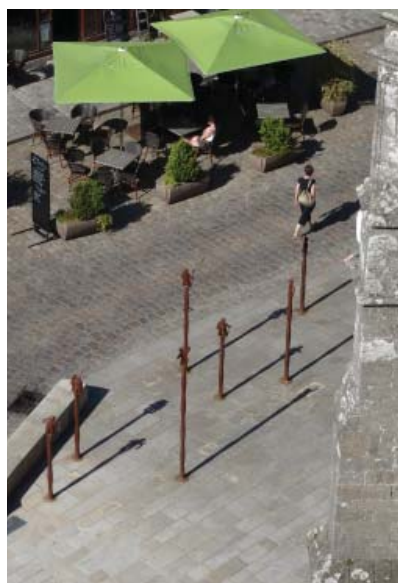


S I T E P A T R I M O N I A L R E M A R Q U A B L E
P L A N D E S A U V E G A R D E E T D E M I S E E N V A L E U R D E G U É R A N D E



RAPPORT DE PRÉSENTATION
VOLUME 2

PLAN D'ORIGINE & ORIENTATIONS DU PLAN RÉVISÉ



PSMV de GUERANDE

AUP ARCHITECTURE
URBANISME
PATRIMOINE



A U P : Céline Viaud – Silvia Pianese.
Consultant histoire : Pol Vendeville, Chroniques conseil.
Consultant biodiversité : Claude Figureau.

Philosophie du plan

VOLUME 2

Partie E - LE PLAN DE CHARLES DORIAN	3
1. CONTEXTE DE L'ÉPOQUE : PATRIMOINE & SOCIO-ECONOMIE	5
2. PHILOSOPHIE DU PSMV D'ORIGINE	7
3. CONTENU DU PSMV D'ORIGINE	8
4. LES REALISATIONS MAJEURES DEPUIS LA MISE EN ŒUVRE DU PSMV	13
Partie F – POLITIQUE URBAINE POUR LE PSMV REVISE	17
1. LE CONTEXTE ACTUEL	19
1.1. Ancienneté et qualité du patrimoine bâti	19
1.2. Qualité des espaces libres	26
1.3. Démographie et parc de logements	29
1.4. Activités économiques et équipements	33
1.5. Déplacements	38
2. CADRE DE LA REVISION DU PSMV	42
2.1. Protections actuelles et gestion du PSMV	42
2.2. Cadrage du P.A.D.D.	43
2.3. Bilan des ateliers participatifs	45
3. LE PROJET URBAIN POUR LA VILLE CLOSE ET SES ABORDS	48
3.1. PRESERVER : Prendre soin de l'héritage de l'histoire	48
3.2. RECONQUERIR : Adapter pour faire vivre le patrimoine	51
3.3. REINVENTER : Réinventer un art de vivre dans la ville close d'aujourd'hui	53
4. CONTENU & JUSTIFICATION DES CHOIX REGLEMENTAIRES	55
4.1. Le Plan réglementaire, dit plan polychrome	55
4.2. Le Règlement	59
4.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	68

Partie G – ÉVALUATION DU PSMV	79
1. EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	81
1.1. Incidences sur l'environnement physique et les ressources	81
1.2. Incidences sur les espaces naturels et la biodiversité	81
1.3. Incidences sur le paysage et les formes urbaines	82
1.4. Incidences sur la vie sociale et économique	85
1.5. Incidences sur les autres données environnementales	86
2. JUSTIFICATION DU DECLASSEMENT DES ESPACES BOISES CLASSES	87
2.1. Prise en charge du patrimoine arboré dans le PSMV	87
2.2. Justification au cas par cas	88
Annexe – Fiches-espaces (12) : description et objectifs de mise en valeur des principaux espaces publics du PSMV (sans incidence réglementaire)	93

PREAMBULE : Précaution d'usage du terme « Rempart »

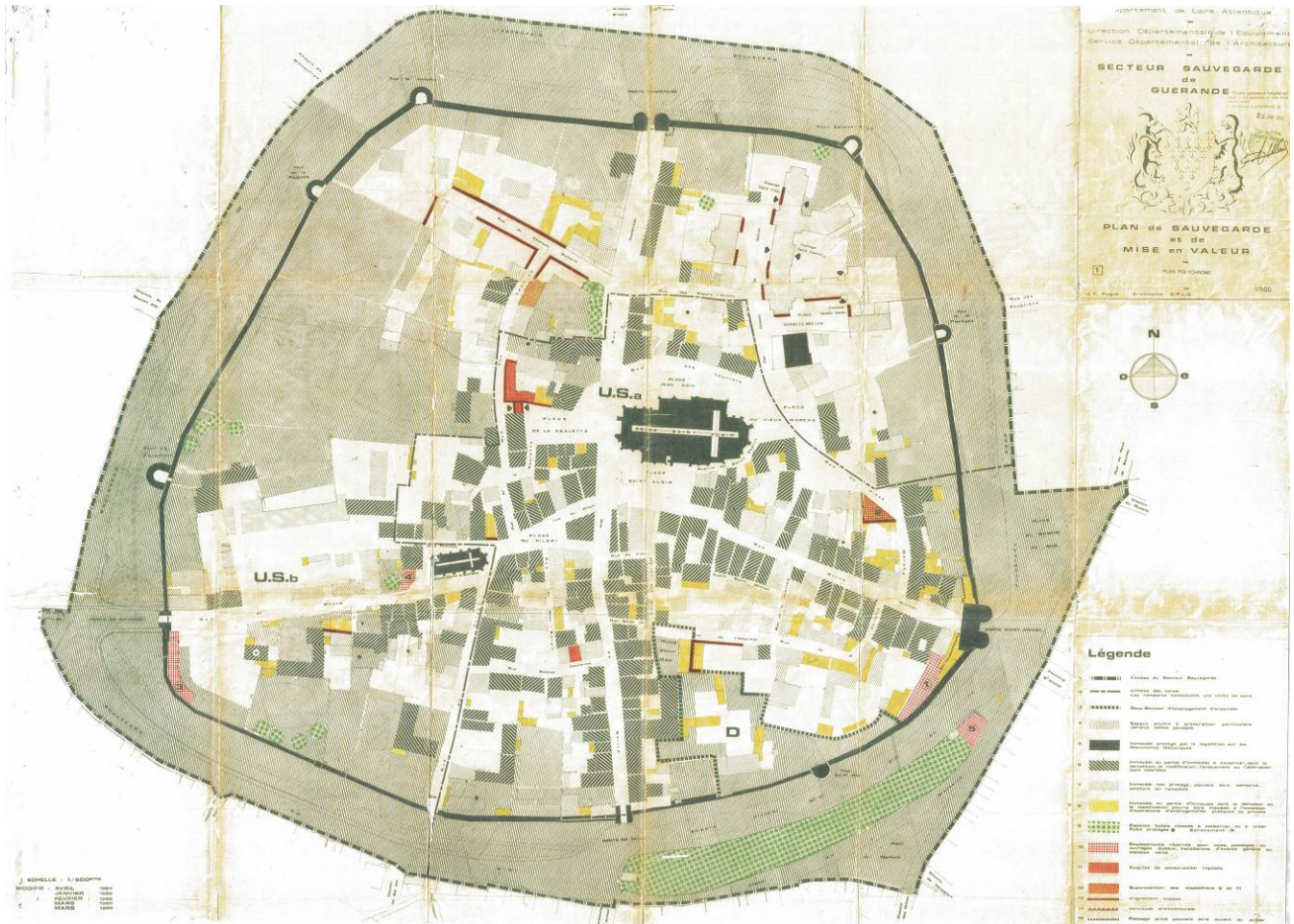
Le terme « rempart(s) » est utilisé ici dans son acception la plus courante auprès du grand public, apparue à partir du XIX^e siècle avec le dictionnaire Littré et présent dans l'intitulé même du classement Monuments Historiques des « remparts de Guérande » (1877) et des « promenades plantées d'arbres qui entourent les remparts » (1942).

*Dans le domaine de l'architecture militaire, l'usage de ce terme est impropre. Il est issu de la fortification moderne (XVI-XVII^e) –l'ouvrage de Guérande est antérieur– et signifie alors une « levée de terre qui couvre et environne toute la place » (Henri Gautier, *Traité de fortifications*, 1685) et non le mur de fortification.*

Cette définition qui désigne plutôt l'espace libre que l'ouvrage maçonné se retrouve dans le vocabulaire de l'architecture par Pérouse de Montclos (1972) qui fait référence pour les initiés.

Pour garantir la meilleure compréhension du grand public, le terme « Remparts », dans les textes qui suivent, désigne donc (par vulgarisation) les murs de fortifications de l'enceinte urbaine.

PARTIE E



LE PLAN DE CHARLES DORIAN

Les auteurs

1. Contexte de l'époque : patrimoine et socio-économie
2. Philosophie du PSMV d'origine
3. Contenu du PSMV d'origine
4. Les réalisations majeures depuis la mise en œuvre du PSMV

Les Auteurs du premier Plan

Charles Dorian est né à Tours en 1905, et décédé en 1994. Elève de Pontrémoli à l'Ecole des beaux-arts de Paris, Architecte DPLG diplômé en 1935, il est également urbaniste, formé à l'Institut d'urbanisme de Paris (IUP). Après le concours de 1946, il est nommé Architecte en chef des bâtiments civils et palais nationaux en 1948, puis Architecte en chef des monuments historiques en 1950. Il est alors chargé, en tant qu'Architecte en chef, de la Vienne, des Deux-Sèvres, de la Vendée, de l'Eure-et-Loir (1946-1970). Il est également membre de la Commission de protection des sites et paysages pour les départements d'Eure-et-Loir, Deux-Sèvres, Vienne ; chargé de bâtiments à Caen et Tours, Luçon, Paris (porte Saint-Denis, porte Saint-Martin, musée Rodin, hôtel des Invalides, etc.).

Réalisations remarquables :

- pavillon du Métal et pavillon d'Haïti à l'Exposition internationale de Paris en 1937 ;
- bibliothèque municipale de Tours, construite sur les plans de Charles et Jean Dorian et de Pierre Patout, et exécutée par Maurice Boille de 1954 à 1957 ; avec les mêmes collaborateurs, reconstruction d'un ensemble urbain dans le centre de Tours, rue Nationale ;
- église-mairie de Donges en association avec Jean Dorian ;
- plan d'ensemble du nouveau village d'Oradour-sur-Glane.

Il a réalisé, pour l'étude du PSMV de Guérande, le diagnostic, les plans d'épannelage et les premières versions du Plan réglementaire.

Jean-François Peigné a succédé à Charles Dorian pour la traduction réglementaire du Diagnostic élaboré, il signe les documents du Rapport de présentation et du Règlement. Architecte DPLG en Pays de Loire, il est un descendant de l'architecte Joseph Chenantais (1809-1868) connu pour ses réalisations de monuments nantais (église Notre-Dame-du-Bon-Port et palais de justice notamment).

1. CONTEXTE DE L'EPOQUE : PATRIMOINE & SOCIO-ECONOMIE

Nous ne reviendrons pas sur les données géographiques et historiques développées dans le Rapport de présentation, mais portons ici une attention au contexte socio-économique et urbain décrit dans ce Rapport et d'autres sources.

L'état du patrimoine

Les constructions de la ville close sont pour la plupart de bonne qualité constructive et présentent en 1970 un état sanitaire relativement satisfaisant.

Les auteurs décrivent les éléments remarquables (déjà protégés au titre des Monuments Historiques) et toute une liste d'édifices et d'éléments remarquables en intérieur qui méritent une protection et donc un contrôle avant toute modification ou destruction du bâti. A cela s'ajoutent les « multiples constructions annexes, mauvaises implantations, mauvais matériaux, s'intégrant mal à leur environnement » qui feront l'objet d'un curetage (légende jaune sur le plan polychrome). Ce curetage est justifié par la nécessité d'une mise en valeur de l'espace urbain, avec deux exemples : la création d'une placette préconisée sur la rue du Vieux Marché (emplacement réservé n°2) ou encore l'alignement imposé du 13 rue de Bizienne pour mettre en valeur la séquence de maisons du XVI^e siècle.

Enfin, ils évoquent les « perspectives d'évolution pour la ville close », à travers trois secteurs de projet : les deux quartiers Sainte-Anne et Saint-Jean, qui « présentent des espaces libres importants avec des constructions sans intérêt » et le quartier Château Gaillard dont « l'implantation anarchique assez récente ne correspond pas à l'esprit urbain du quartier conservé ».

Le nombre et l'état des logements

En nombre de logements, les auteurs constatent « 64 logements pour le Nord-ouest, 60 pour le Nord-est, 58 pour le Sud-est et 61 pour le Sud-ouest », ainsi : une répartition assez égale sur toutes les parties de la ville (malgré la différence de densité), et un total de **243 logements**.

L'article du Cahier spécial n°58 sur *Les métamorphoses de Guérande de 1960 à 2000* (Société des Amis de Guérande éditeur, 2013) apporte quelques compléments d'information issus de l'étude du CETE Ouest fin 1979 : une majorité de petits logements (1 à 2 pièces), un nombre réduit de logements par immeuble (lié au parcellaire contraint et à l'échelle des immeubles) donnant une densité à peine supérieure à un tissu pavillonnaire.

Le mauvais état du parc de logements est décrit par les auteurs du Rapport du PSMV initial : environ 150 logements présentent d'importantes carences en termes de confort et hygiène, soit plus de 60 % du parc de logements intramuros, que les auteurs associent en grande partie à la perte d'habitants qu'a connu la ville close entre 1962 et 1975 (au moment même où le reste de la commune de Guérande affiche une croissance démographique). 27 résidences sont indiquées comme vacantes en 1979, soit 11 % (si l'on se base sur le chiffre de 243 logements intramuros).

Les auteurs préconisent ainsi une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) et projettent que la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur suscitera auprès de habitants l'envie de revenir habiter la ville close. Cette préconisation portée également par l'étude du CETE Ouest de 1979 est suivie d'effet avec une OPAH sur 5 ans destinée à améliorer le niveau de confort des logements, assurer la mise en valeur architecturale et réaffecter les locaux vacants.

Le déclin démographique

Les chiffres qui suivent ne figurent pas au Rapport de présentation du PSMV initial mais ils sont ici intéressants à citer pour compléter la description du contexte de la fin des années 1970. Ils sont extraits des articles du Cahier spécial n°58 sur *Les métamorphoses de Guérande de 1960 à 2000* (Société des Amis de Guérande éditeur, 2013).

Depuis le début du XX^e siècle jusqu'en 1962, les recensements enregistrent un déclin lent mais continu des chiffres de la population guérandaise : un recul de 7,5 % passant de 6 913 à 6 389 habitants de 1901 à 1962, accompagné d'une augmentation de l'âge moyen (les plus jeunes partant vers d'autres lieux de résidence). La population résidant intramuros est de 769 personnes en 1962, avec une sous-représentation des plus jeunes et une sur-représentation des plus âgés. La population résidant intramuros est largement composée de commerçants.

Si pour l'ensemble de la commune, on peut parler d'un renouveau démographique avec une évolution qui s'inverse positivement à partir des années 1960 et surtout dans les décennies suivantes. Ce n'est pas le cas pour l'intramuros qui reste dans une dynamique négative : de 1962 à 1975, la ville close perd 144 habitants soit plus d'1/4 de sa population. Dans le même temps, a lieu l'explosion de l'urbanisation du territoire communal avec un certain nombre d'opérations de logements neufs qui attirent de nouveaux résidents et probablement aussi quelques habitants de la ville close.

Le poids du tourisme

« En 1979-80, le nombre de touristes de passage est évalué à 300 000 personnes par an, pour des visites de l'intramuros qui dépassent rarement une ou deux heures et dont une large partie est concentrée sur la période estivale. La population estivale présente à Guérande est alors estimée à 15 000 personnes, en comptant 7 000 guérandais en vacances et restés à Guérande ». (Extrait de Cahier spécial n°58 sur *Les métamorphoses de Guérande de 1960 à 2000*, Société des Amis de Guérande éditeur, 2013.)

C'est dans ce contexte de pression touristique grandissante qu'ont été protégés le site de Brière à travers un grand site inscrit créé en 1967, les marais salants à travers l'arrêté de « périmètre sensible littoral » en 1971 (qui deviendra site classé en 1996), les sites urbains des villages paludiers de Clis, Le Requer et Kerignon-Queniquen (1975), et bien sûr le Secteur sauvegardé créé en 1976.

Les documents d'aménagement du territoire de cette époque évoquent déjà « une menace » pour la ville close « de devenir une ville décor suite à l'essor de commerces saisonniers qui supplanteraient les activités commerciales ». (*op.cit.*) Ainsi le document de politique urbaine appelé « Plan de référence » de 1979-81 élaboré à l'échelle de la commune et ses environs proches préconise la revitalisation de l'intramuros par une action programmée de réhabilitation de logements (OPAH) pour maintenir l'habitat résidentiel, avec l'installation d'un quartier artisanal place Saint-Jean et la rénovation du quartier Sainte-Anne.

2. PHILOSOPHIE DU PSMV D'ORIGINE

Un héritage à préserver, tout en garantissant une ville vivante

« Une ville est un objet vivant qu'il faut analyser et déchiffrer. Il est merveilleux de posséder un objet plutôt que d'en rêver et les messages du passé ne peuvent se transmettre qu'à travers leur existence. »

C'est avec cette citation du philosophe Emile Auguste Charrier (alias Emile Alain) que les auteurs du PSMV d'origine amorcent le Rapport de présentation du Secteur sauvegardé, ils y ajouteront : **« à détruire ou falsifier cet objet, on atteint plus ou moins directement leurs destinataires, qui ne sont autres que les habitants présents et futurs de la ville. »**

Les auteurs décrivent l'acte de protéger comme « un indice de culture », tout en rappelant que la vie de la cité doit elle-même être protégée « pour la sécurité et la sérénité de l'habitant » : **« La réanimation de ses quartiers devient une nécessité, si l'on désire que le centre historique reste le cœur sinon le poumon de la ville ».**

Le sujet des devantures commerciales est abordé comme un enjeu majeur de la mise en valeur du cadre architectural comme de la dynamique commerciale : « le passant se trouvera attiré en premier par le cadre extérieur avant d'en découvrir la teneur, et, non pas par les étalages extérieurs disgracieux, montrant une image non conforme à la réalité »...



Un rééquilibrage de la place du piéton par rapport à la voiture

Le Plan de sauvegarde et de mise en valeur se préoccupe également d'apporter des réponses au problème de circulation. 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 ». Cette démarche s'appuie sur un certain nombre de préconisations sur la qualité des espaces publics, largement mises en œuvre depuis l'approbation du Plan.



Une insertion délicate des nouvelles constructions

« Il est souvent plus facile de restaurer un immeuble existant que de créer une architecture s'adaptant à un tissu classé ; c'est là où tout le talent du maître d'œuvre est le plus sollicité et où les échanges entre celui-ci et l'Architecte des bâtiments de France prennent toute leur importance ».

L'insertion de constructions neuves reste ainsi pour les auteurs « un problème délicat ». Le Règlement préconise une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le paysage urbain, et proscrit les toitures terrasses et les effets de barre pour garantir le pittoresque de la rue (pas de hauteur constante sur plus de 15 mètres de linéaire de façade).

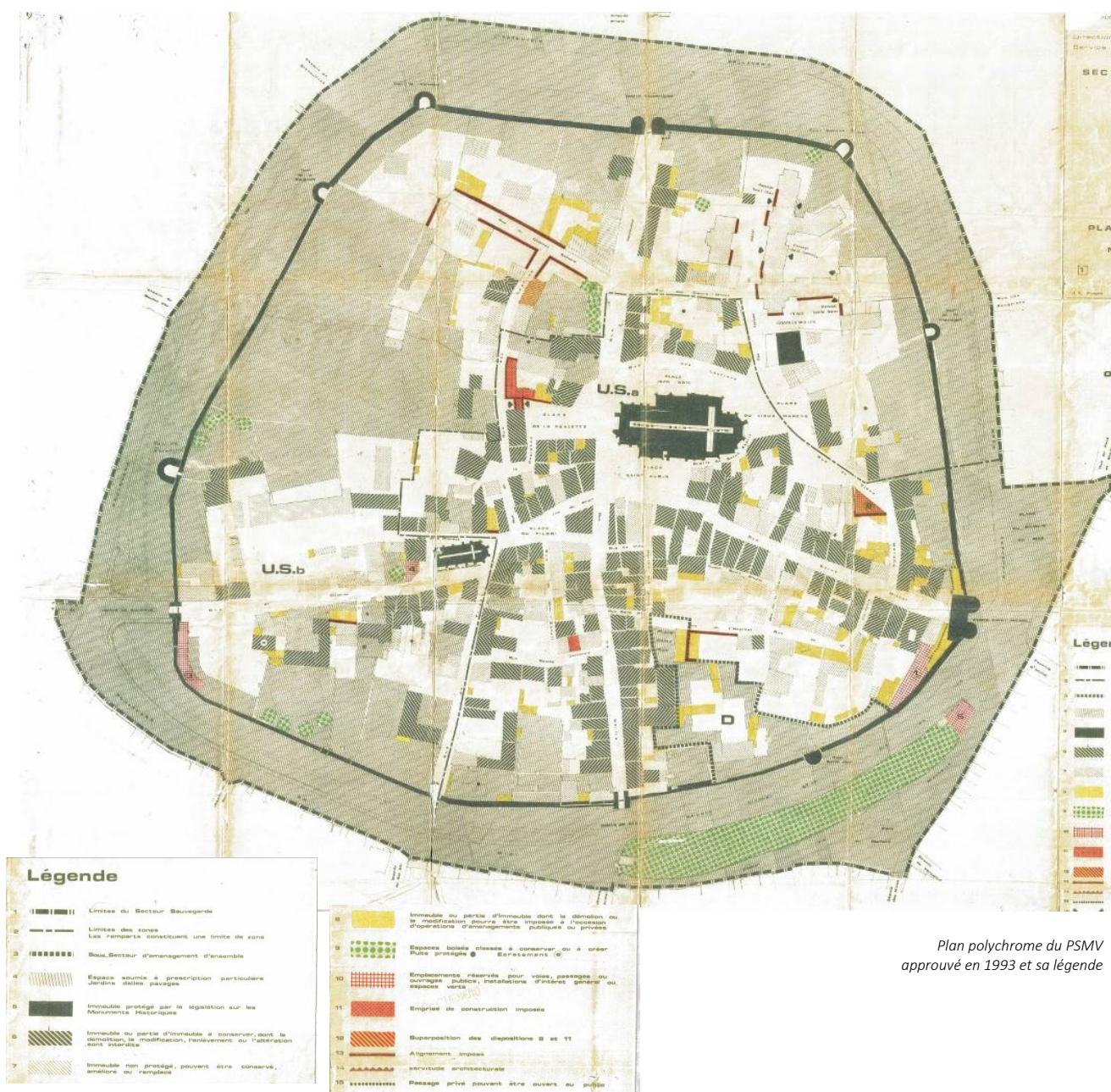
3. CONTENU DU PSMV D'ORIGINE

La procédure en quelques dates

Création du Secteur sauvegardé
Première publication du PSMV
Nouvelle publication du PSMV
Approbation finale du PSMV
Mise en révision du PSMV

Arrêté interministériel du 30 avril 1976
le 30 mai 1985 > 1^{ère} enquête publique
le 13 juin 1988 > 2^{ème} enquête publique
30 août 1993
Délibération municipale du 14 novembre 2011
Arrêté préfectoral du 28 décembre 2012
Loi du 7 juillet 2016

Intégration dans le Site Patrimonial Remarquable



Plan polychrome du PSMV
approuvé en 1993 et sa légende

La protection du bâti dans le PSMV initial

A côté des édifices déjà protégés au titre des Monuments historiques, le PSMV classe les immeubles « à conserver, dont la démolition, modification ou aliénation sont interdites ». Le Rapport de présentation précise que les modifications admises concernent les « altérations dégradantes » subies au cours des dernières décennies, notamment par les devantures commerciales. L'objectif de cette protection étant de conserver ou de retrouver « la parfaite intégrité architecturale » des immeubles dans le but de concourir au maintien de « l'unité architecturale générale de la cité ».

Le PSMV approuvé en 1993 développe un système binaire où chaque immeuble est désigné à conserver dans des conditions strictes ou pouvant être remplacé.

61% des bâtiments de la ville close sont ainsi protégés dans le PSMV initial.



Bâti non protégé et curetages dans le PSMV initial

Une deuxième catégorie d'immeubles, en orange sur le plan ci-contre, rassemble ceux qui peuvent être améliorés, conservés ou remplacés. Moins nombreux que ceux relevant de la première classification, ce sont des édifices n'ayant pas d'intérêt patrimonial. Sur ces bâtiments, des travaux d'amélioration sont à envisager pour retrouver une enveloppe générale plus en harmonie avec les immeubles protégés, notamment pour les proportions de percements, les matériaux ainsi que les couleurs.

Il s'agit de bâtiments récents ou remaniés au XX^e siècle, de certaines constructions du XIX^e siècle (jugés trop récentes pour une évaluation patrimoniale ou simplement peu en danger), de certaines constructions modestes parfois avec vestiges anciens, de constructions accolées à l'enceinte (logique de curetage qui vise à isoler le monument).

La troisième catégorie, en jaune sur le plan ci-contre, comprend essentiellement des constructions légères servant de dépendances et ayant été édifiées sans souci esthétique. Pour ces immeubles ou parties d'immeubles, la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

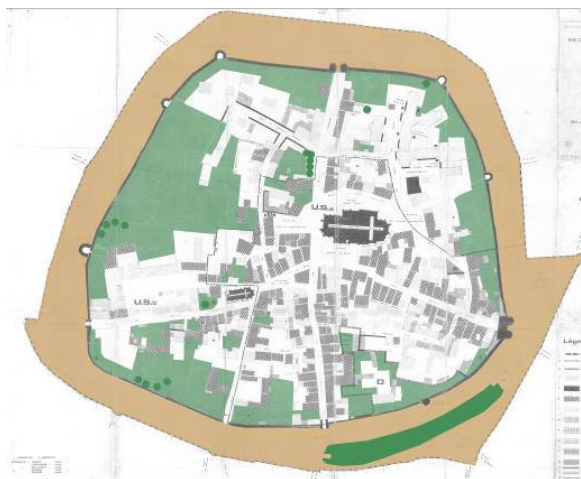
Ces « tâches jaunes » sont assez nombreuses, à l'image de beaucoup de PSMV de cette époque, mais la motivation semble se trouver moins dans une logique de curetage que dans une recherche d'amélioration de l'architecture et du paysage urbain (suppression des garages et petits appentis sans qualité).



Espaces Boisés Classés et Espaces libres

L'ensemble de la promenade des remparts et ses boulevards

Le PSMV figure une légende d'espace libre à prescriptions spéciales sur le pourtour des remparts, protégé par ailleurs au titre des Monuments Historiques depuis 1942. Le Rapport de présentation précise que « certains arbres, se trouvant sur la promenade en bordure de l'enceinte, ne sont pas protégés afin de réserver la possibilité de rétablir les douves telles qu'elles subsistent encore au nord et à l'ouest. »



Le haut-mail et quelques arbres en Espace Boisé Classé

Au-delà de la légende du PSMV d'espace libre à prescriptions spéciales (superposée à la protection MH), un Espace Boisé Classé couvre les arbres du haut-mail. D'autres Espaces Boisés Classés sont définis dans la ville intramuros, couvrant quelques espaces boisés de jardins privés, ainsi que certains arbres isolés (voir chapitre 1 de la partie G).

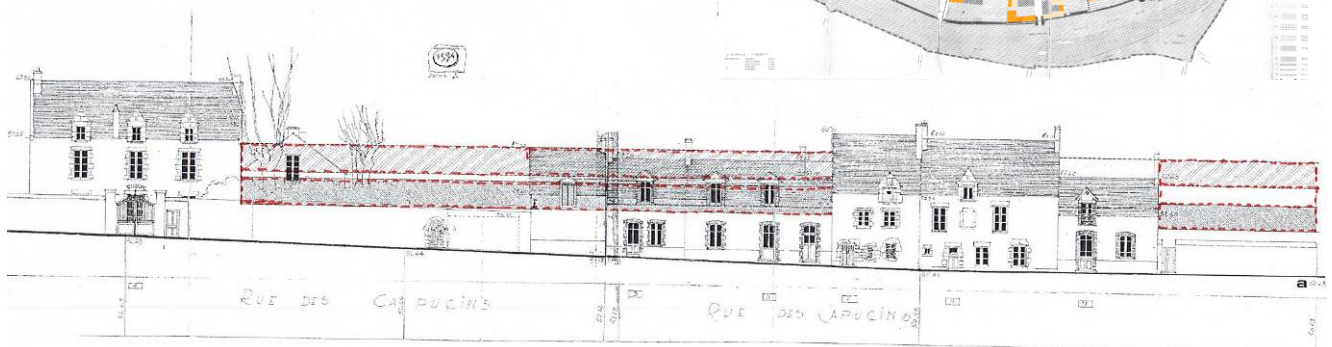
Le principe d'une ceinture verte

L'absence de jardin public est compensée par la présence de surfaces plantées de certaines propriétés qu'il convient de sauvegarder pour assurer « à la ville un minimum de verdure, bien difficile à trouver par ailleurs ». Aussi ont été préservées des zones non constructibles au contact des remparts.

Potentiel d'évolution du tissu urbain dans le PSMV initial

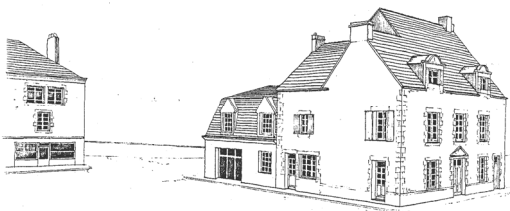
le Plan offre des possibilités assez nombreuses qui ont d'ailleurs été très peu exploitées : il s'agit du cumul des espaces « en blanc », des bâtis non protégés et des « tâches jaunes ».

A chaque façade d'îlot correspond un plan d'épannelage qui définit la hauteur de construction possible (voir extrait ci-dessous), permettant de régler les gabarits en assurant leur bonne insertion dans l'épannelage urbain.

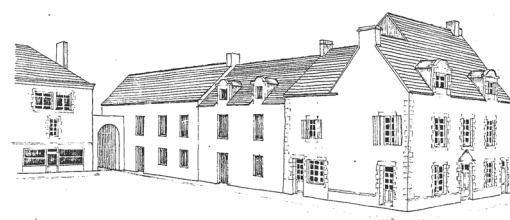


PLACE DE LA PSALLETTE :

Démolition-reconstruction d'une maison « trop basse » et emprise imposée sur l'angle d'îlot

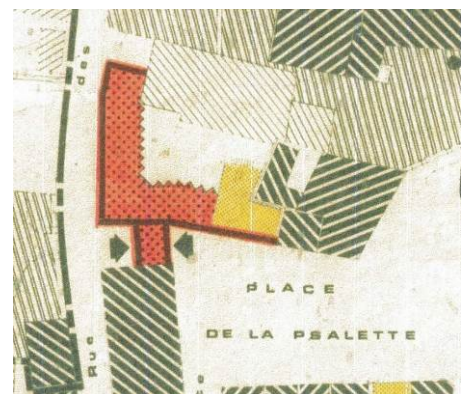


En particulier, le Plan prévoit une emprise imposée (non réalisée) avec servitude de passage et servitude architecturale entre la place de la Psallette et la rue des Capucins.

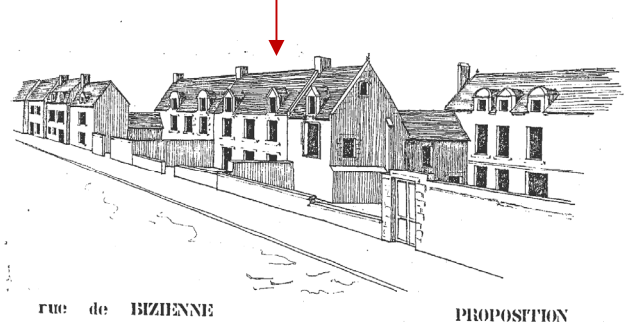
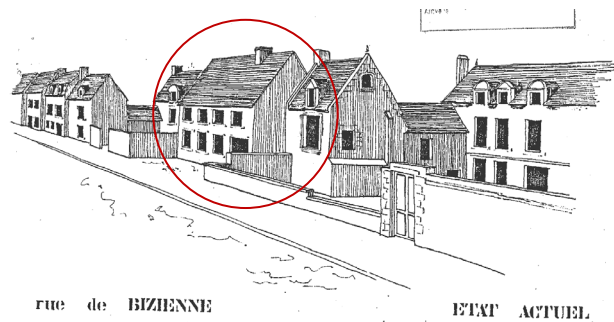


< Place de la Psallette, avant et après l'application du PSMV d'origine (non réalisée)

Extrait du PSMV d'origine >

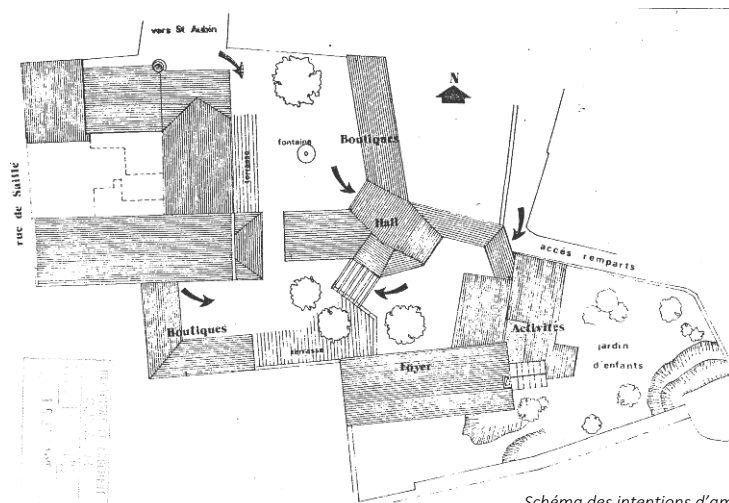


RUE DE BIZIENNE : démolition et nouvel alignement imposé



Le Rapport de présentation développe en outre 4 secteurs de projet à soumettre à concours d'Architectes urbanistes. L'un de ces secteurs est traduit dans le PSMV par un sous-secteur d'aménagement sur l'Hôpital / place Saint-Jean (celui de la place Ste-Anne ayant été réalisé depuis la première version du Plan, les deux suivants correspondant au secteur de la rue Château Gaillard s'étant réduit à un plan de constructibilité assez large). Ce sous-secteur Saint-Jean offre une possibilité de construire importante mais bien délimitée par les espaces libres protégés : c'est une logique de plan masse qui est ici appliquée.

SECTEUR SAINT-JEAN



Extrait du PSMV approuvé en 1993 sur la place Saint-Jean

Schéma des intentions d'aménagement sur le secteur Saint-Jean (Annexe au Rapport du PSMV d'origine)

SECTEUR CHÂTEAU-GAILLARD



Extrait du PSMV approuvé en 1993 sur la rue du Château Gaillard

SECTEUR BALZAC



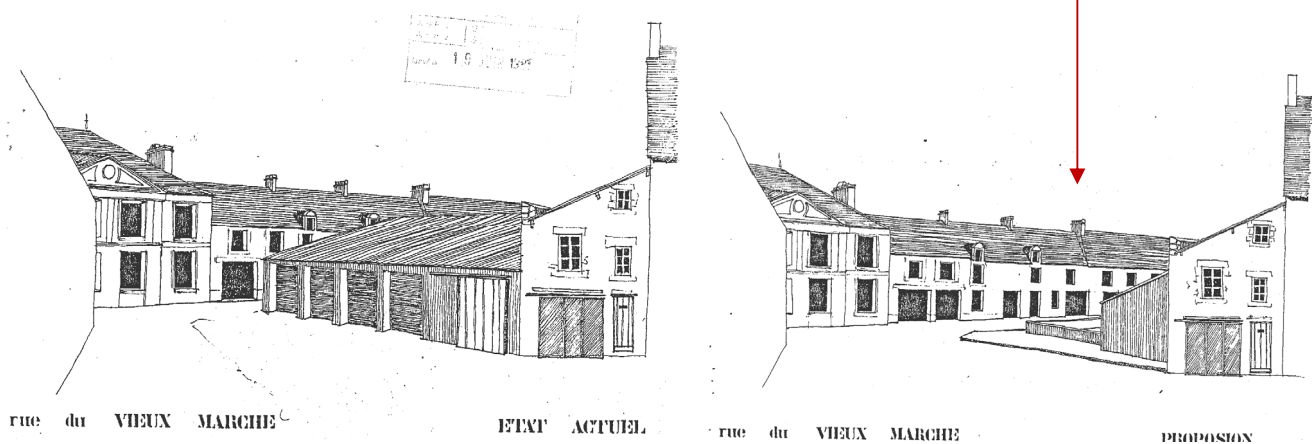
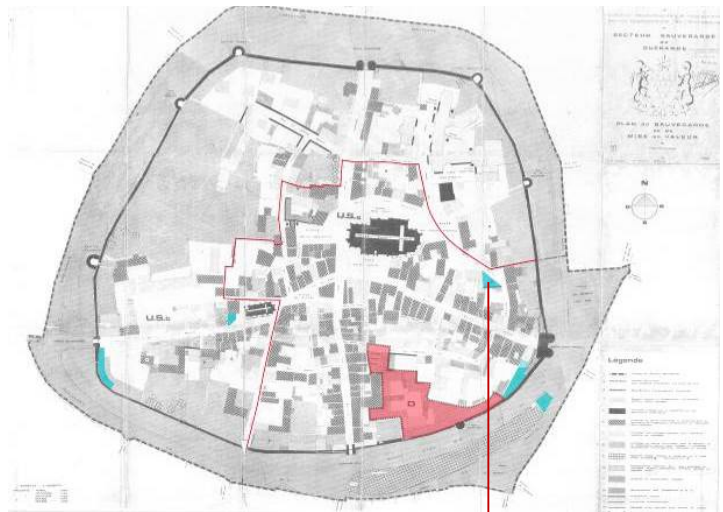
Extrait du PSMV approuvé en 1993 sur le secteur Balzac

Secteurs réglementaires, sous-secteur d'aménagement et emplacements réservés

Les auteurs du PSMV initial décrivent une ville découpée en quatre par les axes nord-sud et ouest-est, débouchant sur les portes de villes, convergeant en un centre où se trouvent l'église et des places, lieux d'échanges multiples. Le quart sud et celui de l'est présentent un parcellaire de petites surfaces, et les plus grandes densités d'habitat et de commerces, alors que le quart nord et celui de l'ouest offrent un parcellaire plus aéré, avec des constructions plus espacées, donnant à l'ensemble un aspect plus résidentiel.

Cette analyse justifie la délimitation de deux zones : USa, au sud et à l'est, comprenant le quartier à forte densité de commerces et englobant les abords immédiats de la Collégiale ; USb, au nord et à l'ouest, au caractère résidentiel avec de vastes jardins privés (anciens fiefs de La Gaudinais, de La Grillère, du Tricot). Ces 2 secteurs donnent lieu dans le Règlement à des coefficients d'emprise au sol différents. Et le sous-secteur d'aménagement de Saint-Jean précédemment cité donne lieu à des règles urbaines spécifiques.

Cinq emplacements réservés sont en outre définis pour l'aménagement d'espace piéton ou d'accès aux remparts près des portes Bizienne et Saint-Michel, pour l'aménagement d'une placette sur la rue du Vieux Marché (illustration ci-dessous extraite de l'Annexe au Rapport du PSMV d'origine) et pour l'implantation d'équipements publics de type abribus et sanitaires à l'extrémité du haut-mail.



Le sujet des espaces publics

La mise en place de la philosophie en matière de circulation passe par le traitement des espaces publics. Afin de redonner aux rues un aspect en harmonie avec l'habitat, le granite est retenu comme matériau unique de revêtement, employé en juxtaposant dalles et pavés. Les trottoirs étant supprimés, la rue est ainsi dédiée au domaine du piéton et la préconisation, dans les rues commerçantes, de dalles en leur milieu, concrétise cette priorité.

Pour la maîtrise de la qualité du paysage urbain, les réseaux divers sont préconisés en souterrain. Si les réseaux d'assainissement, d'eau potable et de gaz ne posent pas de problème puisqu'ils sont déjà enterrés, il n'en est pas de même pour l'électricité et le téléphone y compris les branchements des particuliers, l'éclairage public, les sonorisations, l'éclairage des monuments ainsi que pour la télévision. Le passage en souterrain de ces nombreux réseaux qui « détériorent visuellement le tissu urbain » est ainsi imposé dès lors que des travaux sont entrepris.

En conclusion...

En matière de philosophie, ce premier Plan de sauvegarde a défini les problématiques qui restent d'actualité aujourd'hui, à savoir : au-delà de la protection du patrimoine bâti, la question essentielle des espaces libres (promenade d'une part, et jardins privés d'autre part) et celle des espaces publics pour lesquels le travail accompli depuis la mise en œuvre du Plan démontre toute la pertinence de la proposition. Dans ce sujet, la place de la voiture et la qualité des vitrines commerciales ont été déjà considérées comme des enjeux majeurs. En outre, le Plan désigne les trois grandes potentialités de projet (toujours d'actualité) pour un renouveau du tissu urbain et de l'architecture dans la ville close à travers les secteurs de projets destinés à être soumis à concours d'architectes-urbanistes.

En matière d'outils réglementaires, c'est toutefois un plan qui reflète l'esprit des PSMV dits « de première génération » :

- Un plan relativement protecteur, qui laisse toutefois de côté certains pans de l'architecture (jugés trop récents pour une évaluation patrimoniale mais aussi peu en danger) ;
- Un système binaire de classification du bâti avec un Règlement qui laisse peu de place aux adaptations du patrimoine bâti protégé, figeant certains immeubles qui mériteraient une requalification ;
- Une possibilité de renouvellement urbain offerte par le plan et encadrée à la parcelle près sur les volumétries futures (d'un niveau de précision plutôt supérieur à beaucoup d'autres PSMV contemporains grâce aux plans d'épannelage) mais un encadrement du projet sur les deux sous-secteurs d'aménagement par un principe de plan masse, mal adapté pour un type de programme qui n'est pas défini.

Plus qu'un simple toilettage du document, c'est donc bien un nouveau document réglementaire qu'il convient de réaliser pour intégrer une écriture plus nuancée tout en restant dans les objectifs poursuivis depuis la création du Secteur sauvegardé pour la mise en valeur de la ville close.

4. LES REALISATIONS MAJEURES DEPUIS LA MISE EN ŒUVRE DU PSMV

Source principale : *Cahier spécial n°58 sur Les métamorphoses de Guérande de 1960 à 2000, Société des Amis de Guérande éd., 2013.*

Dans la suite directe de l'élaboration du PSMV, un programme d'embellissement de la ville close et ses abords est lancé en 1991 et présenté au public l'année suivante. Il porte sur 3 axes : développer les espaces verts, restaurer les monuments, améliorer la circulation et le stationnement pour donner une plus grande place au piéton. D'autres travaux qui répondent aux mêmes ambitions ont été lancés dès avant 1991. Voici un tour d'horizon des transformations de la ville close depuis les années 1980 :

Une réelle amélioration des espaces publics

Comme l'avait souligné le Rapport de présentation du PSMV, la mise en valeur et la revitalisation du cœur de la cité passait de prime abord par une réflexion sur la place de la voiture et sur le traitement des espaces publics. Ainsi, les préconisations du PSMV sur l'emploi quasi-exclusif du granit en dallage ou pavage ont été appliquées au fil des aménagements de voiries, dans un contexte où, progressivement, la priorité était donnée aux piétons sur la voiture.

La première étape a duré une trentaine d'années : c'est la création d'un réseau d'assainissement qui permet de rénover, petit à petit, l'ensemble des réseaux. Ces travaux, menés par tranches successives de 1982 aux années 2010, ont permis de faire disparaître tous les éléments aériens (fils et poteaux électriques), comme en témoignent la vue (avant travaux) de la place Saint-Aubin ci-contre.

L'étape suivante est bien sûr le réaménagement des espaces publics, qui nécessitait quelques expérimentations sur le statut des voies. La



première expérimentation de circulation très limitée sur les rues Saint-Michel, du Vieux Marché (uniquement livraisons avant 10h ou après 19h autorisés) et de La Trémillais (riverains autorisés) est associée à la mise en place de sens unique.

A partir de 1989, les espaces publics vont être successivement réaménagés et retraités à commencer par la rue de Saillé, avec pour constante l'emploi du granit et la création d'un espace public qui laisse une place prépondérante au piéton.

La place du Pilori (ci-contre en photo pendant les travaux) a fait l'objet d'un aménagement spécifique dans le but de lui conférer son statut de placette, plutôt que de simple carrefour de voies : margelle de puits réalisée dans le cadre de classes patrimoine (sur un ancien puits réouvert), plantation d'un arbre, décor floral, lanternes, éclairage au sodium pour une ambiance nocturne chaleureuse.

Le haut-mail, ses murs de soutènement et ses escaliers sont restaurés en 1991, avec la plantation de 25 marronniers blancs, la matérialisation d'une allée piétonne et l'installation de bancs.

Les boulevards n'ont pas été oubliés dans cette requalification urbaine : les espaces en pied de murailles entre la porte de Saillé et la porte Saint-Michel ont été retraités en parterres et en plantations supprimant les places de parking (les terrains libres sur le chemin de Versailles pouvant être utilisés comme parkings de proximité).

Le mobilier urbain est progressivement remplacé. Les sols des abords de la Collégiale sont retraités pour accompagner la restauration du monument lui-même, Notre-Dame-la-Blanche bénéficie aussi d'une restauration et d'un retraitement de ses abords à partir de 1996.

L'enceinte médiévale n'est pas en reste, elle fait l'objet de plusieurs campagnes de restauration (dans la continuité des campagnes menées dans les années 1960) et de la mise en place d'un éclairage d'art pour la magnifier.



La restauration du bâti par les particuliers

Parce que la qualité des espaces publics tient aussi beaucoup à la qualité des façades, l'accompagnement technique et financier des travaux réalisés par les particuliers a fait ses preuves.

Dans le cadre d'un programme porté par l'Etat et la Région, les réfections de toitures et ravalements de façades ont donné lieu à des subventions de l'ordre de 20 % complétées par la Ville à hauteur de 5 %. Patrimoine reconnu fragile, la restauration des pans de bois donnait même lieu à un complément de 10 % par la Ville. Les enseignes, vitrines et devantures commerciales font elles aussi l'objet d'un accompagnement financier spécifique. Tout ce processus est associé à la mission d'un architecte-conseil qui, au-delà d'assurer le suivi technique de la bonne exécution des travaux, joue son rôle de médiateur pour la sensibilisation des habitants à leur patrimoine.

