

## **Révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Guérande (44)**

### **Saisine de l'Autorité Environnementale**

**Cf. articles R122-17 II et R 122-18 I du Code de l'Environnement**

**(Plans, schémas, programmes ou documents de planifications faisant l'objet d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas.)**

### **Demande de dispense**

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Guérande concerne une partie du territoire de la ville inscrite dans le périmètre défini par l'arrêté interministériel du 30 avril 1976, portant création et délimitation du Secteur sauvegardé (en application de la Loi du 4 août 1962) dont l'appellation a évolué en Site patrimonial remarquable (en application de la Loi LCAP du 7 juillet 2016).

Le PSMV actuel occupe une superficie de 17 hectares, ses limites géographiques et son contenu graphique étant définis au plan annexé dénommé « Plan réglementaire du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur », approuvé par décret le 30 août 1993.

L'ancienneté de ce document, l'obsolescence de certaines de ses règles, la nécessité de le mettre en cohérence avec les multiples évolutions sociales et législatives intervenues depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 (et modifiée en 2015), et l'obligation de le rendre compatible avec les objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Guérande, ont conduit l'État et la Ville à opter pour l'engagement d'une révision du PSMV.

La révision a été actée en délibération municipale du 14 novembre 2011, puis prescrite par arrêté préfectoral le 28 décembre 2012.

Elle se fera dans les conditions définies à l'article R313-16 du Code de l'Urbanisme, **à périmètre constant.**

\*\*\*\*\*

Suite à la parution du décret du 2 mai 2012 relatif à l'évaluation de certains plans et documents ayant une incidence sur l'environnement, les PSMV sont désormais susceptibles de faire l'objet d'une Évaluation Environnementale après un examen au cas par cas.

**C'est dans ce cadre que se place cette saisine relative au PSMV de Guérande.**

**Pour mémoire, le PLU approuvé le 13 novembre 2017 a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale.**

**Le PVAP (ou AVAP dans son ancienne dénomination), également approuvé le 13 novembre 2017, a fait l'objet d'une dispense.**

\*\*\*\*\*

*Nota : Ce document est basé sur les données du Rapport de Présentation réalisé par AUP dans le cadre de la révision du PSMV.*

## **Sommaire**

1. Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre de la révision du PSMV de Guérande.
2. Description des caractéristiques principales du PSMV en révision, son rôle cadre pour d'autres projets ou activités.
- 3, Description des incidences de la mise en œuvre du PSMV révisé de Guérande sur l'environnement et la santé humaine.

# **1. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNÉRABILITÉ DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ÊTRE TOUCHÉE PAR LA MISE EN ŒUVRE DE LA RÉVISION DU PSMV DE GUÉRANDE.**

## **1.1 – La révision du PSMV de Guérande, une procédure conjointe Ville/État**

La procédure de révision du PSMV est menée conjointement par l'État et la collectivité territoriale comme l'exige le code de l'urbanisme depuis l'ordonnance du 28 juillet 2005 relative aux secteurs sauvegardés, ainsi que la loi L-CAP, article L631-3.

Le cabinet d'architectes et urbanistes AUP de Nantes, spécialisé en patrimoine urbain et architectural, a été désigné en février 2016 pour assurer la maîtrise d'œuvre de l'étude, conformément aux dispositions de l'article R.313-7 du code de l'urbanisme, sous la maîtrise d'ouvrage de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) de la Région Pays de la Loire.

Dans le cadre de la procédure de révision, les études de diagnostic historique, urbain et architectural ont été engagées, sous le pilotage conjoint de la Ville et de l'État, en lien avec le cabinet d'études désigné.

Conformément au code de l'urbanisme, une procédure de concertation a été initiée, et une Commission Locale du Secteur Sauvegardé a été constituée, composée d'élus, de représentants de l'État et de personnes qualifiées.

Les études sont aujourd'hui avancées, un diagnostic historique urbain et un inventaire patrimonial des immeubles et espaces ont été réalisés. Le projet de règlement du PSMV accompagné de ses documents graphiques et d'orientations d'aménagement est en cours d'élaboration.

Son objectif est de mettre l'accent sur la protection du patrimoine historique architectural, urbain et paysager remarquable, tout en assurant la diversité des fonctions urbaines, la mixité sociale de l'habitat, ainsi que la cohérence des constructions nouvelles et des nouvelles normes sociales et environnementales avec le patrimoine ancien protégé, qu'il soit bâti ou non bâti.