L'ensemble de cette démarche est prolongé à travers des stages (d'enduit à la chaux notamment) à destination des artisans et habitants, un des objectifs étant de retrouver l'identité des façades traditionnelles de la ville close en contrant la tendance contemporaine à dégager les maçonneries de tout enduit ou, à l'inverse, à les enduire au ciment.

En 1996, 10% des maisons intramuros avaient ainsi été restaurées, dont deux opérations exemplaires à signaler :



Le manoir de la Prévôté (ci-contre avant et après restauration d'après l'Inventaire) par l'architecte Isabelle Kientz en 1996 : consolidation de la structure, restitution des percements modifiés ou supprimés, du volume et de la toiture de la tour escalier, rétablissement des volumes intérieurs.



La maison du Potier (ci-contre avant travaux d'après un cliché de Josick Lancien et son état actuel après restauration)

par l'architecte *Christian Cochy* :

dégagement de la structure pan de bois derrière l'enduit ciment qui a permis de réaliser une véritable étude archéologique du bâti pour restituer la composition de façade d'origine.

L'amélioration de l'offre de logements, une seconde priorité

Le discours sur la qualité architecturale et urbaine a toujours été associé à celui de l'animation du cœur de la cité, et donc au renforcement des atouts de la ville close pour la vie quotidienne, commerce, logements, emplois... L'amélioration de l'offre de logements constituait ainsi le pilier majeur de cette ambition, avec deux objectifs à atteindre : diminuer la vacance des logements existants (30% en 1992) et créer des logements répondant au standard du confort de l'époque.

L'opération la plus emblématique de cette politique est bien sûr l'opération de l'OPAC (Office public d'aménagement et de construction) dite Balzac, inaugurée en 1990.

Les raisons de son caractère emblématique sont d'abord programmatiques puisque l'opération prévoit sur l'emprise de l'ancien cimetière Sainte-Anne (désaffecté depuis le XIX^e siècle) non seulement 18 logements privés et 20 logements sociaux (Habitat 44) aux dimensions généreuses, mais aussi un local, un équipement administratif (centre de finances publiques), un vaste parking souterrain qui répond à la fois au stationnement résidentiel (à l'échelle de la ville close) et à celui des visiteurs (public) et un jardin public le long des remparts. Le principal enjeu de cette opération était de renforcer la vocation résidentielle « à l'année » de la ville close, et d'apporter une solution au stationnement intramuros (ce parking étant initialement prévu accessible aux voitures depuis les boulevards uniquement, en passant sous la muraille...) sachant que la requalification du quartier Saint-Jean devait aussi apporter sa part de solution dans les projections de l'époque.

Autre particularité de l'opération, le parti architectural proposé reprend les poncifs de l'architecture traditionnelle guérandaise (fragmentation des hauteurs et des linéaires de façades, toiture à deux pentes d'ardoises, alignement des baies, lucarnes passantes, fronton de lucarnes) dans l'objectif d'une intégration optimale en termes d'architecture et de configuration urbaine.



La résidence Balzac en cours de construction à la fin des années 1980

(Archives Municipales de Guérande).

Cette opération Balzac, vraiment significative à l'échelle de la ville close, portait en elle un espoir en plus, celui d'entraîner par effet boule de neige la redynamisation du centre à travers la rénovation progressive des autres immeubles et logements de la ville close. Mais l'effet escompté n'a pas été à la hauteur de cette projection.

PARTIE F



POLITIQUE URBAINE POUR LE PSMV REVISE

1. Le contexte actuel
2. Cadre de la révision du PSMV
3. Le projet urbain pour la ville close et ses abords
4. Architecture réglementaire du PSMV

1. LE CONTEXTE ACTUEL

Ce chapitre propose une synthèse des éléments de contexte pour la révision du PSMV sur les 5 volets suivants :

- Etat du patrimoine
- Qualité des espaces libres
- Démographie et parc de logements
- Activités économiques et équipements
- Déplacements

1.1 ANCIENNETE ET QUALITE DU PATRIMOINE BÂTI

L'analyse typologique de l'habitat de la ville close et l'exploitation statistique des données récoltées à travers les fiches-immeuble (266 fiches) permettent d'esquisser un portrait du patrimoine bâti de la ville close, et de quantifier et qualifier ses évolutions (présence de plusieurs campagnes constructives, transformations récentes peu qualitatives, modification des matériaux, état sanitaire actuel, transformation des usages et perte de sens des espaces).

Un patrimoine monumental remarquable

La ville close présente un patrimoine monumental et urbain remarquable et d'une grande homogénéité à la fois historique et constructive. Guérande a en effet conservé intégralement les symboles de l'architecture militaire et religieuse médiévale qui faisaient de cette ancienne place forte bretonne un haut lieu du pouvoir féodal.

Les fortifications médiévales représentent un des ensembles les mieux conservés de France. Longue de 1434 m, dotée à l'origine de 11 tours (dont une, la tour Sainte-Catherine, détruite au XIX^e siècle) et de quatre portes dont la monumentale porte Saint-Michel, l'enceinte est traditionnellement datée des XIV^e et XV^e siècles.

Si son édification correspond aux périodes troubles de la guerre de succession de Bretagne et son achèvement date du XV^e siècle, elle pourrait intégrer des parties plus anciennes remontant au XIII^e siècle. Les fortifications ont ainsi figé la morphologie de la ville qui n'a évolué que marginalement avec les aménagements de voirie du XIX^e siècle. A l'époque moderne, Guérande conserve ses remparts pour participer à la protection des frontières maritimes du royaume, mais les fortifications ne sont plus entretenues : des travaux de réparation importants, mais aussi des démolitions, sont engagés dès la fin du XVIII^e siècle. Le débat sur le démantèlement de l'enceinte encourage la municipalité à entamer une démarche de classement au titre des Monuments Historiques qui aboutit en 1877.

Depuis la fin du XIX^e siècle, et en particulier au cours des dernières décennies, il faut souligner l'effort considérable de restauration qui a été réalisé. Les clichés anciens (ci-dessous) montrent les murs de fortifications envahis par la végétation, les douves non entretenues ; l'ensemble était ainsi, malgré son pittoresque sans doute apprécié à une époque, dans un état menaçant ruine.

Source : Service Patrimoine de la Ville de Guérande



Il reste encore quelques tronçons dans un état critique, en particulier dans le secteur nord-ouest.

En 1996, une partie du chemin de ronde a été aménagé et ouvert au public depuis la tour Saint-Jean jusqu'à la tour Sainte-Anne, soit environ $\frac{1}{4}$ du pourtour de l'enceinte. Une autre partie a été sécurisée mais n'est pas ouverte au public en raison de désaccord des propriétaires des jardins attenants.

Le siège du pouvoir ducal, la porte Saint-Michel, est un élément architectural majeur et principal symbole des fortifications guérandaises. Elle abrite pour partie le musée de la Ville et est incluse sur le parcours de visite des remparts, accessible par le chemin de ronde. Cette porte qui semble en bon état depuis l'extérieur souffre de nombreux désordres à l'intérieur (escalier devenu impraticable) et nécessite une restauration d'ampleur pour mieux accueillir les collections du musée de la Ville dans un espace plus vaste et une scénographie dédiée.



La Collégiale Saint-Aubin est le cœur de la ville de Guérande, à l'origine de son essor et de son développement, mais aussi plus largement de sa forme urbaine et de la structure radiale du territoire de la commune. La Collégiale est aujourd'hui entourée d'un chapelet de places urbaines, autrefois ses anciens cimetières, qui constituent avec la rue Saint-Michel le cœur battant de la ville close, tant pour leur animation que pour leur symbolique. Les flèches de la collégiale constituent également le point de mire de nombreux points de vue lointains sur la ville close, en particulier à partir des marais salants.

Les éléments les plus anciens de la Collégiale remontent au milieu du XII^e siècle, mais il est probable que la construction à laquelle appartenaient ces vestiges ait succédé à un édifice plus ancien. Au XIII^e siècle, la Collégiale romane est en grande partie détruite pour aménager un nouveau chevet et le chœur actuel, d'importants travaux d'agrandissement sont aussi menés sur la nef et le transept. La Collégiale est ensuite largement reconstruite au cours des XV^e, XVI^e et XVII^e siècles, tout en conservant sa nef romane. En 1865, le sol est déblayé pour retrouver le niveau d'origine. En 1873, débute la construction d'une flèche néogothique qui s'écroule en 1876 en entraînant la façade occidentale et une partie de la nef. Cette façade a été ensuite reconstruite à l'identique et le clocher central a été remplacé en 1903.

La Collégiale est classée au titre des Monuments Historiques sur la liste de 1840. Elle a connu plusieurs campagnes de restauration et est en grande partie en assez bon état de conservation aujourd'hui, à l'exception de son chevet qui présente des désordres structurels inquiétants.



Tous les monuments nécessitent un effort permanent d'entretien et de restauration.

En 2017, un programme pluriannuel sur 3 ans pour la restauration des remparts, de la porte Saint-Michel et de la Collégiale a été lancé pour un montant prévisionnel de 3 millions d'euros. Le financement porté par la Ville reçoit le soutien de l'Etat, de la Région et du Département et est accompagné par la Fondation du Patrimoine avec un appel à mécénat.

La chapelle Notre-Dame-la-Blanche :



La chapelle vue depuis la place du Pilon, sur une carte postale ancienne.. et le même point de vue aujourd'hui.

Son édification en 1348, est traditionnellement attribuée au duc de Bretagne Jean IV. Le bâtiment actuel résulte de trois campagnes de constructions médiévales peu espacées dans le temps (soubassement des murs gouttereaux – chœur et partie orientale de la nef – partie occidentale) et présente une grande homogénéité architecturale. Sa façade occidentale a fait l'objet d'une reconstruction en 1712 et, à l'intérieur, les voûtes et les boiseries datent du XIX^e siècle.

La chapelle Notre-Dame-la-Blanche a été classée Monument historique en 1910. Restaurée récemment, la chapelle est aujourd'hui en bon état et bien mise en scène dans l'espace public sauf depuis le bas de la rue Bizienne où un arbre masque son massif occidental.



La façade principale.

L'ancienne chapelle Saint-Jean :

Implantée sur le site d'une ancienne aumônerie, cette ancienne chapelle aujourd'hui réaffectée en musée est construite vers 1506. A l'origine, elle assurait une double fonction de lieu de culte et de salle des malades. C'est avec l'extension de l'hôpital qu'elle retrouve une fonction exclusivement culturelle avant d'être lourdement remaniée au XIX^e siècle pour intégrer l'ensemble scolaire des frères de Ploërmel. La chapelle a perdu son clocher qui animait autrefois la silhouette urbaine de la rue de Saillé (cf. carte postale ancienne).

Un projet d'ampleur est prévu par les Orientations d'aménagement et de programmation du PSMV ; l'avenir de ce bâtiment remarquable qui a conservé plusieurs éléments de son architecture d'origine (façade sur rue, baie en ogive, contreforts, pignon, charpente) reste donc à écrire.



Carte postale ancienne, la chapelle vue depuis la rue de Saillé hier... et aujourd'hui

Ancienneté du bâti et localisation par époque



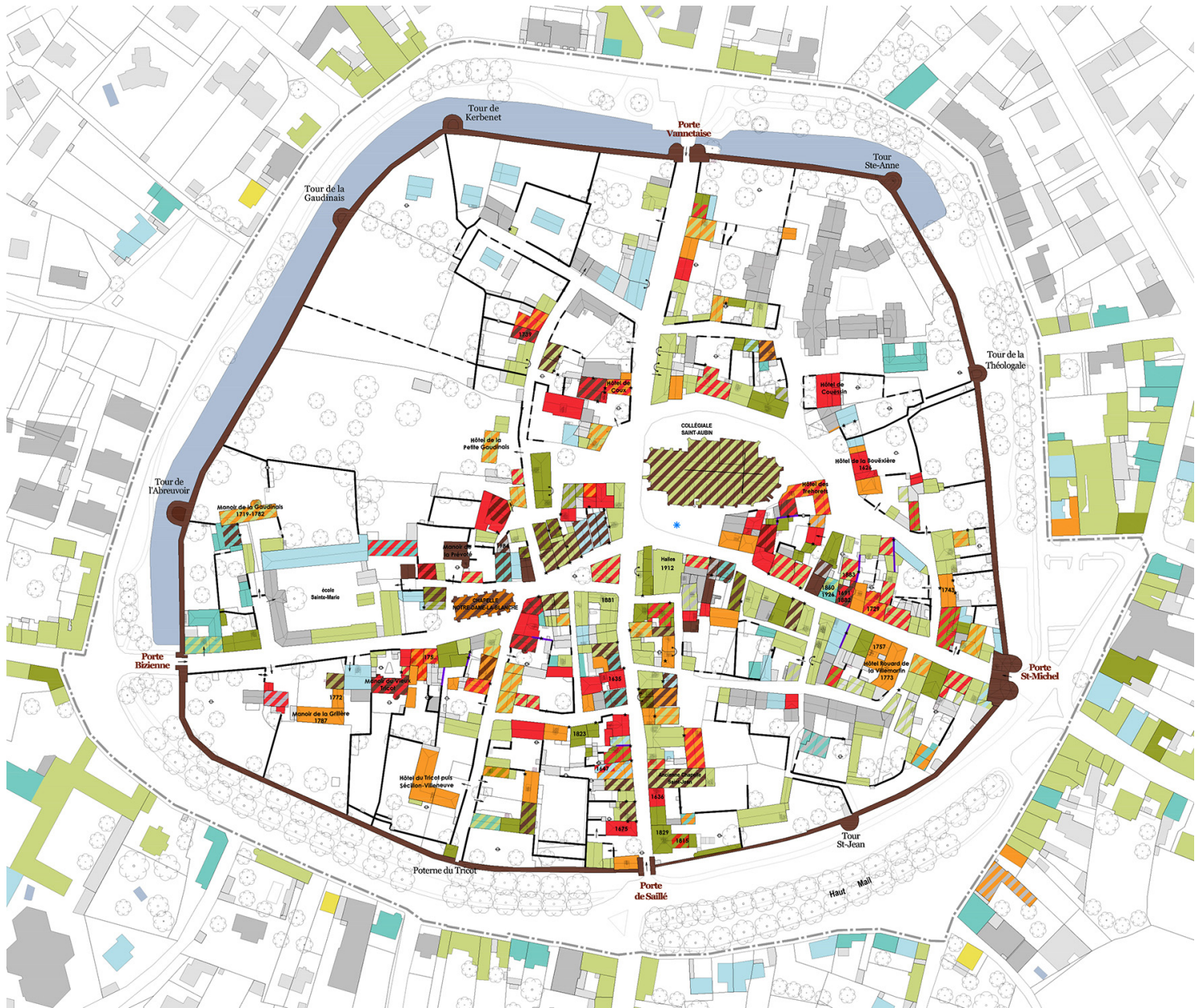
Au sein de la ville close, la datation de la campagne constructive principale, qui détermine l'image actuelle des bâtiments, peut être ainsi détaillée :

- **Les constructions d'avant 1620, correspondant aux types de façade « tardo-gothique » et « façade à pignon », représentent 13,5 % des occurrences** (36 bâtiments). Cette valeur, qui semble réductrice par rapport à la quantité de constructions présentant des éléments d'origine médiévale (25,5%, voir carte ci-contre), traduit en effet l'évolution architecturale que ces bâtiments ont connue au fil des siècles : même si les vestiges sont nombreux, il n'y a à Guérande finalement que peu de bâtiments ayant conservé une image « médiévale ».

La répartition des constructions d'origine médiévale est assez déséquilibrée : à quelques exceptions près, il ne reste pas de traces de l'urbanisation du secteur nord de la ville, en particulier au-delà de la rue des Sœurs Grises.

- **Les constructions d'époque moderne, correspondant aux types « esprit Renaissance » (années 1620-1680), « classique », « ordinaire » et « vernaculaire » pour les XVII^e et XVIII^e siècles, représentent 31,5% des occurrences** (84 bâtiments). Parmi ces constructions, nous avons pu aisément repérer la famille des logis Renaissance (6%) et les bâtiments « classiques », cossus et épurés, de la fin du XVII^e et du XVIII^e siècles (12%).
- **Les constructions d'époque contemporaine, réalisées avant la première guerre mondiale et correspondant aux types « néoclassique », « éclectique », « villégiature » et « ordinaire » pour la fin du XVIII^e et le XIX^e siècle, représentent 37,5% des occurrences** (100 bâtiments). Relativement nombreuses, ces constructions nouvelles ou remaniées, témoignent d'une phase de mutation du fonctionnement de la ville ayant entraîné d'importantes reconstructions.
- **Les constructions récentes, réalisées après 1914 (types « ordinaires » pour l'entre-deux-guerres et l'après-guerre et « récente ») représentent 14,5% des occurrences** (39 bâtiments). En dehors de quelques opérations marquantes (rue de la Juiverie) et significatives (résidence Balzac), le XX^e siècle n'est finalement que peu présent dans la ville close.

Plan de typologie architecturale, présentant une estimation de date pour chaque immeuble du PSMV



--- Périmètre d'étude du PSMV

HYPOTHESE DE DATATION DU BÂTI

- antérieur à 1620
- XVII° (de 1620 à 1670 environ)
- courant XVIII° (de 1680 à 1789 environ)
- fin XVIII° - mi XIX° (de 1789 à 1850 environ)
- fin XIX° et début XX° (de 1860 à 1914 environ)
- architecture de villégiature
- entre-deux-guerres (de 1920 à 1948 environ)
- reconstruction (de 1948 à 1960 environ)
- contemporain (postérieur à 1960) ou dénaturé
- construction non renseignée

- ★ fragment architectural, vestige
- mur de refend d'une ancienne maison en pans de bois intégré dans une construction plus récente
- 1729 date portée

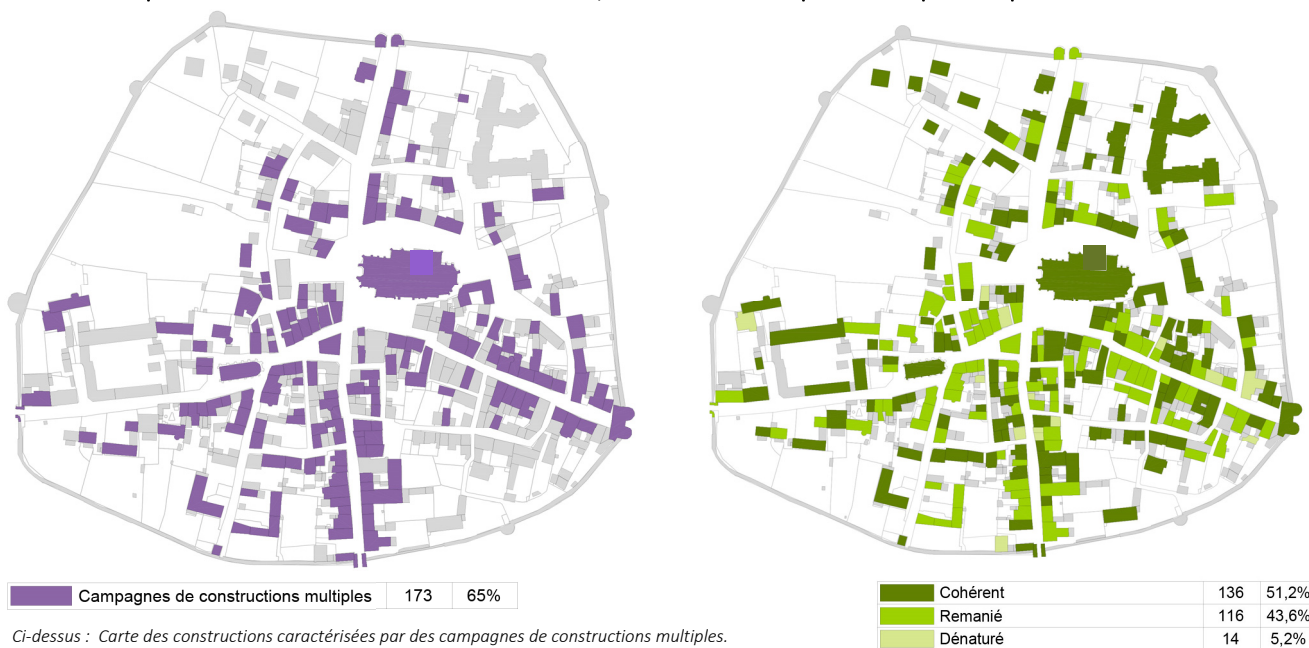
ESCALIERS

- en vis
- rampe sur rampe, suspendu, à mur d'échiffre (XVII°-XVIII°)
- balancé à petit ou grand jour, monumental (XVIII°-XIX°-XX°)
- à volée droite

Authenticité et stratification du bâti

Dans l’imaginaire collectif, Guérande « ville médiévale » a un caractère quelque peu figé et immuable. Les études contredisent cette image figée en démontrant, d’une part, que toutes les époques sont représentées dans le panel des bâtiments de l’intramuros et, d’autre part, que le patrimoine bâti est vivant et témoigne des différentes étapes de l’histoire urbaine avec ses permanences, ses innovations et ses effets de mode.

Au moins 65% des bâtiments de l’intramuros présentent au minimum deux campagnes de construction (le phénomène n’étant parfois visible qu’à partir d’une visite d’intérieur, ces chiffres peuvent être légèrement en-deçà de la réalité). Les constructions les plus concernées sont évidemment les plus anciennes, une maison médiévale ayant plus de probabilités d’être modifiée qu’une maison de la fin du XIX^e siècle, et celles situées le long des axes commerçants, là où la pression foncière, et donc le renouvellement, ont été plus marqués. La présence de multiples campagnes de construction révèle une richesse patrimoniale intéressante et moins connue, mais souvent complexe à lire pour un public non-initié.



Ci-dessus : Carte des constructions caractérisées par des campagnes de constructions multiples.
Ci-contre à droite : Carte de la lisibilité de l’architecture d’origine, AUP (2017)

En s’affranchissant de la complexité historique pour évaluer le bâti dans son état actuel, la carte de la lisibilité de l’architecture d’origine permet de rendre compte à la fois de l’authenticité du bâti, de sa cohérence architecturale et typologique, de l’homogénéité et de la qualité des différentes campagnes de construction (y compris de celles récentes). Cette carte donne aussi en filigrane un portrait de la résilience et de l’adaptabilité du bâti par rapport à l’évolution des programmes et des modes de vie, ainsi que de la sensibilité avec laquelle ces transformations ont été abordées.

Sans surprises, les secteurs d’urbanisation récente et plus généralement les zones à vocation résidentielle présentent en moyenne des constructions moins remaniées. Tandis que les axes commerciaux, historiquement plus sollicités, ont connu plus de modifications et offrent aujourd’hui des séquences urbaines à la fois plus riches (toute la « palette » typologique y est représentée) et hétérogènes (avec des constructions plus stratifiées et la juxtaposition de bâtiments d’époques différentes).

Bien que marqués par différentes campagnes de constructions, de nombreux bâtiments ont gardé un aspect cohérent. Cela est dû, d’une part, à une certaine inertie dans l’évolution des modèles architecturaux qui restent ancrés dans la tradition et se modernisent lentement, sans véritables ruptures, et, d’autre part, à l’homogénéité des matériaux mis en œuvre au cours des siècles, qui implique une continuité dans les modes constructifs et donc dans les formes et dans l’esthétique du bâti. Les constructions dénaturées par des interventions en contradiction avec l’architecture ou les modes constructifs et modèles traditionnels sont finalement très rares (5%). Les remaniements lourds remontent généralement au XX^e siècle, et en particulier à une période allant de l’entre-deux-guerres aux années 1970-80, ce qui confirme l’émergence d’une sensibilité patrimoniale certainement liée aux travaux du premier PSMV. A partir de ce moment, les interventions lourdes traduisent davantage une approche « scientifique » avec des intentions de restitution de l’architecture d’origine plutôt qu’une ambition de modernisation du bâti ancien.

Etat de conservation du bâti

L'état sanitaire des immeubles de la ville close est globalement satisfaisant : un quart des constructions étudiées sont en bon état et plus de la moitié présentent un état de conservation moyen (61%). **34 bâtiments sont en mauvais état et seulement deux constructions, partiellement ou totalement à l'abandon, sont profondément dégradées.**

La répartition spatiale des bâtiments en mauvais état est équilibrée. L'activité (et la sur-fréquentation) touristique de certains secteurs n'influencent pas cette donnée : le renouvellement des immeubles des axes commerciaux ne semble pas favorisé par la présence des activités, et à l'inverse, le délaissement des étages au-dessus des commerces ne constitue pas un phénomène significatif.

En revanche, la carte « transformations récentes » met en évidence de très nombreuses modifications récentes sans qualité qui nuisent à la conservation, à la lisibilité ou à la mise en valeur du bâti : environ 87,5 % des immeubles ont été transformés depuis l'après-guerre. **Ce pourcentage impressionnant est toutefois à nuancer puisqu'il recouvre à la fois des modifications d'aspect extrêmement courantes** (remplacement des menuiseries, enduits et rejointoiements en ciment) **et des interventions lourdes beaucoup plus rares** qui dénaturent les constructions d'origine (déstructuration des percements, modification de toiture, surélévation). Les modifications des percements sont souvent relatives aux seules façades commerciales, qui, bien que remaniées, peuvent conserver une certaine cohérence avec la logique de composition de façade ou retrouver une qualité par des interventions ponctuelles.



	Bon état	68	25%
	État moyen	162	61%
	Mauvais état	34	13%
	Dégradé	2	1%



	Transformations récentes	232	87%
---	--------------------------	-----	-----

Carte de l'état sanitaire apparent.
Carte des constructions ayant fait l'objet de transformations récentes, AUP (2017)
NB : seules les constructions principales sont renseignées, les immeubles définis en annexes sur les fiches n'ont pas l'objet de ce type de renseignement



bon état



état moyen



mauvais état



bâti dégradé

1.2 QUALITE DES ESPACES LIBRES

Espaces publics

Les espaces publics majeurs du centre-ville constituent à la fois des espaces patrimoniaux (en tant que tels et en tant qu'écrin) et des espaces fonctionnels essentiels à la vie de cité à travers la circulation, le rassemblement/les événements, la sociabilité. Ces espaces ont fait l'objet de fiches dans le cadre du Diagnostic, elles sont annexées à la fin de ce document.

Depuis les années 1980, les espaces publics de l'intramuros font l'objet d'un vaste processus de requalification qui a contribué à mettre en valeur le patrimoine bâti et urbain : passage des réseaux en souterrain, réfection des revêtements de sol, renouvellement du mobilier et de l'éclairage, installation d'œuvres d'art, etc. La métamorphose des espaces publics a renforcé l'image qualitative et identitaire du centre-ville qui a porté et accompagné l'essor touristique de la ville médiévale. L'amélioration de la qualité des espaces publics a également contribué à modifier les usages des résidents et des touristes : l'amabilité des revêtements en granite, la respiration des places cernant et magnifiant la Collégiale, la préservation de l'intimité des ruelles et des placettes ont favorisé la réappropriation par les piétons et ont contribué à renforcer l'animation et l'attrait commercial de la ville close.

Aujourd'hui ce processus de requalification mérite de se poursuivre avec l'aménagement du secteur Saint-Jean, de la plupart des rues de l'intramuros et de la promenade des remparts, en cohérence avec les projets déjà menés dans la ville close.



La promenade des remparts et le boulevard de ceinture, créés au XVIII^e siècle sur l'emprise des ouvrages de défense médiévales dans un but d'embellissement, d'assainissement et de rationalisation de l'espace urbain, méritent aujourd'hui d'être repensés à la fois dans leurs dispositions, dans leur rôle et dans leur fonctionnement.

Actuellement, la juxtaposition des circulations, l'aménagement paysager décousu, l'hétérogénéité des essences et des matériaux ne mettent pas en valeur cet espace patrimonial essentiel de la ville close, et n'assurent pas son rôle d'articulation verte entre le cœur de ville, son pourtour et ses faubourgs historiques. Un projet global d'aménagement reposera avant tout sur une réflexion sur les usages et doit pouvoir redonner une lecture cohérente de cet espace afin de retisser les liens avec les faubourgs et la ville moderne. Il s'agira également de conforter la présence et la qualité de la nature en ville en favorisant l'émergence de nouvelles pratiques en termes de mobilité mais aussi d'appropriation et de partage de cet espace intimement lié aux remparts (OAP dédiée présentée dans le chapitre F4).

Qualité des jardins

L'image de ville verte depuis les vues aériennes (image ci-contre) contraste sensiblement avec le ressenti des habitants et visiteurs de la ville close qui souvent décrivent un lieu très minéral. Il est vrai que ces jardins, pour majeure partie privés, sont peu perceptibles depuis les espaces publics intramuros.

Ils correspondent pourtant à la singularité de l'histoire de Guérande.

Les jardins de Guérande étaient historiquement essentiellement dédiés aux cultures vivrières des anciens fiefs sous forme de potagers, vergers ou peut-être de prairies. Il existe encore de nombreux potagers mais ce sont surtout les puits et les murs de clôture ou de soutènement qui témoignent de ce type de culture.



L'art des jardins d'agrément qui s'est développé à partir du XVII^e siècle n'a laissé que peu de traces dans une ville dont les hôtels occupent pourtant de vastes parcelles. Pour la plupart des jardins, de dimensions très modestes, leur qualité patrimoniale tient surtout aux murs qui les entourent, aux puits, aux murs de soutènement et aux quelques arbres remarquables, fruitiers ou décoratifs... Toutes ces traces constituent un patrimoine dont la préservation est essentielle et la restauration nécessaire, notamment pour donner à l'ensemble d'une parcelle toute sa cohérence historique et paysagère.

Ces grandes parcelles issues des anciens fiefs n'ont pas été loties et densifiées, et c'est une chance. Ils sont aujourd'hui un patrimoine à part entière et doivent être conservés comme espaces libres, recomposés pour les plus remarquables d'entre eux, enrichis en matière de biodiversité et autant que possibles devenir perceptibles ou accessibles pour donner à voir la vraie nature de la ville close. En cela, l'ouverture au public de l'ensemble du chemin de ronde serait un support formidable de découverte...

Des solutions restent aussi à étudier pour créer ou aménager des espaces verts publics dans l'intramuros, en inventant de nouvelles possibilités d'accès et d'usages aux jardins intramuros attenants aux remparts, en particulier dans les secteurs Balzac, Saint-Jean et Château-Gaillard (voués à évoluer à moyen ou long terme).

Intérêt écologique de la végétation en ville

Au-delà de l'aspect historique et des usages, la végétation des espaces libres (publics ou privés) crée des ambiances très particulières parfois très ombragées ou au contraire très ensoleillées. Ces situations créent des biotopes favorables au développement d'une flore locale qui pourrait, dans bien des cas, être associée à une flore de jardin, sur le principe du jardin en mouvement de Gilles Clément. Quant à la faune, ce sont principalement les oiseaux qui profitent de ces couloirs biologiques pour se déplacer en ville. Les vieux murs, comme les remparts, abritent des lézards des murailles, espèce protégée dans toute la France. Les clôtures de murs qui séparent les propriétés forment ainsi un ensemble de biotopes bien colonisés par une flore et une faune spécialisée. Les surfaces minérales, que ce soit en terre battue, en pavage, etc. sont aussi des refuges de flore et de faune contribuant aussi à leur manière aux migrations biologiques.

Dans l'étude écologique sur la ville de Guérande intramuros, il est signalé un certain nombre d'habitats dont le 38.2 - Prairies à fourrage de plaines. Celui-ci est particulièrement intéressant, il est issu de l'abandon du jardinage (au sens artificiel du terme) sur une parcelle. Ainsi, la flore et la faune se déplacent dans la ville close.

Tous ces ensembles contribuent à une grande perméabilité biologique favorable aux échanges au travers de ces couloirs biologiques qui méritent d'être préservés et renforcés.

Synthèse et conclusions pour la ville close en matière de qualité du patrimoine bâti et d'espaces libres

- Un patrimoine monumental remarquable constitué de fortifications médiévales très bien conservées, d'une ancienne Collégiale, cœur historique et témoin du passé de la ville close, et deux autres édifices religieux, les chapelles Notre-Dame-la-Blanche et St-Jean
- Une image de cité médiévale, portée essentiellement par la présence des remparts, mais en réalité beaucoup plus complexe en termes historiques avec une stratification importante
- 13% de bâtiments d'avant 1620 et de nombreux témoins fragmentaires de l'époque médiévale, mais surtout une part importante (31%) de constructions d'époque moderne (XVII et XVIII^e siècles) et une part encore plus significative (37,5%) de constructions d'époque contemporaine (post Révolution et XIX^e) ; un patrimoine XX^e peu représenté sauf pour les périodes les plus récentes sous forme d'habitat pavillonnaire ou collectif
- Un état globalement satisfaisant du bâti avec 34 bâtiments en mauvais état (sur 260), mais en revanche des interventions dénaturantes nombreuses touchant essentiellement au remplacement de menuiseries et aux enduits)
- Des espaces publics qui ont fait l'objet d'une démarche de requalification relativement satisfaisante à poursuivre, avec une attention toute particulière aux abords des remparts (les promenades) qui méritent un projet d'aménagement cohérent d'ampleur.
- Des jardins intramuros de grande qualité, apportant une respiration et une biodiversité remarquable, qui restent toutefois très méconnus et peu perceptibles (en dehors du chemin de ronde des remparts)

1.3 DEMOGRAPHIE ET PARC DE LOGEMENTS

D'après l'analyse des recensements faite par le groupement Trame – Villeouverte – LMA – Ecosystèmes – AED (2015)

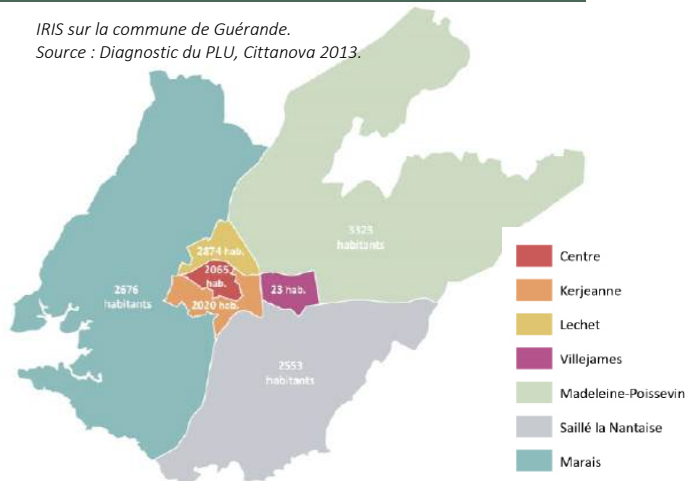
Préambule

Cette analyse s'appuie sur deux sources :

- les données INSEE disponibles de trois années de référence : 1990, 1999 et 2010. L'IRIS Centre correspond à la ville close et sa couronne d'anciens faubourgs et de quartiers récents.

- le fichier des logements à l'échelle communale (FILOCOM) qui correspond au traitement automatisé des données issues des fichiers fiscaux et fonciers, et dont ont été extraites les données à l'échelle de la section cadastrale AK (ville close).

IRIS sur la commune de Guérande.
Source : Diagnostic du PLU, Cittanova 2013.



Dynamique démographique

Si les décennies précédant les années 1960 ont été marquées par un déclin lent, depuis les années 1980, le nombre d'habitants sur la commune n'a pas cessé de croître, pour atteindre 15 534 habitants en 2010.

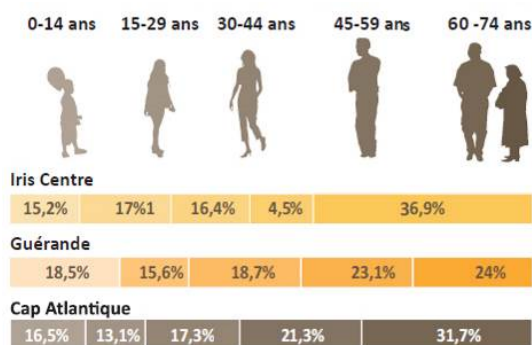
Le territoire de l'agglomération, Cap Atlantique, tout comme le département sont marqués par une dynamique semblable, qui toutefois a observé un ralentissement depuis 1999 lié à la diminution à la fois du solde naturel et du solde migratoire.

La ville close est en revanche restée à l'écart de cette dynamique démographique, en particulier dans les années 1960-70-80 où elle a perdu plus d'un quart de sa population en 10 ans : 769 habitants en 1962, 625 en 1975... Aujourd'hui, avec un taux d'évolution annuelle moyen légèrement négatif -0.1 %, on peut parler d'une relative stabilité.

En 2011, l'intramuros comptait 474 habitants, soit 282 ménages en résidences principales.

Age des habitants

Depuis 1990, on remarque une nette tendance au vieillissement de la population, conforté par un indicateur de jeunesse qui diminue de moitié entre 1990 et 2010. Cette évolution s'inscrit dans une conjoncture nationale, liée à l'allongement de l'espérance de vie et aux suites du « baby-boom ».



Si la population guérandaise est plus jeune que celle de l'agglomération, elle reste plus âgée que celle du Département de Loire-Atlantique.

C'est dans l'IRIS Centre que l'on retrouve la plus faible présence d'enfants en bas âges et de jeunes adultes (respectivement 15,2% et 17%) en regard d'une part beaucoup plus importante des personnes âgées de plus de 60 ans (36,9%). Il faut signaler la présence de deux structures d'accueil aux abords de la ville close, Les Saulniers (86 logements) et l'EHPAD Fleur de Sel (148 lits) qui peuvent expliquer cette présence importante des séniors.

Dans la ville close, le phénomène de vieillissement s'accroît. Les personnes âgées de 60 ans et plus représentent 34,7% en 2011. La part des moins de 40 ans reste tout de même encore supérieure à celle des plus de 60 ans (36,2% pour 34,7%).

Ce profil reste proche du contexte des années 1960, au moment de la création du Secteur sauvegardé.

	Moins de 40 ans	40 – 59 ans	60 ans et plus
2003	39,3%	33,1%	27,2%
2007	37,5%	32,1%	29,4%
2011	36,2%	29,1%	34,7%

Evolution de la répartition de la population par classes d'âges dans l'intramuros de 2003 à 2011 – INSEE.

Profil des ménages

Guérande connaît une baisse régulière de la taille des ménages qui correspond à une tendance départementale et même nationale, liée au vieillissement de la population et à l'augmentation des familles monoparentales.

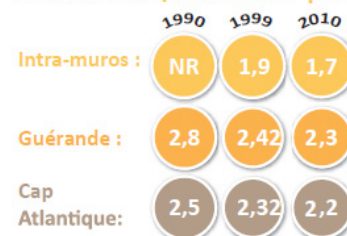
Les ménages les plus petits se localisent dans l'IRIS Centre : 1,8 occupant en moyenne et 1,7 dans l'intramuros. Cela peut s'expliquer par la présence de logements de taille plus restreinte du fait de la structure du bâti et du parcellaire. Pour preuve, dans la première couronne qui offre des logements plus spacieux, la taille des ménages est égale à la moyenne communale (2,3).

Plus de la moitié des ménages de l'IRIS Centre sont composés d'un seul occupant, mais cette donnée doit également être associée à la forte présence de personnes âgées dans ce secteur. Dès lors que le ménage est plus grand, on retrouve essentiellement des ménages avec un seul enfant (24,7%) et, de façon rare, des familles avec 3 ou 4 enfants (entre 2 et 6%).

Évolution de la population intra-muros



Nombre de personnes par ménage



Les chiffres du parc de logements

La ville close compte, en 2010, 390 logements. Malgré l'absence de croissance de la population habitante, l'intramuros a connu une augmentation du nombre de logements depuis 1999 (+50).

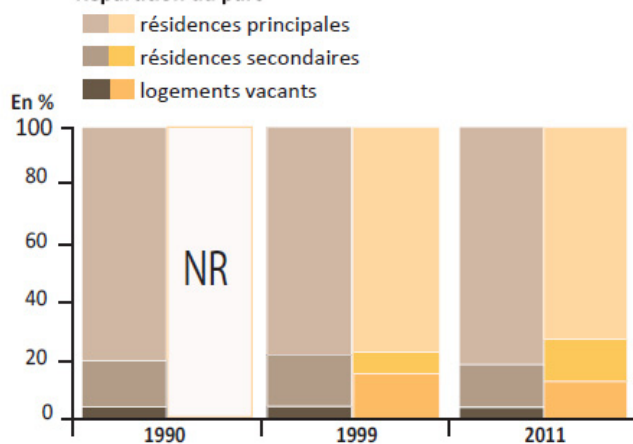
Évolution du parc de logements



Résidences et vacance

Sur la commune depuis 1990, le nombre de résidences principales est resté nettement supérieur aux résidences secondaires et connaît une diminution relative depuis les années 2000. Cette caractéristique démarque Guérande d'autres communes situées sur le littoral, telles que La Baule ou Le Croisic toutes proches (respectivement 59,6% et 57,4% de résidences secondaires contre 14,2% pour Guérande).

Répartition du parc



Evolution du statut des occupants des résidences principales dans l'intramuros entre 1999 et 2011 – Données FILOCOM.

	Résidences principales	Propriétaires	Locataires (privés et HLM)	Logés gratuits
1999	258	38%	59,3%	2,7%
2003	259	35,5%	62,5%	1,9%
2007	271	35,4%	62%	2,6%
2011	282	40,1%	58,9%	1,06%

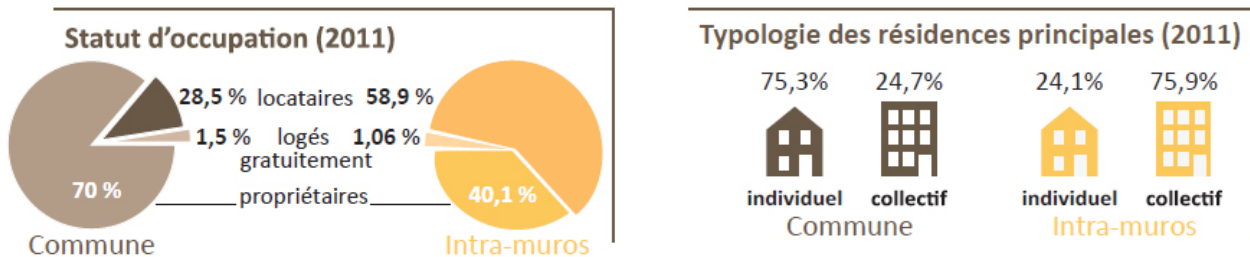
En 2010, le taux de vacance est de 4%, avec une diminution marquée depuis 1999. S'il est légèrement supérieur à celui de l'agglomération, ce taux correspond à la dynamique du marché de l'immobilier local (travaux, période de transition entre deux locataires, vente en cours, etc.). Dans le détail, on trouve quelques disparités sur le territoire et c'est bien sûr dans l'IRIS Centre que l'on retrouve le plus fort taux de vacance : 10,6% de logements en 2010 représentant 44,5% du total des logements vacants sur la commune.

Pour information, on sait que 10% de vacance est un taux habituel pour un centre ancien ; c'est le cas à Guérande mais si l'on considère uniquement la ville close, le taux passe à 13,6 % (Données Filocom 2011).

Alors qu'il était en hausse jusqu'en 2007, ce taux de vacance a diminué en 2011, sachant que dans le même laps de temps il n'y a eu qu'une faible augmentation de la population de l'intramuros. Cette évolution en apparence contradictoire (diminution marquée de la vacance, alors que le nombre d'habitants et le nombre de logements n'ont évolué que très légèrement à la hausse) peut s'expliquer par une hausse non négligeable des résidences secondaires entre 2007 et 2011 (passage de 10,2% à 14,1%).

En l'absence d'études suffisamment précises, il est impossible de déterminer l'ensemble des causes de la vacance, mais on peut avancer quelques hypothèses : logements inadaptés à la demande ? occupation des logements par le stockage des commerces ? dégradation du bâti ? insalubrité ?

Parc de logements : quelle offre ?



En 2010, plus de 75% des logements sur Guérande étaient des maisons. Toutefois, la part des appartements est en nette augmentation depuis 1990. L'IRIS Centre est caractérisé par un équilibre entre les deux types de logements (52,3% de maisons contre 47,7% d'appartements), mais au sein de l'intramuros, le rapport est inversé ...

Plus de 75% des logements intramuros sont des appartements. Cette tendance s'accroît depuis 1999. En 2011, en valeurs absolues, l'intramuros comptait 296 appartements contre 94 maisons individuelles.

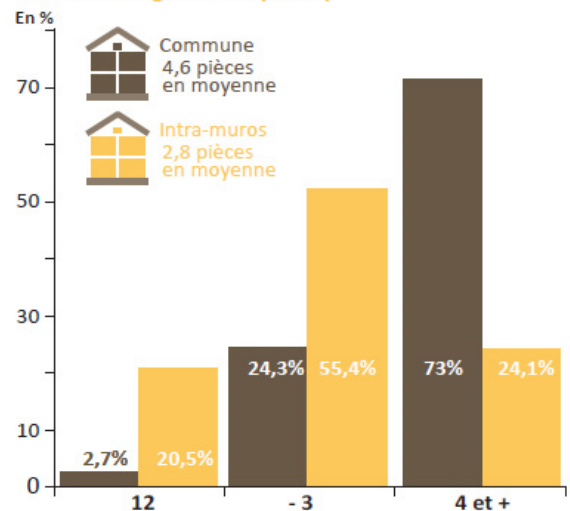
Les logements de petite taille se concentrent dans l'IRIS Centre, alors qu'en première couronne (IRIS Kerjeanne et Lechet) on trouve très peu de logements d'une à deux pièces (moins de 10%) et une part importante de logements de cinq pièces et au-delà (plus de 40%). Ce constat est également lisible dans la répartition des superficies des logements : les résidences principales de moins de 40 m² comptent pour 23,2% des logements de l'IRIS Centre.

Si la commune comporte plus de ménages propriétaires que locataires (70% contre 28,5%), l'IRIS Centre compte une part importante de locataires : 58,9% de locataires contre 40,1% de propriétaires occupants en 2011 ; leur part est toutefois en légère baisse depuis 2003.

La majorité des ménages se sont installés dans la commune il y a 10 ans ou plus (49,1 %). La part des ménages arrivés plus récemment (il y a moins de 2 ans ou de 2 à 4 ans) est plus importante dans l'IRIS Centre.

Cela laisse supposer que le centre guérandais (intramuros et faubourgs) bénéficie au premier abord d'une certaine attractivité. Toutefois, les caractéristiques du logement font que la suite du parcours résidentiel des ménages s'effectue en dehors des remparts, voire dans certaines communes situées autour de Guérande, où le prix du foncier est moins élevé.

Taille des logements (2011)



Parc social

Au 1^{er} Janvier 2013, la commune comptait 11,08% de logements sociaux, contre 9,7% en 2006. Cette progression correspond aux réalisations effectuées dans le cadre de l'application du PLH (réalisation de 240 logements sur 6 ans).

Ces réalisations n'ont pas concerné directement l'intramuros. La proportion des locataires du parc social au sein de la ville close a par conséquent diminué en passant de 24,3% en 2003 à 18,1% en 2011.

Actuellement, trois bailleurs sociaux sont présents sur la commune, dont deux intramuros :

- Habitat 44 gère un parc de logements dans l'intramuros : les Lauriers et Balzac (38 logements en cours de revente au moment de l'étude)
- Espace Domicile gère un ensemble de 7 appartements en intramuros, ruelle Saint-Michel.

D'après les bailleurs sociaux, la demande des habitants en parc social ne se tourne pas vers l'intramuros, en raison des difficultés d'accès et de stationnement.

Lutte contre la vacance et aides à la réhabilitation

Le territoire de Guérande a fait l'objet de trois campagnes OPAH :

- **OPAH de 1998 (intercommunale)** a permis la réhabilitation de 22 logements locatifs privés sur la commune de Guérande. Des aides ont été octroyées à 94 propriétaires occupants. Des subventions complémentaires ont pu être attribuées pour les logements compris dans le périmètre du Secteur Sauvegardé ou dans celui du Parc de Brière.
- **OPAH 2002-2005** a permis de réhabiliter une cinquantaine de logements locatifs. Plus de la moitié des logements locatifs privés réhabilités étaient vacants avant travaux, en majorité des T3-T4, ce qui a permis de répondre à une partie des demandes émanant de familles en quête de logements de taille satisfaisante.
- **OPAH 2008-2011**, menée à l'échelle de Cap Atlantique, a permis le financement de 51 dossiers, mais seuls 3 dossiers ont porté sur des opérations dans l'intramuros.

La convention « Réhabilitation du patrimoine architectural en centres anciens protégés » qui précise les objectifs et les moyens financiers mis en œuvre par la Région et la commune a été renouvelée en 2017 pour une durée de 3 ans au sein du périmètre du PSMV. Dans le cadre de ce dispositif, les propriétaires d'immeubles localisés dans la ville close bénéficient d'une aide régionale fixée à 20% du coût des travaux ; une aide complémentaire de 5% a été également mise en place par la Ville pour les travaux de simple entretien. Depuis 1989, 67 projets ont bénéficié de la participation financière de la Région pour un montant global de 405 182 euros (Source : la convention). Actuellement, le dynamisme des projets est assez faible, il se concrétise par 3 à 4 dossiers par an.

D'autres outils ont ensuite pris le relais à une échelle plus large :

- le **PIG Insalubrité à l'échelle du département**, porté par le Conseil Départemental ;
- le **PIG précarité énergétique** porté par CAP Atlantique, lancé en 2012 pour une durée de 42 mois. Objectifs : diminuer les besoins énergétiques du parc privé en y favorisant les économies d'énergie et la maîtrise des charges pour les ménages ; développer des logements conventionnés réhabilités à loyers et/ou charges maîtrisés ; soutenir l'économie locale dans le domaine de la réhabilitation en développant le volume d'activités des entreprises.

Synthèse et conclusions pour la ville close

Les habitants de la ville close :

- Un déclin démographique qui commence à se stabiliser, moins de 500 habitants aujourd'hui
- Un vieillissement marqué de la population et une sous-représentation des plus jeunes
- Des ménages peu nombreux (moyenne d'1,7) et rarement avec enfants

Les logements de la ville close :

- Une vacance en baisse mais qui reste importante dans l'intramuros (13,6%), constituant un potentiel d'augmentation quantitative du parc sans construction neuve ;
- Une offre de logement relativement inadaptée aux familles avec enfants ;
- Un dynamisme de projets inexistant, les dossiers de travaux se limitant à 3 ou 4 dossiers par an, malgré des aides financières en place.

Cette analyse soulève quelques enjeux pour les décennies à venir :

De quelle manière favoriser l'accueil des jeunes ménages dans la ville close afin de rééquilibrer le vieillissement de la population ? Comment appréhender le vieillissement marqué de la population (besoins spécifiques en matière de logements, de déplacements, d'équipements) ?

Comment reconquérir les logements vacants ? Quelle typologie de logements privilégier pour rééquilibrer l'offre de logements ? pour la diversifier et favoriser la mixité ?

1.4 ACTIVITES ECONOMIQUES ET EQUIPEMENTS

D'après l'analyse de la Chambre du Commerce et de l'Industrie de 2015 et du chapitre réalisé par le groupement Trame – Villeouverte – LMA – Ecosystèmes – AED (2015)

Activité économique et emploi

En 2013, Guérande possède un indicateur de concentration d'emploi de 113,4, en hausse, confirmant l'attractivité de Guérande, en tant que bassin d'emploi de l'intercommunalité. A l'échelle du territoire de la presqu'île, Guérande assure ainsi un rôle important de pôle structurant, dont la contrepartie est un phénomène de migrations pendulaires important (accueil d'actifs extérieurs et départ d'actifs résidents). La majorité des emplois est concentrée dans les faubourgs et les parcs d'activités proches des faubourgs.

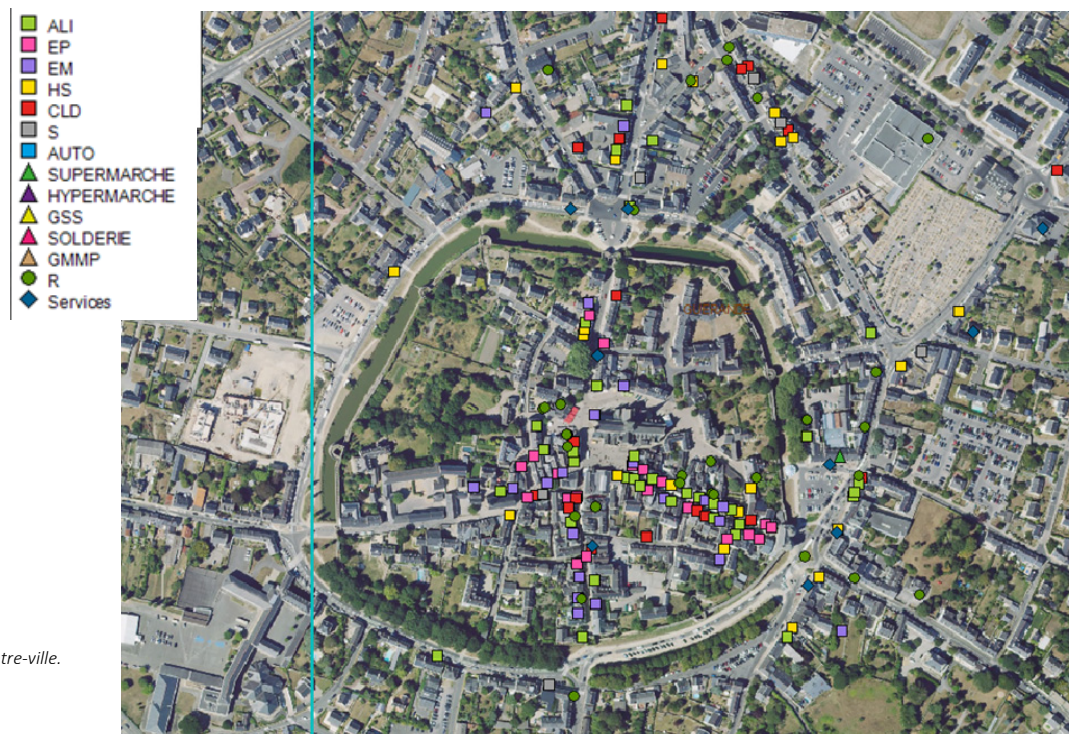
Le secteur centre est un pôle commercial stable avec 130 commerces dont une quarantaine de bars et restaurants. Pour son importance, il constitue le quatrième pôle commercial de Loire-Atlantique. L'offre commerciale constitue une des principales raisons de venue dans le centre-ville et renforce son rôle de pôle de proximité.

Le tourisme est bien sûr une part importante de l'économie locale et en particulier dans la ville close : dans les années 1970-80 et encore au début des années 1990, Guérande accueillait 300 000 touristes par an. Aujourd'hui, la commune accueille 1 million de visiteurs chaque année.

Les courbes de création d'entreprises à l'échelle de la commune et de Cap Atlantique traduisent l'incertitude du contexte économique.

Le tissu commercial

Ici, nous citons l'étude réalisée sur le centre-ville par la Chambre du Commerce et de l'Industrie (CCI) via une enquête réalisée fin octobre/ début novembre 2015 (prenant donc marginalement en compte le rythme saisonnier de la fréquentation touristique) avec quelques compléments apportés par l'étude TRAME sur le terrain en 2014 et les données de la Ville.



Inventaire des commerces du centre-ville.
Source : Enquête CCI (2015)

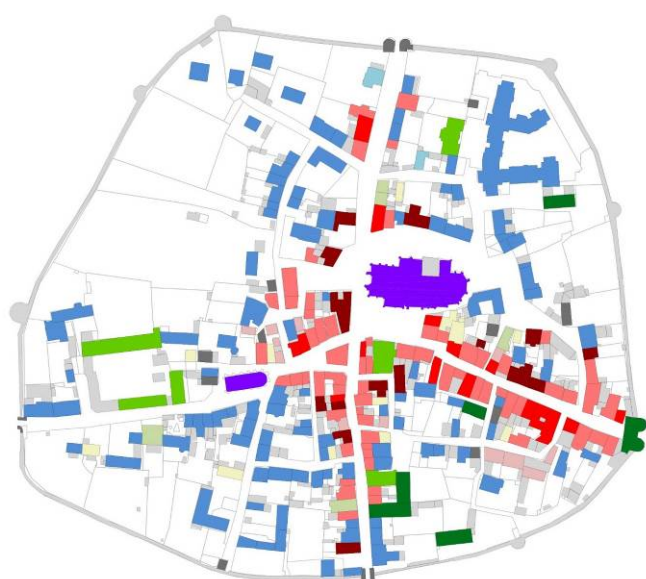
Si le renforcement de la zone commerciale de Villejames, facilement accessible en voiture et réunissant les grandes enseignes, concurrence de fait le centre-ville, la ville close continue de conserver une attractivité commerciale avec plus de 137 locaux commerciaux sur environ 12 hectares. Sur ce total, 13 commerces ont été repérés lors de notre enquête terrain en 2016 comme vacants (10% correspondant à une dynamique habituelle de marché en centre ancien).

Si les commerces de proximité sont encore majoritaires (35,6%) et renforcés par quelques-uns en limite de périmètre sur la promenade des remparts (notamment un Carrefour city), les boutiques à destination touristique se montrent très présentes (24,2%) d'autant qu'elles se localisent sur les axes les plus fréquentés de la ville close. Ces commerces à destination touristique se concentrent en particulier le long de la rue Saint-Michel, du Pilori et de Saillé, tandis que les services et commerces de proximité se trouvent quant à eux plutôt sur l'axe nord-sud (rue Vannetaise, place Saint Aubin, rue de Saillé) et les artisans se localisent dans les rues secondaires à proximité des circuits touristiques (carrefour de la Psallette et de la rue de la Juiverie).

L'orientation touristique des commerces génère un phénomène de saisonnalité (50% des activités ne sont ouvertes qu'en saison), qui par conséquent influence la nature du public (clientèle) et la nature des commerces :

- Les boutiques touristiques ont ainsi tendance à remplacer les commerces de proximité. L'activité touristique permet en revanche le maintien d'un tissu artisanal (bijoux, couture, tourneur sur bois, artisanat d'art, etc.).

- La fréquentation (hors saison, en automne) est due pour 50% aux résidents de la commune (dont une majorité d'habitants de l'intramuros et première couronne) et pour 40% aux touristes (dont 20% d'excursionnistes). Dans ces deux catégories, la part des acheteurs de plus de 60 ans est surreprésentée.



Café restaurant	19	7%
Commerce alimentaire	16	6%
Commerce non alimentaire	64	24%
Métiers d'arts	9	
Artisan	3	5%
Garage	8	
Atelier entrepôt	4	5%
Autre	1	
Vacant	13	5%
Affectation religieuse	2	
Logement	108	40%
Hôtel de voyageurs	2	
Local associatif	3	2%
Lieu culturel	3	
Enseignement	3	
Équipement culturel	2	2%
Bureaux et administrations	1	
Cabinet médical	3	2%
Services	2	

Programme des rez-de-chaussée lors de l'enquête terrain de 2016

Source : Analyse statistique des fiches-immeubles, AUP (2017).

D'après l'enquête CCI, l'orientation touristique génère chez les résidents un taux d'insatisfaction élevé (63%) avec de fortes attentes sur le renforcement des commerces de proximité (commerces de bouche, épicerie, vêtements) et une évolution des horaires vers davantage d'amplitude (ouverture plus tôt le matin, le midi et le soir). Ces mêmes attentes ont été de nouveau entendues dans le cadre des ateliers participatifs du PSMV.

La présence d'un marché intramuros deux fois par semaine peut pallier en partie le manque de commerces de bouche, avec notamment un poissonnier et un fromager, et rétablit l'équilibre dans l'offre par rapport au reste du territoire communal. Les autres commerces de proximité installés dans l'intramuros doivent composer avec les contraintes liées à la configuration du tissu et du bâti ancien (mise aux normes, sécurité, etc.). A proximité immédiate de la ville close, le faubourg Sainte-Anne constitue une polarité intéressante en matière de commerces de proximité.

Cette analyse soulève un enjeu majeur pour les décennies à venir : définir la complémentarité du cœur de ville par rapport à Villejames, en :

- générant une offre commerciale diversifiée et de qualité à travers le commerce et service de proximité pour garder animé le centre-ville et limiter l'effet de saisonnalité,
- conservant les activités artisanales, notamment celles qui sont un atout touristique.

Depuis 2015, une personne dédiée à l'animation commerciale du centre-ville a été recrutée afin d'assurer la coordination des actions d'animation commerciale, touristique, culturelle et d'effectuer une veille économique sur les évolutions des textes réglementaires ayant un impact sur la vie du centre-ville. Elle apporte, en outre, un conseil technique aux commerçants et associations de commerçants sur des thématiques spécifiques ; notamment en instruisant les dossiers de subvention pour la rénovation des vitrines et la mise en accessibilité des commerces

Localisation des équipements

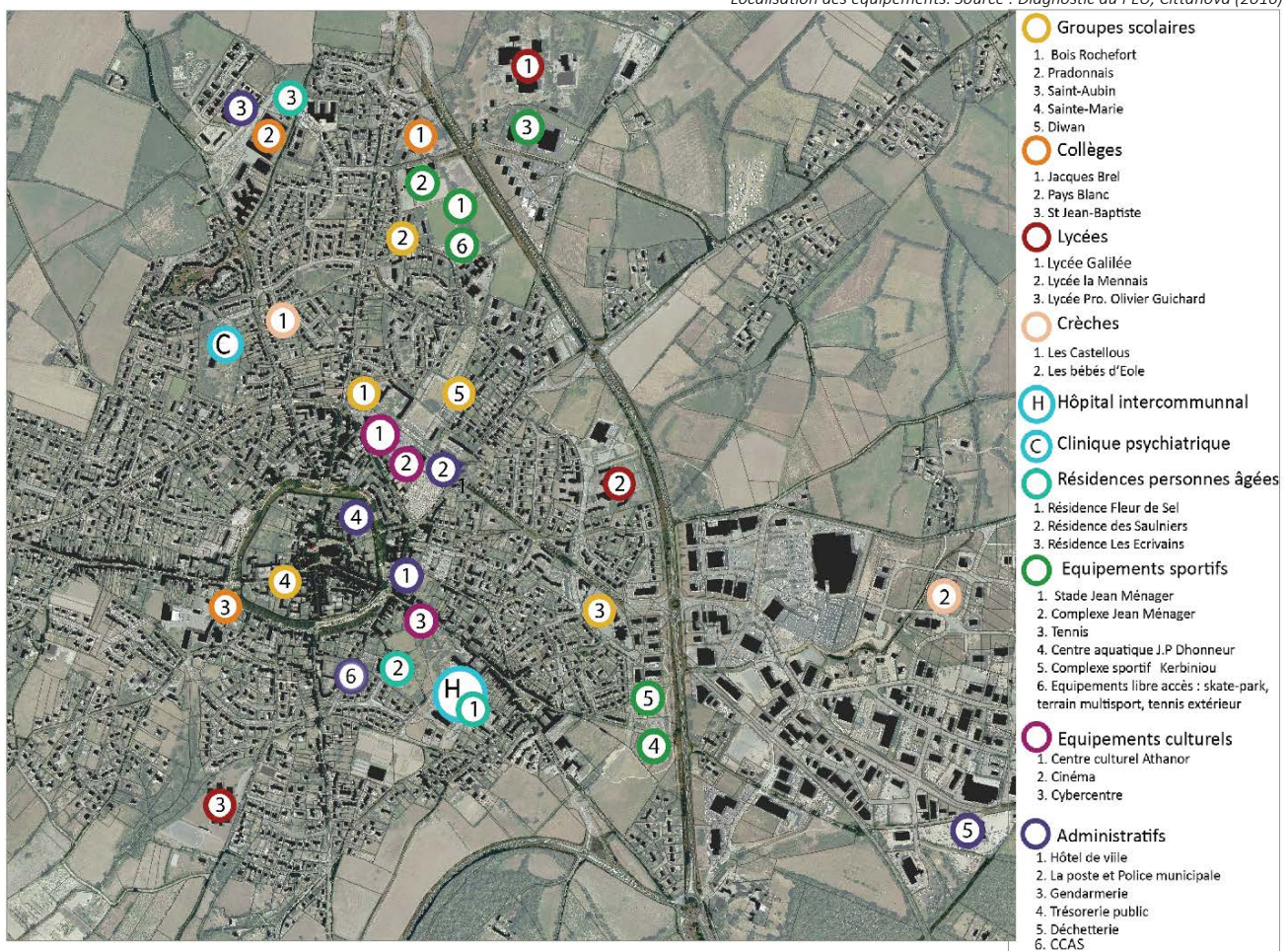
L'implantation des bâtiments à fonctions administratives ou à vocation d'équipement d'intérêt collectif se fait plutôt en proche périphérie et en limite du secteur urbanisé de la commune. L'urbanisation ancienne, avec son maillage dense, se prête difficilement à l'insertion d'équipements importants. Si les principaux services administratifs restent localisés dans le centre et aux abords des remparts, les groupes scolaires et les établissements de santé (hôpital, clinique, maison de retraite, foyer-logement) se répartissent quant à eux de façon assez homogène au sein du tissu urbanisé, avec une distribution qui privilégie le secteur est de l'agglomération.

La trésorerie publique est le seul équipement administratif dans la ville close, des locaux associatifs (bibliothèque pour tous, ateliers du patrimoine, etc.) existent sur le secteur Saint-Jean (dont le devenir est en cours de réflexion) et l'école Sainte-Marie. Ce groupe scolaire se complète d'un collège à proximité directe de la ville close (St-Jean-Baptiste). En 2001, l'Hôtel de ville s'est implanté au plus près de la ville close, directement face à la porte Saint-Michel, sur la place du Marché au Bois.

Le musée de la porte Saint-Michel vient compléter la liste de ces équipements, avec une orientation culturelle et touristique.

La localisation des pôles d'équipement (commerces, sportifs et loisirs, santé, administratif), relativement éloignés au sein de l'agglomération urbaine, soulève une problématique en matière de déplacements en particulier pour les jeunes publics et les personnes âgées, qui nécessite d'organiser les transports collectifs et de renforcer le maillage de cheminements doux.

Localisation des équipements. Source : Diagnostic du PLU, Cittanova (2016)



La présence de l'école Sainte-Marie a un impact positif indéniable sur l'activité quotidienne du centre. La vie de cet établissement entretient une animation dans la ville close, qui profite aux commerces se trouvant à proximité. Pour garantir les conditions optimales d'accueil, des travaux sont programmés afin d'étendre et améliorer les locaux : les immeubles sont actuellement anciens et par endroit dégradés, la capacité d'accueil y est en effet restreinte.

Depuis 2002, Guérande connaît une évolution à la baisse de ses effectifs scolaires (- 90 élèves dans les écoles maternelles publiques et -45 dans les écoles élémentaires, depuis 2007).

Equipements culturels

La ville de Guérande compte un certain nombre d'équipements culturels dont en particulier le centre culturel Athanor (150 et 350 places assises) et le cinéma (6 salles, 990 places), situés dans la première couronne. Les faubourgs, Saillé, La Madeleine, Clis et Pradel comptent également des équipements (hors périmètre).

Aujourd'hui, le centre Athanor est l'équipement culturel le plus complet, puisqu'il rassemble une médiathèque, une salle de spectacle et un service d'action culturelle. Mais le programme initial élaboré il y a presque 25 ans, ne correspond plus tout à fait aux besoins de la population guérandaise qui a presque doublé depuis ; des problèmes de logistique conduiraient aujourd'hui à une sous-fréquentation du lieu.

La ville close et ses abords (bâtiments et espaces publics) constitue en soi un vecteur du tourisme avec ses monuments phares dont les remparts et la Collégiale Saint-Aubin. Avec sa collection historique, le musée de la porte Saint-Michel contribue grandement au dynamisme de l'intramuros et des flux de visiteurs ; il est toutefois confronté à des problématiques importantes de mise aux normes. L'accès au chemin de ronde est une offre également très appréciée des visiteurs pour découvrir la ville et ses jardins intramuros, à peine perceptibles depuis les espaces publics. La Collégiale Saint-Aubin et la chapelle Notre-Dame-La-Blanche accueillent ponctuellement des manifestations culturelles de type concert (soumises à l'accord du clergé). Les places et les jardins intramuros mais aussi la promenade des remparts sont autant de lieux informels où peuvent se dérouler des manifestations, notamment événementielles (comme la fête médiévale).

Au cœur de ce sujet, des équipements structurants culturels permettraient de renforcer la vocation culturelle de la ville close, notamment sur le secteur Saint-Jean et la porte Saint-Michel.

Cas particuliers des équipements médicaux

La zone urbaine agglomérée comptabilise 85,7% de l'offre communale en équipements médicaux. C'est l'IRIS Centre qui concentre la plupart des établissements, notamment l'hôpital intercommunal de la Presqu'île. Par conséquent, près de 92% du personnel médical se trouve dans le centre aggloméré de la ville.

Les praticiens sont concentrés dans le centre-ville (près de 62%) : dans l'intramuros, on trouve deux dentistes, un cabinet médical (dont les effectifs ont fortement diminué) et une pharmacie. Les autres praticiens ont préféré se rapprocher du centre hospitalier et du quartier de la Maisonneuve (hors périmètre). Ainsi apparaît la difficulté de maintenir des équipements médicaux dans la ville close.

Cas particuliers des équipements sportifs

Les équipements sportifs publics sont essentiellement localisés au Nord et à l'Est de la zone agglomérée sur la première couronne ; d'autres équipements sont également recensés au niveau de la Madeleine (plateau sportif, salle multisport). En raison de sa morphologie et de sa faible superficie, la ville intramuros n'en comptabilise aucun.

Les infrastructures touristiques

L'hébergement touristique à Guérande est caractérisé par l'importance du mode non marchand, pratiqué dans 23% des séjours : il s'agit principalement de l'hébergement en résidence secondaire (14,2% sur la commune), chez la famille ou chez des amis.

Pour le reste, l'offre d'hébergement est constituée principalement des campings (21%), des locations saisonnières (16%) et enfin les hôtels (14%). La faiblesse de la part de l'hôtellerie s'explique par une concentration de l'offre hôtelière dans les communes littorales voisines. Sur les 7 hôtels de Guérande, 3 se situent le long de la départementale dans les zones d'activités et 3 se trouvent à proximité de la ville close.

Seul un hôtel de 9 chambres (le « Roc Maria ») et deux maisons d'hôtes (« Le logis des Sœurs Grises », « La Guérandière ») pour un total de 10 chambres se situent dans l'intramuros. Ainsi l'offre d'hébergement touristique près de la ville close reste à renforcer.

Un tissu associatif important

La commune bénéficie d'un tissu associatif très diversifié (musique, sport, culture, environnement, loisir, etc.). En 2009, plus de 3 800 guérandais étaient inscrits dans une association, soit près d'un quart de la population. A eux s'ajoutent les 1 200 personnes ne résidant pas sur le territoire communal et étant inscrites dans les associations guérandaises.

Synthèse sur les équipements et activités économiques

Activités économiques

- La ville close est un pôle commercial important tant en termes quantitatifs (130 commerces) qu'en termes symboliques : à la fois pôle de proximité et pôle touristique
- Le tourisme constitue la principale économie locale, avec un million de visiteurs par an en progression considérable depuis les années 1980
- La présence du commerce de proximité de la ville close reste stable mais apparaît en difficulté de positionnement vis-à-vis d'une périphérie qui s'est largement développée (centre commercial de Villejames en particulier). Depuis 2015, un manager de centre-ville assure une mission de coordination entre les différents acteurs dans la recherche du meilleur équilibre entre l'offre en périphérie et l'offre du centre-ville

Equipements

- En matière d'équipements, la ville est bien dotée. Si les principaux équipements se situent hors ville close, certains se trouvent juste à proximité et jouent ainsi leur rôle pour conserver une centralité.
- Le musée de la porte Saint-Michel et l'accès au chemin de ronde des remparts sont les deux activités culturelles qui rendent la ville close attractive (en plus de la visite de la Collégiale) et méritent d'être développés pour constituer une offre culturelle liant tourisme et pédagogie autour de l'histoire de la ville, en synergie avec les activités commerciales de la ville close.
- Les structures d'hébergement touristique restent peu développées au regard du nombre de visiteurs, induisant un tourisme de passage (plutôt que de séjours) malgré une offre touristique conséquente autour de la ville close (les marais salants en particulier)

1.5 DEPLACEMENTS

Un réseau viaire très contraint

Depuis la Route Bleue (23 000 véhicules/jour), le principal axe de desserte du centre s'appuie sur l'avenue Anne de Bretagne et le boulevard De Gaulle qui reçoivent jusqu'à 14 000 véhicules/jour. La prédominance de la voiture dans tous les trajets y conduit à un flux toujours dense qui arrive à saturation sur certains axes, y compris hors période estivale.

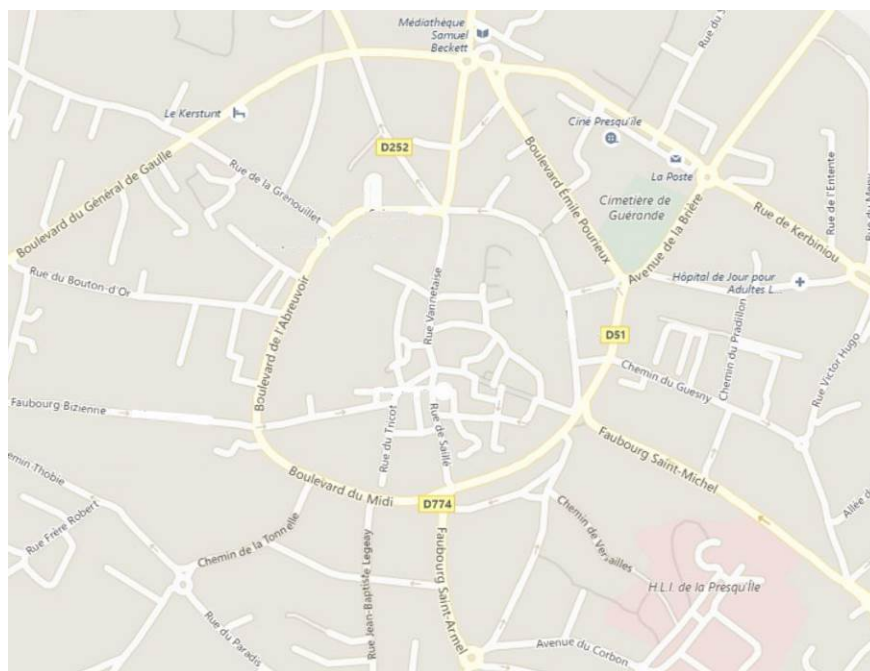
Les axes reliant la Route Bleue aux faubourgs assurent une bonne distribution vers les parkings et le stationnement. Pour les visiteurs, le jalonnement d'approche vers le centre-ville est bien en place et lisible, en revanche, le jalonnement de proximité reste à améliorer. **Une fois dans les faubourgs, les axes se font plus resserrés et la vitesse diminuée. Malgré un jalonnement de contournement qui soulage en partie, le faubourg Saint-Michel reçoit encore un flux important pour l'accès au centre-ville en période estivale. La vitesse y est ralentie par un sens unique vers les remparts et des aménagements routiers qui viennent en contradiction avec une mise en valeur urbaine de ce faubourg historique à la perspective exceptionnelle (sur la porte Saint-Michel).**

Le boulevard circulaire autour des remparts présente actuellement deux configurations : une section à double sens, et une section à sens unique. **Le tronçon du boulevard de Dinkelsbühl situé devant la Mairie est saturé aux heures de pointe à cause des conflits traversées piétons /véhicules (dont les cars scolaires).**

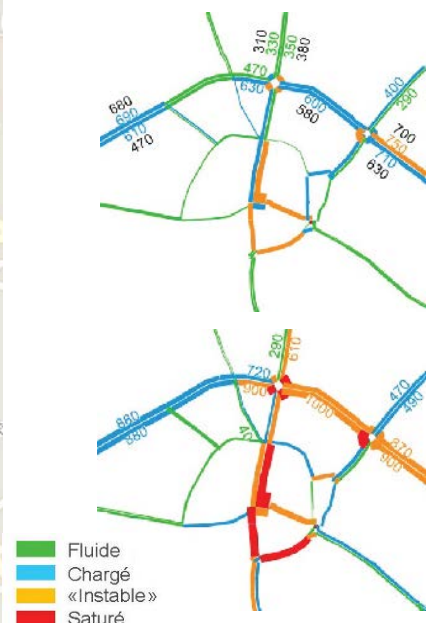
A l'intérieur de la ville close, le trafic est contraint par la configuration urbaine et viaire : exiguïté des portes, étroitesse des rues, angles saillants sans recul suffisant pour les manœuvres. La réduction de la vitesse a été obtenue grâce à des aménagements -qualitatifs pour la plupart- des espaces viaires qui donnent une plus grande place aux usages piétons (abords de la Collégiale, rue Saint-Michel notamment). Mais il reste trois axes commerçants encore très circulés quotidiennement et à l'année : la rue Vannetaise, la rue Saint-Michel et la rue de Saillé. La rue Bizienne, quant à elle, vit au rythme des horaires de l'école ; si le profil de voie est compatible avec un transit, elle induit en revanche un point noir lorsqu'elle échappe vers la rue de Saillé (virage serré, exiguïté des voies). En période estivale, deux axes sont particulièrement surchargés : la rue Vannetaise et la rue de Saillé, toutes deux commerçantes.

Ainsi durant l'été 2017, la Ville a mis en place une expérimentation de limitation du trafic sur les abords de la Collégiale et la rue Saint-Michel. Le dispositif sera poursuivi.

La question du trafic et du stationnement reste ainsi un enjeu pour l'animation et la mise en valeur du cœur de cité.

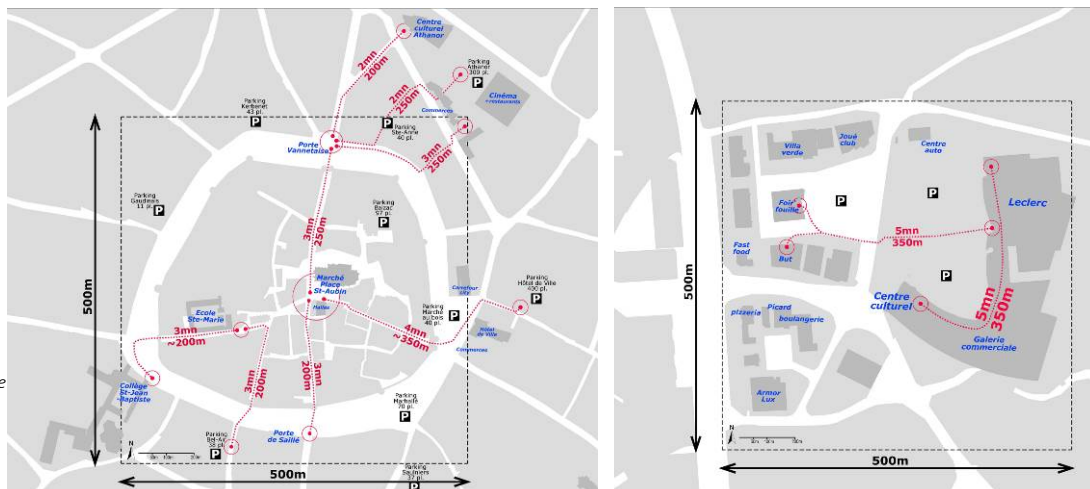


Flux de circulation le soir hors saison (en haut) et en été (en bas),
Source : Ville de Guérande (étude 2010)



Des distances très courtes

Distances des parkings à la ville close et comparaison avec la galerie commerciale Leclerc, documents présentés aux Ateliers participatifs du PSMV.



A partir de ces quelques schémas qui donnent des repères de distances et une comparaison avec les dimensions de la zone commerciale de Villejames, on s'aperçoit que les distances sont très courtes entre le cœur de la ville close et les parkings adjacents. Depuis les parkings les plus éloignés, 500 mètres est une distance maximale à parcourir à pied pour atteindre la Collégiale et 250 mètres pour atteindre les portes de ville. Quant aux parkings les plus proches (extramuros), ils sont à 300 ou 400 mètres de la Collégiale, et moins de 100 mètres des portes de ville.

Les parkings à destination des visiteurs sont par ailleurs suffisamment diffusés dans le pourtour de la ville close et positionnés en lien avec les portes de la ville close. Les remparts et le caractère fermé de la ville close crée un éloignement, et cet effet psychologique prend le pas sur la question de la distance.

Le « réflexe voiture »

90% des ménages guérandais possèdent au moins une voiture et 47% des ménages en possèdent 2 ou plus, ce chiffre est plus faible sur l'IRIS Centre (comprenant la ville close et ses faubourgs, voir plan en page 26). Les déplacements se font ainsi en très grande majorité en voiture (84%), les solutions alternatives étant encore peu ancrées dans les usages (le covoiturage commence toutefois à se développer).

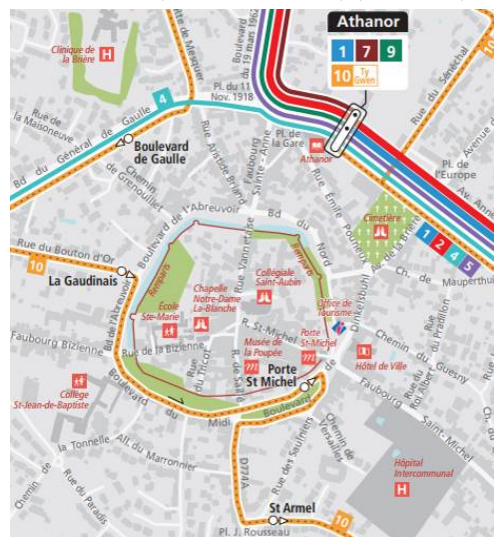
Les habitants de l'IRIS Centre ont plus fréquemment recours à la marche à pied pour leurs déplacements domicile-travail (11,8% contre 4,5% sur la commune). Au-delà des contraintes spécifiques du tissu patrimonial (parking, circulation), la pratique de la ville « des courtes distances », qui repose sur une proximité entre logements, services, équipements et commerces.

Les transports en commun

Calquée sur les grands axes de desserte, l'orientation du réseau des transports en commun est particulièrement marquée vers l'Est et le Nord du centre : 5 lignes en provenance de La Baule passent par Villejames, ainsi que la navette locale « Ty'Gwen » desservent les faubourgs. La fréquence correspond en moyenne à 6 bus répartis sur la journée du lundi au samedi, avec une offre plus faible le dimanche et les jours fériés.

La ville close est directement desservie par deux arrêts de transports collectifs aux « Porte Saint-Michel » et « Boulevard du Midi » sur la ceinture des remparts qui recensent plus d'une centaine d'usagers par semaine. La faible attractivité des transports collectifs tient aussi aux temps de parcours trop longs comparés aux trajets de voiture (renforçant ainsi le « réflexe » voiture). Par exemple, le trajet Guérande/Saint-Nazaire est proposé en 55 minutes contre 25 en transport individuel. Sur de plus courtes distances, cet écart se resserre rendant l'offre plus pertinente.

Réseau LILA Presqu'île. Source : www.lila.paysdelaloire.fr (2017)



« Lila à la demande » propose un service « porte à porte » qui constitue une proposition intéressante, et permet d'éviter les difficultés de transfert jusqu'aux arrêts. Mais c'est probablement surtout le réflexe habituel de la voiture qui rend la pratique des transports en commun encore trop exceptionnelle.

Un pôle multimodal avenue Anne de Bretagne existe près d'Athanor, en lien avec les différents équipements du secteur. Situé à proximité du centre-ville, ce pôle contribue à structurer et à rééquilibrer le réseau de transports en commun sur la commune, en offrant plus d'alternatives aux déplacements en voiture.

Le stationnement

Une étude réalisée en semaine à la fin du mois de juin 2014 présente les taux de remplissage aux différentes heures de la journée, sur la base d'une offre totale de 919 places :

- La première « période de pointe » en semaine se situe entre 11h00 et 12h00, avec une pointe très légèrement différente pour l'intramuros entre 12h00 et 14h00 ; c'est une période que l'on peut associer essentiellement à la fréquentation des commerces.
- La seconde « période de pointe » en semaine se situe entre 15h00 et 17h00, avec une pointe très légèrement différente pour l'intramuros entre 12h00 et 14h00 ; c'est une période que l'on peut associer essentiellement aux sorties d'écoles.
- **Aucun stationnement sur voirie ou sur parking n'est saturé** à l'exception du stationnement à l'angle du Faubourg Saint Michel - place du Marhallé. Occupation maximale de 649 places (avec une moyenne de 507 places) pour 919 places existantes.
- **Quelques conflits d'usage apparaissent :**
 - la place du **Marché au Bois** avec ses 40 places de parkings est un point noir de rencontre entre voitures en transit, piétons et vélos ;
 - la place du **Marhallé** avec ses stationnements réservés aux cars de tourisme, également utilisé pour le stationnement du petit train, ainsi que pour le stationnement des voitures.

Au total 1800 places sont disponibles à l'échelle du centre-ville, dont 250 intramuros.

L'organisation du stationnement se décline en fonction de l'éloignement de la ville close :

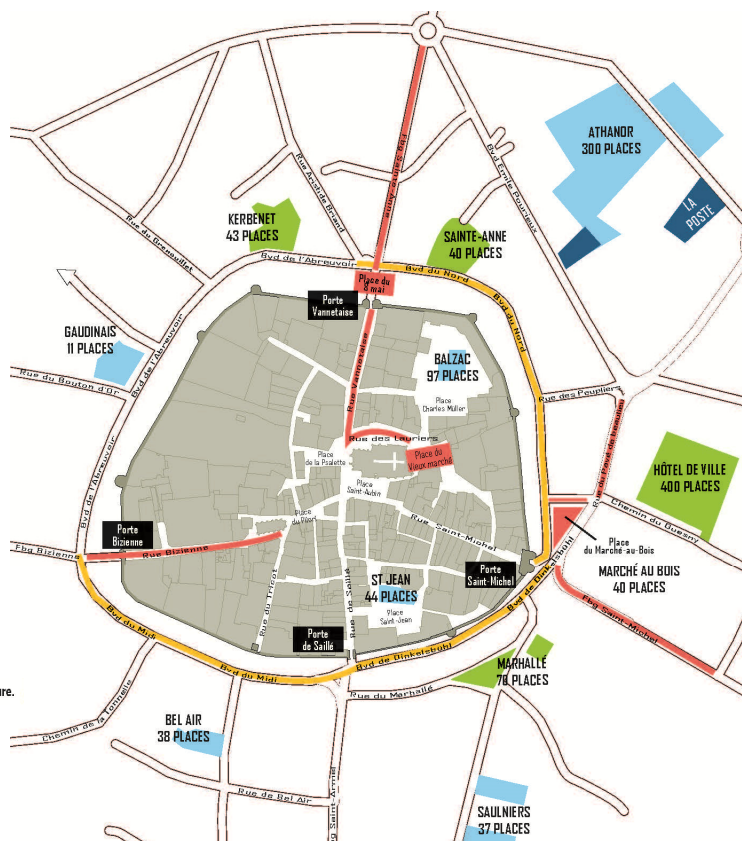
Stationnement payant à l'année intramuros et sur la place d'accès principal à la ville close (place du Marché au Bois) / Stationnement payant uniquement en juillet et août pour les parkings autour de la ville close (à moins de 5 minutes à pied) / Stationnement gratuit aux parkings plus éloignés

175 places payantes à l'année

475 places payantes en période estivale, ayant enregistré une fréquentation de 1 600 véhicules/jour en 2016.

Hors période estivale, l'offre présente une réserve de capacité du stationnement de 14 % dans l'intramuros et de 45 % dans sa périphérie à la période de pointe la plus chargée (source : AED, 2014). De manière très exceptionnelle, lors des grands événements, tels que la fête médiévale, la saturation de l'offre existante est compensée par la mise à disposition d'une réserve foncière par la mairie.

- **STATIONNEMENT PAYANT À L'ANNÉE**
Tarif : 30 mn gratuites puis 1,60 € / heure
- **STATIONNEMENT PAYANT EN JUILLET ET AOÛT**
Tarif : 30 mn gratuites puis 1,60 € / heure
- **PARKINGS PAYANTS EN JUILLET - AOÛT AVEC POSSIBILITÉ D'ABONNEMENT**
Tarif hors abonnement : 30 mn gratuites puis 1,20 € / heure.
- **PARKINGS GRATUITS À L'ANNÉE**
 - Stationnement libre et gratuit
 - Zones bleues : parking gratuit à durée limitée (1h30) avec contrôle par disque.



Les modes de déplacements doux

Les études décrivent une déambulation piétonne sans encombre à l'exception de deux points noirs qui restent à améliorer : les traversées piétonnes place du Marché aux Bois et le cheminement depuis le parking du Marhallé. La signalisation pour les piétons depuis les parkings vers la ville close reste également à améliorer.

Quant aux cycles, ils circulent principalement sur des bandes cyclables, des voies mixtes ou sur l'espace viaire partagé. On note une forte fréquentation des circuits Vélocéan, à l'échelle départementale, intercommunale et locale.

Là aussi, les signalisations et le jalonnement ont besoin d'être renforcés. Le parc de stationnement pour vélo est également insuffisant : les ateliers participatifs ont révélé une attente pour multiplier le nombre et les emplacements des appuis vélo dans l'intramuros et sur ses abords.

Un service de location de vélo est proposé par l'Office du tourisme de Guérande d'avril à septembre.

Synthèse sur les déplacements

- Les phénomènes de congestion de la circulation dans le centre aggloméré concernent l'axe Est-Ouest et la place du Marché au Bois. Dans et aux abords de l'intramuros (promenades), c'est surtout le trafic de transit qui pose des problèmes de conflits d'usages avec les occupations de l'espace public et la déambulation piétonne.
- Dans cette ville touristique, ces incidences sont largement amplifiées sur la saison estivale.
- L'occupation maximale des places de stationnement reste inférieure au nombre de places disponibles : le problème du stationnement aux abords de la ville close ne semble pas quantitatif mais lié à une nécessaire optimisation de la gestion des circulations et du stationnement (quelques questions de jalonnements en outre).
- Les solutions alternatives au « tout voiture » (transport en commun, covoiturage, cheminements doux) sont peu exploitées devant leur succès mitigé mais elles ne peuvent se développer que si elles s'accompagnent d'un positionnement clair sur la place de la voiture en intramuros et aux abords directs.

2. CADRE DE LA REVISION DU PSMV

2.1 PROTECTIONS ACTUELLES & GESTION DU PSMV

La révision du PSMV de Guérande, réalisée parallèlement à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune engagée en janvier 2013, s'inscrit dans un projet global de territoire dont les orientations sont définies à l'échelle intercommunale par la Directive Territoriale d'Aménagement Estuaire de la Loire (DTA approuvée en 2006) et le Schéma de Cohérence Territoriale de Cap Atlantique (SCoT approuvé en 2011, en cours de révision au moment de l'étude).

Le PSMV et le PLU se fondent sur un socle commun d'orientations thématiques et localisées constitué par les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). A ces documents, s'ajoute le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), servitude au PLU, qui concrétise extramuros la démarche patrimoniale menée sur la ville à l'échelle des ensembles bâtis et naturels tels que sont les faubourgs, les villages et hameaux, les anciens domaines manoriaux et les espaces naturels en lien avec le tissu urbain historique. Pour info, le territoire couvert par le PSMV et par le PVAP prend le nom de Site Patrimonial Remarquable (SPR) en vertu de la loi LCAP.

Protections existantes et articulation avec le PSMV

Les protections à l'échelle de la commune sont nombreuses :

- un grand Site Patrimonial Remarquable de 1758 hectares dont les outils de gestion sont le PSMV sur les 17 hectares de la ville close et un PVAP sur 1 741 hectares,
- un vaste site classé de 1 200 hectares sur les marais salants depuis 1996,
- un très vaste site inscrit sur l'ensemble paysager de La Brière depuis 1967, et quelques sites urbains inscrits sur les villages paludiers,
- 12 éléments protégés au titre des Monuments Historiques (MH) générant chacun un périmètre adapté des abords en cours de procédure.

Dans le périmètre d'application du PSMV, voici les édifices protégés au titre des Monuments Historiques:

- l'enceinte urbaine dite « remparts » classée MH par arrêté du 14 juillet 1877
- les portes de ville de l'enceinte urbaine classées MH par arrêté du 31 décembre 1889
- les « promenades plantées d'arbres qui entourent les remparts » classées par arrêté du 17 mars 1943
- l'église Saint-Aubin, ancienne Collégiale, classée MH par liste de 1840
- la chapelle Notre-Dame-la-Blanche, classée par arrêté du 18 octobre 1910
- la maison rue Sainte-Anne, dite Hôtel de Couëssin dont les façades, toitures et l'escalier intérieur ont été inscrits par arrêté du 22 novembre 1996.

L'ensemble de ce périmètre PSMV est couvert par une zone de présomption archéologique dont les conditions ont été définies par l'arrêté n°40 du 30 janvier 2014 (saisine de la Conservation Régionale de l'Archéologie pour tous travaux au-delà du seuil de 20 m²).

Le PSMV ne modifie ni la législation sur l'archéologie ni celle des Monuments Historiques qui continuent de s'appliquer. En revanche, dans le cas de protections partielles (comme l'Hôtel de Couëssin), le PSMV se porte en relais de protection sur les parties non protégées MH. Dans le cas spécifique d'un immeuble adossé à un élément classé Monument Historique, une autorisation spécifique doit être déposée (pour « adossé à un classé »).