## **1.2 – Documents de planification en lien avec le PSMV de Guérande**

Le PSMV doit être compatible avec les documents suivants :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Guérande, adopté par le Conseil Municipal le 13 novembre 2017,
- Le Plan Local de l'Habitat (PLH) adopté par la communauté d'agglomération de la presqu'île Guérandaise (CAPA),
- Le Schéma de COhérence Territoriale,
- La Directive Territoriale d'Aménagement.

En outre, le PSMV doit prendre en compte les servitudes d'utilité publique s'imposant, et notamment :

- Les servitudes relatives à la conservation du patrimoine naturel et culturel (SPR-PVAP, Sites inscrits et classés, Monuments Historiques),
- Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements, à la Défense Nationale, à la salubrité et à la sécurité publique.

### 1.3 – Caractéristiques principales du territoire couvert par le PSMV

La commune de Guérande s'inscrit entre les estuaires de la Vilaine et de la Loire, le marais de Brière et l'Océan Atlantique. Elle s'est constituée sur un point stratégique du paysage de ce territoire que l'on appelle la presqu'île Guérandaise.

Le territoire communal s'organise autour de la ville médiévale, avec, au sud, au pied des coteaux, les marais salants et ses villages paludiers ; au nord, le bocage en plateaux vallonnés qui s'étend vers le marais Briéron.

Le PSMV s'étend sur la ville intra-muros en englobant les promenades au-delà des remparts, pour une superficie totale de 17 hectares.

#### Histoire urbaine

Les premières mentions, au début du XIII<sup>e</sup> siècle, situent le noyau initial de concentration de l'habitat autour de l'actuelle collégiale Saint-Aubin. La ville va ensuite s'étendre et se structurer avec notamment la construction d'une partie de l'enceinte urbaine. Ville-centre de la presqu'île, c'est alors un pôle administratif, religieux et économique grâce, principalement, à la production de sel.

L'âge d'or de Guérande, à la fin du XV<sup>e</sup> siècle, fige l'emprise de la ville intra-muros, les principaux éléments de l'enceinte urbaine, et, plus généralement, sa structure urbaine.

Aux temps modernes, les catégories sociales aisées contribuent à doter la ville d'un patrimoine exceptionnel, bâti et paysager, composé d'hôtels particuliers avec jardins, de maisons de ville, ainsi que d'espaces publics remarquables tels que la promenade des remparts. Les possibilités de développement restant limitées, la ville se satisfaisant de la surface délimitée par l'enceinte fortifiée, à l'exception de la construction du couvent des Ursulines, faubourg Saint-Michel. Par la suite, l'extension urbaine se fera extra-muros, le long des quatre faubourgs, puis, de manière radio concentrique, par extensions successives.



Extrait du cadastre napoléonien – 1819 - Archives départementales

La Révolution remet en cause certaines des fonctions administratives de la ville et porte un coup à son rayonnement religieux : Guérande n'est plus qu'un chef-lieu de canton et ne participe pas au dynamisme que connaîtra la région au cours du XIX<sup>e</sup> siècle, grâce au développement industrialoportuaire et au tourisme balnéaire.

Au XX<sup>e</sup> siècle, l'élan économique permet à Guérande de se développer, de valoriser ses atouts et de réorganiser son espace sans le dénaturer. Ce pôle urbain est aujourd'hui un bassin de vie et d'emploi. Avec près de 16 000 habitants, la commune de Guérande connaît une croissance démographique soutenue et continue depuis plus de quarante ans, avec une urbanisation caractérisée par le développement banal et diffus des hameaux et villages, concomitant au déclin de l'intramuros.

C'est dans ce contexte que s'inscrit un certain nombre de projets publics, dont l'étude de révision qui vise à redéfinir la place du centre ancien dans une vision globale du territoire.