Les promenades et l'enceinte urbaine font l'objet, en accord avec la Conservation Régionale des Monuments Historiques (CRMH), d'orientations d'aménagement et de programmation qui visent à traduire les objectifs de mise en valeur de la protection MH dans le PSMV.

Gestion actuelle du PSMV

Les demandes d'autorisation de travaux sont traitées par la collectivité compétente en matière d'urbanisme (la Ville au moment de l'élaboration du présent document) qui délivre l'autorisation après l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Les autorisations doivent être conformes aux règles du PSMV, compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PSMV et font l'objet d'un arrêté de l'autorité compétente.

La conformité du projet au Règlement et sa compatibilité avec les OAP est jugée à travers une expertise sur l'architecture, le paysage urbain, la qualité des constructions et leur insertion dans le milieu environnant. Dans le cadre de cette expertise, une visite (y compris intérieure) des parcelles et immeubles faisant l'objet de travaux peut être imposée ; elle se fera par l'Architecte des Bâtiments de France ou un autre homme de l'art habilité (article R313-33 du Code de l'urbanisme).

La demande d'autorisation de travaux doit démontrer que le projet ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation et de mise en valeur du SPR. Ainsi, la demande d'autorisation doit mentionner les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux (article R431-14 du Code de l'urbanisme). Elle doit en outre comporter un état initial et futur sur les parties touchées par les travaux. Dans le cadre de travaux intérieurs sur un immeuble protégé au titre du PSMV, cet état initial et futur doit également renseigner les parties intérieures de l'immeuble en particulier les volumes, éléments d'architecture et décors intérieurs (article R431-37 du Code de l'urbanisme).

Les demandes de permis de démolir en Site patrimonial remarquable doivent être assorties d'une description des mesures pour éviter une atteinte au patrimoine protégé (article R451-4 du Code de l'urbanisme).

Une Commission Locale prévue au II de l'article L.631-3 du Code du patrimoine est consultée au moment de l'élaboration, de la révision ou de la modification du PSMV et assure le suivi de sa mise en œuvre une fois celui-ci adopté. A ce titre, elle dispose d'un pouvoir de consultation sur les projets spécifiques dont l'enjeu urbain, architectural ou paysager nécessite un débat et un arbitrage.

A ces deux instances, s'ajoute l'intervention, au quotidien et en direct avec les particuliers, de l'architecte-conseil qui assure l'accompagnement technique et administratif des dossiers de travaux. Cette mission qui n'a pas de caractère obligatoire permet d'assurer un suivi régulier et concret des travaux en PSMV.

Un travail préalable de recensement des difficultés ou dysfonctionnements dans la gestion actuelle du PSMV en vigueur au moment de l'élaboration du présent document a été réalisé pour cerner les enjeux principaux de la révision du PSMV ci-après résumés :

- la nécessaire compréhension des règles du PSMV par tous à travers une approche pédagogique tant au moment de l'élaboration (Ateliers participatifs mis en place) que pour sa mise en œuvre,
- la prise en compte des données actuelles de confort notamment énergétique des logements dans le règlement du PSMV pour que soient encadrées les réhabilitations,
- une précision plus importante sur l'encadrement notamment architectural des constructions neuves,
- la reconsidération des emplacements réservés et secteurs de projets prévus dans le PSMV,
- la reconquête des logements vacants et la nécessité d'offrir une nouvelle typologie de logements intramuros,
- la réflexion sur l'aspect économique, notamment l'offre commerciale, touristique et culturelle de la ville close.

2.2 CADRAGE DU P.A.D.D.

Les objectifs et le contenu réglementaire du PSMV doivent s'inscrire dans la continuité du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme (approuvé le 13 novembre 2017), qui est construit en deux grandes parties ici résumées :

• Guérande, une ville-pivot pour la presqu'île, sur un socle naturel remarquable

1. Préserver et valoriser un socle naturel et agricole remarquable
2. Préserver et valoriser les patrimoines et paysages dans leur diversité
3. Organiser une mobilité multimodale pour tous intégrée aux espaces urbains et ruraux
4. Développer une offre d'habitat plurielle et cohérente avec l'armature territoriale
5. Conforter les atouts économiques du territoire dans leur diversité
6. Développer et reconfigurer les services, réseaux et équipements en intégrant toutes les échelles.

• Un projet global décliné par secteurs, avec des enjeux différenciés

- Le Centre-ville : une centralité confortée, à l'interface de la ville ancienne et moderne
- L'Agglomération principale : un éco-rempart autour d'une ville intensifiée
- Le Coteau et les marais salants : un paysage productif, accessible et rééquipé
- Le Plateau agricole : un espace agricole et résidentiel rééquilibré.

Dans ce second volet, voici les objectifs édictés par le PADD pour l'avenir de la ville close :

- Mettre en place à travers le PSMV une protection patrimoniale forte et un projet de valorisation, d'entretien et d'évolution de l'intramuros étendu aux remparts et à leur pourtour,
- Protéger les éléments bâtis et non bâtis patrimoniaux fondamentaux du centre-ville,
- Réaffirmer le caractère résidentiel du centre-ville (réduction de la vacance et création de logements)
- Valoriser les espaces publics de l'intramuros et du pourtour des remparts tout en prenant en compte les problématiques de déplacement,
- Maintenir la dominante naturelle des grands ensembles jardinés de l'intramuros en lien avec la trame historique, envisager la création de parcs ou de jardins publics,
- Enclencher une dynamique de projet et trouver de nouveaux usages pour des lieux vacants nécessitant une requalification, comme le Carré Saint-Jean,
- Prolonger le travail de requalification des espaces publics majeurs du centre et favoriser le maintien et l'implantation des commerces autour.

Le PSMV doit ainsi développer tout particulièrement :

EN MATIERE DE PATRIMOINE

- ❖ **Dans le prolongement de l'axe 1 du PADD : La préservation et la valorisation du socle naturel** à travers le respect de sa structure historique et une approche environnementale qui privilégie le renouvellement urbain sans étendre de manière excessive les surfaces à bâtir.
- ❖ **Dans le prolongement de l'axe 2 du PADD : La préservation et la valorisation des patrimoines et paysages**, à travers la protection du tissu urbain historique et des espaces libres significatifs et leur qualité paysagère et tout particulièrement les promenades plantées qui constituent l'écrin historique de la ville close et l'espace de liaison de celle-ci avec ses faubourgs.
- ❖ **Dans le prolongement de l'axe 2 du PADD : La cohérence des nouvelles formes architecturales avec la structure du territoire**, à travers des règles à la fois précises et ouvertes (pour apporter les souplesses nécessaires d'application) sur les constructions neuves, associé par un volet plus approfondi sur les secteurs destinés à évoluer plus sensiblement (secteurs-projet).

EN MATIERE DE FONCTIONS URBAINES

- ❖ **Dans le prolongement de l'axe 3 du PADD : L'intégration d'une réflexion sur les mobilités**, dans l'objectif d'apaiser le cœur de ville et de renforcer son caractère de centralité.
- ❖ **Dans le prolongement de l'axe 4 du PADD : Le développement d'une offre d'habitat plurielle et cohérente avec le tissu patrimonial** à travers les Orientations d'aménagement et de programmation.
- ❖ **Dans le prolongement de l'axe 4 du PADD : L'adaptation de l'existant pour répondre aux besoins actuels**, à travers des possibilités d'évolution du bâti protégé, notamment en ce qui concerne les questions de réhabilitation énergétique, dans le souci de qualité et de respect du bâti et du tissu ancien, des possibilités d'évolution des jardins et espaces libres de qualité dans des conditions qui permettent de conserver une lecture des structures paysagères urbaines ou bâties protégées.
- ❖ **Dans le prolongement de l'axe 5 du PADD : La mise en place des conditions pour un développement économique dynamique et équilibré**, à travers la protection des rez-de-chaussée commerciaux pour conserver un espace public animé et une réflexion sur la diversité commerciale à l'échelle de la ville close et en particulier une protection du commerce et service de proximité à destination des habitants.
- ❖ **Dans le prolongement de l'axe 5 du PADD : Le développement d'une activité touristique multiple et équilibrée**, à travers la possibilité de développer des programmes notamment hôteliers, commerciaux et culturels dans la ville close.
- ❖ **Dans le prolongement de l'axe 6 du PADD : Le maintien des équipements intramuros et aux abords**, à la fois à destination de la population et à destination des visiteurs grâce aux équipements culturels qui pourraient être développés.
- ❖ **Dans le prolongement de l'axe 6 du PADD : L'amélioration des réseaux** et de leur intégration dans le tissu patrimonial.

2.3 BILAN DES ATELIERS PARTICIPATIFS

Le processus de conception du document s'est enrichi de quatre ateliers participatifs ouverts à tous les habitants. Ces ateliers se sont déroulés à raison d'un par mois entre novembre 2016 et mars 2017.

Le public a, à l'occasion de ces 4 ateliers, été invité à s'exprimer sur quatre thématiques d'action du PSMV :

- 1. Le patrimoine bâti
- 2. La nature en ville
- 3. Attractivité, mobilités & qualité de vie
- 4. Espaces publics et projets

Les ateliers ont été organisés selon un format commun, avec une répartition en quatre temps sur 1h45 :

- une introduction faite par les chargés d'étude pour développer la thématique du jour (exemples de projets et de démarches dans d'autres contextes patrimoniaux) et proposer de répondre à trois questions ouvertes ;
- un temps de réflexion individuelle à l'écrit avec possibilité de « crayonner un plan » ;
- un temps de réflexion collective et d'échanges par table ;
- une restitution générale et une synthèse des points de convergence et de divergence.



Au total, les ateliers ont enregistré 135 présences et réuni 78 personnes.

Atelier 1 : Patrimoine bâti (29 participants)

Le premier atelier a interrogé la perception du patrimoine guérandais par les habitants et les usagers afin de mieux cerner le caractère de la ville close et les attentes en termes de possibilités d'évolutions du bâti et du tissu ancien :

- **Qu'est-ce qui fait l'identité de Guérande ? Et du Secteur Sauvegardé ?**
- **Quelles adaptations sont nécessaires pour vivre dans le patrimoine ?**
- **Quel regard portez-vous sur l'architecture contemporaine ?**



Les réponses des participants démontrent le rôle central de la ville close qui demeure une polarité culturelle, économique et symbolique au sein de la commune et du territoire de la Presqu'île.

Avec son aspect médiéval véhiculé par l'architecture monumentale des remparts et de la Collégiale, la ville close est au cœur de l'imaginaire collectif. La valeur patrimoniale du centre ancien est reconnue avec fierté par les habitants. Le caractère patrimonial du site suscite des envies de préservation de l'authenticité et d'amélioration du bâti ancien (confort de l'habitat en particulier), mais aussi de la qualité du cadre de vie (animation et présence renforcée du végétal).

Les participants redoutent une forme de « sacralisation » du patrimoine de la ville close qui conduirait à une évolution de l'intramuros en « parc à touristes » ou en « ville musée » (spécialisation des commerces, désertification). Les coûts et les contraintes excessives pour intervenir sur le patrimoine sont aussi perçus comme des freins à l'entretien et à l'usage.

Selon les participants, l'architecture contemporaine peut trouver sa place dans le centre historique à condition de s'inscrire avec discrétion et attention au contexte en évitant la banalisation du paysage urbain.

Atelier 2 : Nature en ville (25 participants)

Le deuxième atelier a interrogé la présence et le rôle de la nature en ville afin de recueillir les habitudes d'usages et attentes et les propositions d'aménagements pour les espaces verts de l'intramuros et la promenade des remparts.

- **Quels espaces verts aimez-vous fréquenter ou aimeriez découvrir ? Pourquoi ?**
- **Vos idées pour les rendre plus agréables / accessibles ?**
- **Imaginez idéalement la promenade des remparts...**

Les participants ont identifié les jardins de l'intramuros au pied de l'enceinte et la promenade des remparts comme des espaces privilégiés de découverte patrimoniale, de détente, de jeux et de rencontre. Parmi ces espaces verts, les jardins de propriété publique des secteurs Balzac et St-Jean sont actuellement sous-exploités.

Les participants ont envisagé plusieurs hypothèses pour renforcer la présence et la qualité de la nature en ville et associer des fonctions aux différents espaces verts (détente, activités collectives, mobilité, etc.). Il s'agit en particulier :

- d'améliorer l'aménagement et les conditions d'accès aux jardins publics ;
- de faire, des jardins publics, des lieux de rencontre et de convivialité avec la possibilité d'accueillir des événements/animations à travers un mobilier ou des aménagements spécifiques ;
- de créer un circuit patrimonial en s'appuyant sur le végétal ;
- d'apporter plus de végétation dans la ville close.

Selon les participants, la promenade des remparts pourrait évoluer vers un parcours aménagé pour les événements et la découverte patrimoniale (par exemple à travers la mise en place de circuits thématiques) tout en étant équipée pour la détente et la convivialité au quotidien. L'apaisement de la circulation et l'aménagement de cheminements doux continus (promenade et piste cyclable) sont perçus comme des facteurs importants pour la mise en valeur et la reconquête de cet espace.



Atelier 3 : Attractivité, mobilités & qualité de vie (52 participants)

Avec 52 participants, l'atelier consacré à l'attractivité, aux mobilités et au cadre de vie a été le plus fréquenté.

Ce troisième atelier a interrogé les habitudes des participants en matière de mobilités, en questionnant en particulier la présence et la place de la voiture dans l'intramuros (en transit et en stationnement).

Les différentes fonctions de centralité de la ville close ont été analysées afin d'envisager des pistes pour renforcer l'attractivité du centre tout en conservant un équilibre satisfaisant entre les diverses activités et les publics concernés (résidents, guérandais, visiteurs, etc.).

- **Quelle place pour la voiture dans et autour de la ville close ?**
- **Des idées pour renforcer l'attractivité : pour l'habitant ? Et pour le visiteur ?**
- **Comment trouver un équilibre entre habitat, commerces, culture et tourisme ?**



Les participants souhaitent globalement une diminution de l'emprise et de l'impact de la voiture (réduction des flux, apaisement de la vitesse, dégagement visuel des espaces publics et des monuments) dans l'intramuros et sur les boulevards. Pour accompagner cette transition, il est important de favoriser les mobilités douces (piéton, vélo) et les transports en commun à l'échelle du centre-ville (ville close + faubourgs).

L'amélioration de l'attractivité de la ville close passe par un rééquilibrage de l'offre commerciale et culturelle, afin de les adapter davantage aux besoins et aux attentes des guérandais (favoriser les commerces de proximité et de bouche, étendre les plages horaires d'ouverture, maintenir des équipements dans l'intramuros). Le rythme saisonnier des activités et des animations devrait, selon les participants, être estompé pour faire vivre davantage le centre-ville en

dehors de la saison touristique et des horaires d'ouverture des commerces. L'évènementiel (expositions, marchés à thème, concerts, etc.) est vu comme une opportunité pour animer la ville close tout au long de l'année.

La qualité du cadre de vie et la convivialité des espaces publics sont également importantes pour une pratique quotidienne ou occasionnelle du centre-ville. De même, l'amélioration de l'habitat et la réhabilitation des logements vacants contribuent à améliorer l'image de Guérande et peuvent donner envie de s'installer dans la ville close.

Atelier 4 : Espaces publics et projets (29 participants)

Le dernier atelier est dédié aux espaces libres ou bâtis voués à évoluer à court, moyen ou long terme, au sein de l'intramuros (Saint-Jean, Balzac) et autour des remparts (le haut-mail, la place du Marché au Bois).

L'objectif est de cerner les attentes en termes de fonctions et d'usages et d'esquisser des principes d'aménagement pour envisager une évolution compatible avec la mise en valeur patrimoniale des différents bâtiments et sites.

- **Imaginez la place du Marché au Bois demain... et le « Mail »?**
- **Imaginez le secteur Saint-Jean demain...**
- **D'autres idées pour d'autres espaces qui pourraient évoluer...**

Pour les participants, la place du Marché au Bois, principal accès à la cité et vitrine de la ville, est surtout une place animée. Ici, l'apaisement de la circulation doit profiter à l'installation de terrasses et rendre possibles des animations. L'aménagement de la place devrait permettre de dissimuler le stationnement pour conserver une perspective ouverte sur la porte et les murs en lien avec le faubourg Saint-Michel. La présence du végétal pourrait rendre davantage lisible le circuit de la promenade des remparts.

Dans la continuité de la place, le boulevard de Dinkelsbühl pourrait évoluer en espace apaisé et aménagé, destiné aux jeux ou aux animations. Les futurs aménagements devront prendre en compte le lien fort entre la promenade haute (haut-mail), le boulevard et les remparts. Le haut-mail peut aussi devenir une promenade active accueillant des usages multiples (détente, exposition plein air, marché de créateurs, etc.).

Pour les participants, le futur quartier Saint-Jean devra conserver une vocation culturelle et sociale (ludique et festive). La chapelle réhabilitée, la présence d'un espace vert public et la proximité (et éventuellement l'accès) des remparts seront les atouts de ce quartier aujourd'hui à restructurer.

Parmi les autres espaces ou quartiers, les propositions se concentrent sur :

- Balzac, qui pourrait devenir un secteur plus animé, plus qualitatif et plus intégré à la vie de l'intramuros à travers l'amélioration du jardin public et du bâti. Bien que toujours à dominante résidentielle, il pourrait accueillir une forme de mixité d'usages ;
- Le secteur Château-Gaillard, qui pourrait être densifié en conservant des espaces verts ;
- La place du Pilori, dont l'aménagement de l'espace vert serait à repenser pour devenir plus accueillant et agréable.

Les propositions émergées pendant les ateliers, partagées en réunion publique et en groupe de travail avec les élus, les services de la Ville et de l'Etat, ont nourri les réflexions sur le projet urbain et réglementaire. L'apport sensible et les idées formulées par les participants, détenteurs d'une certaine « maîtrise d'usage », ont contribué en particulier à enrichir les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux principes d'aménagement des espaces publics.



3. LE PROJET URBAIN POUR LA VILLE CLOSE ET SES ABORDS

La conception d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur traduit une philosophie générale qui s'appuie sur une vision à long terme pour le centre historique. L'avenir du secteur couvert par le PSMV se joue entre plusieurs enjeux auxquels le PSMV répond en définissant une politique urbaine globale déclinée dans les documents réglementaires que sont le Règlement (écrit et graphique) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les axes de travail sont définis dans le but d'atteindre les objectifs du PADD pour la ville close qui sont :

- protéger les éléments bâtis et non bâtis ayant une valeur patrimoniale fondamentale pour l'identité de la ville close,
- mettre en place à travers le PSMV une protection patrimoniale forte et un projet de valorisation, d'entretien et d'évolution de l'intramuros étendu aux remparts et à leur pourtour,
- réaffirmer le caractère résidentiel du centre-ville (réduction de la vacance et création de logements)
- maintenir la dominante naturelle des grands ensembles jardinés de l'intramuros en lien avec la trame historique, envisager la création de parcs ou de jardins publics,
- valoriser les espaces publics de l'intramuros et du pourtour des remparts tout en prenant en compte les problématiques de déplacement (qui nécessite une politique globale),
- enclencher une dynamique de projet et trouver de nouveaux usages pour des lieux vacants ou sous-exploités nécessitant une requalification, comme le Carré Saint-Jean,
- prolonger le travail de requalification des espaces publics majeurs du centre et favoriser le maintien et l'implantation des commerces autour.

Le projet urbain pour la ville close et ses abords porté par le PSMV peut ainsi être présenté en 3 volets ci-après détaillés : PRESERVER – RECONQUERIR – REINVENTER.

3.1 PRESERVER : Prendre soin de l'héritage de l'histoire

La valorisation de la ville close et de ses abords passe non seulement par la protection du patrimoine urbain, bâti et paysager mais aussi par la préservation des fonctions urbaines propres à un cœur de ville historique.

Préserver le patrimoine bâti

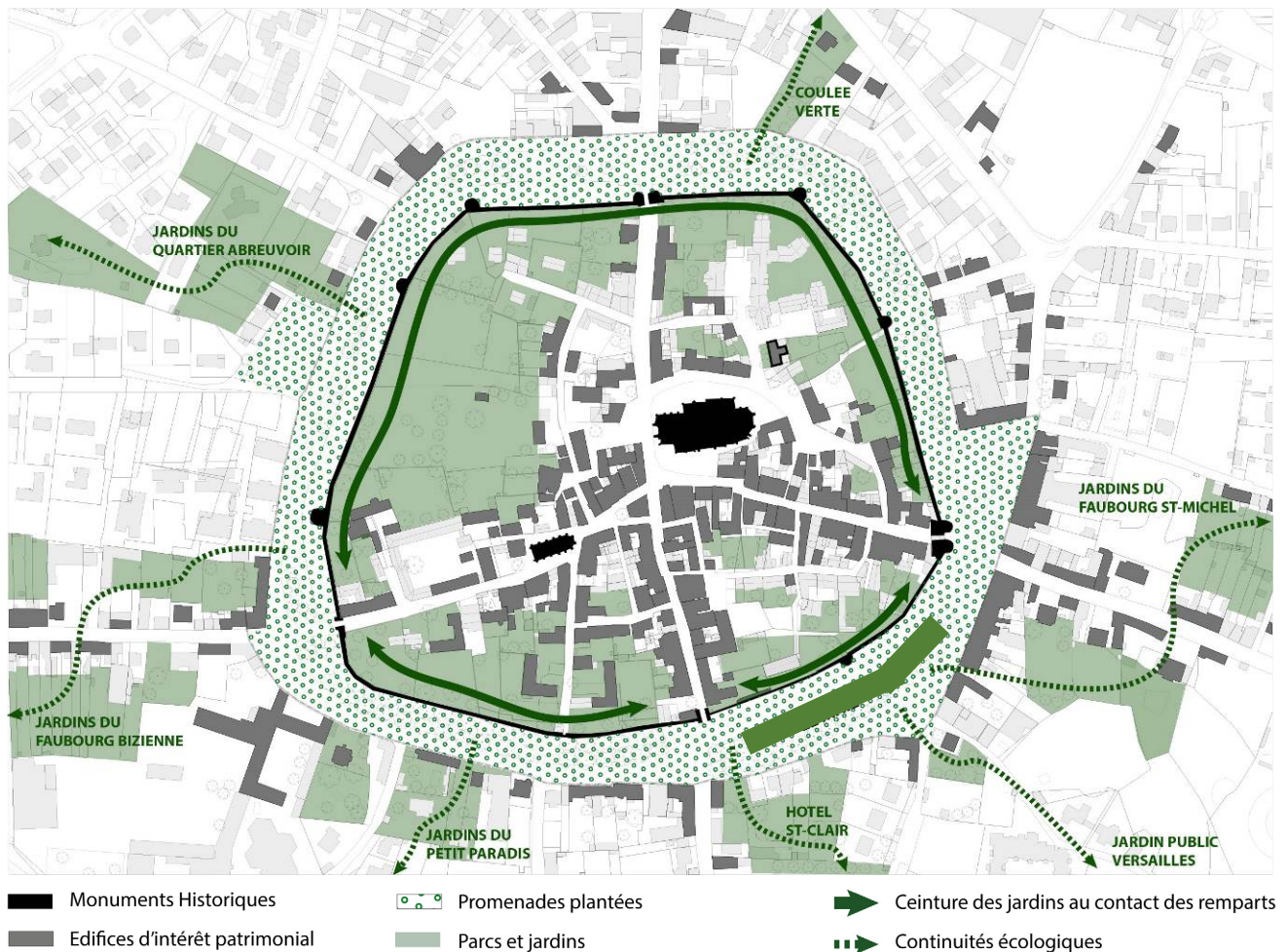
Au-delà de son patrimoine monumental exceptionnel (déjà protégé), la ville close est riche d'un patrimoine urbain qui témoigne principalement de la fin du XVI^e au XIX^e siècles enrichis de vestiges médiévaux comme de très belles charpentes et tours escaliers. Les rares exemples postérieurs à 1920 intramuros n'ont pas de réelle qualité architecturale.

Dans l'objectif de protéger le patrimoine en profondeur, le PSMV ne différencie pas les façades et/ou toitures des intérieurs qu'elles enveloppent. Ainsi, les constructions sont considérées dans leur intégralité ; en d'autres termes, la protection concerne les façades, les toitures, les volumes et les intérieurs. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur prévoit une prescription à l'immeuble, en définissant deux niveaux de protection appelés type A et type B (voir chapitre suivant sur le Contenu du Règlement) qui déterminent le niveau d'exigence adapté à la qualité du patrimoine et à son potentiel d'évolution. Le PSMV détaille aussi les techniques de restauration adaptées aux spécificités constructives et architecturales, à la qualité des enduits pour les parties maçonnées et à l'exigence de durabilité. Et, parce que la sauvegarde et la valorisation du patrimoine passent par l'entretien (par définition non prescriptible par le PSMV), la présence sur le terrain, la pédagogie et le conseil auprès des particuliers seront indispensables pour inciter à ce suivi régulier et porter une attention particulière aux fragilités du bâti ancien (notamment au niveau des zingueries, des souches de cheminées, des menuiseries, etc.) et à la qualité de mise en œuvre des interventions (y compris des nouveaux matériaux).

La préservation du patrimoine bâti nécessite aussi un souci de qualité des vues et des séquences urbaines remarquables, celles qui font et feront l'identité de la ville close. Pour cette raison, le contenu réglementaire du PSMV incite à « prendre du recul » pour apprécier l'intégration des projets dans un îlot, dans un ensemble urbain et architectural, ou encore en limite d'un espace public où le pittoresque existant ne doit pas être banalisé.

Enfin, en tant que document d'urbanisme, le PSMV agit directement sur la densité bâtie et l'équilibre des espaces libres avec les « pleins » construits. Le tissu urbain de Guérande est singulier, il est constitué de linéaires urbains concentrés sur les axes historiques reliant les portes de ville, et, en arrière, il offre de vastes étendues libres et vertes qui témoignent des anciens fiefs. Dans cette démarche de mise en valeur, il est évident que cette particularité doit être préservée et que tout aménagement urbain nouveau doit conserver la lisibilité de cette trame historique ; c'est donc en ce sens que les prescriptions du PSMV sont rédigées, en particulier la protection des espaces libres qui constituent à la fois les dégagements nécessaires à la mise en valeur des façades et un rôle écologique de « poumon vert » à l'échelle de la ville, tout en régulant les questions d'ensoleillement et d'intimité entre les parcelles.

PRESERVER Patrimoine bâti (Monuments Historiques + édifices d'intérêt patrimonial), patrimoine végétal, paysage et biodiversité



Préserver le patrimoine végétal et la biodiversité

Le PSMV s'attache à traiter tous les patrimoines, et parmi ceux-ci, le patrimoine végétal joue un rôle essentiel.

D'autant plus important qu'il est méconnu intramuros (car essentiellement sur des espaces privés et peu visibles), le végétal doit être abordé de plusieurs manières complémentaires : élément indispensable à l'équilibre écologique du territoire (rôle de poumon vert) et à la constitution d'espaces de respiration et de récréation dans la ville, il est aussi un élément de composition urbaine et contribue à la mise en scène de la ville.

Comme pour le patrimoine bâti, le PSMV protège les espaces libres, en les identifiant sur le Plan réglementaire selon deux catégories -à dominante minérale ou végétale- hiérarchisées selon la qualité intrinsèque des espaces et leur rôle dans la mise en scène de l'architecture qui les entoure. La ceinture de jardins qui longent les remparts intramuros doit faire l'objet d'une attention particulière (traduite dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation) pour à la fois valoriser la composante végétale de la ville close et enrichir les possibilités de découverte (même privées) de l'enceinte

urbaine. Le traitement des cours privées d'hôtels particuliers, bien qu'essentiellement minérales, fait aussi partie de cet enjeu de valorisation du patrimoine bâti par les espaces libres.

Au-delà de la qualité des espaces, l'objectif de biodiversité doit être également porté par le PSMV en particulier sur 3 thématiques prégnantes à Guérande : la place du végétal dans les espaces publics, la valorisation de la ceinture de jardins au contact des remparts, et, l'écosystème urbain qui s'appuie sur la notion de « transparence écologique » qu'il s'agit d'enrichir. L'enchaînement des espaces accueillant du végétal, aussi petits soient-ils (des grands jardins aux interstices urbains), constitue en effet des continuités biologiques favorables au développement des écosystèmes et au maintien de la biodiversité. Le PSMV préconise, à travers ses prescriptions et orientations, un principe de respect des structures végétales patrimoniales et de démarche environnementale pour une meilleure articulation entre toutes les composantes du patrimoine végétal. En particulier, une liste (la plus ouverte possible) d'essences adaptées et d'essences à éviter (pour des raisons écologiques) devrait utilement orienter le choix pour les nouvelles plantations.

Préserver les fonctions de centralité

Le PSMV est un document d'urbanisme, en cela il ne peut se limiter à une action sur les éléments tangibles de la trame urbaine, paysagère et architecturale. La ville close est historiquement une cité habitée et vivante, elle doit rester un cœur qui bat au milieu de la ville. Pour cela, le maintien de ses fonctions essentielles – habiter, commercer, rencontrer, travailler – doit être garanti par le PSMV.

Fonction essentielle à la vitalité de la ville close, l'habitat est un axe prioritaire. Aujourd'hui l'intramuros compte moins de 500 habitants alors qu'il en comptait plus de 760 en 1962. Le nombre de logements a en revanche connu une évolution inverse en passant de 243 à la fin des années 1970 (au moment de l'élaboration du PSMV d'origine) à 390 en 2010, que l'on peut probablement lier à plusieurs phénomènes : l'opération neuve de Balzac qui a sensiblement augmenté l'offre de logements, la diminution du nombre de personnes par ménage et donc par logement, la division de grands logements. Pour garantir le maintien de l'habitat, le PSMV doit agir pour améliorer la qualité résidentielle et la mixité sociale. En lien avec cette fonction d'habitat, le maintien d'équipements est essentiel et doit être inscrit dans le PSMV.

Fonction historique et toujours emblématique de la ville close, le dynamisme commercial doit être non seulement permis mais aussi garanti par le PSMV. Fondamentale dans une politique de développement urbain, la question du commerce touche à la fois le patrimoine, l'économie et l'organisation fonctionnelle du centre-ville. L'appareil commercial doit pouvoir se renouveler en maintenant un certain équilibre de l'offre à un public le plus large possible, c'est-à-dire habitants et visiteurs. En particulier, les Halles de la place Saint-Aubin doivent recevoir une protection spécifique de leur destination commerciale pour que ce lieu emblématique de la vie commerçante de la ville close soit conservé animé et ouvert au public. C'est aussi plus généralement l'animation des rues et espaces publics par l'ensemble des rez-de-chaussée commerciaux qui est ici visée.

L'enjeu culturel reste, comme dans tout centre-ville, un enjeu central. La ville close, compte tenu de sa richesse patrimoniale, bénéficie d'une fréquentation importante de visiteurs (largement en hausse depuis les années 1970) mais elle est aussi à la recherche d'une plus grande attractivité culturelle à destination des habitants et des visiteurs. La présence d'équipements culturels (par exemple : musée, Centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine) dans un cœur de ville reste de première importance car elle suscite la rencontre des publics et le partage et permet aux habitants et aux visiteurs de découvrir la ville, de tisser un lien social ou/et d'approfondir la connaissance du patrimoine guérandais. Cette présence est également de nature à orienter les flux de déplacements, notamment sur les parcours piétons, assurer l'animation des rues et donc de générer de nouvelles activités (en particulier commerciales). Elle conduit enfin à une plus grande attractivité et au rayonnement de la ville close à l'échelle du territoire plus vaste.

3.2 RECONQUERIR : Adapter pour faire vivre le patrimoine

Reconquérir le patrimoine bâti, c'est pouvoir l'adapter aux nouveaux besoins et aux exigences du développement durable. Pour remplir les objectifs de préservation de la fonction résidentielle, primordiale dans la ville close, il doit être agréable d'y habiter : il s'agit de rendre possibles les améliorations d'usages dans le respect du patrimoine et d'assurer l'ensoleillement et l'intimité des logements pour atteindre le principal objectif d'attractivité résidentielle.

Reconquérir le patrimoine bâti

Le PSMV, en protégeant le patrimoine en profondeur, permet de s'opposer aux réhabilitations qui nuiraient à cette qualité résidentielle : découpage abusif de grands logements, nombre de logements inadapté à la parcelle ou au volume bâti, occupation et fermeture des espaces libres en cœur d'îlot ou encore implantation d'un commerce qui condamne l'usage indépendant des étages. Le Règlement permet toutefois un bon nombre d'interventions contemporaines dès lors qu'elles sont compatibles avec le respect du patrimoine : adaptations des volumes, des distributions, amélioration du confort en fonction des nouvelles normes d'habitabilité. Le curseur de la protection du patrimoine est placé en fonction des grands objectifs du PSMV et ne peut se déterminer qu'au cas par cas compte tenu de la complexité et la diversité des environnements bâtis que contient la ville close.

Le PSMV doit aussi être un outil pour penser autrement la réhabilitation énergétique du patrimoine. Les questions de réhabilitation thermique font l'actualité aujourd'hui mais sont souvent amenées d'une façon théorique et trop peu contextualisée. Or, le bâti ancien est un patrimoine bien particulier qui ne « fonctionne » pas de la même manière qu'un immeuble de construction récente. Les techniques de calcul de performance énergétique ne prennent pas suffisamment en compte cette différence essentielle et les solutions préconisées sont elles aussi souvent mal adaptées et peuvent même parfois mettre en péril la pérennité de l'immeuble ancien. Il est donc important de communiquer sur le sujet et le document du PSMV doit aborder la question en ne se limitant pas à l'aspect réglementaire (qui va plutôt interdire que proposer) mais en engageant une véritable prise de conscience à partir des solutions possibles (déclinées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Pour que cette reconquête par les habitants et visiteurs soit possible, il convient d'offrir à toutes les catégories de personnes la possibilité d'habiter ou de venir acheter, travailler ou simplement se promener dans la ville close. Cela signifie concrètement de pouvoir adapter les lieux aux personnes à mobilité réduite en proposant des solutions de mise en accessibilité des rez-de-chaussée qui ne portent pas atteinte à la valeur patrimoniale de l'édifice ; là encore l'aspect réglementaire ne peut pas être suffisant, il est à accompagner d'Orientations plus concrètes et ouvertes.

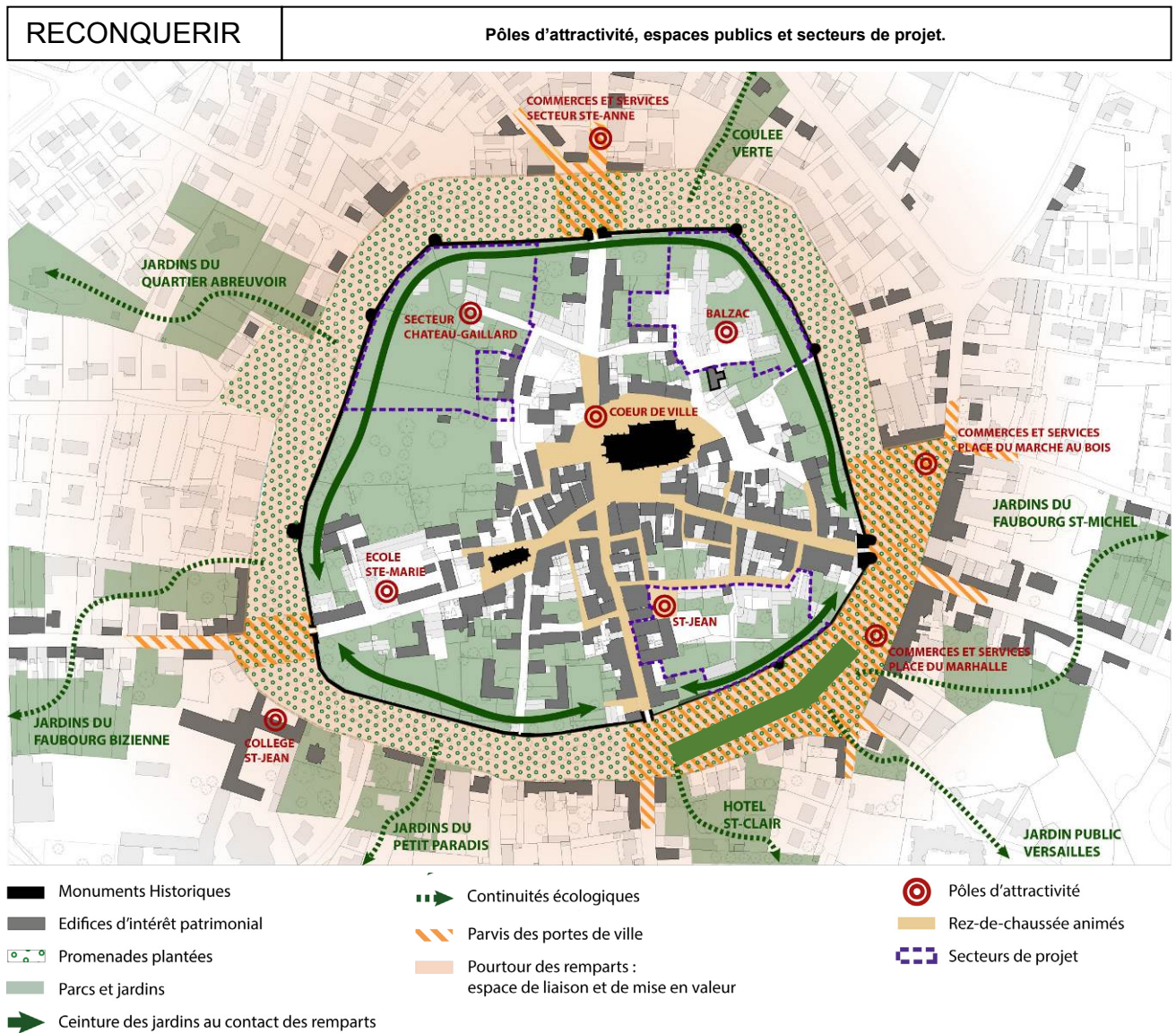
Cet objectif signifie aussi agir contre une augmentation excessive du coût du foncier qui risquerait de réserver les logements à une même catégorie de ménages, en déséquilibrant le profil sociologique de la ville close. Le PSMV permet notamment d'encadrer l'évolution de la typologie des logements à travers la protection des volumes intérieurs significatifs, mais aussi en fixant des surfaces minimales pour les logements des opérations neuves. Et la question de l'insertion des logements sociaux est aussi centrale tout en étant accompagnée d'une politique de résorption de l'habitat insalubre et de la vacance.

Reconquérir les rez-de-chaussée

Reconquérir les activités commerciales de la ville close, c'est aussi travailler sur la qualité des enseignes et de l'offre en l'ouvrant à un public large. Une hyperspécialisation des commerces vers une orientation touristique (tendance en cours d'installation) aurait à terme raison de la fonction d'habitat de la ville close et donc à l'entretien de son patrimoine. Avec plus d'un million de visiteurs par an (contre 300 000 dans les années 1970), il s'agit d'une question essentielle qui met en jeu la préservation et la mise en valeur du patrimoine mais aussi l'aménagement des espaces publics, l'accessibilité et le confort de ces espaces...

Les axes du PSMV en matière de dynamisme commercial sont le maintien et le renforcement de l'animation des espaces publics et, tout particulièrement, des commerces ou services de proximité. Ces commerces représentent l'occupation idéale d'un rez-de-chaussée en centre-ville, dans la mesure où ils contribuent à la qualité de vie des habitants, animent la rue (par son activité et sa vitrine) et occupent des espaces souvent mal adaptés au logement (rez-de-chaussée peu lumineux). La protection des façades commerciales de qualité patrimoniale contribue à préserver l'image des petits commerces traditionnels, mais c'est surtout la protection de la fonction commerciale des rez-de-chaussée ou encore le respect de la diversité de l'offre du quartier qui seront les outils les plus efficaces. Pour encadrer la qualité des façades

commerciales, le règlement du PSMV se doit d'aller au-delà du Règlement Local de Publicité pour préciser le cadre d'interventions possibles en matière de devantures, vitrines, enseignes et, plus généralement, de composition de la façade commerciale et de la qualité de l'architecture et des matériaux, avec une réflexion aussi sur l'intégration des commerces dans les intérieurs du bâti ancien (en contrôlant les incidences sur la distribution et la structure constructive de l'immeuble).



Un espace public pour tous

Avec la reconquête de l'habitat et des activités commerciales, c'est l'espace public qui sera au cœur de ces transformations... La question de la place accordée à la voiture en transit comme en stationnement est un sujet complexe et pourtant central pour la ville close de Guérande et pour ses abords immédiats (les boulevards). Sur ce point, le PSMV ne vise pas à arrêter précisément un plan d'actions mais à donner les objectifs en matière de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces publics, et de fonctionnement urbain (usages).

Il ne s'agit pas pour le PSMV de mettre en place un nouveau plan de circulation, dont la maturation et le caractère progressif sont essentiels pour sa réussite, mais d'encadrer les futurs aménagements pour qu'ils s'inscrivent dans le double objectif d'apaisement des espaces (pour que piétons et vélos trouvent leur place), et d'un fonctionnement optimal des activités intramuros, dans le respect de la mise en valeur du patrimoine urbain.

Ce double objectif permettra de créer les conditions pour une évolution progressive et positive des usages de l'espace public et du statut de la voiture dans le patrimoine intramuros et les boulevards. Cette approche, traduite dans les Orientations d'aménagement et de programmation, aura bien sûr une réelle incidence sur la qualité des espaces urbains et leur pouvoir de mise en scène du patrimoine bâti.

Si l'espace privé reste la plupart du temps confidentiel, l'espace public constitue le vecteur du parcours urbain, à la fois découverte et quotidien. Ainsi, le PSMV doit garantir que chaque intervention sur l'espace public soit précédée d'une réflexion permettant de définir un projet d'aménagement d'ensemble, de manière à éviter la succession d'interventions qui vite s'avèreraient dissonantes entre elles.

3.3 REINVENTER : Réinventer un art de vivre dans la ville close d'aujourd'hui

Réinventer un art de vivre dans la ville close, c'est construire une nouvelle identité riche du passé, du présent et de l'avenir. Cette identité passe par une révélation à la fois subtile et riche de l'histoire, à travers des modes nouveaux de mise en valeur du patrimoine mais aussi par quelques inclusions étonnantes et harmonieuses d'architecture contemporaine.

Mettre en scène la ville close et son histoire

Les espaces publics sont non seulement le premier support de mise en scène du patrimoine bâti mais aussi et avant tout un élément constitutif du patrimoine urbain. Ces espaces portent les traces d'une histoire urbaine qu'il s'agisse des anciens glacis défensifs, des anciennes places de marché, des ruelles de l'intramuros, des anciens cimetières devenus placettes, etc.

Le PSMV doit permettre de s'engager pour la qualité de ces espaces en pensant leur aménagement comme un ensemble continu dont ne peuvent être dissociées les façades qui l'entourent ou les bordent. Les Orientations d'aménagement et de programmation permettent d'écrire une philosophie générale d'intervention sur les espaces publics pour ce qui concerne notamment : les sols, le nivellement, les matériaux, le mobilier et l'éclairage. En particulier, le traitement des sols ou l'éclairage doit être réfléchi de manière à mettre en valeur les ensembles qui donnent à la ville son identité, ou encore les portes de ville qui peuvent être traitées de façon singulière pour « entrer » dans la ville close. Ainsi la conception de ces espaces doit se faire en lien avec l'histoire urbaine, les qualités urbaines, architecturales et paysagères. A ce titre, les promenades plantées et les abords des portes de villes (en particulier la porte Saint-Michel) seront les lieux de mise en œuvre de cette mise en scène du patrimoine, comme cela a été fait lors des aménagements des abords de la Collégiale.

Espace exceptionnel à prescriptions spécifiques, les promenades plantées constituent à la fois des lieux de récréation offrant l'ombre et la fraîcheur, des poumons verts qui jouent leur rôle dans la biodiversité urbaine, mais aussi un agréable support de découverte des remparts et plus généralement de la ville. Les plantations y sont d'autant plus importantes qu'elles soulignent la composition de promenade voulue par le duc d'Aiguillon au XVIII^e siècle et rappellent la présence d'une trame verte qui compense la minéralité des espaces publics intramuros. Pour cet espace, le PSMV s'attache à développer les attendus d'une protection Monuments Historiques en détaillant (en accord avec la CRMH) les principes d'aménagement cohérents avec l'histoire et les spécificités patrimoniales des lieux. L'esprit du lieu doit donc être respecté tout en développant un nouvel art de vivre ces promenades du XXI^e siècle qui devront constituer l'espace de liaison urbain, fonctionnel et scénographique entre la ville close et ses faubourgs.

Enrichir l'image de la ville close avec des créations contemporaines

C'est là que se trouve tout l'intérêt de la démarche d'un PSMV, le volet mise en valeur tient moins à la protection qu'à l'ambition de projet. Le plan de protection offre en négatif tout un potentiel de petits (ou plus gros) projets qui restent à inventer. C'est dans ces emprises que viendra s'exprimer la créativité de notre époque sans créer de rupture avec le tissu patrimonial. Les prescriptions du PSMV en matière de constructions neuves s'attachent à quelques principes essentiels déclinés de façon détaillée dans l'article US 2.2-1 du Règlement et répondent à quelques grands principes que l'on peut ici rappeler :

Le premier grand principe est la cohérence :

- cohérence urbaine : dès lors que l'on s'insère dans un tissu déjà constitué comme l'ensemble de la ville close, les volumétries et les modes d'implantation mais aussi la densité auront un rôle particulier pour la bonne intégration du projet dans la morphologie existante de la ville,
- cohérence architecturale en termes d'échelle, de matériaux, de composition et de formes.

Cette « cohérence » doit être entendue comme un enrichissement et une continuité dans l'identité du bâti guérandais (volumétries, matériaux ou formes créant un rappel de l'architecture traditionnelle) et dans l'approche du savoir-faire de bâtir (écriture soignée dans l'organisation des volumes, la composition des façades et toitures, dans le dessin du détail notamment technique pour garantir la pérennité d'aspect de la construction...). Cette « cohérence » doit aussi s'apprécier depuis les vues un peu plus lointaines qui déroulent l'ensemble de la séquence urbaine, tant en termes de façades que de silhouette urbaine, offerte au visiteur et à l'habitant (ce qui suppose que la perception doit aussi être appréciée depuis le chemin de ronde ou encore les cœurs d'îlots plus confidentiels).

En termes de projets de plus grande ampleur dont la constructibilité est offerte par le Plan, le PSMV contient trois réservoirs de projets qui pourraient devenir à terme emblématiques de l'introduction de la modernité dans le tissu urbain patrimonial. Le renouvellement des secteurs Balzac et Château-Gaillard, ainsi que la restructuration du quartier Saint-Jean / Juiverie doivent permettre l'émergence d'une offre résidentielle complémentaire, la création d'espaces publics de qualité et la mise en valeur des atouts patrimoniaux de ces secteurs, notamment la proximité des remparts, la qualité paysagère et la présence conséquente du végétal. Les objectifs et les principes d'aménagement de ces trois secteurs sont encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques aux secteurs de projet (OAP.E.) qui permettent de définir une vision globale à long terme à appliquer même si l'opération réalisée ne concerne pas l'ensemble du secteur.

Un usage pluriel de la ville close

Pour résumer plus globalement l'ambition du PSMV, le contenu de ce Dossier réglementaire vise à susciter dans la ville close un usage pluriel et original en faisant émerger et coexister :

- l'animation au quotidien des murs et rues de la ville close comme supports de la vie quotidienne de ses habitants ;
- l'animation des espaces publics avec des rez-de-chaussée ouverts et actifs qui offrent une diversité de services et de distractions, pour donner envie de passer plus qu'une demi-journée dans Guérande ;
- la mise en scène de l'histoire et du patrimoine bâti, de l'enceinte historique aux diverses maisons du tissu urbain : une scénographie de l'urbanisme à travers la qualité des espaces et du bâti mais aussi à travers une offre commerciale la qui valorise les spécificités du territoire guérandais (savoir-faire et produits locaux) et une offre culturelle permettant de cerner l'exceptionnelle qualité du site (circuit des remparts, sensibilisation au patrimoine, musées) ;
- la création de nouveaux « quartiers » intramuros où l'art de vivre en communion avec le tissu patrimonial est à inventer.

4. CONTENU & JUSTIFICATION DES CHOIX REGLEMENTAIRES

Le dossier réglementaire du PSMV se compose des 4 pièces suivantes :

- **Le présent Rapport de Présentation** qui développe dans son premier volume le Diagnostic et, dans son deuxième, la genèse et la justification des choix réglementaires.
- **Le plan réglementaire polychrome intitulé « Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur »**, présenté sous la forme d'un plan général à l'échelle du 1/500°.
- **Le Règlement** qui rassemble des Dispositions générales et des Dispositions particulières. Ces dernières sont organisées en trois sections : I - Affectation des sols et destination des constructions, II - Caractéristique urbaine, architecturale environnementale et paysagère, III – Equipements, réseaux et emplacements réservés.

Le règlement est accompagné de pièces complémentaires qui sont :

- la liste des espaces soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP,
 - la liste des immeubles soumis à une prescription de modification (M), de démolition ou d'amélioration (« tâches jaunes ») et des éléments d'architecture protégés au titre du PSMV (étoiles blanches),
 - le lexique offrant la définition des principaux termes employés dans le Règlement.
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui définissent les principes généraux d'intervention par thématique s'appliquant à tout le secteur concerné par le PSMV et les orientations spécifiques portant sur trois secteurs de projet. Les OAP sont accompagnées d'un plan de localisation à l'échelle du 1/600° environ (échelle graphique).

4.1 LE PLAN REGLEMENTAIRE, dit Plan polychrome

Le Plan est un document graphique ayant valeur réglementaire. Il est basé sur un fond de plan de géomètre réalisé à partir d'un relevé effectué en 2016 (orthophotographie). Le fond de plan délimite les « unités » bâties (à la différence d'un plan cadastral qui ne distingue pas les volumes) et renseigne les altimétries existantes ; il permet ainsi de détailler précisément, à l'immeuble et à la parcelle, les prescriptions concernant le bâti et les espaces libres existants ou projetés.

Ce chapitre reprend, en l'explicitant, la légende du Plan réglementaire.

- Le tracé du **périmètre d'application du PSMV** a été défini par l'arrêté interministériel du 30 avril 1976 (création du Secteur sauvegardé selon la loi Malraux) et n'a pas été modifié à sa mise en révision en 2012. Le périmètre inclut la ville close et ses boulevards périphériques jusqu'à deux mètres du front bâti faisant face aux remparts.

Législation des Monuments Historiques (MH)

Ce tracé n'est qu'une information graphique qui reporte les éléments protégés au moment de l'élaboration du PSMV, il convient de se reporter au contenu officiel des arrêtés de protection pour toute précision et actualisation.

- **Les immeubles protégés en totalité au titre des Monuments Historiques** : pour ces constructions, les conditions d'autorisation de travaux relatives aux Monuments Historiques s'appliquent.

Dans le cas de protections partielles, le PSMV constitue une protection complémentaire à travers la classification de type A ou de type B des parties non protégées MH. Graphiquement, cela se traduit dans la superposition d'un aplat gris foncé ou gris moyen avec :

- **Façades et/ou aux toitures protégées au titre des Monuments Historiques**
- ★ **Fragments ou éléments architecturaux protégés au titre des Monuments Historiques**

Le plan réglementaire représente également les espaces non bâtis protégés au titre des Monuments Historiques :




- **Promenades plantées d'arbres qui entourent les remparts (y compris les douves)**

Dispositions du PSMV relatives aux espaces bâtis




A la différence du système binaire de protection qui s'appliquait dans le précédent PSMV, la nouvelle légende distingue deux niveaux de protection permettant de moduler les prescriptions en fonction de l'état de conservation et de la qualité de l'architecture (extérieure comme intérieure) et d'ainsi laisser des possibilités d'adaptation voire d'évolution plus ou moins importantes. Le niveau de protection a été évalué au moment de l'élaboration du PSMV d'après une connaissance partielle du bâti (selon la possibilité d'accéder ou non l'édifice) : une visite de l'Architecte des Bâtiments de France ou d'un homme de l'art habilité peut être imposée en cas de travaux ou de découverte fortuite.

Les constructions sont considérées dans leur intégralité : la protection concerne les façades, les toitures, les volumes et les intérieurs.




Ainsi le Plan met en œuvre la classification suivante dont les critères sont présentés au chapitre suivant :

-  **PROTECTION DE TYPE A – Immeuble ou partie d'immeuble dont la protection vise à conserver l'architecture extérieure et intérieure au plus proche de ses dispositions d'origine (modifications soumises à conditions)**
-  **PROTECTION DE TYPE B – Immeuble ou partie d'immeuble dont la protection vise à conserver les éléments remarquables extérieurs et/ou intérieurs et à respecter (voire à retrouver) la cohérence de l'immeuble avec les autres immeubles protégés, en termes de volumétrie et de composition de façade (modifications soumises à conditions)**
-  **ABSENCE DE PROTECTION – Immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou supprimé et/ou remplacé**

Les constructions peuvent faire l'objet de dispositions particulières afin d'obtenir une meilleure intégration du bâti dans le paysage urbain, de révéler la richesse du tissu historique, ou encore d'améliorer l'accessibilité et la perméabilité des cœurs d'îlots et des jardins :

-  **Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'une intervention significative qui conforterait la situation**
Ces constructions font l'objet d'une liste (par adresse et référence cadastrale) précisant la justification de cette classification et éventuellement une proposition d'amélioration pouvant constituer une alternative à la démolition.
-  **Prescription localisée de modification sur un édifice protégé**
Ces constructions font l'objet d'une liste (par adresse et référence cadastrale) précisant les modifications attendues qui concernent généralement la volumétrie de toiture et la composition de façade.
-  **Liaison piétonne ou/et porche à conserver ou à créer**
Cette légende graphique correspond à un principe de perméabilité visant à conserver ou à rétablir des dispositifs anciens (passages, porches) ou à renforcer l'accessibilité et le maillage des cheminements doux en particulier aux abords des remparts. Ainsi ces tracés peuvent correspondre exactement à des passages existants ou à un principe de continuité pouvant faire l'objet d'adaptations à l'occasion d'une opération d'aménagement.
Les liaisons piétonnes peuvent être publiques ou privées. Dans ce deuxième cas, en l'absence d'une véritable perméabilité physique, une certaine perméabilité visuelle doit toutefois être garantie.

Le PSMV protège également d'autres éléments bâtis témoins de l'histoire, de l'architecture et des traditions locales qui participent de la qualité du paysage urbain. Il s'agit en particulier de :

-  **Fragment ou élément d'architecture à conserver**
Cette légende vise à protéger des vestiges ou des éléments ponctuels gardés en place ou réutilisés en réemploi au sein de constructions ne faisant pas l'objet d'une protection. Ces éléments sont listés sur le Plan réglementaire et identifiés par adresse et référence cadastrale.
-  **Mur ou élément de clôture à conserver ou à reconstituer**
Les murs traditionnels sont identifiés et protégés pour leur qualité et pour leur rôle dans la définition du paysage ou de l'espace urbain et l'organisation des vides (trame parcellaire, composition des jardins, etc.). Ces éléments sont également un support important pour la biodiversité en ville.
-  **Puits à conserver**


Répartis dans l'intramuros, disposés en mitoyenneté ou participant de la composition des espaces libres, les puits sont des ouvrages à conserver pour leur intérêt patrimonial et en tant que témoignage des usages et des modes de vie d'autrefois.

Dispositions du PSMV relatives à la constructibilité

Les constructibilités sont définies graphiquement à travers les emprises maximales de construction accompagnées de cotes altimétriques NGF projetées. Selon leur emplacement, ces cotes correspondent soit à une hauteur maximale d'égout (si le chiffre est placé au sein de l'emprise de construction), soit à une hauteur d'égout imposée (si le chiffre est placé sur le périmètre de l'emprise de construction). La précision des cotes NGF garantit la réalisation de gabarits cohérents avec le contexte bâti, tout en permettant des ajustements pour une transition harmonieuse avec l'existant.

La définition d'emprises maximales (associées aux prescriptions du règlement) permet une forme de souplesse vis-à-vis de projets qui pourront se réaliser à court, moyen ou long terme, ainsi qu'une multiplicité de possibilités d'implantation pour s'adapter au mieux à un tissu urbain parfois complexe. Le plan définit deux types d'emprise :

 **Emprise constructible maximale**

 **Emprise constructible maximale soumise à un alignement imposé.** L'alignement imposé permet de garantir une continuité visuelle sur rue afin de conforter ou recomposer des espaces libres et d'assurer l'échelle du front bâti.

Dispositions du PSMV relatives aux espaces non bâtis

Le Plan qualifie également les espaces libres en figurant les prescriptions relatives aux cours et jardins, ainsi qu'à la présence végétale sur les espaces publics.

Voirie et emprises publiques

Cet aplat est une information graphique permettant de rendre plus lisibles les espaces publics et de mieux les différencier des îlots bâtis et des parcelles privées. Ces espaces ne sont pas destinés à recevoir des constructions (à l'exception de locaux liés à l'usage et à l'animation de l'espace public). Le traitement des espaces publics est encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP.B. « Paysage urbain et Espaces publics » ou/et orientations pour les secteurs de projet).

Selon leur qualité et leur intérêt patrimonial, les espaces libres sont classifiés en deux catégories, 1 et 2. Les dispositions relatives aux deux niveaux de protection sont modulées en fonction de la nature de ces espaces (actuelle ou projetée) : le « M » définit des espaces à dominante minérale (en marron) et le « V » des espaces à dominante végétale (en vert). La notion de dominante végétale est liée en particulier à la conservation de la pleine terre.

ESPACES LIBRES PROTEGES A DOMINANTE MINERALE (DM1)

Cette légende correspond à des espaces à dominante minérale de grande qualité : il s'agit de belles cours ou/et espace de mise en valeur de façade(s) protégée(s), à conserver et restaurer dans l'objectif d'une mise en valeur de l'architecture.

ESPACES LIBRES PROTEGES A DOMINANTE VEGETALE (DV1)

Cette légende correspond à des espaces à dominante végétale : il s'agit de jardins de grande qualité (en l'état actuel ou dans leurs dispositions d'origine) très souvent liés à des immeubles protégés ou au contact des remparts, à entretenir et restaurer ou restituer en prenant soin de leur composition paysagère et de la mise en valeur du patrimoine bâti qu'ils accompagnent.




LES ESPACES LIBRES SOUMIS A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES A DOMINANTE MINERALE (DM2)

La légende DM2 correspond à des espaces ordinaires à dominante minérale : il s'agit de simples cours, puits de jour ou espaces libres sans grande qualité patrimoniale à maintenir en espace libre (donc non bâti) pour offrir une respiration dans le tissu urbain.

LES ESPACES LIBRES SOUMIS A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES A DOMINANTE VEGETALE (DV2)



La légende DV2 correspond à des espaces ordinaires à dominante végétale : il s'agit de jardins plus courants ou espaces verts à maintenir et à améliorer pour leur rôle dans la respiration et dans la transparence écologique des îlots urbains.

Des dispositions spécifiques concernent la végétation en tant que patrimoine naturel ainsi qu'élément de composition participant à l'organisation des espaces libres (publics en particulier) et à la qualité du paysage urbain. Ainsi le Plan définit :

-  **Les ordonnances végétales (alignement, mail, etc.) à conserver, à remplacer ou à créer**
Cette légende affirme le principe d'une composition végétale linéaire homogène en termes d'essences et d'âge des sujets. Elle n'est employée que sur les promenades des remparts, dont la gestion et le renouvellement des plantations font l'objet en outre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
-  **Présence d'arbre à maintenir**
Cette légende concerne les arbres jouant un rôle important dans la composition et dans la qualité des espaces publics par leur implantation et leur présence dans le paysage urbain. L'intérêt urbain est attribué à la présence végétale plus qu'au sujet en lui-même qui peut être conservé ou renouvelé.
-  **Les arbres remarquables à préserver**
Le diagnostic botanique a identifié certains arbres remarquables pour la rareté de leur essence, leurs dimensions ou leur ancienneté. Considérés comme le patrimoine naturel de la ville close, ils sont protégés par le PSMV.

Dispositions du PSMV relatives à l'équilibre des fonctions

Afin de garantir l'équilibre des fonctions et la préservation de l'animation de la ville close, le Plan définit graphiquement :

-  **Le périmètre de sauvegarde du commerce de proximité du centre-ville par l'institution d'un droit de préemption sur le fonds de commerce, artisanaux et les baux commerciaux**
Cette disposition s'étend sur l'ensemble de la zone US, le périmètre d'application du droit de préemption correspondant au périmètre d'application du PSMV.
-  **Les Rez-de-chaussée commerciaux à préserver ou à créer**
Cette légende précise les linéaires commerciaux soumis à dispositions particulières afin de conserver l'animation des rez-de-chaussée sur les principaux axes et les espaces publics majeurs. Les destinations et sous-destinations y sont encadrées pour favoriser les activités de nature commerciale ou de service accueillant le public et la diversité commerciale.

Le Plan identifie également les équipements à conserver ou à créer pour préserver et renforcer l'attractivité et le rôle de la ville close au sein de son territoire :

- E** **Les immeubles dont la destination d'équipement d'intérêt collectif est à maintenir**
Cette légende concerne les lieux de culte, les établissements d'enseignement et équipement à vocation culturelle déjà existants qui doivent conserver leur destination actuelle et, le cas échéant, leur sous-destination.
- *E*** **Les équipements d'intérêt collectif à maintenir dans l'immeuble ou dans une autre construction au sein de l'emprise du secteur de projet soumis à l'OAP.E.**
Cette légende repère des équipements d'intérêt collectif dont la présence est essentielle dans leur secteur, mais qui, pour des raisons de réaménagement plus global, peuvent prendre place dans d'autres bâtiments à proximité (existants ou à créer) au sein du périmètre de l'opération d'aménagement prévue dans les OAP des secteurs de projet concernés.

4.2 LE REGLEMENT

Le Règlement constitue le complément essentiel du Plan réglementaire dont il rappelle la légende dans ses Dispositions générales. Celles-ci précisent également la composition du dossier réglementaire et l'articulation entre les pièces écrites et graphiques.

Les dispositions du Règlement s'appliquent au sein du périmètre couvert par le PSMV qui ne comporte qu'une seule zone réglementaire, la zone US, caractérisée par sa valeur architecturale historique remarquable. Sur ce secteur, les prescriptions encadrent la protection et l'évolution du paysage urbain, des formes urbaines, du patrimoine bâti et végétal, mais aussi les fonctions urbaines en cohérence avec les orientations du PADD.

Un lexique vient compléter le Document pour définir les principales notions évoquées dans le Règlement.

Les Dispositions particulières sont organisées en trois sections, chacune divisées en plusieurs articles :

SECTION I - Affectation des sols et destination des constructions

Article US1.1 : Occupations du sol

Cet article précise les occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous conditions, parce qu'elles génèreraient soit des nuisances fonctionnelles, visuelles ou autres, incompatibles avec les objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine, soit des déséquilibres importants portant atteinte aux fonctions de centralité de la zone US. Cet article interdit en particulier la suppression de l'accès aux étages rendant impossible une exploitation indépendante par rapport au Rez-de-chaussée et toute division de logements aux niveaux supérieurs qui impliquerait la création de nouvelles distributions dans les bâtiments ou les espaces libres protégés, problématique récurrente sur la ville close.

Article US1.2 : Destinations

Cet article comporte des dispositions visant à garantir une mixité fonctionnelle et sociale au sein de la zone US.

La conservation et le confortement de la centralité de la ville close sont liés à la préservation d'une mixité fonctionnelle et sociale et à la redéfinition d'un équilibre des fonctions satisfaisant pour tous les publics, habitants comme visiteurs. Les usages du quotidien doivent pouvoir s'épanouir et se renouveler dans un cadre de vie de qualité qui profite également aux visiteurs et aux usagers plus ponctuels.

Conformément aux orientations définies par le PADD du PLU, les dispositions qui suivent visent à intervenir sur les fonctions urbaines, notamment :

- **En matière d'habitat**, le Règlement s'attache à encadrer la production de nouveaux logements et la réhabilitation des logements existants à travers une exigence de diversité (en termes de catégories, de typologies et de taille de logements) pour trouver un équilibre de l'offre du parc de logements existant, et donc par incidence un rééquilibrage du profil démographique de la ville close. Pour les opérations neuves ou les réhabilitations d'une certaine importance, une surface minimale est imposée sur un quota de logements, ainsi que l'affectation de 25% du programme résidentiel à des logements sociaux.
- **En matière de commerce**, les dispositions visent à développer une offre commerciale dynamique et équilibrée en agissant sur la diversité des types d'activités et en soutenant en particulier le commerce ou service de proximité (notion définie dans le lexique du Règlement) et la création de rez-de-chaussée commerciaux dans les lieux animés du centre-ville. Ainsi, dans l'ensemble de la zone US est établi un droit de préemption de la collectivité sur les fonds de commerce et les baux commerciaux ; les halles sont protégées dans leur destination commerciale et les changements de destination sont encadrés le long des axes et des espaces publics majeurs.
- Le maintien des **équipements d'intérêt collectif** existants dans l'intramuros est imposé avec la possibilité de relocaliser certaines de ces fonctions au sein des secteurs de projet.

SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales et environnementales des constructions

Article US2.1 : Volumétries et implantations

Cet article définit les règles de volumétrie et d'implantation des constructions dans l'objectif de mettre en cohérence leur insertion avec les formes urbaines et architecturales traditionnelles, mais aussi plus largement avec le paysage urbain de la ville close au caractère homogène et fortement identitaire.

Ce tissu urbain se caractérise par une compacité de volumes principalement en bordure des voies principales et des cœurs d'îlots particulièrement aérés et verts (notamment au contact des remparts). Les mitoyennetés et alignements sur rue sont donc le modèle le plus récurrent, avec quelques variétés dans le traitement des toitures : souvent à forte pente et à faîtage perpendiculaire aux voies, parfois avec une croupe qui supprime l'effet de pignon (dispositif le plus ancien).

Si le Plan réglementaire identifie toutes les emprises constructibles et définit graphiquement les alignements imposés, le Règlement apporte des précisions pour adapter au mieux les nouvelles constructions à l'environnement bâti :

- Pour l'implantation, les principes généraux sont la continuité urbaine (alignement sur rue, mitoyenneté, continuité visuelle assurée par une clôture, adossement aux heberges) et l'intégration dans le contexte environnant. Selon les différents cas de figure, la définition des distances de vues permet de garantir la respiration des cœurs d'îlot, l'éclaircissement et la salubrité du bâti, ainsi qu'une articulation satisfaisante avec l'existant ; ces règles chiffrées se sont appuyées sur les distances actuelles constatées.
- En termes de volumes, en accord avec l'architecture traditionnelle, le Règlement n'admet que de rares éléments saillants et s'ils sont justifiés par un parti architectural ou une situation urbaine spécifique.
- Pour les hauteurs des constructions, le Plan définit, pour chaque emprise constructible, soit une hauteur maximale (avec une exigence d'articulation), soit une hauteur imposée correspondant à la cote d'égout de façon à ne pas créer de crénelage dans l'élévation de la rue). Une marge de plus ou moins un mètre permet de moduler cette hauteur pour l'ajuster au contexte. Les constructions protégées (type A ou type B) doivent conserver leur hauteur sauf s'il s'agit de retrouver le volume d'origine ou de mettre en œuvre une modification imposée par le Plan réglementaire (M).
- Le paysage des toits de la ville close, perceptible notamment depuis le chemin de ronde des remparts, se singularise par la variété des volumes et des orientations de faîtage, par des gabarits de toits souvent pentus et imposants et par une grande homogénéité de matériau, avec une nette prédominance de l'ardoise. Ainsi, pour la volumétrie et l'aspect de toiture des constructions neuves, le premier grand principe est l'inscription harmonieuse dans le paysage des toits qui passe par une cohérence de forme, de gabarit et de matériaux de toiture avec l'architecture traditionnelle. Le second est de tenir compte des caractéristiques du parcellaire et de la forme urbaine, dans une recherche de continuité qui n'exclut pas la variété. C'est ici l'effet de rupture, d'insertion « brutaliste » qui est proscrite compte tenu de la forte homogénéité et identité de la ville close. Dans cette optique, le recours aux toitures terrasse est limité à des bâtiments secondaires ou à des projets d'ensemble (encadrés par des OAP spécifiques) sous réserve d'un impact visuel maîtrisé, notamment par la végétalisation.
- Les extensions sont autorisées sur les constructions protégées si la greffe est de qualité et ne vient pas perturber la lecture de la construction principale et des façades protégées, ni celle de l'espace libre (cour ou jardin). La surélévation, interdite sur les bâtiments protégés, est à envisager seulement en dernier recours sur les bâtiments non protégés et elle ne sera admise que si elle ne produit pas d'impact négatif sur le paysage urbain. Le principe de discrétion s'applique aux petits locaux utilitaires (annexes) dont la visibilité depuis l'espace public doit être minimisée.

Article US2.2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et environnementales des constructions

Cet article précise les qualités urbaines, architecturales et environnementales à travers deux volets concernant les constructions neuves et existantes.

▪ Article US2.2-1 : Dispositions relatives aux constructions neuves

Ces règles visent à faire émerger, au sein de la ville close, une architecture contemporaine qualitative pouvant s'insérer avec sensibilité et justesse dans le paysage urbain, le tissu ancien et les séquences patrimoniales.

L'architecture guérandaïse traditionnelle est caractérisée par une grande sobriété de composition et de décor. La maîtrise de l'expression architecturale en termes de composition, de rythme, de proportions et de dessin de façade mais aussi la cohérence des matériaux et des couleurs avec le contexte, ainsi que la qualité des détails sont autant de facteurs qui participent à la bonne intégration du projet tout en permettant de développer un vocabulaire contemporain et des solutions techniques innovantes. Si la réinterprétation des modèles traditionnels est encouragée, le « pastiche » doit rester une exception.

Les menuiseries et les ferronneries en particulier participent de l'architecture et ont un impact considérable non seulement sur la construction concernée mais aussi sur le paysage urbain, ainsi elles doivent faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné, encadré par le Règlement.

▪ Article US2.2-2 : Dispositions relatives à la restauration et à la modification de l'existant, protégé ou non

Il s'agit de l'article le plus développé du Règlement, il précise successivement :

1. la classification du bâti par rapport à son intérêt patrimonial et les principes d'intervention sur les différentes catégories de bâti ;
2. les principes de restauration dans les règles de l'art pour les différents éléments et matériaux ;
3. les modifications et les adaptations possibles en façade, toiture et dans les intérieurs ;
4. les modalités d'intégration des éléments techniques et des dispositifs liés à la prise en compte des enjeux environnementaux (développées en outre dans une OAP) ;
5. l'aspect des commerces (devantures, bannes, occultations, enseignes, étals et terrasses).

1. LES IMMEUBLES BÂTIS

Ils sont identifiés en fonction de leur intérêt patrimonial, ils peuvent être protégés ou non protégés :

Dans le cas où ils sont protégés, la protection concerne façades, toitures, volumétries et intérieurs.

Deux nuances permettent de différencier leur qualité et donc le niveau d'exigence pour leur restauration ou leur évolution possible :

- type A pour les plus remarquables,
- type B pour ceux moins bien conservés ou présentant un intérêt architectural ou urbain moindre, tout en ayant une valeur patrimoniale pour la ville close.

LA PROTECTION EN TYPE A

Critères de classification (2 au moins) :

- * représentativité d'une typologie
- * intérêt du programme
- * cohérence architecturale de la façade, qualité du décor
- * distribution d'origine conservée, décors intérieurs
- * singularité architecturale, élément-repère
- * grand intérêt historique ou archéologique : rareté
- * état de conservation relativement satisfaisant

Objectifs :

- * conservation des éléments remarquables de l'architecture extérieure et/ou intérieure ;
- * conservation (voire amélioration) des détails de façades, de la structure constructive de l'édifice, des éléments principaux de distribution (escaliers, paliers, organisation et disposition des pièces et volumes principaux) ainsi que des décors intérieurs ;
- * respect des dispositions structurelles et de la distribution principale d'origine ;
- * principe de réversibilité des interventions permettant d'adapter la structure à d'éventuels nouveaux usages.



Exemples d'immeubles protégés en type A



Exemples d'immeubles protégés en type B

LA PROTECTION EN TYPE B

Critères de classification (1 au moins) :

- * moindre intérêt architectural mais participant de la cohérence urbaine
- * cohérence architecturale mais programme ordinaire ou modeste
- * représentatif d'une typologie mais dénaturé en façade ou intérieur déstructuré
- * témoin d'une histoire locale mais d'un intérêt architectural moindre

Objectifs :

- * conservation des éléments significatifs de l'architecture extérieure et/ou intérieure ;
- * amélioration de l'architecture en s'inspirant des principes de composition des immeubles de même typologie ou intégration de détails contemporains qui s'inscrivent avec cohérence dans l'architecture (exigence de matériaux, de couleurs, de formes, de proportions) ;
- * principe du respect de la cohérence de l'architecture et du gabarit général du bâti tout en laissant des souplesses pour des modifications (comme percements de dimensions mineures, adaptation de la distribution, redistribution des volumes voire modification de la structure, modification mineure de toiture, volume d'extension).

LES IMMEUBLES NON PROTEGES

Il peut s'agir de plusieurs cas de figures :

- constructions sans intérêt architectural ou urbain (dès l'origine),
- constructions dénaturées qui ont perdu leur intérêt patrimonial,
- constructions trop récentes pour être jugées en matière de patrimoine,
- bâtiments situés à des emplacements stratégiques pour la requalification urbaine.

Ces immeubles peuvent être conservés, améliorés ou démolis pour autoriser de nouvelles constructions (emprises constructibles dessus) ou, dans des cas plus exceptionnels, laisser place à un aménagement d'espace libre (dans ce cas, les hachures des espaces libres -DV1, DM1, DV2, DM2- se superposent à l'aplat gris clair du bâti).

Ces constructions ne font pas l'objet de protection d'intérieur, mais des éléments d'information sur ces intérieurs peuvent être demandés au moment d'une déclaration de travaux.



Exemples d'immeubles non protégés

Le Plan réglementaire identifie également les immeubles ou parties d'immeubles soumis à prescriptions spéciales :

▪ En « jaune » :

Il s'agit de bâtiments sans qualité qui nuisent à la mise en valeur des immeubles environnants ou des espaces libres. L'objectif est leur suppression à terme, mais le Plan introduit parfois une alternative à la démolition qui consisterait à les modifier (en termes de volume ou d'architecture) pour diminuer leur impact sur le contexte. Dans tous les cas, le motif de cette classification en jaune est précisé au cas par cas dans une liste annexe (par adresse).

Motifs généraux de classification en jaune :

- * bâtiment sans qualité en adossement ou à proximité immédiate des remparts
- * bâtiment sans qualité en adossement ou à proximité immédiate de bâtiments de grand intérêt
- * bâtiment sans qualité occupant un espace libre de qualité encadré par des constructions protégées ;
- * bâtiment sans qualité occupant un espace libre exigu dont le dégagement ou l'amélioration est nécessaire pour garantir la respiration et la salubrité du bâti environnant.

▪ Lettre M :

Il s'agit d'immeubles protégés (généralement en type B) dont une modification est possible voire nécessaire pour améliorer leur insertion urbaine et leur traitement architectural.



Exemples d'immeubles ou partie d'immeuble en jaune (à gauche et au centre) et d'immeuble protégé à modifier (à droite).

2. & 3. LES POSSIBILITES D'INTERVENTION SUR LES IMMEUBLES PROTEGES

Le Règlement définit un principe général qui se fonde sur le respect de la valeur patrimoniale de l'architecture et de la qualité du contexte urbain.

- Les immeubles doivent conserver ou retrouver **la lisibilité de leur architecture d'origine et des interventions ultérieures significatives** de l'histoire de l'édifice. Un diagnostic est donc imposé avant toute intervention sur le bâti.
- Les restaurations sont à réaliser **selon les règles de l'art** que le Règlement détaille, y compris sur les bâtiments non protégés. **Des techniques innovantes** peuvent être mises en œuvre, mais il sera exigé que ces techniques n'aient pas d'effet négatif sur la pérennité de l'architecture.
- **Le principe du maintien de l'authenticité** des matériaux constitutifs et des dispositions architecturales anciennes s'impose. Les matériaux et les éléments architecturaux d'intérêt historique doivent être reconstitués à l'identique s'ils ne peuvent pas être conservés.
- **Les intérieurs témoignent** des modes de vie et du savoir-faire de l'époque de construction de l'édifice. Le PSMV préserve les éléments d'intérêt patrimonial et la logique de fonctionnement du bâti (système de distribution, structure constructive, volumes intérieurs, décor, vestiges) **tout en permettant des adaptations pour améliorer l'habitabilité, y compris sur les bâtiments protégés.**

4. L'INTEGRATION DES ELEMENTS TECHNIQUES ET DISPOSITIFS LIES A LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Tout en les rendant possibles, le Règlement encadre ces interventions souvent nécessaires au confort en recherchant un objectif principal, la non atteinte à la valeur patrimoniale du bâti et l'enrichissement des dispositions architecturales pour que ces éléments fassent l'objet d'une véritable réflexion d'intégration.

Quels qu'ils soient, les travaux d'amélioration des locaux qui seront autorisés ne doivent pas entraîner de modifications significatives de l'aspect de la construction qui seraient en contradiction avec les protections prévues par le PSMV. Ici, le Règlement est dans une logique plutôt restrictive, mais des Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent compléter cet article en apportant un panel de solutions (que le Règlement ne peut porter sans les rendre opposables).

5. L'AMENAGEMENT DES COMMERCES

Ce sujet est complexe car il doit concilier la nécessaire visibilité de la façade commerciale tout en s'inscrivant dans l'architecture de façade qualité, que ce soit pour la devanture, les enseignes, les bannes, l'éclairage ou les terrasses ouvertes et leur mobilier.

Le périmètre d'application du PSMV se trouvant au sein d'une zone de publicité restreinte encadrée par un Règlement Local de Publicité, les dispositions du Règlement du PSMV reprennent les grandes lignes du Règlement Local de Publicité et le complètent aux sujets de la mise en valeur des façades et de la qualité des enseignes.

En outre, une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique sur la question de la mise en accessibilité des rez-de-chaussée (souvent commerciaux) est rédigée (présentée au chapitre suivant).

Article US2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces libres

Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis est un enjeu essentiel pour la mise en valeur du patrimoine, l'amélioration du cadre de vie et la préservation de la biodiversité en milieu urbain.

La physionomie actuelle de la ville close témoigne de son histoire urbaine : autour d'un noyau d'habitat dense, aux abords de la Collégiale et des axes commerçants, une couronne de parcelles plus vastes et de grands jardins, héritage des anciens domaines urbains, est établie sur le pourtour des remparts.

Les prescriptions particulières relatives aux espaces libres visent à préserver la lisibilité de cette morphologie identitaire et à conforter la double nature de la structure urbaine et paysagère de l'intramuros, à la fois minérale (espaces publics centraux) et végétale (jardins publics et privés longeant les remparts) en se donnant une exigence de qualité de traitement pour les espaces les plus patrimoniaux.

De même, les espaces publics doivent faire l'objet d'un traitement soigné qui mette le mieux en scène le patrimoine architectural et urbain tout en accueillant les déplacements, les différentes activités et fonctions urbaines. Le Règlement se limite aux grands principes en précisant leur constructibilité très limitée ; les OAP viennent en compléter le contenu.

Comme les bâtiments, les espaces libres sont soumis à deux niveaux de protection selon leur intérêt patrimonial intrinsèque, leur cohérence et les possibilités de mise en valeur qu'ils offrent aux bâtis qu'ils accompagnent. Cette classification permet de moduler les prescriptions en fonction de la qualité des espaces ; les lettres « M » et « V » correspondent à la dominante minérale et végétale actuelle ou projetée. Quelle que soit la classification, le Règlement précise que la perméabilité des sols et l'amélioration de la biodiversité sont à rechercher à travers le choix de revêtements naturels percolants, la conservation maximale de la pleine terre et la végétalisation.

LES ESPACES LIBRES PROTEGES EN DM1 ET DV1

Cette légende assure la protection des cours et jardins de qualité. Leur aménagement doit permettre la mise en valeur du patrimoine architectural et de l'espace lui-même.

Ces cours et jardins doivent conserver leur intégrité et ne peuvent accueillir que de petites constructions implantées avec discrétion dans le respect de la cohérence de l'espace libre. Il s'agit principalement de conserver les dispositions et les éléments anciens et patrimoniaux (axe de composition, gestion du dénivelé, revêtement de sol, plantations, etc.). Pour les jardins, le Règlement impose que toute intervention sur l'aménagement doit s'appuyer sur un projet d'ensemble afin de restituer les dispositions d'origine ou de réaliser un jardin contemporain dans le respect du patrimoine naturel et bâti.



Exemples de cour et jardins de qualité

LES ESPACES LIBRES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES EN DM2 ET DV2

Cette légende concerne les simples cours, puits de jour, jardins et espaces verts ordinaires sans qualité patrimoniale particulière, mais intéressants pour leur rôle de respiration et de dégagement des immeubles protégés.

Une souplesse d'aménagement plus grande est accordée à ces espaces dans l'objectif d'en améliorer progressivement la qualité. Ces espaces contribuent à aérer le tissu urbain et à la mise en valeur du bâti, le Règlement ne permet donc pas de constructibilités importantes. Il tolère toutefois quelques constructions dans des surfaces limitées et sous réserve d'une insertion satisfaisante.



Exemples de cours et jardins ordinaires

Au titre du patrimoine naturel mais aussi paysager, les ordonnances végétales (alignements d'arbres sur les promenades), et certains arbres sont protégés par le Plan réglementaire. Au-delà de son intérêt écologique, la végétation participe en effet au paysage urbain à travers la composition des espaces libres, la création de points de repère dans la ville, l'effet de masse boisée, l'animation visuelle changeante tout au long de l'année.

L'ensemble des arbres (visibles depuis l'espace public ou le chemin de ronde) de la ville close a fait l'objet d'une expertise botanique dans le cadre du Diagnostic en première phase d'étude (voir plan de Paysage urbain en annexe du Rapport, volume 1).

Ce repérage n'a pas donné lieu à une protection systématique à moins leur rareté botanique ait été démontrée.

Lorsqu'un arbre, par son positionnement ou son effet de masse, vient en contradiction avec une composition urbaine ou la mise en valeur d'un espace ou d'un bâtiment (exemple de l'arbre face au parvis de Notre-Dame-la-Blanche qui en cache le portail d'entrée), il n'a pas été retenu dans la protection au titre du PSMV.

La protection de ce patrimoine vivant induit une exigence d'entretien mais aussi, in fine, de renouvellement. Lorsque les sujets ne peuvent pas être maintenus pour des raisons sanitaires ou de sécurité, leur remplacement doit être justifié et faire l'objet d'une proposition équivalente sur le choix d'essence et le positionnement (composition paysagère) qui permet de garantir à la fois leur pérennité et leur qualité de présence dans l'espace urbain (composition, volume et hauteur, masse, etc).

Dans le cas d'une ordonnance végétale, le Règlement impose que la cohérence des alignements soit garantie par un projet global d'entretien ou de renouvellement. Dans cette même logique de cohérence globale, s'il y a renouvellement, il ne pourra se faire au coup par coup mais en renouvelant la totalité des sujets de manière à conserver une cohérence d'essences, de hauteurs d'arbres et de développement, nécessaire au rendu visuel de la composition d'ensemble (ordonnance).



Ordonnance végétale du haut-mail, exemples d'arbre dont la présence est à maintenir et d'arbre remarquable.

Très présents dans l'image de la ville et parfois très hauts, les murs de clôture (et les grilles) participent du caractère pittoresque du paysage urbain et de son ambiance intime. Ils contribuent à structurer l'espace public et constituent de véritables écrins pour les jardins et cours privés. Le Plan réglementaire repère ainsi les éléments de clôture protégés.

L'objectif des prescriptions règlementaires est de garantir la pérennité des clôtures traditionnelles, de conserver la continuité de la façade urbaine en limite des espaces publics et de maintenir voire d'améliorer cette trame structurante dont la présence joue un rôle important en matière de biodiversité.



Exemples de murs protégés structurant le paysage urbain et offrant un support à la biodiversité

Article US2.4 : Conditions de création de stationnement et traitement

Cet article définit les conditions pour la création et le traitement du stationnement des véhicules et des vélos.

Pour s'inscrire dans l'objectif global d'apaiser les espaces viaires de la ville close et ne pas empêcher un projet qui ne pourrait trouver suffisamment d'espace pour son stationnement dédié, il n'est pas imposé de place de stationnement à l'occasion d'un projet de réhabilitation, de construction ou de changement de destination.

La création de garages sur un espace public est interdite. Et, toute création d'aires de stationnements ou de garages (uniquement autorisés dans les secteurs de projets en fonction de leur impact) doit être compatible avec les objectifs de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces libres du PSMV.

La pratique du vélo est prise en compte dans le Règlement, à travers la mise en œuvre d'un mobilier spécifique bien intégré dans les espaces libres et la réalisation de locaux dédiés au stationnement dans les opérations privées.

SECTION III - Equipements, réseaux et emplacements réservés

Article US3.1 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées sont encadrées par le Règlement.

Il s'agit de garantir la sécurité, la commodité de circulation et l'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie et assurant les services publics.

La création de nouveaux accès ne peut se faire que dans le cadre des opérations d'ampleur prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elle doit se faire dans le respect du patrimoine et de la qualité du paysage urbain. La réalisation de liaisons piétonnes doit permettre de renforcer le maillage et la continuité des cheminements doux.

Article US3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

Les conditions de desserte par les réseaux sont encadrées par le Règlement.

Les constructions doivent être desservies par les réseaux d'eau potable, d'électricité, de communication et, éventuellement, de gaz. Pour contribuer à l'efficacité du traitement des eaux et à la préservation de la ressource, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées et l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdite.

L'intégration des réseaux doit être respectueuse des caractéristiques architecturales du patrimoine et des nouvelles constructions ainsi que du paysage urbain. L'utilisation des énergies renouvelables et des solutions économisant l'eau et l'énergie sont à privilégier.

4.3 LES OAP : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » répond aux dispositions des articles L 151-6 à 8 du Code de l'Urbanisme issus de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 - art. 71 (V). En cohérence avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, les OAP du PSMV peuvent définir notamment « des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ».

Tout projet (individuel ou opération d'ensemble) doit être compatible avec ces OAP.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PSMV sont de deux types : les Orientations thématiques, qui traitent de questions transversales et concernent toute la zone US comprise dans le périmètre d'application du PSMV, et les Orientations spécifiques portant sur des espaces publics et sur trois secteurs voués à une évolution ou à une restructuration relativement importante (Château-Gaillard, Balzac et Saint-Jean/ Juiverie).

Les Orientations développées s'appuient sur la trame de la politique urbaine en s'appuyant en particulier sur la relation au paysage urbain, fil conducteur de la mise en valeur, il s'agit de :

A. PAYSAGE URBAIN & PATRIMOINE BATI :

C'est la notion de mise en valeur du bâti qui est ici développée, en évoquant non seulement les remparts mais aussi plus généralement le tissu urbain de la ville close qui constitue toute l'identité de Guérande intramuros, à travers les interventions sur les remparts (MH par ailleurs, donc non réglementés par le Règlement du PSMV) et les différentes vues qui animent le parcours de découverte de la ville close.

B. PAYSAGE URBAIN & ESPACES PUBLICS :

La qualité des espaces publics a bien été mise en avant comme un enjeu essentiel dans le projet urbain de la ville close. Ces Orientations développent la question des fonctionnalités, des usages puis du traitement architectural pour la mise en valeur des espaces publics, à travers des orientations générales et d'autres plus spécifiques à chacun des espaces. En particulier, les promenades ceinturant les remparts font l'objet d'un développement important à la hauteur des enjeux que portent la reconquête de cet espace urbain majeur.

C. PAYSAGE URBAIN & VEGETAL :

La thématique de la nature en ville est beaucoup ressortie des attentes des participants aux Ateliers, avec ce ressenti d'une ville minérale qui oublie la grande richesse des jardins et du patrimoine végétal de la ville close. Ces Orientations développent notamment la ceinture verte des jardins qui longent les remparts mais aussi toutes les préconisations pour conforter et renforcer la biodiversité dans la ville.

D. ADAPTATIONS DU PATRIMOINE BÂTI :

Ce chapitre est plus un complément au Règlement qui s'attache à développer une liste de possibilités d'intervention sur deux volets importants et récurrents dans les demandes d'autorisation, à savoir : la réhabilitation dite énergétique et la mise en accessibilité des rez-de-chaussée.

E. SECTEURS DE PROJET :

Il s'agit de secteurs dont le bâti actuel et les espaces libres permettent d'envisager une évolution significative à plus ou moins long terme, sous la forme d'une ou plusieurs opérations. En particulier dans le cas où cette évolution se ferait en plusieurs interventions distinctes dans le temps, les OAP sur ces secteurs permettent d'inscrire le cadre des principes d'aménagement dans une vision globale et à long terme.

Trois secteurs de projet sont concernés : Château Gaillard, Balzac et Saint-Jean.

OAP thématiques A : PAYSAGE URBAIN & PATRIMOINE BATI

Patrimoine monumental et identitaire, les remparts (voir en préambule du document la précaution d'usage du terme Remparts) sont au cœur de l'image patrimoniale mais aussi architecturale, urbaine et paysagère de la ville close.

En réalité, le PSMV n'a pas d'incidence juridique sur cet ouvrage, les fortifications étant classées Monument Historique et soumises à un régime spécifique d'autorisation de travaux. En revanche, les orientations A1.1, A1.2 et A1.3, rédigées avec le concours de la Conservation Régionale des Monuments Historiques, permettent d'explicitier les grands principes d'intervention sur les remparts au sujet de l'entretien, la restauration, l'accessibilité, la mise en valeur et la gestion de la végétation, à savoir :

- Le socle de cette OAP sur les remparts est développé en introduction de celle-ci, en évoquant la nécessité d'une étude approfondie de la fortification : l'enceinte urbaine de Guérande n'a en effet jamais fait l'objet d'une véritable étude archéologique et architecturale qui permettrait de l'analyser en détails, tant sur le plan historique pour la chronologie des campagnes de travaux, que sur le plan technique et constructif pour sa spécificité architecturale dans l'histoire des fortifications.
- Le premier chapitre concerne les conditions de pérennité de l'ouvrage, l'OAP rappelle ainsi la nécessité d'un entretien régulier (un chapitre dédié à la gestion de la végétation suit) et d'une approche globale de l'ouvrage. Tout projet de restauration doit s'attacher à l'ensemble de la fortification (y compris ses abords) pour garantir absolument la cohérence de l'intervention et respecter les quatre grands principes suivants : conservation de la matière, de la logique des accès (y compris de leur largeur), de lisibilité des campagnes constructives et de mise en valeur des abords. L'OAP interdit donc de fait toute intervention au coup par coup qui ne mettrait pas en perspective l'ensemble « remparts, portes de ville et promenades ».
- Le second chapitre définit trois grands principes généraux à respecter dans le cadre d'interventions : réversibilité, lisibilité, qualité et discrétion. Au-delà de la restauration citée précédemment, ces interventions peuvent recouvrir la mise en place d'un accès au chemin de ronde, d'un éclairage nocturne ou de toute autre installation même temporaire. L'objectif est de conserver l'intégrité et le caractère authentique du monument sans lui porter atteinte et en lui laissant toute sa place dominante dans le paysage.
- Le troisième chapitre développe des orientations toutes particulières sur la gestion de la végétation sur l'ouvrage ou au pied des murs. Elles préconisent une élimination a minima tous les trois ans des végétaux ligneux telles que ronces, baccharis, lierre et autres espèces envahissantes (dont la Valériane rouge) tout en conservant les espèces spontanées à petit développement qui assure une biodiversité intéressante. En particulier, le développement de l'œillet giroflée qui ne présente aucun danger pour la stabilité des maçonneries est à favoriser. Quelques préconisations sont développées sur la gestion des pelouses en pied de murs pour assurer le développement d'une flore locale propice à enrichir la biodiversité (notamment aquatique au niveau des douves).

Ainsi, le document permet de poser les bases dès aujourd'hui, sur cet ensemble architectural, urbain et paysager majeur, d'une dynamique patrimoniale dans la gestion du monument.

Au-delà des remparts, le deuxième grand sujet de cette thématique « Paysage urbain & Patrimoine bâti » est la qualité de la perception de l'ensemble patrimonial de la ville close développée dans l'OAP A2. La préservation et la mise en valeur du paysage urbain passe aussi par tout ce qui contribue au « fait urbain », à savoir le tissu de maisons et immeubles, son organisation en termes de formes, de volumes, de dimensions, de densité et de vides. Le paysage urbain guérandais présente un grand intérêt patrimonial, par sa morphologie particulière, son patrimoine bâti et non bâti,



son épannelage et son caractère à la fois intime et monumental.