### Outils réglementaires

#### ***Protections patrimoniales existantes et articulation avec le PSMV***

Aujourd'hui, l'étendue des zones de protection au titre du patrimoine touche près de 65% du territoire communal, soit :

- Un Site Patrimonial Remarquable (SPR) de 1758 hectares dont les outils de gestion sont le PSMV sur les 17 hectares de la ville close (en révision), et un PVAP sur 1 741 hectares (approuvé le 13 novembre 2017),
- Un Site Classé de 1 200 hectares sur les marais salants depuis 1996,
- Un Site Inscrit sur le marais de La Brière depuis 1967,
- Douze éléments protégés au titre des Monuments Historiques (MH) générant chacun une « servitude d'abords », dont, dans le périmètre du PSMV :
  - la collégiale Saint-Aubin,
  - L'enceinte urbaine dite « remparts »,
  - Les portes de ville de l'enceinte urbaine,
  - Les « promenades plantées d'arbres qui entourent les remparts »,
  - La chapelle Notre-Dame-la-Blanche,
  - Une maison rue Sainte-Anne, dite Hôtel de Couëssin.

Enfin, l'ensemble du PSMV est couvert par une zone de présomption archéologique dont les conditions ont été définies par l'arrêté n°40 du 30 janvier 2014.

#### ***Le PSMV en révision***

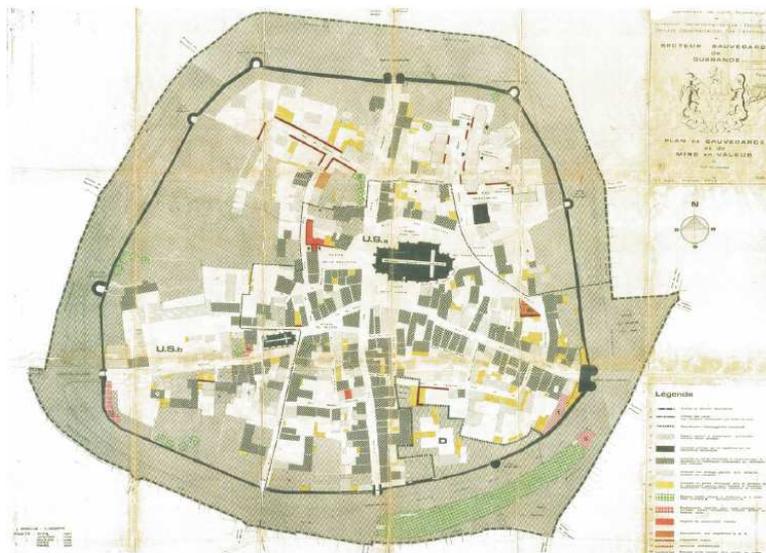
Le PSMV approuvé en 1993 a défini les problématiques qui restent d'actualité aujourd'hui, soit :

- la protection du patrimoine bâti,
- la protection des espaces libres (promenades, jardins privés, espaces publics). Dans cette thématique, la place de la voiture et la qualité des vitrines commerciales ont été déjà considérées comme des enjeux majeurs.,
- le renouveau du tissu urbain et de l'architecture dans la ville close à travers trois secteurs à projets.

En termes d'outils réglementaire et de projet, c'est toutefois :

- un plan trop protecteur, qui laisse de côté certains pans de l'architecture jugés trop récents ,
- un système binaire de classification du bâti qui laisse peu de place aux évolutions et

- adaptations du patrimoine bâti protégé à l'évolution des modes de vie,
- une possibilité de renouvellement urbain mal encadré et qui n'a pas porté ses fruits,
- un document obsolète en termes de normes, exigences et enjeux urbains liés à l'évolution des modes de vie et du territoire, en ce qui concerne la qualité environnementale et son amélioration, mais aussi au regard des nouveaux usages (déplacements, commerces et tourisme, pratiques culturelles, etc).



## LE PLAN DE CHARLES DORIAN

Plus qu'un simple toilettage du document, c'est donc bien un nouveau document réglementaire qu'il convient de réaliser, en conciliant protection et mise en valeur du patrimoine, enjeux stratégiques de la Ville de Guérande fixés par les orientations du PADD, ainsi que nouvelles normes réglementaires et législatives, notamment sur le plan environnemental.

La révision se fera à périmètre constant.

### État du patrimoine bâti et non-bâti

#### ***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 (l'enceinte urbaine, longue de 1434 m) et religieuse médiévale qui faisaient de cette ancienne place forte bretonne un haut lieu du pouvoir féodal.

Pour leur intégrité et leur état de conservation, les fortifications médiévales constituent un patrimoine exceptionnel et emblématique de la ville de Guérande.