Si le Règlement s'attache à préserver ses caractéristiques à travers la protection de certains immeubles et espaces libres, et l'encadrement des constructions neuves, il reste une notion plus difficile à mettre en œuvre dans un Règlement : la perception de l'ensemble urbain, une approche sensible du paysage urbain.

La ville close est en effet caractérisée par un noyau très dense et minéral autour de la Collégiale et des axes médiévaux cernée par une couronne périphérique de jardins qui longent intérieurement les remparts. Le paysage urbain guérandais est animé par la présence diffuse de façades à pignon sur rue et par l'effet de masse des églises et des belles demeures dont les volumes se détachent de l'habitat d'origine médiévale. Les tours d'escalier, les traitements d'angle, les vestiges et les éléments de décor qui jalonnent les rues et les placettes offrent des éléments de repère plus ponctuels qui attirent le regard et invitent à la découverte. Le patrimoine naturel et paysager offre un pendant de qualité au patrimoine bâti ; cette morphologie particulière témoigne de l'histoire urbaine et des modes traditionnels d'habiter dans la ville close.

Ces Orientations visent ainsi à constituer un cadre d'intervention pour garantir la lisibilité et les spécificités du paysage urbain guérandais (A2.1) et sont déclinées, selon les différentes possibilités de percevoir cet ensemble, à travers :

- des vues remarquables sur la Collégiale et la chapelle Notre-Dame-la-Blanche (les vues sur les remparts et les portes de ville ne sont ici pas traitées car elles concernent plus globalement le traitement des promenades plantées) – OAP A2.2a ;
- des séquences urbaines intéressantes sur six espaces majeurs de la ville close : la rue Saint-Michel, la place du Vieux-Marché, la place de la Psallete, la place Saint-Aubin, la place du Pilori et les abords de la chapelle Notre-Dame-la-Blanche, la rue de Saillé – OAP A2.2b ;
- des éléments visibles depuis les promenades des remparts – OAP A2.2c.

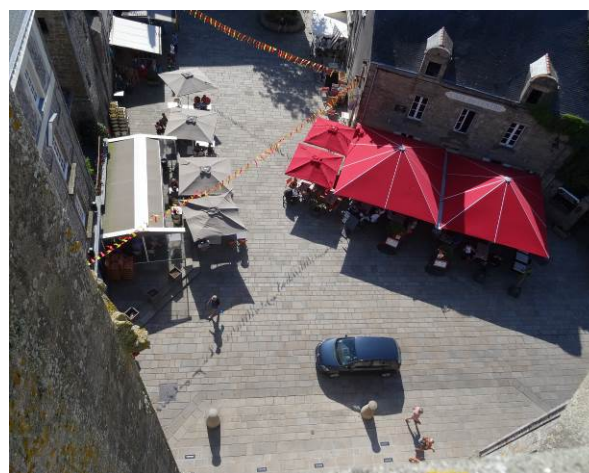
Ces vues sont toutes repérées sur le plan des OAP. Cette approche sensible *in situ* constitue en effet la première expérience du paysage urbain. Au moment de la découverte aussi bien qu'au quotidien, la lecture, la compréhension et l'appréciation de l'intérêt patrimonial et de la qualité architecturale et urbaine sont indissociables de cette « qualité du regard ».

Ces Orientations imposent la prise en compte de l'impact sur le contexte urbain (en « prenant du recul ») pour apprécier l'insertion des projets qu'il s'agisse d'intervention sur l'existant ou de nouvelle construction.

OAP thématiques et particulières B : PAYSAGE URBAIN & ESPACES PUBLICS

Si la définition d'un plan de circulation n'est pas l'option retenue pour ces orientations, l'ensemble des préconisations visent à créer les conditions d'une évolution positive des usages vers un apaisement des espaces viaires de la ville close.

Cette OAP thématique définit ainsi les principes généraux d'intervention sur l'espace public qui permettent de garantir la mise en scène du patrimoine, la préservation de l'identité du centre historique mais aussi le confort des usagers et le bon déroulement des fonctions que l'espace public doit accueillir (déplacements, rencontres, activités, animations, etc.).



- Elle développe dans une première partie (OAP B1.1a-b-c-d) la question des déplacements et donc des usages en définissant les objectifs de tout aménagement et la place de chacun dans la réflexion : voiture, piéton, vélo. La première justification de cette orientation se trouve dans le tissu très contraint de la ville close qui induit des rues étroites et des angles à 90° très serrés peu propices à l'usage de la voiture. La seconde tient à la fonction et aux usages de l'espace public, dont une majorité est à dédier aux terrasses commerciales, aux marchés nomades, et à la déambulation piétonne. La dernière repose dans les enjeux d'une mise en valeur du patrimoine bâti et notamment des séquences urbaines décrites au chapitre A2.2b des OAP qui se trouvent être à la fois des espaces patrimoniaux (pour eux-mêmes et pour leur rôle de mise en scène urbaine) et des espaces de carrefours entre plusieurs voies fréquentées. La philosophie générale d'intervention sur les espaces viaires ouvre ainsi vers un partage équilibré et juste des usages pour concilier les besoins fonctionnels quotidiens et la mise en valeur du patrimoine. **Cette OAP définit ainsi des grands principes d'apaisement des espaces viaires (limitation du trafic et de la vitesse) et en particulier d'un espace spécifiquement dédié au piéton aux abords de la**

Collégiale Saint-Aubin et sur la rue Saint-Michel (tout en autorisant l'accès aux résidents et aux livraisons, nécessaire pour leur animation). Ceci induira par conséquent une réduction des nuisances, une diminution de la signalétique routière, une requalification des traitements de sol, et l'émergence de nouveaux lieux de repos (bancs) propices à la contemplation du patrimoine et de la vie active dans la ville close.

- En matière d'écriture architecturale (OAP B1.2), les Orientations décrivent une liste de principes qui doivent servir de base pour tout projet d'aménagement selon l'objectif principal de s'inscrire en continuité des aménagements récents et qualitatifs (abords de la Collégiale, rue Saint-Michel). La qualité du patrimoine bâti et de l'approche de la mise en valeur du bâti justifie une exigence de qualité sur les espaces publics. **Ainsi, ces Orientations développent des préconisations détaillées sur le choix des matériaux, le traitement du nivellement, la sobriété du mobilier et les principes de mise en valeur par l'éclairage nocturne pour que se révèle toute l'identité guérandaise.**
- La présence du végétal dans l'espace public est également abordée à travers l'OAP B1.3. C'est au XVIII^e siècle seulement que se forge une nouvelle conception des espaces publics qui s'appuie en partie sur les plantations (avant le végétal correspondait aux espaces non pavés ou aux glacis défensifs). Elle se traduit à Guérande essentiellement par le réaménagement des anciens glacis en promenade, introduisant une nouvelle lecture de la ville. L'approche paysagère et naturaliste est plus récente et s'inscrit au XIX^e siècle dans nombre de villes (comme par exemple, l'introduction d'arbres à feuilles caduques qui permettent un paysage changeant selon les saisons). A Guérande, en dehors des promenades plantées, les autres espaces publics sont restés dégagés pour laisser place aux foires commerçantes et aux différentes circulations. La présence végétale intramuros était portée essentiellement par les cœurs d'îlot, jardins et le cimetière Sainte-Anne, dont les frondaisons des arbres émergeaient au-dessus du bâti. A cela, s'ajoute quelque végétation grimpante qui pouvait courir le long des façades. Sur les espaces urbains traditionnellement minéraux ou la grande composition paysagère des promenades des remparts (OAP spécifique), le « comblement » par de la végétation viendrait en contradiction avec une mise en valeur patrimoniale (ils peuvent toutefois recevoir, à bon escient, une végétation ponctuelle et maîtrisée à travers la plantation d'un arbre majestueux qui pourra aussi devenir le support de nouveaux usages). Une réflexion sur la logique de composition de l'espace et sur le choix de l'essence (en anticipant le développement souhaité) doit ainsi précéder tout projet de plantation.

Enfin, l'OAP B2 décline des orientations spécifiques pour certains espaces publics majeurs en détaillant pour chacun les spécificités à préserver et les objectifs d'amélioration d'usage et de traitement architectural, urbain et paysager pour leur meilleure mise en valeur (dans le respect des principes généraux communs à l'ensemble des espaces publics) :

- L'OAP B2a concerne la promenade des remparts : projeté sous l'impulsion du duc d'Aiguillon au XVIII^e siècle dans un but de salubrité (comblement des douves) et d'embellissement urbain (plantations), cet espace n'a été abouti que dans sa partie sud depuis la porte Saint-Michel jusqu'à la porte Bizienne. L'OAP pose les conditions d'un réaménagement en exigeant une intervention cohérente à l'échelle de l'ensemble des promenades (un projet global) avec une restitution de la composition des aménagements du XVIII^e siècle pour la partie sud et une réécriture de l'espace sur la partie nord (de la porte Saint-Michel à la porte Vannetaise) qui, lui, n'a jamais connu les aménagements ordonnancés du duc d'Aiguillon. Face aux portes de ville, l'OAP préconise un traitement de parvis pour magnifier les entrées de la ville close tout en s'inscrivant dans la continuité des promenades. In fine, la requalification de cet ensemble paysager et urbain doit conférer à cet espace un rôle de liaison entre la ville close et ses faubourgs, bien au-delà donc du simple écrin vert de la fortification.
- L'OAP B2b concerne les abords de la Collégiale et autres places intramuros : pour ces espaces publics majeurs de la ville intramuros, l'objectif est de conserver l'identité des aménagements des abords de la Collégiale et de réaliser en cohérence avec ceux-ci les futurs aménagements urbains. La réflexion sur la composition de l'espace est également abordée avec notamment la question du positionnement des arbres sur les places du Pilon et face à la chapelle Notre-Dame-la-Blanche qui aujourd'hui ne sont pas satisfaisants pour mettre en valeur le cadre urbain.
- L'OAP B2c concerne enfin les autres espaces publics de la ville close, essentiellement rues ou ruelles. Ici il est question de retravailler sur la qualité des éléments d'architecture commerciale (devantures, enseignes, mobilier de terrasses, étals, etc.), la qualité de traitement des sols et plus généralement de l'ambiance urbaine (végétation en pied de murs, etc.). Bien sûr, cette qualité ne peut être atteinte que si la place de la voiture est clairement définie et bien maîtrisée, ce qui renvoie à l'OAP B1.

OAP thématiques et particulières C : PAYSAGE URBAIN & VEGETAL

La ville close est souvent perçue, depuis les espaces publics, comme un ensemble dense et minéral, alors qu'elle abrite un riche patrimoine végétal : à Guérande, la nature en ville s'épanouit dans les espaces périphériques des jardins et sur les boulevards, mais n'est présente que très ponctuellement sur les espaces publics centraux, circulés et commerçants. Cette morphologie particulière héritée de l'histoire urbaine est une spécificité du paysage guérandais qu'il faut veiller à conserver. Le ressenti d'une ville minérale qui ressort de la description des habitants ou visiteurs de la ville close est vite contrecarrée par la perception des jardins privés de la ville close, visibles depuis le chemin de ronde ou en vue aérienne.



Le paysage de la ville est animé par l'alternance de rues étroites, d'espaces ouverts et de plus larges perspectives, dans lesquelles la présence végétale s'exprime à part entière (les jardins) ou bien de manière plus disciplinée au contact de surfaces minérales.

Ainsi, la végétation en espace urbain ne répond pas aux mêmes règles que dans l'environnement rural, ici elle enrichit l'espace urbain de plusieurs manières :

- du point de vue de la biodiversité, elle contribue à l'équilibre et à la qualité de l'écosystème urbain (voir OAP C2) ;
- par leur disposition et l'effet de masse verte, les plantations en particulier participent à la composition spatiale des espaces public (cadrage des vues, dessin et délimitation des « vides »), à leur animation (évolution au cours des saisons, jeux d'ombre et lumière, vents, etc.), ainsi qu'à leur esthétique.
- par les usages qui sont rattachés aux espaces verts : promenade, détente, loisir, jeu, activité sportive, etc.

Les cours et jardins situés en cœur d'îlot constituent à la fois des espaces de respiration pour les constructions qui les entourent et des lieux de développement d'une faune et d'une flore essentielle à l'équilibre écologique de la ville close. Pour pérenniser cet équilibre, le PSMV protège l'essentiel de ces surfaces en exigeant leur maintien en pleine terre.

Ces Orientations visent à conforter le rôle de la nature en ville en cohérence avec sa morphologie et son histoire urbaine.

- **Le premier principe développé est celui de la ceinture verte des jardins longeant les remparts** ; cette notion était déjà présente dans le premier PSMV à travers une inconstructibilité des espaces au contact des remparts. **Ici l'OAP C1 rend le concept plus lisible en introduisant, au-delà de l'inconstructibilité imposée par le Plan réglementaire, des préconisations de dégagement et de mise en valeur de ces espaces libres.**
- **Le second principe touche plus globalement la présence du végétal et son rôle dans la biodiversité urbaine.** La ville n'est pas étanche, si les espaces de cours ou de jardins sont interrompus par les rues, les fronts bâtis et les murs mais les continuités vertes (naturelles et végétales) se créent dès lors que les aménagements permettent le passage de la faune et de la flore, avec comme support tant le sol que les parois de maçonnerie ou les arbres. **Ainsi, l'OAP C2 développe des préconisations pour renforcer l'écosystème des jardins à travers des actions concrètes en faveur de la biodiversité dans la ville (traitement des sols, des clôtures, choix des essences).**
- **Une dernière partie aborde le thème du jardin du point de vue des usages.** Le Rapport de présentation rappelle que les jardins de Guérande étaient historiquement essentiellement dédiés aux cultures vivrières des anciens fiefs sous forme de potagers, vergers ou peut-être de prairies. Il existe encore de nombreux potagers mais ce sont surtout les puits et les murs de clôture ou de soutènement qui témoignent de ce type de culture. L'art des jardins d'agrément qui s'est développé à partir du XVII^e siècle n'a laissé que peu de traces dans une ville dont les hôtels occupent pourtant de vastes parcelles. Pour la plupart des jardins, de dimensions très modestes, leur qualité patrimoniale tient surtout aux murs qui les entourent, aux puits, aux murs de soutènement et aux quelques arbres remarquables, fruitiers ou décoratifs... Toutes ces traces constituent un patrimoine dont la préservation est essentielle et la restauration nécessaire, notamment pour donner à l'ensemble d'une parcelle toute sa cohérence historique et paysagère. **Ainsi, l'OAP C3.1 exige de faire perdurer ainsi la tradition des jardins historiques pour la diversité d'usages mais aussi d'ambiances.** Les préconisations s'appuient sur le respect de la

valeur patrimoniale, la continuité et la cohérence avec les espaces libres voisins, la diversité d'occupation et de nature. Les OAP C3.2 donnent ensuite quelques pistes pour reconquérir ces jardins en réinventant de nouveaux usages et même, si cela est intéressant et bien maîtrisé, de nouvelles formes paysagères.

L'objectif est donc bien de lier interventions sur ce patrimoine vivant et nouveaux usages de la ville close.

OAP thématiques D : ADAPTATIONS DU PATRIMOINE BATI

Le patrimoine doit rester habité, utilisé et vivant, il doit cependant garder son âme et son authenticité. Le nouvel habitant doit ainsi respecter le patrimoine et profiter de ses qualités sans le transformer en espace de vie standard. C'est en se fondant sur ces qualités qu'un projet de réhabilitation peut être riche et intéressant tant en termes d'architecture que d'usages. Cela veut dire aussi qu'en fonction de l'enveloppe et des caractéristiques du bâti à réhabiliter, certains programmes ne sont pas envisageables et que la première étape consiste à adapter le programme au patrimoine bâti et non l'inverse... Habiter dans le patrimoine reste un mode de vie particulier qui profite d'un environnement riche et complexe auquel il faut aussi s'adapter.



Dans le cadre d'une recherche de meilleure performance énergétique (dite réhabilitation énergétique), il faut rappeler que les méthodes actuelles de diagnostic dit énergétique s'appuient sur les normes de la construction neuve. Elles ne sont donc pas suffisamment adaptées pour obtenir une idée réelle du comportement thermique du bâti ancien. Ainsi, un immeuble « traditionnel » apparaîtra toujours avec une note relativement mauvaise (généralement D ou E), alors qu'il comporte de véritables atouts thermiques. Et, ces mauvais résultats incitent souvent à la pratique de travaux d'isolation inadaptés particulièrement dommageables pour l'esthétique comme pour la pérennité du bâti. C'est pourquoi le PSMV se doit de traiter cette question dans le cadre du Règlement d'une part (liste des conditions restrictives) mais aussi, et ce dans une visée pédagogique et positive, dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui permettent de développer une liste de possibilités d'intervention.

Ces OAP traite aussi d'un autre volet important et récurrent dans les demandes d'autorisation, à savoir la mise en accessibilité des rez-de-chaussée pour les personnes à mobilité réduite.

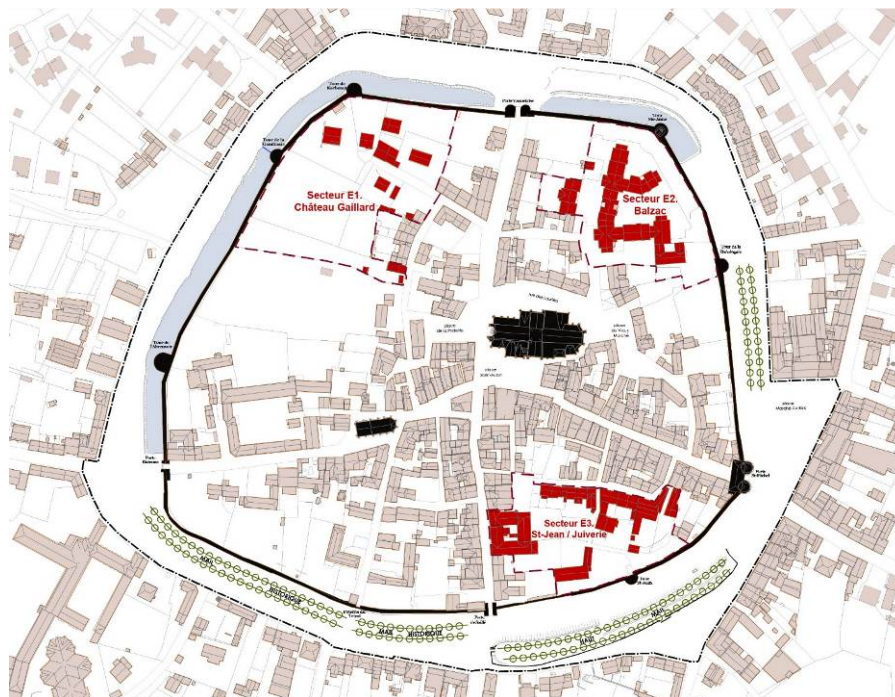
L'OAP sur la réhabilitation énergétique met en exergue les spécificités du comportement hygrothermique du bâti ancien en insistant sur la nécessité d'une méthode d'approche globale et adaptée au bâti ancien. Sont ensuite détaillées les interventions à travers 14 fiches-conseil, ayant valeur de recommandations, qui rappellent les inconvénients et avantages de chaque type d'intervention et proposent une gamme non exhaustive de solutions intéressantes pour réaliser les travaux d'économies d'énergie et d'amélioration du confort.

Le dernier volet aborde le sujet de la mise en accessibilité des rez-de-chaussée, prégnant à Guérande compte tenu notamment de la forte fréquentation touristique. Les types d'intervention possibles sont décrits dans une démarche de conservation et mise en valeur du patrimoine bâti et urbain, en décrivant un par un les principaux cas de figure rencontrés (bâtiment protégé ou non, présence d'un seuil ou d'un plancher patrimonial, etc..).

OAP particulières E : Les secteurs de projet

Trois secteurs de projet sont concernés : Château Gaillard, Balzac et Saint-Jean. Chacun d'eux est décrit ci-après.

Il s'agit de secteurs dont le bâti actuel et les espaces libres permettent d'envisager une évolution significative à plus ou moins long terme, sous la forme d'une ou plusieurs opérations. En particulier dans le cas où cette évolution se fera en plusieurs interventions distinctes dans le temps, chacune devra s'inscrire dans les principes d'aménagement qui, eux, sont écrits dans une vision globale et à long terme.



Les Orientations y sont développées selon une structure commune :

- la justification de l'emprise de l'OAP,
- le rappel des éléments de connaissance historique, archéologique, architecturale et urbaine et des enjeux du site,
- la définition de la vocation du secteur et des objectifs de l'OAP,
- les orientations concernant la mise en valeur du patrimoine, le programme et les usages ainsi que la qualité paysagère, urbaine et architecturale.

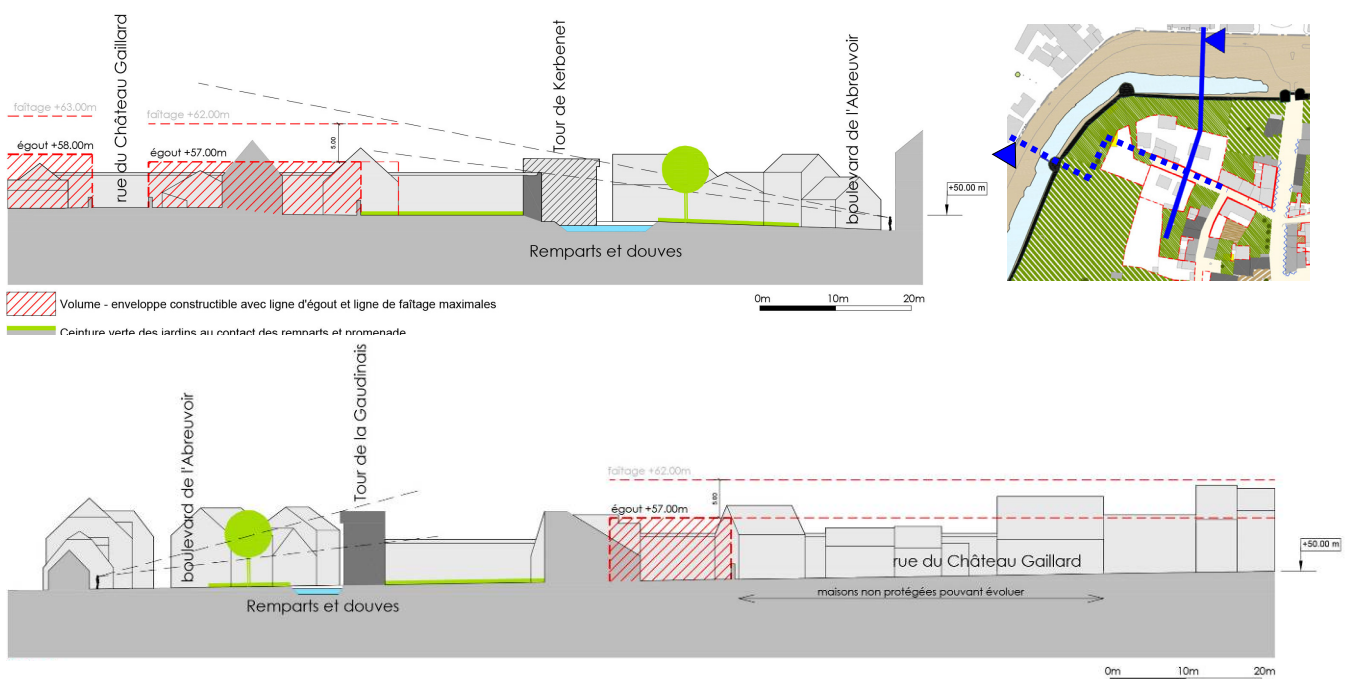
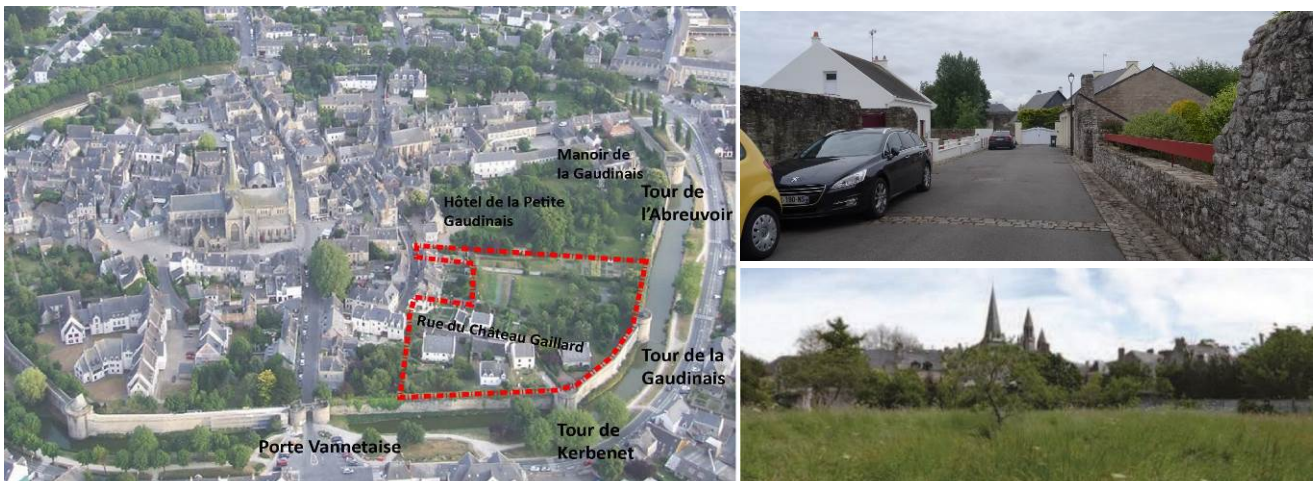
Ces orientations concernent des secteurs actuellement hétérogènes ou à requalifier qui sont voués à évoluer à moyen ou à long terme. Compte tenu de l'absence de maîtrise foncière, les secteurs seront amenés à recevoir des opérations d'ensemble ou bien feront l'objet de plusieurs interventions ponctuelles échelonnées sur la durée ; ainsi, pour garantir la cohérence des futures interventions, les OAP définissent les objectifs généraux de programmation et les principes d'aménagement en termes de qualité des formes urbaines et architecturales et de qualité paysagère.

OAP E1 : Secteur de projet Château-Gaillard

Urbanisé dans l'après-guerre, ce secteur périphérique de l'intramuros est faiblement occupé par des maisons individuelles implantées en rupture avec le tissu urbain constitué ; de vastes jardins privés de qualité longent les remparts sans toutefois y donner accès. L'OAP définit les principes d'aménagement pour la création à terme d'un nouveau quartier d'habitat permettant de retrouver une forme urbaine cohérente avec le tissu ancien et la trame paysagère de l'intramuros.

L'objectif en matière de programmes est également d'étoffer l'offre résidentielle de la ville close et d'offrir un ou des jardin(s) ouvert(s) au public pour favoriser l'émergence de nouveaux usages au contact des remparts.

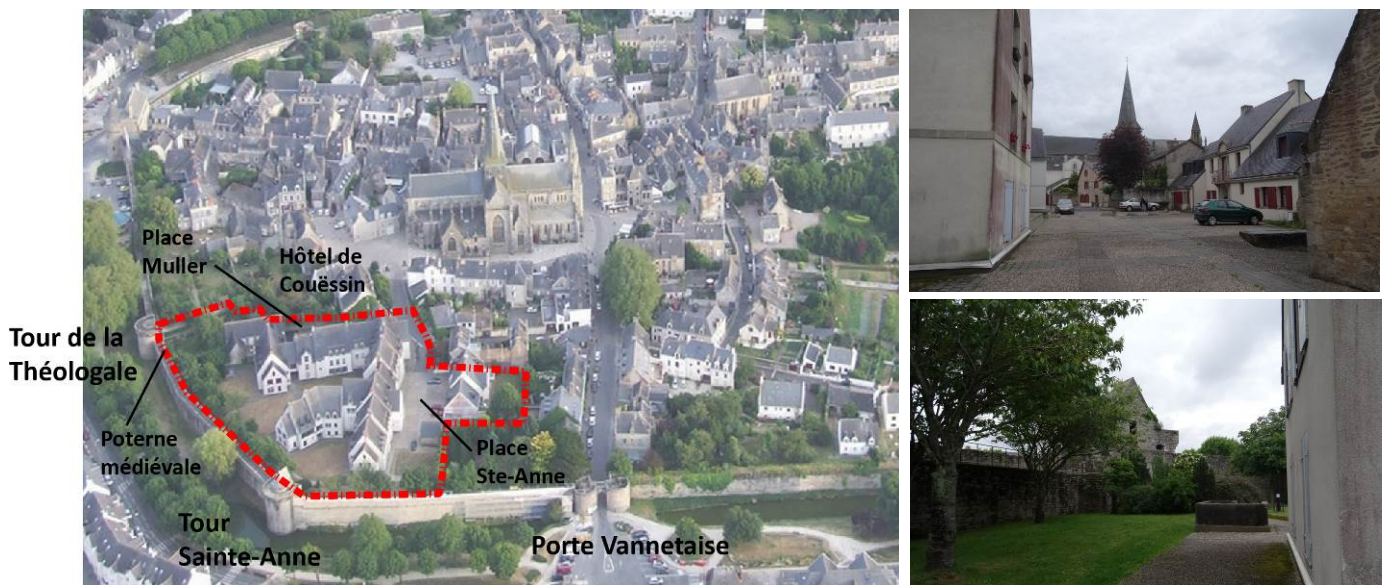
Ici, la mise en valeur des éléments patrimoniaux du site est mise en avant, à savoir : le cadre paysager de grande qualité, l'ambiance intime des jardins et leurs arbres remarquables, la proximité des remparts et les vues remarquables sur la Collégiale et Notre-Dame-la-Blanche. Au-delà de la mise en valeur de l'existant, les Orientations décrivent les grands principes d'intervention sur ce site si particulier : l'insertion de nouvelles formes urbaines pour redessiner un quartier, la création d'un nouvel îlot sur les rues de Château-Gaillard et des Capucins, et une place importante à donner à la végétalisation pour conforter la ceinture verte des remparts.



Coupes sur le secteur Château-Gaillard montrant les gabarits constructibles permis par le PSMV et leur visibilité depuis les promenades

OAP E2 : Secteur de projet Balzac

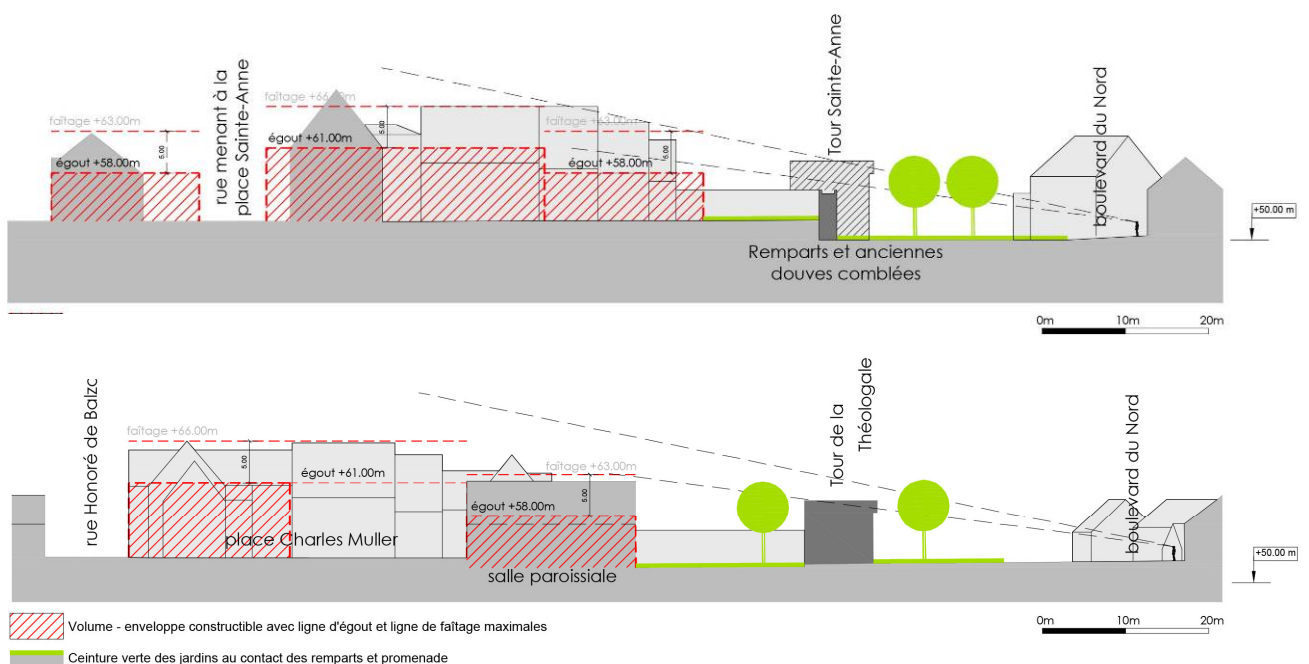
Le deuxième secteur de projet, Balzac, est occupé actuellement par une vaste résidence récente construite dans les années 1980 (dans la dernière phase d'élaboration du premier PSMV). Disposée en impasse devant les remparts, le secteur n'est que marginalement intégré à la dynamique de la ville close alors qu'il est pourtant situé à quelques pas de la Collégiale et comprend un vaste parking public souterrain. Ce quartier souffre d'un défaut d'image lié au manque d'attractivité de la résidence et à la qualité modeste des espaces publics. Le parc longeant les remparts, seul espace vert ouvert au public dans l'intramuros, est sous-exploité et son statut ambigu génère des problématiques d'intimité pour les résidents.



L'OAP encadre les possibles évolutions de ce secteur comprenant l'actuel jardin public au pied des remparts. Compte tenu du statut de cette opération et de son ancienneté toute relative, les objectifs sont distingués en fonction de deux hypothèses de projets :

- Dans le cas d'une réhabilitation de la résidence Balzac, l'objectif est d'améliorer la qualité de l'espace public et du bâti pour renouveler et développer l'usage résidentiel et rendre le quartier plus attractif.
- Dans le cas d'une restructuration plus profonde de l'îlot (impliquant de nouvelles constructions), les objectifs sont de créer un quartier d'habitat offrant un espace vert au contact des remparts, avec une qualité paysagère qui mette en valeur la ceinture verte des remparts et une typologie d'habitat proposant des espaces de vie extérieurs.

Dans les deux cas, les Orientations visent à retisser le lien de ce quartier avec le reste de la ville close, à améliorer la qualité des espaces publics, à garantir l'accès et la mise en valeur des remparts ainsi que la conservation d'un espace vert et d'un parking public.



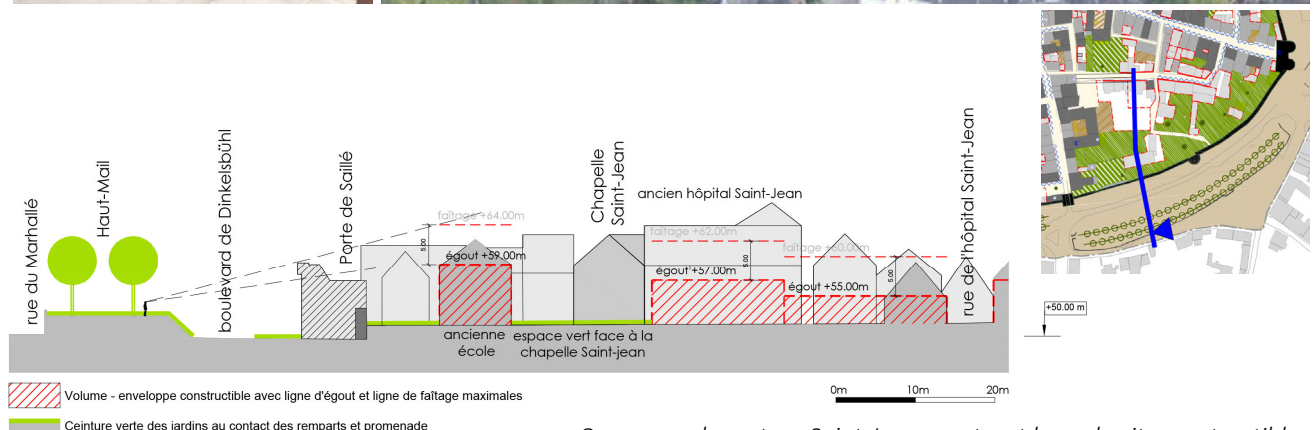
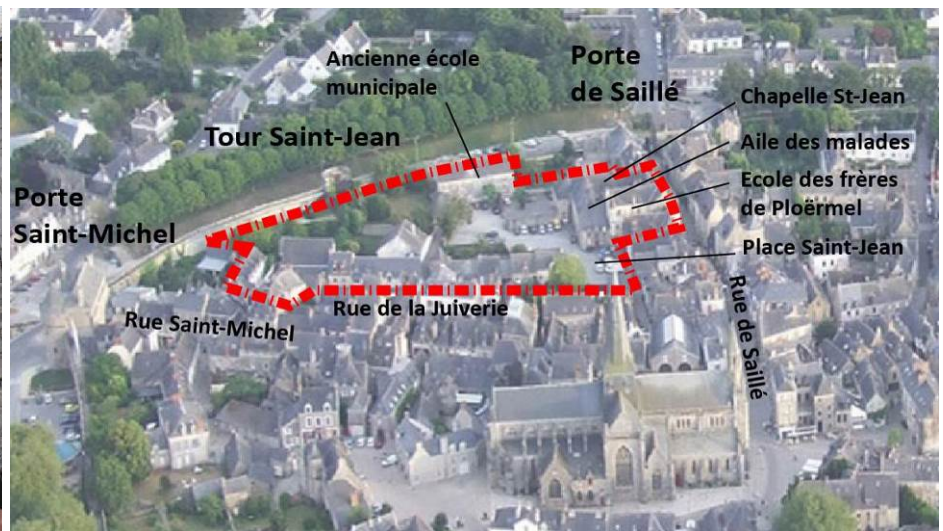
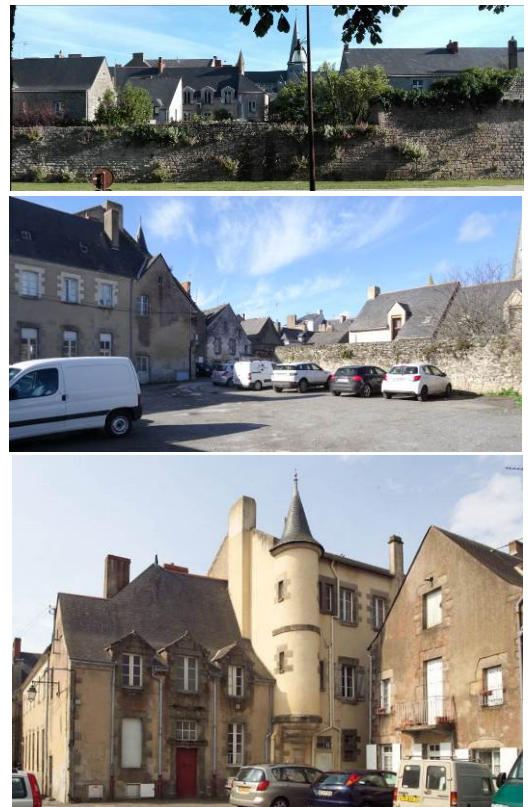
Coupes sur le secteur Balzac montrant les gabarits constructibles permis par le PSMV et leur visibilité depuis les promenades

OAP E3 : Secteur de projet Saint-Jean / rue de la Juiverie

Occupé autrefois par l’Hôtel-Dieu et ses dépendances formant îlot fermé adossé aux remparts, ce secteur a été profondément modifié aux XIX^e et XX^e siècles et a perdu aujourd’hui toute cohérence et lisibilité, en plus de souffrir d’un certain enclavement qui l’éloigne des parcours et de l’animation de la ville close.

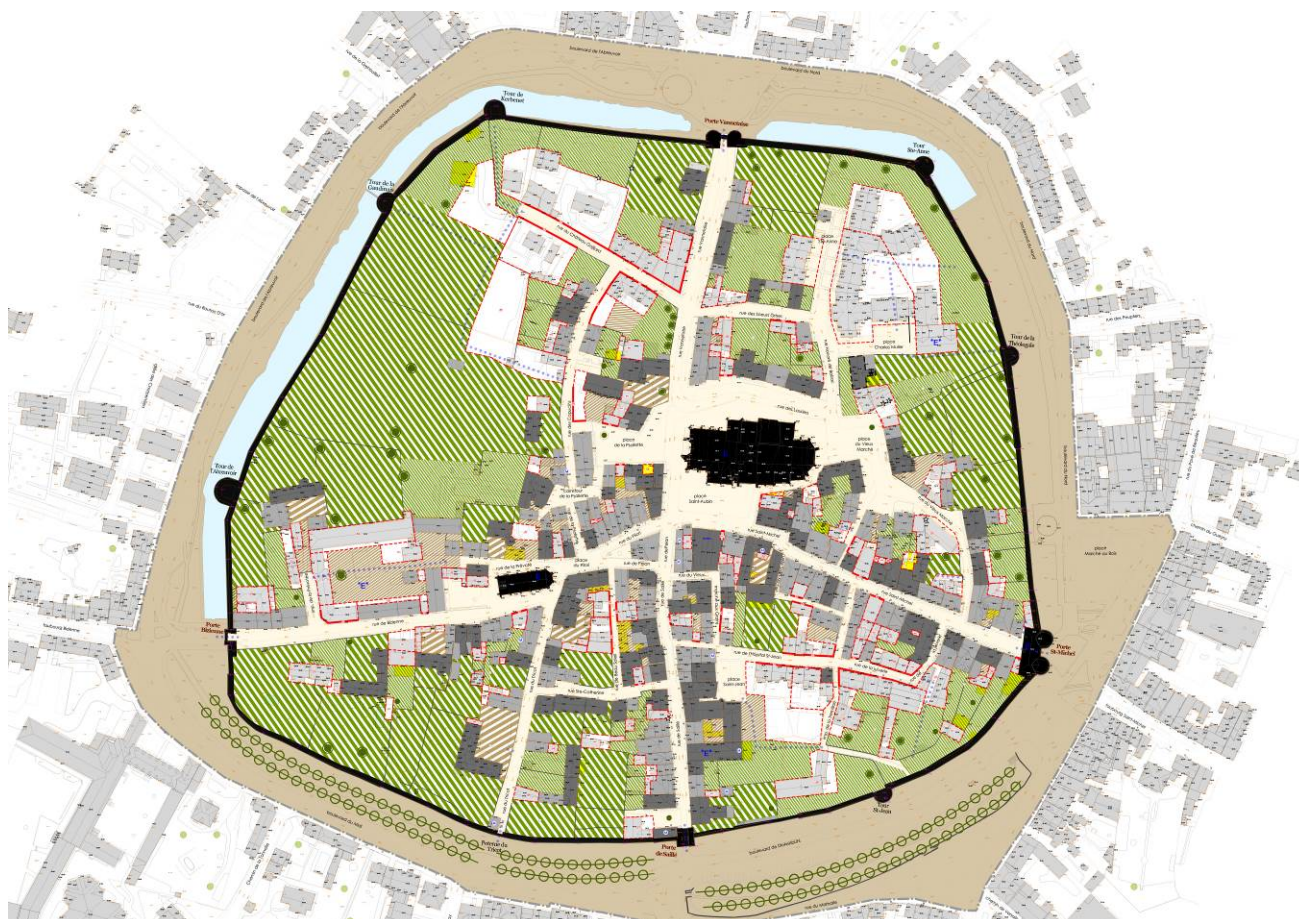
La présence d’un ensemble architectural remarquable et la disponibilité d’un vaste espace libre en cœur d’îlot permettent d’envisager ici une opération de renouvellement urbain d’envergure à proximité immédiate des axes commerçants et des remparts.

L’OAP définit les principes et les objectifs pour la requalification du secteur de l’ancien hôpital et encadre l’évolution de l’habitat récent de la rue de la Juiverie. Pour les abords de l’ancien Hôpital Saint-Jean, il s’agit de recomposer les espaces libres et bâtis et de remettre en scène les bâtiments remarquables de l’ancien hôpital afin de redonner à ce site un rôle dans l’animation de la ville close et d’enrichir le parcours de découverte de la ville, par la création de nouvelles places urbaines et d’un espace vert ouvert au public en synergie avec ces nouveaux espaces urbains. Ce quartier accueillera à terme un pôle à vocation culturelle en lien avec les remparts.



Coupes sur le secteur Saint-Jean montrant les gabarits constructibles permis par le PSMV et leur visibilité depuis les promenades

PARTIE G



EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Evaluation des incidences de la mise en œuvre du Plan sur l'environnement
2. Justification du déclassement des Espaces Boisés Classés

1. EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Le chapitre qui suit résume de manière synthétique les principales incidences de la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur l'environnement, à travers cinq volets thématiques ci-après détaillés :

- **L'environnement physique et les ressources (risques naturels et ressources en eau en particulier),**
- **Les espaces naturels et la biodiversité,**
- **Le paysage et les formes urbaines (patrimoine bâti et non bâti, consommation d'espaces et d'énergies),**
- **La vie sociale et économique,**
- **Les autres données environnementales (qualité de l'air, bruit, gestion des déchets et assainissement).**

1.1 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET LES RESSOURCES

Le périmètre d'application du PSMV est situé sur le sillon granitique de Guérande, coteau orienté Nord-Ouest/Sud-Est à l'altitude moyenne d'environ 40 mètres. Aucune zone humide n'existe dans ce périmètre, la seule présence de l'eau se trouve dans les douves alimentées par une source et les eaux de pluie.

Comme indiqué dans le Diagnostic environnemental, la ville close n'est pas soumise aux aléas inondations, submersion marine, retrait et gonflement des sols, ni aux risques de tempête (localisés sur les parties littorales et zones humides de la commune). Elle se situe en revanche en zone de sismicité modérée (3 sur une échelle de 1 à 5).

Ne disposant pas d'activité industrielle lourde, la commune de Guérande est concernée par les seuls risques technologiques liés au transport de matières dangereuses qui s'effectue par la route, par voie d'eau et par les canalisations (pipe-line Donges/Melun/Metz transportant des hydrocarbures).

**L'application du PSMV ne modifie pas les ressources actuelles des sols ni la vulnérabilité du site.
L'application du PSMV n'aura pas d'incidence sur l'ensemble de ces risques.**

1.2 INCIDENCES SUR LES ESPACES NATURELS ET LA BIODIVERSITE

La préservation des espaces de jardins, la reconquête d'espaces minéralisés au profit de surfaces perméables et l'amélioration des conditions biologiques permettent d'assurer des continuités végétales et paysagères favorables à une biodiversité riche. Le maintien des espaces en pleine terre et des traitements en terrasses des jardins permet d'assurer une bonne répartition des eaux de pluie et le maintien des systèmes de récupération en place (avec la possibilité d'en créer de nouveaux). La protection des espaces libres de qualité s'accompagnant d'une exigence de pleine terre (espaces légendés en DM1 et DV1) correspond à 60 % des espaces libres du périmètre d'application du PSMV.

La possibilité de créer des surfaces en souterrains sous les espaces libres est limitée aux espaces légendés en DV2 ou DM2 et encadrée par des conditions particulières limitatives. Cela est une donnée nouvelle par rapport au précédent PSMV qui n'interdisait pas les constructions souterraines.

La volonté de s'appuyer sur une tradition végétale à travers le développement d'espèces indigènes qui permettent à la flore une bonne adaptation au site et la protection des boisements existants contribuent aussi au maintien d'une fraîcheur et à l'épanouissement de la faune et de la flore. La méthode de gestion différenciée des espaces verts est déjà

en place sur Guérande et n'est pas remise en cause par le PSMV, qui propose même d'accompagner de façon pédagogique la gestion écologique des jardins privés.

Les surfaces constructibles définies par le PSMV ne concernent aucun espace naturel à caractère patrimonial ; elles ont très peu augmentées depuis le précédent Plan passant de 10 à 12% de la surface totale du périmètre d'application, sachant que plus de la moitié (53%) de ces surfaces constructibles concernent des espaces déjà bâtis actuellement. En outre, un ensemble d'OAP spécifiques sur « Paysage urbain & végétal » traite de la préservation de la ceinture verte des jardins au contact des remparts et de l'enrichissement écologique des jardins. A travers ces OAP, la présence du végétal et son rôle dans la biodiversité urbaine est au cœur du projet urbain. Ces orientations développent des préconisations pour renforcer l'écosystème des jardins à travers des actions concrètes en faveur de la biodiversité dans la ville (traitement des sols, des clôtures, des rives des douves, de la flore aquatique, plantations, etc.) et sont complétées par une liste d'essences adaptées aux conditions locales par type d'espaces.

L'affirmation de la protection des espaces libres, majoritairement à dominante végétale, et la définition d'Orientations visant à conforter et enrichir la biodiversité urbaine constituent ainsi une incidence positive sur la biodiversité et la consommation d'eau sur le périmètre d'application du PSMV.

A terme, ces effets peuvent se traduire concrètement par :

- une diminution de la pollution par les vertus absorbantes de la végétation sur les gaz polluants,
- un assainissement des sols permettant d'améliorer la qualité des eaux filtrées à travers les sols,
- la régulation du phénomène d'îlots de chaleur grâce aux surfaces végétalisées,
- une augmentation en nombre et en diversité de la faune et de la flore dans la ville close et à ses abords,
- une meilleure pollinisation qui pourra par exemple favoriser la culture de fruits et légumes en ville,
- enfin, le bien-être des individus dans un environnement riche en biodiversité.

1.3 INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LES FORMES URBAINES

Toute la philosophie du PSMV repose sur les notions d'harmonie, de continuité et de qualité, dans l'objectif de sauvegarder et de mettre en valeur le paysage urbain et tout ce qui fait l'identité patrimoniale de Guérande.

Le PSMV et ses OAP protègent l'ensemble des cours et jardins qui présentent une qualité dans le traitement de l'espace en lui-même et/ou un rôle essentiel pour la respiration du bâti (qualité du tissu urbain) ; ces espaces représentent plus de 50 000 m² soit 31% du périmètre d'application auxquels s'ajoutent, avec une surface équivalente, les promenades plantées protégées au titre des Monuments Historiques. Avec plus de 60 % de la surface du périmètre d'application, les espaces libres protégés garantissent donc la préservation du caractère et de la qualité du paysage urbain.

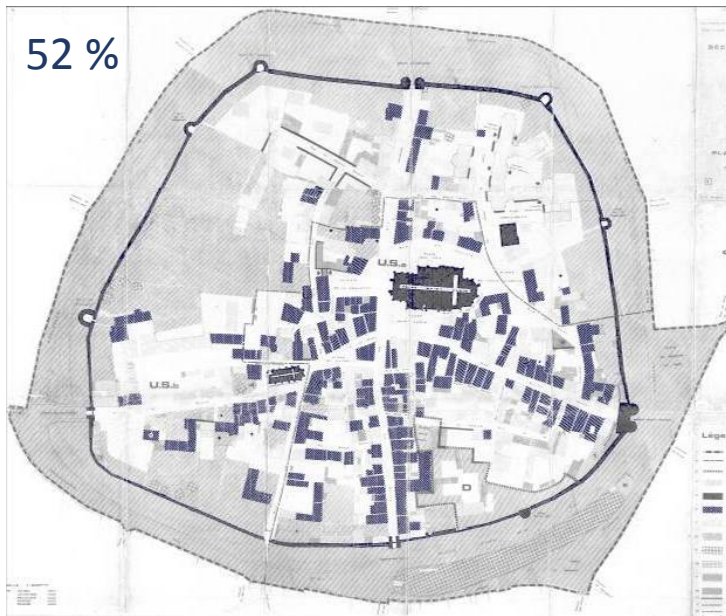
La définition par le Plan des espaces constructibles permet de densifier le tissu urbain dans des conditions raisonnables et acceptables à de nombreux points de vue : paysage urbain historique, ensoleillement et intimité des parcelles, conservation des accès sur rue, etc. Ceux-ci sont très peu augmentés depuis le précédent Plan passant de 10 à 12% de la surface totale du périmètre d'application, sachant que plus de la moitié (53%) de ces surfaces constructibles concernent des espaces déjà bâtis actuellement. La priorité est donc donnée au remplacement des constructions.

Les formes urbaines induites par le Règlement et les OAP permettent de conjuguer renouvellement urbain permettant d'attirer de nouveaux habitants et de nouvelles activités et respect des formes existantes (patrimoine et conditions d'habitat). Les surfaces constructibles permises par le Plan sont encadrées par des emprises graphiques maximales limitées par des hauteurs tantôt imposées, tantôt maximales selon les solutions les plus adaptées au contexte urbain.

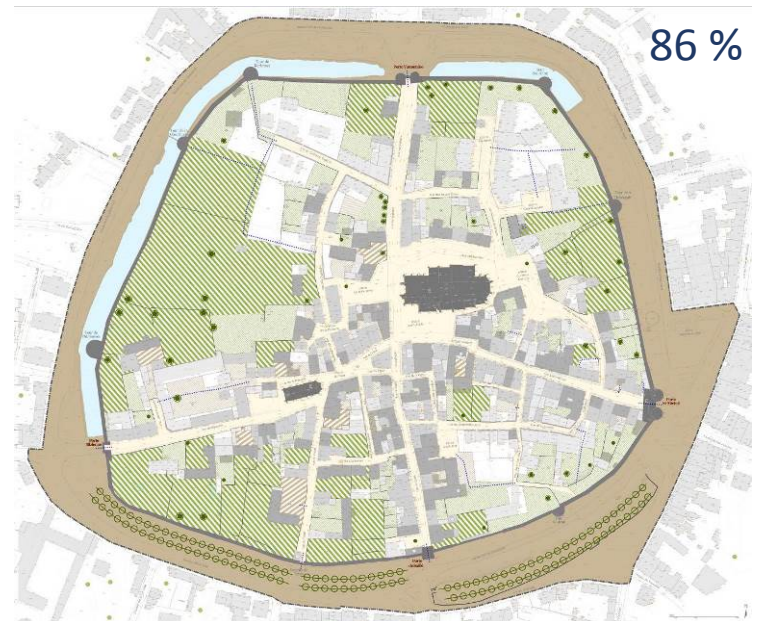
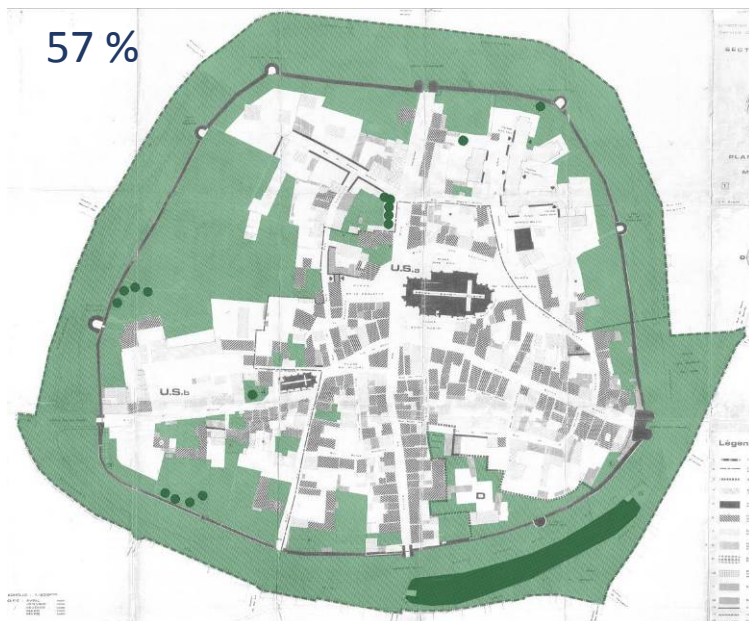
Les formes architecturales encadrées par le Règlement tendent à offrir un enrichissement de l'architecture traditionnelle locale tout en respectant les qualités et spécificités de l'identité locale, notamment avec une exigence d'intégration dans la séquence urbaine (à travers les vues remarquables proches ou lointaines repérées par l'OAP A). La protection et la restauration du bâti imposées par le Règlement répondent au souci de pérennité des structures constructives et de l'architecture qui fait la valeur patrimoniale de la ville close.

Le PSMV définit en outre trois emprises importantes de projet qui correspondent à des secteurs amenés à évoluer sensiblement tant dans leurs formes architecturales et urbaines que dans leur programmation (Saint-Jean, Balzac et Château-Gaillard). Ces secteurs représenteront l'apport significatif du XXI^e siècle dans la ville close et contribueront à un enrichissement du tissu urbain, des formes architecturales mais aussi des fonctions urbaines mêlant habitat, programme(s) d'équipements et de commerces.

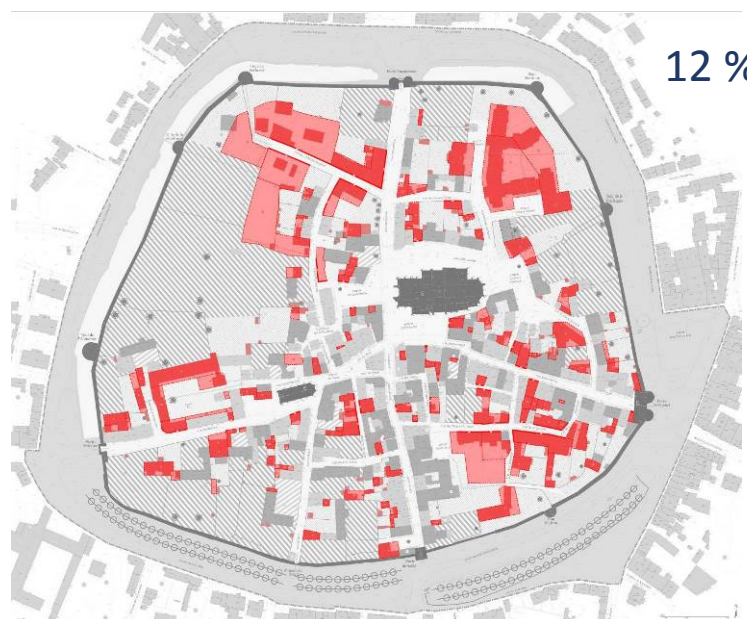
Cartes comparatives avec le précédent PSMV



% de surfaces bâties protégées par le précédent PSMV (à gauche) et par le PSMV révisé (à droite)



% d'espaces libres protégés ou à prescriptions spéciales
dans le précédent PSMV (à gauche) et dans le PSMV révisé (à droite)
NB : les promenades plantées, comme tous les espaces publics, sont exclues du calcul



% de surfaces constructibles par rapport à l'ensemble du périmètre précédent PSMV (à gauche) et PSMV révisé (à droite)

Tableau comparatif entre le précédent PSMV et le PSMV révisé	PRECEDENT PSMV		PSMV REVISE		Calcul des %
Périmètre d'application du PSMV	166 691 m²				% du périmètre d'application du PSMV
dont : Surface totale des îlots	96 599 m ²		58%		
Surface d'espaces publics	70 092 m²		42%		% du périmètre d'application du PSMV
- promenades plantées et douves (MH)	50 487 m ²		30%		
- espaces viaires intramuros	19 605 m ²		12%		
1- Surfaces bâties (emprises au sol)	38 811 m²	40%	36 379 m²	37%	% de la surface totale des îlots
dont : - bâti protégé en totalité au titre des MH	5 764 m ²	15%	5 570 m ²	15%	% de la surface bâtie
- bâti protégé en type A	14 496 m ²	37%	9 488 m ²	26%	
- bâti protégé en type B			9 704 m ²	27%	
- bâti non protégé	15 646 m ²	40%	10 733 m ²	30%	
- bâti dont la démolition est souhaitable (jaune)	2 905 m ²	8%	884 m ²	2%	
Petit patrimoine (vestiges + puits)	9 unités		43 unités		
Mur ou élément de clôture	0 unité		2 754 ml		
2- Surfaces d'espaces libres (hors espaces publics)	57 788 m²	60%	60 220 m²	62%	% de la surface totale des îlots
dont : - espaces protégés (DV1,DM1)	33 284 m ²	57%	31 938 m ²	53%	% de la surface des espaces libres
- espaces à prescriptions spéciales (DV2,DM2)	(hors promenade)		20 160 m ²	33%	
- espaces boisés classés	3 980 m ²		0 m ²		
dont : - espaces à dominante végétale (DV1,DV2)	33 284 m ²	66%	47 297 m ²	78%	% de la surface des espaces libres
- espaces à dominante minérale (DM1,DM2)	0 m ²		4 801 m ²	8%	
3- Surfaces constructibles :	17 456 m ²	10%	20 032 m ²	12%	% du périmètre d'application du PSMV
dont : - sur bâti existant (non protégé)	NR		10 616 m ²	53%	% de la surface constructible
- sur espace libre	NR		9 416 m ²	47%	
4- Emplacements réservés	826 m ²	0,50%	0 m²		% du périmètre d'application du PSMV

Tableau élaboré par AUP le 11/01/2018

L'affirmation de la protection du patrimoine bâti et non bâti, élargie par rapport au précédent PSMV, et l'encadrement des futures constructions en termes d'emprises, de formes et de densité ne peuvent que constituer une incidence positive sur l'évolution du paysage urbain et des formes urbaines.

A terme, ces effets peuvent se traduire concrètement par :

- la préservation et la mise en valeur de l'identité urbaine et paysagère de la ville close et ses abords,
- la pérennité des structures constructives et des détails architecturaux extérieurs et intérieurs du patrimoine bâti hérité depuis le Moyen-Age jusqu'à aujourd'hui,
- un enrichissement de ses formes urbaines et architecturales par l'introduction d'une modernité qui construit le patrimoine de demain, et une animation du paysage urbain par l'intégration de chaque projet dans les séquences remarquables de la ville close.

1.4 INCIDENCES SUR LA VIE SOCIALE ET ECONOMIQUE

Le PSMV s'inscrit en cohérence et dans le respect des orientations du PADD du PLU en accord avec les différents documents de planification à l'échelle communautaire : Plan Local d'Habitat, Schéma de COhérence Territoriale et directive Territoriale d'Aménagement. Ces documents tendent vers :

▪ Une protection de la fonction résidentielle et de la mixité de l'habitat

Cette ambition se traduit dans le Règlement du PSMV par quatre obligations :

- un principe de mixité de typologies de logements (donc de public ciblé),
- une obligation de maintien voire de restitution des accès sur rue des logements,
- une surface minimale de logements de 40 m² de toute opération de 3 logements créés ou réhabilités (a minima 40 % des logements),
- un coefficient de logement social (25% à partir de 400 m² ou 5 logements).

En outre, la volonté portée par le PSMV d'ouvrir les logements existants sur des espaces libres végétalisés et de concevoir les nouveaux dans une recherche d'ensoleillement, de préservation de l'intimité et d'ouverture vers les cœurs d'îlots végétalisés contribue à la garantie et l'amélioration des conditions d'habiter la ville close.

▪ Une protection de la fonction de centralité avec un maintien et un renforcement des commerces de proximité

Cette ambition se traduit dans le Règlement du PSMV par quatre obligations :

- un Droit de Prémption de la collectivité sur les fonds de commerce, artisanaux et les baux commerciaux au titre de la sauvegarde du commerce de proximité sur l'ensemble du périmètre d'application du PSMV,
- la protection de la fonction commerciale des Halles de la place Saint-Aubin (au-delà de sa forme architecturale),
- la protection de la diversité des activités commerciales sur tout projet de création ou de réhabilitation,
- la protection des rez-de-chaussée commerciaux (ciblés graphiquement) pour garantir l'animation des rez-de-chaussée sur l'espace public.

▪ Une protection de la fonction de centralité avec un maintien et un renforcement des équipements

Cette ambition se traduit dans le Règlement du PSMV par quatre obligations :

- un principe de mixité de typologies de logements (donc de public ciblé),
- une obligation de maintien voire de restitution des accès sur rue des logements,
- une surface minimale de logements de 40 m² de toute opération de 3 logements créés ou réhabilités (a minima 40 % des logements),
- un coefficient de logement social (25% à partir de 400 m² ou 5 logements).

Au-delà de la protection du cadre de vie (chapitre précédent), le PSMV a une incidence positive sur la vie sociale et économique dans la ville close en intervenant directement ou indirectement sur l'habitat, les fonctions commerciales et les équipements. A terme, ces effets peuvent se traduire concrètement par une amélioration des conditions d'habitat dans la ville close, en matière de qualité de logements bien sûr mais aussi d'équipements et de commerces de proximité.

1.5 INCIDENCES SUR LES AUTRES DONNEES ENVIRONNEMENTALES

▪ Performance thermique des bâtiments

Les propriétés constructives et structurelles des bâtiments traditionnels (généralement à structure lourde et constitués de murs épais) garantissent une bonne inertie thermique du patrimoine bâti. Leur insertion dans un tissu urbain dense limite également les déperditions.

La protection au titre du PSMV n'empêche pas pour autant des adaptations du bâti dans le cadre du respect des caractéristiques patrimoniales et constructives. Les OAP du PSMV développent en outre un volet sur la réhabilitation énergétique permettant de limiter les écueils de travaux mal adaptés et peu intéressants en termes de performance.

Le règlement encadre précisément la mise en place de dispositifs destinés à économiser l'énergie ou à employer (voire produire) de l'énergie renouvelable. Il ne s'agit pas d'une interdiction en soi, mais bien de contrôler la compatibilité entre les dispositifs envisagés et la vulnérabilité du patrimoine (tant en termes esthétiques qu'en termes structurels et constructifs).

▪ Qualité de l'air et bruit

L'objectif d'apaisement des espaces publics, sur l'ensemble de la ville close et à ses abords, et la non obligation de créer des stationnements contribueront à réduire l'impact de la pollution générée par la voiture, à développer les autres modes de déplacements et à réduire le bruit. Le PSMV est favorable à la création d'ambiances sonores apaisées. Associant à ces mesures celles favorisant la biodiversité, l'application du PSMV permettra ainsi d'améliorer les conditions de vie dans la ville close.

En outre, le PSMV protège une bonne partie du bâti existant et délimite précisément les possibles évolutions du tissu bâti, ce faisant il limite considérablement tous gros travaux (travaux d'affouillements très limités notamment) et les nuisances générées par d'éventuels chantiers. En matière de bruit, la nuisance sonore des appareils de conditionnement d'air implantés sur les cours arrières notamment, aux dépens parfois des logements, est limitée par le PSMV qui impose leur intégration dans le bâti précisément pour diminuer la gêne (visuelle et sonore) générée. En revanche, l'animation des terrasses extérieures des bars et restaurants génératrice de nuisances phoniques parfois tardives ne peut être maîtrisée par les règles du PSMV.

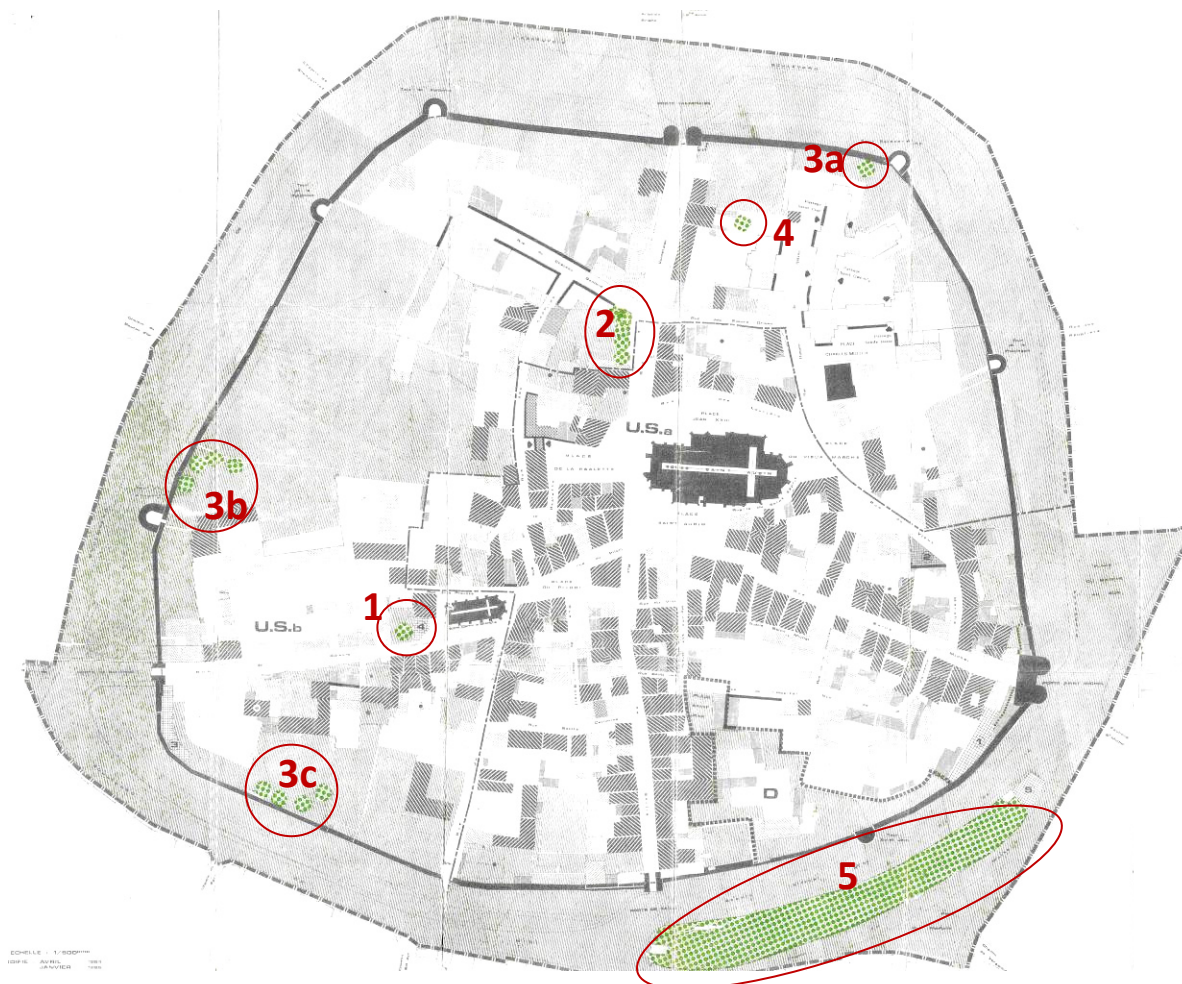
L'absence de structures industrielles et l'impossibilité d'en implanter de nouvelles contribuera enfin à l'absence de nouvelles nuisances qu'il s'agisse de l'air ou du bruit.

▪ Gestion des déchets et assainissement

Le PSMV ne régleme pas la gestion des déchets des ménages au quotidien. Il prévoit cependant dans toutes les constructions nouvelles, et lorsque cela est possible en réhabilitation, l'installation de locaux de stockage des déchets permettant la collecte sélective, de préférence à rez-de-chaussée dans des locaux isolés et clos.

Le PSMV n'a pas d'incidence négative sur la gestion des systèmes d'assainissement (eaux pluviales, eaux usées, alimentation en eau potable) en place et exige pour tout nouveau projet que cette question soit correctement traitée. Les réseaux existent et ne peuvent qu'être progressivement améliorés. Il n'est pas envisagé de créer des bassins de rétention supplémentaires (les douves jouant déjà ce rôle). Le stockage des eaux de pluie dans des citernes pour arroser les jardins peut être intégré dans les projets d'aménagement des jardins dès lors qu'ils sont compatibles avec la mise en valeur de l'espace et de la construction sur laquelle ils s'adosent éventuellement. L'objectif général est de privilégier la sobriété en matière d'utilisation de l'eau, ce qui passe notamment par un choix judicieux d'espèces végétales adaptées au sol parmi la liste d'essences proposée en annexe des OAP.

2. JUSTIFICATION DU DECLASSEMENT DES ESPACES BOISES CLASSES



Au nombre de 7 et recouvrant une superficie de 3 980 m², ces Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme correspondent à des arbres isolés, des groupements d'arbres ou encore à un double alignement d'arbres sur l'espace public, on peut les regrouper en 5 cas de figure-types :

1. Arbre isolé sur l'espace public, face au parvis de Notre-Dame-la-Blanche
2. Groupement d'arbres sur jardin privé bordant un espace public, rue Vannetaise
3. Arbre et groupement d'arbres le long des remparts
4. Arbre isolé dans jardin privé
5. Le haut-mail et son double alignement d'arbres

2.1 PRISE EN CHARGE DU PATRIMOINE ARBORE DANS LE PSMV

Le déclassement des EBC inclus dans le périmètre d'application du PSMV s'appuie sur une nouvelle légende du PSMV, qui permet une meilleure prise en charge de ces espaces. Cette nouvelle légende propose plusieurs niveaux de protection du végétal réglementés par l'article US 2.3-2 à 4, à savoir :

- la protection des cours (DM1) et jardins (DV1), qui préconise la conservation de l'espace libre lui-même et des éléments d'intérêt qui le composent (en particulier les arbres remarquables) et exige une attention particulière à la composition paysagère et à la mise en valeur des immeubles dont ils constituent l'écrin.
- la protection des alignements d'arbres et ordonnances végétales (article US 2.3-4a),
- la protection d'arbres isolés, qui ont été identifiés dans le Diagnostic (article US 2.3-4b et c). Il faut toutefois noter que tous les arbres identifiés dans le cadre de l'expertise botanique faite en première phase ne font pas tous l'objet d'une protection dans le PSMV. En plus du critère botanique, la question de la composition de l'espace a compté dans le choix final des protections d'arbres.

Ce chapitre consacre un paragraphe par Espace Boisé Classé pour présenter chacun des cas de figure-types préalablement cités.

2.2 JUSTIFICATION AU CAS PAR CAS

EBC n°1 : Arbre isolé sur l'espace public

Superficie concernée par ce cas de figure : 43 m²

RAPPEL HISTORIQUE SUR CET ESPACE

La parcelle située face à la chapelle Notre-Dame-La-Blanche, entre la rue Bizienne et la rue de la Prévôté, correspond à une ancienne cour privée autrefois délimitée par un mur de clôture qui assurait un front bâti continu sur la rue Bizienne. Le dégagement, après les années 1970, de cette cour a permis de constituer une placette qui est une chance pour la mise en valeur de la façade de la chapelle, tout en créant un espace urbain face à l'école Sainte-Marie. En revanche, la disposition de l'arbre planté sur le parvis de la chapelle crée un masque dans la perception de la façade de Notre-Dame-la-Blanche.

ETAT DES LIEUX PHOTOGRAPHIQUE



Emplacement de l'Espace Boisé Classé



Positionnement de l'arbre actuel

JUSTIFICATION DU DECLASSEMENT : Espace non boisé

L'actuelle légende EBC couvre un espace minéral aménagé avec quelques jardinières et un banc, il existe en revanche un arbre planté à proximité, correspondant à un emplacement réservé du PSMV d'origine pour créer une placette devant la chapelle. Il s'agit d'un tilleul à grandes feuilles d'une dizaine d'années en bon état sanitaire.

Comme le Diagnostic l'a révélé, cet arbre (qui ne correspond pas à l'espace EBC) est mal positionné dans l'espace urbain et bloque la vue sur la façade principale de la chapelle depuis la rue de Bizienne, d'autant que le sujet va probablement se développer considérablement. Cette vue remarquable a été répertoriée et intégrée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation A2 (vue n°11, voir photo ci-dessus).

Par ailleurs, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation B relative au « Végétal dans l'Espace public » rappelle que les arbres isolés sur les places et placettes enrichissent l'espace urbain, tant par leurs effets sur la biodiversité, sur

l'aménité urbaine ou sur les usages qu'ils peuvent générer. Il ne s'agit donc pas là de supprimer l'arbre en place mais de ne pas figer son positionnement aujourd'hui peu satisfaisant.

EBC n°2 : Groupement d'arbres sur un jardin privé mais bordant un espace public

Superficie concernée par ce cas de figure : 190 m²

RAPPEL HISTORIQUE SUR CET ESPACE

Cet espace correspond à l'ancien jardin de l'Hôtel de Coux.

Le logis d'origine médiévale est implanté perpendiculairement à la rue Vannetaise et présente une disposition entre cour et jardin peu fréquente au sein de l'intramuros.

Cependant, cet ancien jardin n'a pas toujours été boisé : les plantations sont absentes sur les cartes postales du début du XX^e siècle et une partie du jardin est encore occupée à cette époque par une ancienne dépendance, déjà repérée sur le cadastre napoléonien. Bien que très présent dans le paysage urbain, l'alignement d'arbres actuel le long de la clôture ne semble pas correspondre aux dispositions d'origine de cet ancien jardin.



ETAT DES LIEUX PHOTOGRAPHIQUE



Présence des arbres depuis l'espace public

JUSTIFICATION DU DECLASSERMENT : Substitution par la légende du PSMV Arbres remarquables

Il s'agit d'un groupe de 5 platanes à feuilles d'érable d'environ 80 ans qui apportent une ombre significative au jardin de l'Hôtel de Coux et une masse verte qui compte pour beaucoup dans l'ambiance paysagère de la rue Vannetaise. Leur intérêt en termes de paysage urbain comme de biodiversité a été identifié dans le Diagnostic.

Le PSMV révisé vient remplacer l'Espace Boisé Classé par la légende suivante : « Arbre remarquable à préserver » de manière à maintenir la « frange verte » que constituent ces arbres sur l'espace public et la qualité paysagère du jardin de l'Hôtel de Coux.

EBC n°3 : Arbres et groupements d'arbres le long des remparts

Superficie concernée par ce cas de figure : 386 m²

RAPPEL HISTORIQUE DU STATUT DE L'ESPACE AU CONTACT DES REMPARTS

Les arbres isolés et les bosquets près des remparts se situent sur de vastes parcelles jardinées et boisées qui s'inscrivent dans une couronne d'espaces très faiblement urbanisés situés entre le noyau de la Collégiale et l'enceinte médiévale.

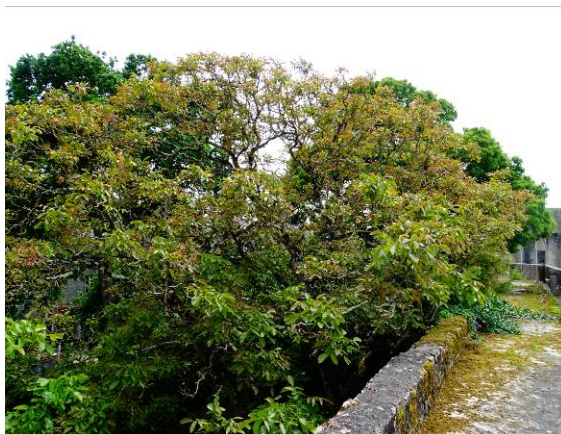
Cette forme urbaine particulière est l'héritage de la présence de fiefs urbains d'époque médiévale et moderne, dont les domaines sont parfois encore lisibles dans le parcellaire actuel. Ainsi, les bosquets 3b et 3c se situent respectivement dans les jardins des fiefs de la Gaudinai et de la Grillère dont le manoir et l'hôtel sont toujours conservés.

L'arbre isolé (3a) près de la tour Sainte-Anne se situe en lisière de l'ancien domaine de Lamballe, connu par les sources historiques mais disparu dès l'époque moderne, au sein d'un autre ancien « vide » urbain, l'ancien cimetière Sainte-Anne. Dans l'entre-deux-guerres, cet espace périphérique de l'intramuros a accueilli la caserne des pompiers, toujours en conservant le principe d'un jardin longeant les remparts.

ETAT DES LIEUX PHOTOGRAPHIQUE



EBC n°3a, près de la Tour Sainte-Anne



EBC n°3b, Hôtel de La Gaudinai



> le noyer

> le châtaignier



> les arbres à côté du châtaignier (jardin EBC)



> le chêne pédonculé



EBC n°3c, boisement de l'Hôtel de La Grillère



JUSTIFICATION DU DECLASSEREMENT : Substitution par la légende Arbres remarquables et DV1

L'EBC n°3a est un Cerisier cultivé adulte, d'environ 25 ans, il est donc probable qu'il ait remplacé le sujet qui avait fait l'objet de la protection en Espace Boisé Classé. Même s'il est jeune, il marque l'espace paysager au contact des remparts.

L'EBC n°3b correspond aujourd'hui à un ensemble de 3 arbres remarquables ayant près d'une centaine d'années et appartenant à l'actuel jardin de l'Hôtel de La Gaudinai : un châtaignier, un chêne pédonculé et un noyer commun (le plus vieux).

L'EBC n°3c correspond aujourd'hui à un ensemble boisé comportant 2 arbres remarquables ayant près de 80 ans et appartenant au jardin de l'Hôtel de La Grillère : un marronnier d'Inde et un érable sycomore.

Pour ces 3 éléments, le PSMV révisé vient remplacer l'Espace Boisé Classé par deux éléments de légende qui se superposent :

- la légende « Arbres remarquables à préserver » (repositionnée à l'emplacement exact des arbres), de manière à maintenir ces arbres qui contribuent à la qualité paysagère de la ceinture verte au contact des remparts ;
- la légende DV1 « Jardins de qualité à préserver et à mettre en valeur » (présentée dans le chapitre précédent) qui permet de garantir un niveau d'exigence à la hauteur de la qualité des lieux, en imposant « un projet d'ensemble appuyé sur un plan de composition prenant en compte toutes les composantes patrimoniales du lieu (historique, naturelle, paysagère et écologique) grâce à des recherches documentaires et une étude botanique » [Extrait du règlement]. Le règlement prévoit également que ce projet peut être la restitution de la composition qui a pu ou aurait pu (dans le cas de projets non réalisés) occuper l'espace, sans exclure la possibilité d'un aménagement de jardin contemporain sous réserve de préservation et de mise en valeur des éléments patrimoniaux.

Cette nouvelle légende apparaît donc plus complète et adaptée que l'EBC qui se limitait ici à quelques emprises d'arbres.

EBC n°4 : Arbre en cœur d'îlot sur un jardin privé

Superficie concernée par ce cas de figure : 50 m²

RAPPEL HISTORIQUE SUR CET ESPACE

Cet arbre isolé est implanté au cœur d'un îlot correspondant à un ancien domaine, le fief de Lamballe, disparu dès l'époque moderne.

L'urbanisation de cet espace situé entre la Collégiale et l'enceinte médiévale, auparavant faiblement occupé, a eu lieu le long de la rue Vannetaise à travers un découpage en parcelles de moyenne et grande taille. De vastes jardins ont ainsi été conservés en cœur d'îlot et près de l'enceinte, avec un couvert végétal important déjà visible sur les photos aériennes des années 1940.

ETAT DES LIEUX PHOTOGRAPHIQUE



Grand Tilleul situé dans le jardin du n°12 rue Vannetaise



> Vue aérienne

JUSTIFICATION DU DECLASSEMENT : Substitution par la légende DV1

L'EBC n°4 est un grand Tilleul dont la couronne est conséquente. Cet arbre est positionné en limite séparative et apporte une ombre très dense au jardin. Le jardin est quant à lui intéressant : il présente des éléments patrimoniaux tels qu'embranchements, piles et muret, et mériterait une recomposition paysagère pour le mettre en valeur.

Le PSMV révisé vient remplacer l'Espace Boisé Classé par la légende DV1 « Jardins de qualité à préserver et à mettre en valeur » qui permet de garantir un niveau d'exigence à la hauteur de la qualité des lieux, en imposant « un projet d'ensemble appuyé sur un plan de composition prenant en compte toutes les composantes patrimoniales du lieu (historique, naturelle, paysagère et écologique) grâce à des recherches documentaires et une étude botanique » [Extrait du Règlement].

EBC n°5 : Le haut-mail et son double alignement d'arbres

Superficie concernée par ce cas de figure : 3 311 m²

RAPPEL HISTORIQUE SUR CET ESPACE

L'enceinte médiévale comportait à l'origine un système de fortifications plus étendu occupant l'emprise des actuels boulevards. Les murs étaient entourés par des douves et des talus : le haut-mail actuel correspond ainsi à l'ouvrage avancé protégeant la courtine sud-ouest entre la porte de Saillé et la porte Saint-Michel.

Au XVIII^e siècle, dans le cadre des projets d'embellissement, d'assainissement et de modernisation des espaces publics menés par le duc d'Aiguillon, le haut-mail est aménagé en promenade surélevée. Confortée et plantée de deux rangées d'arbres, cette allée s'inscrit dans le circuit de promenades entourant et magnifiant les remparts.

Autrefois, quand l'urbanisation du coteau guérandais n'était que très ponctuelle et concentrée le long du faubourg Saint-Armel, le haut-mail offrait également une vue panoramique dégagée sur les marais salants.

ETAT DES LIEUX PHOTOGRAPHIQUE

Le double alignement de marronniers du haut-mail

JUSTIFICATION DU DECLASSEMENT : Substitution par la légende Ordonnance végétale en superposition à la protection d'espace au titre des Monuments Historiques

L'EBC n°5 est une promenade plantée haute constituée d'un double alignement de Marronniers qui n'est plus tout à fait homogène. Nous avons constaté que de très nombreuses et grandes plaies relevant d'un relèvement de couronne ne sont pas cicatrisées. Un bon nombre de ces arbres est ainsi fragilisé. A court et moyen terme, il sera nécessaire de procéder à des plantations de remplacement. Déjà le haut-mail présente des trouées principalement dans l'alignement sud placé directement au-dessus du mur de soutènement. Celui-ci est menacé d'effondrement par endroit ce qui posera à nouveau problème aux marronniers qui vont vraisemblablement se retrouver en partie déchaussés après la restauration de ce mur. Ceci aggravera vraisemblablement leur état sanitaire. Ce qui veut dire, qu'à terme, le haut-mail aura perdu de son homogénéité.

On considère généralement que lorsque qu'un alignement a plus de 40 % de ses arbres en renouvellement, c'est le moment où tout l'alignement est à remplacer. Il faudra saisir cette occasion pour trouver une espèce mieux adaptée aux conditions pédologiques du haut-mail, et aussi aux données climatiques actuelles.

Le haut-mail est par ailleurs protégé au titre des Monuments Historiques (légende en aplat beige sur le PSMV) qui impose une réflexion d'ensemble sur l'espace en lien avec les promenades plantées qui font aussi l'objet de cette protection d'espace.

Ainsi le PSMV révisé prévoit un remplacement de l'Espace Boisé Classé par la légende « Ordonnance végétale » régie par l'article US 2.3-4a et portant sur le principe d'un alignement d'arbres structuré et structurant pour l'espace. En particulier, le PSMV impose une conservation de l'ordonnance dans le respect des dispositions d'origine du haut-mail et le traitement global de l'alignement en évitant la multiplication des essences et la replantation ponctuelle.



ANNEXE : FICHES ESPACES

LISTE DES FICHES-ESPACES

NB : Ces fiches constituent des documents de travail avec une synthèse d'informations ; elles comportent des « objectifs de mise en valeur » qui ont servi de base à l'écriture des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les espaces publics. Elles n'ont ainsi pas de caractère réglementaire.

- 1- Places du Marché au Bois et du Marhallé
- 2- Boulevard Dinkelsbühl, haut-mail et rue du Marhallé
- 3- Boulevard du Midi
- 4- Porte Bizienne
- 5- Boulevard de l'Abreuvoir
- 6- Porte Vannetaise
- 7- Boulevard du Nord
- 8- Rue Saint-Michel
- 9- Rue de Saillé
- 10- Rue du Tricot
- 11- Rue de Bizienne
- 12- Rue Vannetaise
- 13- Place Saint-Aubin
- 14- Place de la Psallete
- 15- Placette sur la rue des Lauriers
- 16- Place du Vieux Marché
- 17- Place Saint-Jean

PLACES du Marché au Bois et du Marhallé 1



OBJECTIFS DE MISE EN VALEUR :

Créer une esplanade face à la porte Saint-Michel, espace à la fois spécifique et en continuité des promenades, à travers :

- la recomposition de l'espace en reliant la place du Marché au Bois à celle du Marhallé, pour mettre en valeur la porte d'entrée de ville et son lien avec le faubourg ;
- une réflexion sur l'emprise et l'intégration du stationnement en particulier dans les principales perspectives vers la porte de ville ;
- la requalification du nivellement et du traitement des sols avec une recherche de continuité entre les deux espaces et l'entrée du faubourg tout en conservant l'idée d'une place dégagée pour permettre l'accueil de manifestations (marché, festivals, etc.) ;
- le traitement des abords de l'enceinte et en particulier de la Porte Saint-Michel pour redonner une lecture de l'histoire du site (ancien glacis défensifs et place de foire) ;
- la mise en scène de l'animation de cette ancienne place de marché en donnant une plus grande ampleur aux terrasses commerciales, tout en respectant l'équilibre de la future composition de l'espace et en garantissant une cohérence de couleurs, de matériaux et de mobilier urbain.

DESCRIPTION

Grand espace public, de forme quasi triangulaire, aux abords de la Porte Saint-Michel, entrée principale de la ville médiévale.

ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS :

- Porte Saint-Michel et enceinte médiévale
- Hôtel de ville (édifice récent)
- front bâti cohérent

USAGE TRADITIONNEL :

- * marché au bois et aux bestiaux
- * accès principal à la ville médiévale

OCCUPATION ACTUELLE :

- * accès principal à la ville médiévale
- * parking public
- * boulevard circulé ceinturant la ville médiévale
- * principales façades donnant sur l'espace :
 - Mairie et Office du tourisme
 - terrasses de cafés, restaurants
 - vitrines de banques et autres commerces
- * carrousel

COMPOSITION & AMÉNAGEMENTS :

- * bande engazonnée longeant l'enceinte
- * pavage granite devant la porte Saint-Michel
- * trottoirs en stabilisé renforcé
- * voirie en enrobé noir
- * bornes granite reliées par un chaînage
- * parterres végétalisés devant la porte St-Michel

PHOTOGRAPHIES ACTUELLES



HISTORIQUE

La porte Saint-Michel construite au début du XV^e siècle est la porte principale de la ville. Son faubourg est le plus important de la ville et dessert la route de Nantes.

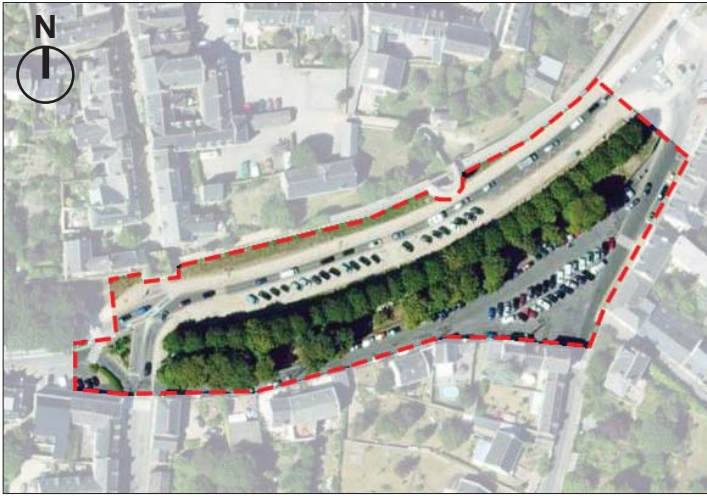
Au XVIII^e siècle, le Duc d'Aiguillon programme un ensemble d'aménagements des abords des remparts. Ceux de la porte Saint-Michel sont au Nord composés de deux jardins du gouverneur et d'une baraque, qui sont détruits en 1762 pour créer une promenade qui conduit à combler les douves. La place du Marché au bois dite la Petite place est située au Nord de la porte et de l'entrée du faubourg Saint-Michel, elle est agrandie, aménagée et pavée entre 1765 et 1770.

Au XIX^e siècle, la place accueille la foire aux bestiaux, son front bâti se renouvelle avec l'installation d'activités commerciales comme des cafés, et hôtels. Au milieu du XX^e siècle, la place perd sa fonction de marché et devient espace de stationnement face à l'Hôtel de ville implanté ici depuis 1954.

PHOTOGRAPHIES ANCIENNES

Source : Archives départementales





Haut-mail & boulevard Dinkelsbühl

2

OBJECTIFS DE MISE EN VALEUR :

Redonner au haut-mail toute sa présence dans l'espace urbain et créer un nouvel espace d'animation entre les portes de Saillé et Saint-Michel en continuité des promenades plantées, à travers :

- la réduction de la place de la voiture sur le boulevard Dinkelsbühl (a minima une circulation apaisée et une limitation stricte du stationnement) pour constituer un espace de liaison entre la promenade du haut-mail et l'enceinte ;
- la requalification du nivellement et du traitement des sols aux abords de la Porte de Saillé et plus globalement sur le carrefour avec le faubourg Saint-Armel, incitant le piéton à rentrer dans le centre historique ;
- un travail des pieds de mur de l'enceinte médiévale pour une meilleure mise en valeur de l'ancienne douve, en conservant une continuité de promenade le long des murs ;
- un suivi et un entretien régulier du double alignement d'arbres sur le haut-mail, sachant que ces arbres mériteraient à terme un renouvellement total ;
- un traitement qualitatif de la rue du Marhallé, en continuité avec le traitement de la place du Marhallé qui mette en valeur le mur et les accès au haut-mail (escaliers).

DESCRIPTION

Grand espace public avec une promenade surélevée formant une longue courbe aux abords de l'enceinte médiévale et reliant la porte de Saillé à la Porte Saint-Michel.

ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS :

- Promenade haute dite haut-mail
- Porte de Saillé, Tour Saint-Jean et enceinte médiévale

USAGE TRADITIONNEL :

- * Ancien talus défensif devenu promenade au XVII^e siècle surplombant l'enceinte médiévale et offrant autrefois une vue dégagée sur les marais salants
- * accès historique aux marais salants
- * marché aux bestiaux et lieux de foires

OCCUPATION ACTUELLE :

- * promenade du haut-Mail (50 x 15m)
- * boulevard circulé ceinturant l'enceinte médiévale
- * station de départ du train touristique et station bus
- * stationnement bd Dinkelsbühl (au Nord)
- * parking place du Marhallé (au Sud)

COMPOSITION & AMÉNAGEMENTS :

- * bande engazonnée longeant l'enceinte
- * trottoirs en stabilisé renforcé et voirie en enrobé noir
- * parterres végétalisés devant la porte de Saillé
- * talus engazonné maintenu en partie sud d'un mur en granite, planté d'alignements d'arbres et longé d'une promenade piétonne en stabilisé
- * candélabres récents le long du Bd de Dinkelsbühl

HISTORIQUE

La porte Sud de la ville, reconstruite à la fin du XV^e siècle, est protégée au Moyen-Âge par un ouvrage avancé. En 1764, le Duc d'Aiguillon met en place un projet d'embellissement qui prévoit la surélévation du cavalier pour réaliser l'actuel haut-mail. Celui-ci, accessible par un escalier à chaque extrémité et planté d'ormeaux, offre une vue panoramique sur les marais salants et la rade du Croisic. En 1777, les douves longeant les remparts entre la porte Saint-Michel et la porte de Saillé sont comblées pour y aménager une promenade basse, cet espace est appelé le «Bas mail».

Au début du XIX^e siècle, le haut-mail fait l'objet de travaux de consolidation. Tout au long du siècle, des marchés et foires aux bestiaux sont organisés sur la place du Marhallé et sur le Bas mail. Au milieu du XX^e siècle, le Bas mail devient une route longeant les anciens fossés.

PHOTOGRAPHIES ACTUELLES



PHOTOGRAPHIES ANCIENNES

Source : Archives départementales





BOULEVARD DU MIDI 3

OBJECTIFS DE MISE EN VALEUR :

Mettre en valeur cette belle séquence paysagère, témoin des aménagements du duc d'Aiguillon, en lien avec les faubourgs Saint-Armel et Bizienne, par :

- un entretien et un suivi régulier du double alignement d'arbres qui structurent la promenade ;
- un travail des pieds de mur de l'enceinte médiévale pour une meilleure mise en valeur de l'ancienne douve, tout en conservant une continuité de promenade le long des murs ;
- la réduction de l'emprise de la voirie sur le boulevard du Midi en conservant la place du piéton entre les alignements d'arbres et en proposant un espace partagé entre voitures et vélos sur le boulevard ;
- un traitement des sols spécifique aux abords des façades visant à accueillir quelques terrasses commerciales (près de la Porte de Saillé en particulier) offrant des vues directes sur l'enceinte médiévale ;
- un traitement spécifique aux abords du Collège Saint-Jean-Baptiste visant à créer un espace urbain en dialogue avec les promenades plantées.

DESCRIPTION

Grande promenade courbe plantée au contact de l'enceinte médiévale reliant la porte de Saillé à la Porte Bizienne

ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS :

- Enceinte médiévale
- Poterne du Tricot
- Collège Saint-Jean-Baptiste

USAGE TRADITIONNEL :
Douve et talus défensifs de l'enceinte médiévale

OCCUPATION ACTUELLE :

- * promenade aux abords de l'enceinte médiévale
- * boulevard circulé ceinturant la ville médiévale
- * accès piéton à la ville médiévale par une poterne au travers des fortifications

COMPOSITION & AMÉNAGEMENTS :

- * bandes engazonnées plantées d'alignements d'arbres de part et d'autre d'une promenade piétonne en stabilisé
- * muret en granite maintenant le talus actuel par rapport à la voirie
- * voirie et stationnement en enrobé noir
- * trottoirs en enrobé noir (et à granulats clairs près de la porte de Saillé)

PHOTOGRAPHIES ACTUELLES



HISTORIQUE

Cette partie des remparts allant de la porte de Saillé à la porte Bizienne était probablement longée depuis le Moyen-Âge par des douves et un talus.

Cet espace fait l'objet de travaux d'embellissement au cours du XVIII^e siècle par le Duc d'Aiguillon. Les douves sont comblées à partir de 1765, pour permettre l'aménagement d'un chemin «de 30 pieds de large planté d'ormeaux et fermé d'un mur de 4 pieds de haut».

En 1815, la Tour Sainte-Catherine est détruite et refermée en 1818. En 1834, à la demande des habitants, une brèche est créée non loin de l'ancienne tour pour permettre un accès depuis la rue du Tricot. En 1858, elle est réduite à une poterne. A la fin du XIX^e siècle, sont bâties des villas et l'école privée Saint-Jean-Baptiste face aux remparts.

L'aménagement de la promenade plantée a très peu évolué depuis le XIX^e siècle, c'est donc un témoignage précieux des aménagements du duc d'Aiguillon.

PHOTOGRAPHIES ANCIENNES

Source : Archives départementales





PORTE BIZIENNE

Bd de l'Abreuvoir / Bd du Midi

4

OBJECTIFS DE MISE EN VALEUR :

Créer un espace de mise en valeur de la porte Bizienne en continuité des promenades plantées et en lien avec la rue Bizienne le long de laquelle se développe le faubourg historique, par :

- l'articulation entre la promenade structurée par un double alignement sur le Boulevard du Midi (dans l'esprit des aménagements du XVIII^e siècle) et la réinterprétation contemporaine de la promenade sur la partie nord de l'enceinte (Boulevard de l'Abreuvoir) ;
- la requalification du traitement des sols aux abords de la Porte Bizienne pour inciter le piéton à entrer dans le centre historique, en y supprimant les stationnements ;
- un traitement spécifique du carrefour vers la rue Bizienne en grand plateau de rencontre, réduisant au maximum signalisation et marquage au sol, pour dégager la vue sur la porte de ville et sur la perspective du faubourg ;
- un travail des pieds de mur de l'enceinte médiévale pour une meilleure mise en valeur de la porte de ville et une continuité de promenade piétonne le long des remparts.

DESCRIPTION

Carrefour aux abords de l'accès Ouest à la ville médiévale situé entre le faubourg Bizienne et le boulevard ceinturant la ville close .

ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS :

- Porte Bizienne et enceinte médiévale

USAGE TRADITIONNEL :

Accès Ouest de la ville médiévale donnant sur le faubourg Bizienne et l'ancienne route du bourg de Clis

OCCUPATION ACTUELLE :

- * Carrefour entre le faubourg Bizienne et le boulevard ceinturant la ville médiévale
- * Accès Ouest à la ville médiévale
- * Stationnement en partie Sud

COMPOSITION & AMÉNAGEMENTS :

- * bande engazonnée longeant l'enceinte médiévale
- * ancienne douve
- * voirie en enrobé noir
- * murets en granite de part et d'autre de la voie d'accès à la Porte Bizienne (éléments récents)
- * Arbres à grand développement de part et d'autre de la Porte Bizienne
- * refuges de circulation en stabilisé et bordures béton

PHOTOGRAPHIES ACTUELLES



HISTORIQUE

Cette porte, reconstruite à la fin du XV^e siècle et dotée d'un pont levis, est placée sur la route de La Turballe, axe de communication important de l'arrière pays.

Cet espace de respiration protégé par des douves voit ses fossés Sud comblés à partir de 1764 lors de la mise en place du projet d'embellissement du Duc d'Aiguillon.

L'entrée de la porte est dessiné et délimité de chaque côté par de hauts murs rappelant l'ancien pont levis. Cet espace de circulation donne accès aux escaliers des promenades des boulevards du Midi et de l'Abreuvoir.

Au XX^e siècle, cet espace devant la porte devient un carrefour de circulation qui mérite une requalification urbaine en lien avec l'ensemble des promenades.



PHOTOGRAPHIES ANCIENNES

Source : Archives départementales





OBJECTIFS DE MISE EN VALEUR :

- Réinventer la composition paysagère de cet espace tout en l'inscrivant dans l'ensemble des promenades et en lien avec les portes Bizienne et Vannetaise, à travers :**
- une réécriture de la conception de la promenade, tout en composant avec l'existant, en particulier les douves qui sont à conserver et la composition de double alignement en place au sud ;
 - la réduction de l'emprise de la voirie sur le boulevard de l'Abreuvoir en élargissant la place du piéton et en proposant un modèle d'espace de circulation partagée entre voitures et vélos sur le boulevard ;
 - une réflexion d'ensemble sur les plantations pour que cet espace soit à la fois apport et support de nature en ville tout en proposant une nouvelle composition urbaine et paysagère : le positionnement, le choix (limité) des essences et le volume des arbres doivent permettre de mettre en valeur l'espace sans «écraser» les remparts ;
 - un travail végétal de la rive et de son profil pour une meilleure mise en valeur de la douve en eau ;
 - un traitement en continuité avec le boulevard de l'espace du parking Gaudinet (hors PSMV) qui pourrait être végétalisé pour diminuer l'impact de la voiture.

DESCRIPTION

Grande promenade courbe plantée au contact de l'enceinte médiévale reliant la porte Bizienne à la Porte Vannetaise

ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS :

- Enceinte médiévale et douves
- Tours de l'Abreuvoir et de la Gaudinais

USAGE TRADITIONNEL :

- Douves et talus défensifs de l'enceinte médiévale
- Proximité de l'ancien lavoir du Grenouillé

OCCUPATION ACTUELLE :

- * promenade aux abords de l'enceinte médiévale
- * boulevard circulé ceinturant la ville médiévale
- * emplacement de l'ancien lavoir devenu parking

COMPOSITION & AMÉNAGEMENTS :

- * douves ponctuées de quelques bacs flottants paysagers en bois (fleurs et plantes aquatiques)
- * bandes engazonnées ponctuellement plantées d'arbres de part et d'autre d'une promenade piétonne en stabilisé
- * voirie et stationnement en enrobé noir
- * trottoirs en enrobé noir

PHOTOGRAPHIES ACTUELLES



HISTORIQUE

Cette partie Nord-Ouest des remparts a conservé ses douves du dispositif probablement originel.

Au XVIII^e siècle, le Duc d'Aiguillon projette d'aménager ici une promenade plantée, prévoyant le comblement des douves et l'aplanissement du terrain sur lequel une soixantaine d'ormeaux structurerait une promenade.

Ce projet (concernant tout le pourtour des remparts) n'est pas abouti puisque les douves sont ici conservées et la plantation des ormeaux qui figurent sur les plans du XIX^e siècle (Pinson, Demolon, Boeswillwald), si elles ont été réalisées, ont été remplacées par de nouvelles dans le cadre d'un projet plus proche de l'esprit des jardins à l'anglaise à la moitié du XX^e siècle.

La composition paysagère apparaît aujourd'hui ni caractéristique, ni qualitative. Elle nécessite un véritable projet de réécriture contemporaine en conservant l'esprit du lieu.

PHOTOGRAPHIES ANCIENNES

Source : Archives départementales





PORTE VANNETAISE Bd du Nord et de l'Abreuvoir / Faubourg Sainte-Anne

6

OBJECTIFS DE MISE EN VALEUR :

Créer un espace de mise en valeur de la porte Vannetaise en continuité de la promenade des remparts et en lien avec le faubourg Sainte-Anne et son pôle culturel (Athnor et cinéma), par :

- la requalification du traitement des sols aux abords de la Porte Vannetaise pour inciter le piéton à entrer dans le centre historique, en soignant particulièrement le cône de vue depuis la rue du faubourg Sainte-Anne (stationnements à réorganiser) ;
- un traitement spécifique du carrefour vers le faubourg Sainte-Anne en grand plateau de rencontre, réduisant au maximum signalisation et marquage au sol, pour dégager la vue sur la porte de ville ;
- un travail des pieds de mur de l'enceinte médiévale pour une meilleure mise en valeur de la porte de ville et une continuité de promenade piétonne le long des remparts ;
- un espace généreux au contact des façades pour le développement de terrasses commerciales qui profiteront de la vue sur la porte de ville, tout en respectant l'équilibre de la future composition de l'espace en garantissant une cohérence de couleurs, de matériaux et de mobilier urbain.

DESCRIPTION

Grande esplanade semi-circulaire aux abords de l'accès Nord de la ville médiévale.

ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS :

- Porte Vannetaise et enceinte médiévale
- Douves et traces des anciens talus défensifs

USAGE TRADITIONNEL :

Accès Nord à la ville médiévale donnant sur l'ancienne route de Mesquer (la percée du Faubourg Sainte-Anne sur la route de Vannes n'apparaît qu'au XIX^e siècle avec l'arrivée du chemin de fer).

OCCUPATION ACTUELLE :

- * stationnement payant
- * boulevard circulé ceinturant la ville médiévale

COMPOSITION & AMÉNAGEMENTS :

- * douves le long de l'enceinte médiévale
- * bandes engazonnées
- * murets granite en partie Ouest
- * trottoirs en stabilisé renforcé
- * voirie en enrobé noir
- * petits aménagements paysagers en partie Est le long des anciens talus défensifs

PHOTOGRAPHIES ACTUELLES



HISTORIQUE

Construite au XIII^e siècle, la porte Vannetaise est la porte Nord de la ville close sur la portion (rectiligne) probablement la plus ancienne des remparts. Elle ouvre sur la voie désaxée menant aux routes de Vannes et Mesquer.

L'extramuros au Nord n'est alors pas bâti et la porte est fermée dès la fin du XVI^e siècle, faute d'usages. Sa réouverture n'a lieu qu'entre la fin du XVIII^e siècle et le début du XIX^e siècle sous l'impulsion du Comte de Sécillon et prend tout son sens avec le développement du faubourg Sainte-Anne avec l'arrivée de la gare. L'entrée Nord de la ville est pourvue d'un passage dessiné et délimité par des murets donnant sur les deux parties de la promenade qui est desservie par deux escaliers (les douves étant en contrebas). En face de la porte, la place donnant sur le faubourg est structurée par son front bâti.

Au milieu du XX^e siècle, ces aménagements ont été supprimés au profit d'un espace comblé aux abords de la porte et la place est agrandie pour accueillir des stationnements.



PHOTOGRAPHIES ANCIENNES

Source : Archives départementales





BOULEVARD DU NORD

7

OBJECTIFS DE MISE EN VALEUR :

Requalifier cet espace en recherchant la meilleure articulation entre la partie ordonnancée des promenades au sud et la partie nord-ouest moins structurée, avec :

- une réécriture de la conception de la promenade, tout en composant avec l'existant, en particulier les douves qui sont à conserver et la composition du double alignement en place au sud vers la place du Marché au Bois ;
- la réduction de l'emprise de la voirie sur le boulevard du Nord en élargissant la place du piéton et en proposant un modèle d'espace de circulation partagée entre voitures et vélos sur le boulevard ;
- une réflexion d'ensemble sur les plantations pour que cet espace soit à la fois apport et support de nature en ville tout en proposant une nouvelle composition urbaine et paysagère : le positionnement, le choix (limité) des essences et le volume des arbres doivent permettre de mettre en valeur l'espace sans «écraser» les remparts ;
- un travail végétal de la rive et de son profil pour une meilleure mise en valeur de la douve en eau ;
- un traitement cohérent avec l'ensemble de la promenade, qui assure une transition avec les aménagements de la place du Marché au Bois et des abords de la porte Vannetaise.

DESCRIPTION

Grande promenade courbe plantée au contact de l'enceinte médiévale reliant la Porte Vannetaise à la Porte Saint-Michel

ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS :

- Enceinte médiévale et douves
- Tours Sainte-Anne et de la Théologale

USAGE TRADITIONNEL :

- Douves et talus défensifs de l'enceinte médiévale

OCCUPATION ACTUELLE :

- * promenade aux abords de l'enceinte médiévale
- * boulevard circulé ceinturant la ville médiévale
- * emplacement prévu au Sud pour des chapiteaux lors des festivités de la ville le long de l'enceinte
- * front bâti assez hétérogène

COMPOSITION & AMÉNAGEMENTS :

- * douves
- * bandes engazonnées plantées d'alignements d'arbres de part et d'autre d'une promenade piétonne en stabilisé
- * voirie et stationnement en enrobé noir
- * trottoirs en enrobé à granulats clairs avec bordures granité le long de façades

HISTORIQUE

Cette partie des remparts médiévaux située au Nord-Est était protégée par des douves dans le dispositif probablement original.

Au XVIII^e siècle, le Duc d'Aiguillon projette d'aménager ici une promenade plantée, prévoyant le comblement des douves et l'aplanissement du terrain sur lequel une soixantaine d'ormeaux structurerait une promenade.

Ce projet (concernant tout le pourtour des remparts) n'est pas abouti puisque les douves sont ici en partie conservées et la plantation des ormeaux qui figurent sur les plans du XIX^e siècle (Pinson, Demolon, Boeswillwald), si elles ont été réalisées, ont été en partie remplacées par de nouvelles dans le cadre d'un projet plus proche de l'esprit des jardins à l'anglaise à la moitié du XX^e siècle.

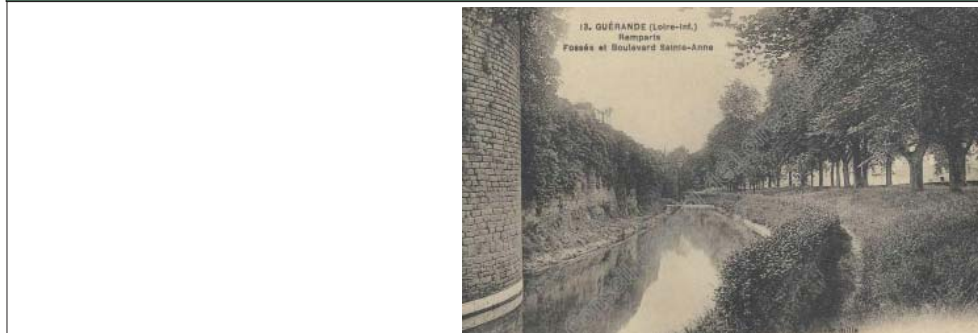
Sur la partie Est de cet espace, les douves ont été comblées mais seule la partie Sud formée de rangées de Platanes est conservée. L'ensemble mérite une recomposition paysagère permettant d'assurer la liaison avec la place du Marché au Bois et les promenades conservées au Sud.

PHOTOGRAPHIES ACTUELLES



PHOTOGRAPHIES ANCIENNES

Source : Archives départementales





RUE SAINT-MICHEL

8

OBJECTIFS DE MISE EN VALEUR :

Mettre en valeur cette voie structurante, commerçante et emblématique de la ville close par :

- le maintien du traitement de sols unifié et sobre, avec ses grilles d'avaloir dessinées ;
- la recherche d'une meilleure lisibilité des façades anciennes à travers un travail sur l'harmonisation des façades commerciales notamment les enseignes, les couleurs, les matériaux et le mobilier ;
- un encadrement des hauteurs et longueurs de projections des bannes, ainsi que des largeurs d'emprise des terrasses commerciales ou étals ;
- un travail sur l'éclairage et la mise en scène de la porte Saint-Michel en fond de perspective.

DESCRIPTION

Principale rue piétonne commerçante de la ville intra-muros reliant la Porte saint-Michel à la Place Saint-Aubin

ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS :

- Porte Saint-Michel
- front bâti cohérent
- grilles d'avaloirs dans le sol au motif du trilobe (en référence à la place de la Collégiale)

USAGE TRADITIONNEL :

Rue commerçante principale depuis le Moyen-âge

OCCUPATION ACTUELLE :

- * rue piétonne (à accès réservé) touristique de la ville
- * terrasses de cafés et restaurants
- * vitrines et étals de boutiques

COMPOSITION & AMÉNAGEMENTS :

- * grandes dalles granite formant le fil d'eau central avec pavage granite de part et d'autre au contact des façades
- * grilles d'avaloir reprenant le motif du trilobe

PHOTOGRAPHIES ACTUELLES



HISTORIQUE

Cette rue qualifiée de Grand Rue au Moyen-Âge est située à l'Est de la Collégiale. C'est un axe structurant qui se prolonge à l'Ouest par la rue Bizienne. C'est une rue commerçante bordée par des constructions en lanières.

Au XIX^e siècle, elle est en partie alignée par la mise en œuvre des plans Demolon (1809) et Pinson (1862) pour des questions de salubrité : élargissement de la rue et régularisation des façades.

Le pavement de cet axe a été refait à plusieurs reprises. Au milieu du XX^e siècle, la rue était bitumée, aujourd'hui c'est un axe commerçant pavé essentiellement piéton.

PHOTOGRAPHIES ANCIENNES

Sources : Archives départementales & Photographies de 1976 (PSMV)





RUE DE SAILLÉ

OBJECTIFS DE MISE EN VALEUR :

Mettre en valeur cette voie structurante et pourtant moins fréquentée de la ville close par :

- le maintien du traitement de sols unifié et sobre ;
- une réflexion sur la place de la voiture, au moins en saison estivale ;
- la recherche d'une meilleure lisibilité des façades anciennes à travers un travail sur l'harmonisation des façades commerciales notamment les enseignes, les couleurs, les matériaux et le mobilier ;
- un travail sur l'éclairage et la mise en scène de la porte de Saillé en fond de perspective, de la façade de l'ancienne chapelle de l'Hôpital Saint-Jean (autrefois surmontée d'un clocher) et du mur de refend médiéval qui se dégage du linéaire de façades ;
- un encouragement à faire grimper le végétal au contact des façades.

DESCRIPTION

Principale rue semi-piétonne commerçante du cœur historique (après la rue Saint-Michel) de la ville intra-muros reliant la Porte de Saillé à la Place Saint-Aubin

ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS :

- Porte Vannetaise
- Chapelle Saint-Jean

USAGE TRADITIONNEL :
Rue commerçante menant aux marais salants

OCCUPATION ACTUELLE :

- * rue semi-piétonne touristique de la ville
- * terrasses de cafés et restaurants
- * vitrines et étales de boutiques

COMPOSITION & AMÉNAGEMENTS :

- * grandes dalles granite avec fil d'eau central, aux abords de la place saint-Aubin
- * Voie centrale en enrobé noir avec trottoirs arasés en dallage granite
- * plateaux d'intersections arasés avec les voies perpendiculaires en pavage granite

PHOTOGRAPHIES ACTUELLES



HISTORIQUE

Cet axe médiéval situé au Sud se prolonge par la rue Vannetaise au Nord, et correspond à la route menant à Saillé et aux marais salants. Cette rue marchande qualifiée de Grand Rue, bordée de parcelles en lanières, dessert la chapelle Saint-Jean et son hôpital.

Au XIX^e siècle, lors de la mise en place des plans d'alignements de Demolon (1809) et de Pinson (1862), de nombreuses constructions en pans de bois ont été reculées et d'autres détruites créant un axe plus rectiligne entre la porte de Saillé et la Collégiale.

Au début du XX^e siècle la rue est pavée, puis elle fait l'objet d'un traitement routier en bitume après-guerre.

Aujourd'hui, cette rue commerçante bénéficie d'une requalification récente et sert d'axe de circulation en sens unique.

PHOTOGRAPHIES ANCIENNES

Sources : Archives départementales & Photographies de 1976 (PSMV)





RUE DU TRICOT

10

OBJECTIFS DE MISE EN VALEUR :

Mettre en valeur cette voie essentiellement résidentielle de la ville close (déjà bien traitée) par :

- le maintien d'un traitement de sols sobre et unifié ;
- la mise en valeur de L'Hôtel du Tricot avec un traitement au sol spécifique axé sur son porche ;
- l'encouragement de la végétalisation en pieds de façades avec des plantes grim-pantes ou massifs arbustifs (maîtrisés) pour renforcer le caractère pittoresque de la rue.

DESCRIPTION

Rue semi-piétonne menant au cœur historique reliant la Poterne du Tricot à la Place du Pilori, aujourd'hui un peu en dehors des circuits habituels du visiteur de la ville close

ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS :

- Poterne du Tricot
- Hôtel du Tricot
- Eglise Notre-Dame La Blanche en fond de perspective

USAGE TRADITIONNEL :

Rue d'habitations

OCCUPATION ACTUELLE :

- * voie semi-piétonne
- * lien piéton entre la promenade du Boulevard du Midi et la place du Pilori
- * stationnements ponctuels (résidents)

COMPOSITION & AMÉNAGEMENTS :

- * voie centrale en enrobé noir
- * fils d'eau en pavage granite le long des façades
- * plateau d'intersections avec les voies perpendiculaires en pavage granite bombé
- * plantations d'hortensias le long de façades

PHOTOGRAPHIES ACTUELLES



HISTORIQUE

Cette rue médiévale en impasse, parallèle à la rue de Saillé, dessert le fief du Tricot et débouche au Nord sur le chevet de la chapelle Notre-Dame-la-Blanche.

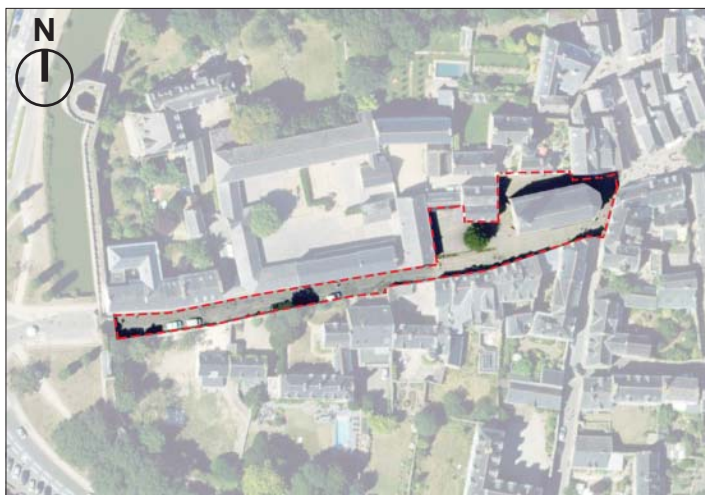
La rue est bordée d'édifices cossus construits entre la fin du Moyen-Âge et le XVIII^e siècle, essentiellement résidentielle depuis l'origine donc.

Au XIX^e siècle, cet axe fait l'objet d'alignements programmés par le plan Demolon (1809). Entre 1854 et 1858 à la demande des habitants, une poterne est percée pour donner un accès direct à la promenade du boulevard du Midi.

PHOTOGRAPHIES ANCIENNES

Source : Photographies de 1976 (PSMV)





RUE DE BIZIENNE

+ placette autour de Notre-Dame-La-Blanche

11

OBJECTIFS DE MISE EN VALEUR :

Mettre en valeur cette voie principalement résidentielle menant à la chapelle Notre-Dame-la-Blanche et accès à la ville depuis la porte Bizienne, par :

- une réflexion sur les accès voitures et les stationnements liés à l'école Sainte-Marie ;
- un travail sur l'aménagement des abords de la chapelle Notre-Dame-La-Blanche avec notamment la réflexion sur le positionnement de l'arbre qui aujourd'hui crée un masque devant l'entrée de la chapelle depuis la rue Bizienne ;
- un traitement de sol plus qualitatif de type pavage granite en partie Ouest de la rue ;
- une mise en valeur de la porte Bizienne située en fond de perspective de la rue avec un traitement au sol créant un lien avec le faubourg Bizienne et la promenade autour de l'enceinte médiévale ;
- un travail sur l'éclairage et la mise en scène de cette rue ;
- un encouragement de la présence du végétal grimpant le long des façades.

DESCRIPTION

ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS :

- Porte de Bizienne
- École Sainte-Marie
- Chapelle Notre-Dame-La-Blanche

USAGE TRADITIONNEL :

rue d'accès au cœur historique depuis la route de Clis, via la Porte Bizienne

OCCUPATION ACTUELLE :

- * voie semi-piétonne
- * entrée de l'école Sainte-Marie et de la chapelle

COMPOSITION & AMÉNAGEMENTS :

- * voie centrale et trottoirs en enrobé noir de la Porte jusqu'au niveau de la placette
- * Pavage granite plat aux abords de l'église avec fils d'eau latéraux
- * muret granite incluant banc et jardinière, entre la placette et la rue
- * bancs en granite sur la placette
- * bacs jardinières en bois peints en rose

PHOTOGRAPHIES ACTUELLES



HISTORIQUE

La rue Bizienne prolonge la rue Saint-Michel avec laquelle elle constitue le fragment intramuros du grand axe médiéval Ouest-Est qui reliait Le Croisic à Priac.

Elle est bordée au Nord et au Sud de fiefs seigneuriaux, composés de grandes parcelles, où prennent place des manoirs et hôtels entre le Moyen-Âge et le XVIII^e siècle. Ce secteur est donc essentiellement résidentiel dès son origine.

A l'Est, est établie sur le point le plus haut, la chapelle Notre-Dame-la-Blanche (XIV^e). Ce petit édifice est accompagné de part et d'autre de son cimetière jusqu'au XVI^e siècle (cf. plan historique).

Au XIX^e siècle, le plan Demolon (1809) prévoit la destruction de la chapelle Notre-Dame-la-Blanche pour créer un dégagement dans la rue Bizienne. Le plan Pinson (1862) prévoit, quant à lui, de conserver la chapelle et d'aligner la façade au sud de celle-ci (angle rues Bizienne et du Tricot). L'espace en avant de la chapelle n'est créé qu'à la fin du XIX^e siècle, lorsque l'école Sainte-Anne se construit et la parcelle face à l'entrée de la chapelle est entièrement dégagée.

PHOTOGRAPHIES ANCIENNES

Sources : Archives départementales & Photographies de 1976 (PSMV)



RUE VANNETAISE

12



OBJECTIFS DE MISE EN VALEUR :

Mettre en valeur cette voie structurante de la ville close, reliant visuellement la Collégiale au moulin de Crémeur, par :

- le maintien du traitement de sols unifié et sobre dans la partie la plus proche de la Collégiale et l'amélioration du traitement de sols aux abords de la porte de ville en continuité avec la rue des Lauriers ;
- la recherche d'une meilleure lisibilité des façades anciennes à travers un travail sur l'harmonisation des façades commerciales notamment les enseignes, les couleurs, les matériaux et le mobilier ;
- une réflexion sur la place de la voiture dans l'objectif de développer l'espace réservé au piéton dans la partie la plus proche de la collégiale ;
- l'encouragement de la végétalisation en pieds de façades avec des plantes grimpanes ou massifs arbustifs (maîtrisés) qui renforcent le caractère pittoresque de la rue ;
- un travail sur l'éclairage et la mise en scène de la porte Vannetaise en fond de perspective et une attention particulière aux vues sur la Collégiale.

DESCRIPTION

Rue commerçante menant au cœur historique entre la Porte Vannetaise et la Collégiale Saint-Aubin

ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS :

- Porte Vannetaise
- Maison dite la Guérandière (1870)
- Hôtel de Coux (vers 1697)
- Vue sur les clochers de la Collégiale Saint-Aubin

USAGE TRADITIONNEL :

rue d'accès à la Porte Vannetaise

OCCUPATION ACTUELLE :

- * voie d'accès au cœur historique
- * commerces
- * cafés et restaurants
- * stationnement

COMPOSITION & AMÉNAGEMENTS :

- * voie centrale en enrobé à granulats clairs
- * trottoir en dallage granite avec fil d'eau granite arasé le long de la chaussée
- * massifs d'hortensias et plantes grimpantes en pieds de façades

PHOTOGRAPHIES ACTUELLES



HISTORIQUE

Cet axe médiéval Nord-Sud prolongé par la rue de Saillé correspond à l'ancienne route de Vannes.

A la fin du XVI^e siècle, elle devient une impasse lors de la fermeture de la porte Vannetaise qui n'est rouverte qu'entre la fin du XVIII^e siècle et le début du XIX^e siècle.

Au XIX^e siècle, la mise en œuvre du plan Pinson (1862) conduit à démolir certains édifices pour rectifier et élargir la rue : l'objectif est alors de créer une continuité entre cet axe et la rue de Saillé et de renforcer le lien direct entre la porte Vannetaise et la Collégiale.

PHOTOGRAPHIES ANCIENNES

Sources : Archives départementales & Photographies de 1976 (PSMV)





PLACE SAINT-AUBIN

13

OBJECTIFS DE MISE EN VALEUR :

Mettre en valeur cet espace emblématique de la ville close, aux abords directs de la Collégiale, par :

- le maintien d'un aménagement de l'espace sobre et unifié avec des matériaux de qualité avec la prédominance du granit ;
- la préservation et la remise en état du dispositif d'éclairage incrusté au sol (éléments trilobés) et de la fontaine-rocher ;
- la recherche d'une meilleure lisibilité des façades anciennes à travers un travail sur l'harmonisation des façades commerciales notamment les enseignes, les couleurs, les matériaux et le mobilier ;
- une réflexion sur la place de la voiture.

DESCRIPTION

Place principale de forme rectangulaire au cœur de la ville médiévale

ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS :

- Collégiale Saint-Aubin
- Halles du XIXe siècle
- Fontaine et éléments trilobés pour l'éclairage au sol (aménagement récent)

USAGE TRADITIONNEL :

- ancien cimetière médiéval aux abords de la collégiale
- commerce du sel des marais et du vin du coteau granitique de Guérande dans les halles et leurs abords
- place de convergence de la ville affirmée au XIXe siècle (fonctions publique, religieuse et marchande)

OCCUPATION ACTUELLE :

- * principale place touristique et parvis de la collégiale
- * marché hebdomadaire sur la place
- * marché couvert sous les halles
- * terrasses de café et restaurants (vitrines commerciales)

COMPOSITION & AMÉNAGEMENTS :

- * dallage granite plat sur l'ensemble de la place
- * bande de pavage granite bombé au pied de la collégiale
- * grilles d'avaloirs reprenant le motif du trilobe
- * éclairage incrusté dans le sol reprenant le motif trilobé (très mauvais état)
- * fontaine au centre de la place en forme de rocher

HISTORIQUE

La Collégiale Saint-Aubin édifée sur un promontoire rocheux est le cœur de la ville close depuis sa fondation au IX^e siècle. Autour de la Collégiale, s'est développé deux cimetières médiévaux au Sud et au Nord de celle-ci, en usage jusqu'à la fin du XVIII^e siècle.

Les quatre rues principales convergent toutes vers la collégiale. Cet espace devient un système de places communicantes entre elles : la place centrale de la ville, la place des pouvoirs et les halles.

Au XIX^e siècle, la place est agrandie lors de la mise en œuvre du plan d'alignements de Demolon (1809), avec la démolition de certains édifices et la création d'une percée reliant la rue de Saillé à la place Saint-Aubin. Au début du XX^e siècle, la place pavée sert de marché. Au milieu du siècle, elle est aménagée dans un traitement routier avant d'être réaménagée en 2004-07.

PHOTOGRAPHIES ACTUELLES



PHOTOGRAPHIES ANCIENNES

Source : Archives départementales





PLACE DE LA PSALLETTE

14

OBJECTIFS DE MISE EN VALEUR :

Mettre en valeur cet espace emblématique de la ville close, aux abords directs de la Collégiale, par :

- le maintien d'un aménagement de l'espace sobre et unifié avec des matériaux de qualité ;
- le maintien des terrasses de cafés et restaurants dynamisant les usages de cette place centrale en lui offrant une fréquentation animée ;
- la recherche d'une meilleure lisibilité des façades anciennes à travers un travail sur l'harmonisation des façades commerciales notamment les enseignes, les couleurs, les matériaux et le mobilier.

DESCRIPTION

Parvis de la Collégiale. Place centrale piétonne du cœur historique de forme quasi rectangulaire.

ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS :

- Collégiale Saint-Aubin
- Hôtel de Coux (vers 1697)

USAGE TRADITIONNEL :

- cimetière médiéval
- place d'armes
- parvis de la Collégiale

OCCUPATION ACTUELLE :

- * terrasses de cafés et restaurants
- * vitrines commerciales
- * place piétonne

COMPOSITION & AMÉNAGEMENTS :

- * dallage granite plat sur l'ensemble de la place
- * bornes granite de grande dimension de part et d'autre du parvis de la collégiale
- * pavés granite bombés au pied des façades (à l'Ouest de la place uniquement)
- * tour d'arbre formant une assise en granite

PHOTOGRAPHIES ACTUELLES



HISTORIQUE

Située face au parvis de la Collégiale, cette place a fait l'objet de fouilles archéologiques en 2006 qui ont permis de révéler la présence d'habitations et de sépultures antérieures au XIV^e siècle.

Entre le XVI^e siècle et le XVII^e siècle, ces édifices ont été détruits et le cimetière abandonné pour créer la place que l'on connaît aujourd'hui.

Au début du XIX^e siècle, elle est aménagée et prend le nom de Place d'Armes. Les plans d'alignements de Demolon (1809) et Pinson (1862) ont l'ambition de transformer la place en un grand parvis de la Collégiale et de le prolonger par la création d'un nouvel axe.

Entre 2004 et 2007, la place est aménagée dans le cadre du projet d'embellissement des abords de la Collégiale.

PHOTOGRAPHIES ANCIENNES

Sources : Archives départementales & Photographies de 1976 (PSMV)



PLACETTE sur la rue des Lauriers 15



OBJECTIFS DE MISE EN VALEUR :

Mettre en valeur cet espace emblématique de la ville close, aux abords directs de la Collégiale, par :

- le maintien du traitement urbain qui propose une suggestion contemporaine de l'ancien cimetière jouxtant la Collégiale ;
- le maintien de la cohérence d'aménagement tout autour de la Collégiale ;
- la recherche d'une meilleure lisibilité des façades anciennes à travers un travail sur l'harmonisation des façades commerciales notamment les enseignes, les couleurs, les matériaux et le mobilier.

DESCRIPTION

Large rue du cœur historique de forme courbe et abords nord de la Collégiale Saint-Aubin

ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS :

- Collégiale Saint-Aubin
- Hôtel de Coux (vers 1697)
- représentation sculpturale de l'ancien cimetière

USAGE TRADITIONNEL :

- ancien cimetière médiéval clôturé jusqu'au XVIIIe siècle
- ancien emplacement de la maison du Sacristain

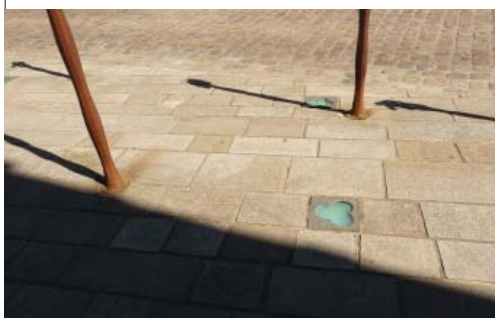
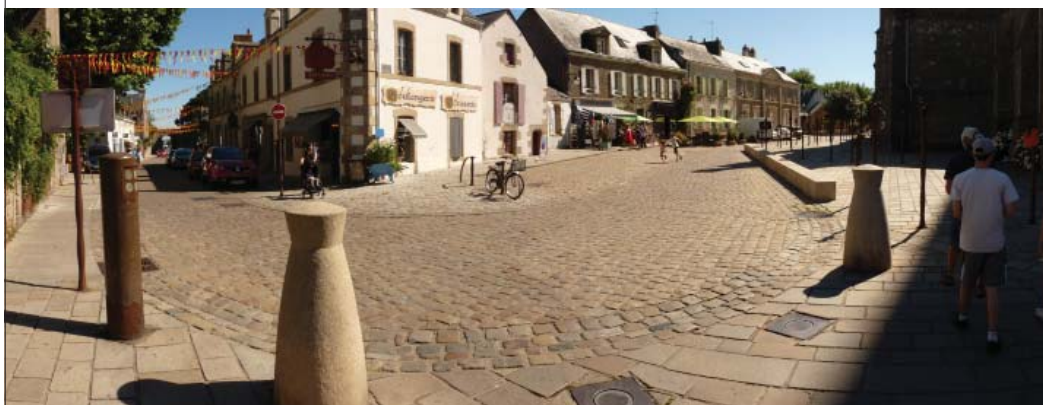
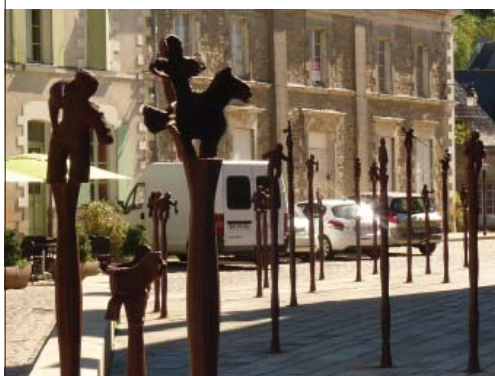
OCCUPATION ACTUELLE :

- * rue pavée circulée
- * emplacement de l'ancien cimetière représenté par des sculptures suggérant les feux follets des corps de métier historiques de la ville
- * terrasses de cafés et restaurants
- * vitrines commerciales
- * stationnements

COMPOSITION & AMÉNAGEMENTS :

- * voie centrale en pavage granite bombé
- * trottoirs en dallage granite plat
- * bande de pavage granite bombé au pied de la collégiale Saint-Aubin
- * muret en granite clair
- * sculptures en fonte suggérant l'ancien cimetière
- * éclairage incrusté dans le sol reprenant un motif trilobé
- * appuis vélos en fonte et acier galvanisé

PHOTOGRAPHIES ACTUELLES



HISTORIQUE

Cet espace au Nord de la Collégiale est un cimetière entre le XII^e et le XVIII^e siècle clos d'une enceinte.

Il s'agrandit entre le XIV^e et le XVI^e siècle et comporte deux constructions dont la maison du Sacristain détruite en 1853, dans le cadre de la mise en valeur de la Collégiale.

L'aménagement de cette rue alors appelée rue de l'Église remonte peut-être au XVII^e siècle. Des programmes cosus vont s'y construire entre le XVII^e et le XIX^e siècle.

Entre 2004 et 2007, la rue fait l'objet d'un aménagement pavé et de la création de stationnements desservant les commerces de la rue. Une mise en scène représentant l'ancien cimetière a été créée à son emplacement d'origine.

PHOTOGRAPHIES ANCIENNES

Sources : Archives départementales & Photographies de 1976





PLACE DU VIEUX MARCHÉ

16

OBJECTIFS DE MISE EN VALEUR :

Mettre en valeur cet espace à proximité directe de la Collégiale par :

- le maintien du traitement de sols unifié et sobre en cohérence avec l'aménagement des abords de la Collégiale ;
- une mise en scène de cette ancienne place de marché avec la réhabilitation d'un marché nomade plus spécifique (marché bio, artisanal ou brocanteurs) en parallèle du marché principal pour redonner vie à cet espace ;
- l'encouragement de la végétalisation en pieds de façades avec des plantes grimpances ou massifs arbustifs (maîtrisés) qui renforcent le caractère pittoresque de la place.

DESCRIPTION

Grande place du cœur historique divisée en deux espaces de superficies égales, de forme rectangulaire au Nord et quasi triangulaire au Sud.

ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS :

- Collégiale Saint-Aubin
- Hotel de Bouëxière (actuel presbytère)

USAGE TRADITIONNEL :

place du marché

OCCUPATION ACTUELLE :

- * terrasses de restaurants
- * espaces de stationnement vélos
- * presbytère
- * stationnement riverains le long de façades

COMPOSITION & AMÉNAGEMENTS :

- * pavage granite bombé sur l'ensemble de la place
- * bornes granite de grande dimensions
- * murets granite servant d'assise
- * tour d'arbre granite servant d'assise
- * appuis vélos en fonte et acier galvanisé assortis aux sculptures de l'ancien cimetière
- * plantations de graminées au pied des arbres

PHOTOGRAPHIES ACTUELLES



HISTORIQUE

Sur cet espace situé au chevet de la Collégiale était établi le marché depuis le Moyen-Âge.

Cette place anciennement appelée Vieux Marché aux Blés est entourée de différents hôtels construits au cours des XVII^e, XVIII^e et XIX^e siècles.

Lors de la mise en place des plans d'alignements du XIX^e siècle, la place n'a pas été modifiée, elle a conservé sa forme irrégulière avec deux élargissements.

Cet espace de respiration devient au milieu du XX^e siècle encombrée de stationnements (cf. photo du PSMV de 1976).

L'espace a fait l'objet d'un aménagement pavé entre 2004 et 2007 dans le cadre de l'aménagement des abords de la Collégiale Saint-Aubin.



PHOTOGRAPHIES ANCIENNES

Source : Photographies de 1976 (PSMV)





PLACE SAINT-JEAN

17

OBJECTIFS DE MISE EN VALEUR :

- Mettre en valeur cet espace aujourd'hui délaissé et à fort potentiel au cœur de la ville close qui nécessite un véritable projet urbain comprenant :**
- la réorganisation (voire la suppression) du stationnement pour redonner l'espace au piéton et une meilleure mise en valeur des façades ;
 - un traitement au sol qualitatif en cohérence avec les autres places de la ville close, mettant en lien la place avec la rue de l'Hôpital et l'accès aux remparts ;
 - une mise en valeur de l'architecture des éléments bâtis racontant quatre siècles d'architecture socio-culturelle à Guérande et la restructuration urbaine de sa limite Est pour redonner un front bâti à la place
 - une réflexion sur les usages de la place en rendant possible le développement de terrasses commerciales dans la continuité de la rue du Vieux marché aux Grains (positionnement stratégique entre la rue St-Michel et la rue de Saillé).

DESCRIPTION

Petite place rectangulaire aux abords du cœur historique de la ville

ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS :

- Pavillon d'entrée de l'Hôpital Saint-Jean (1669)
- Vue sur le clocher de la Collégiale Saint-Aubin

USAGE TRADITIONNEL :

Place d'accès à l'Hôpital Saint-Jean

OCCUPATION ACTUELLE :

- * stationnement de voitures
- * espace délaissé

COMPOSITION & AMÉNAGEMENTS :

- * voirie en enrobé et mélange terre-pierre

PHOTOGRAPHIES ACTUELLES



HISTORIQUE

Cet espace servait d'entrée à l'Hôpital Saint-Jean, desservi par un réseau de venelles le reliant à l'Ouest à la rue de Saillé et à l'Est à l'Impasse de la Tremillais.

La place était délimitée au Sud par le pavillon d'entrée à décor Renaissance de l'hôpital, le bâtiment principal sur cour et des dépendances entourant cette cour intérieure. Plus au Sud se situe la chapelle Saint-Jean datant du XV^e siècle et son cimetière.

Le site se transforme en école au cours du XIX^e siècle, puis il est racheté par la commune de Guérande. L'espace des anciennes dépendances détruites en 1856 étend la place au Sud-Est. Il existe alors qu'un seul front bâti structuré bordant la place à l'Ouest.

Cet ancien cœur d'îlot qui n'a pas de fonction précise sert de stationnement depuis le XX^e siècle.

Aujourd'hui le bâti qui le compose est sous-exploité et ne met pas en valeur l'entrée de la promenade des remparts.

PHOTOGRAPHIES ANCIENNES

Source : Photographies de 1976 (PSMV)