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. A la suite, depuis la fin du XIXe siècle, et en particulier au cours des dernières décennies, l'enceinte a connu de nombreuses campagnes de restauration, mais certains tronçons restent en mauvais état. Une partie du chemin de ronde a été aménagée et ouverte au public.

Quant à la collégiale Saint-Aubin, dont les éléments les plus anciens de la collégiale remontent *a minima* au milieu du XIIe siècle, elle est le cœur de la ville, 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. Le rôle de la collégiale est imprimé « en négatif » dans le tissu urbain et en particulier dans le chapelet de places qui l'entourent, correspondant à ses anciens cimetières.

La collégiale, classée au titre des Monuments Historiques sur la première liste de 1840, a connu plusieurs campagnes de restauration. Elle est aujourd'hui en assez bon état de conservation.

La chapelle Notre-Dame-la-Blanche et l'ancienne chapelle Saint-Jean sont deux autres bâtiments emblématiques de l'intra-muros. L'édification de la première, classée au titre des Monuments historiques en 1910, remonte à 1348 ; celle de la chapelle de l'ancien hôpital au tout début du XVIe siècle.

Un projet de réhabilitation en lien avec de nouveaux usages, est envisagé sur ce bâtiment remarquable, actuellement délaissé, mais qui a conservé plusieurs éléments de son architecture d'origine.

### ***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 façades de type « gothique tardif » et « à pignon sur rue », représentent environ 15 % des occurrences. En effet si 25 % des constructions sont d'origine médiévale, il n'y a à Guérande que peu de bâtiments ayant conservé cette image (en raison des évolutions architecturales). La répartition des constructions d'origine médiévale est par ailleurs 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 (XVIIe et XVIIIe siècles, époques « Renaissance » et « Classique ») représentent environ 30 % des occurrences.
- Les constructions d'époque contemporaine (fin XVIIIe/début XXe), représentent environ 37 % des occurrences : 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, représentent 15 à 18 % des occurrences. En dehors de quelques opérations marquantes (rue de la Juiverie) et significatives (résidence Balzac), le XXe siècle n'est finalement que peu présent dans la ville close.

### ***Authenticité et stratification du bâti***

Les études contredisent donc cette image figée d'une « ville médiévale » en démontrant que toutes les époques sont représentées dans le panel des bâtiments de l'intra-muros, le patrimoine bâti témoignant des différentes étapes de l'histoire urbaine avec ses permanences, ses innovations et ses effets de mode.

Au moins 65% des bâtiments de l'intra-muros présentent au minimum deux campagnes de construction, les constructions les plus concernées étant évidemment les plus anciennes. La présence de multiples campagnes de construction révèle une richesse patrimoniale intéressante mais

fragile.

En s'affranchissant de la complexité historique pour évaluer le bâti dans son état actuel, l'étude permet de rendre compte de l'authenticité du bâti, de sa cohérence architecturale et typologique, ainsi que de l'homogénéité, de la qualité des différentes campagnes de construction ; elle permet enfin de dresser un portrait de la résilience et de l'adaptabilité du bâti par rapport à l'évolution des programmes et des modes de vie.

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 plus riches et plus complexes.

Bien que marqués par différentes campagnes de constructions, de nombreux bâtiments ont gardé un aspect cohérent dû, d'une part, à une certaine inertie dans l'évolution des modèles architecturaux, d'autre part, à l'homogénéité et la continuité des matériaux et des modes constructifs.

Les constructions dénaturées par des interventions contradictoires sont rares (5%), les remaniements lourds remontant généralement au XXe siècle jusqu'aux années 1970-80, ce qui confirme l'émergence d'une sensibilité patrimoniale liée aux travaux du premier PSMV.

### ***État 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, plus de la moitié présentent un état de conservation moyen, trente-quatre bâtiments sont en mauvais état et deux constructions sont profondément dégradées.

La répartition spatiale des bâtiments en mauvais état est équilibrée sur le périmètre de l'intra-muros.

### **VUES SUR LES PORTES ET LES REMPARTS DEPUIS L'INTRA-MUROS**



*Vues sur les portes Vannetaise et de Saillé, sur la poterne du Tricot et sur la tour Sainte-Anne depuis le jardin de l'opération Balzac.*

### ***Qualité des espaces publics***

Les espaces publics du centre ancien constituent des espaces de circulation et de sociabilité, mais sont aussi l'écrin du patrimoine bâti, monumental comme ordinaire.

Depuis les années 1980, ils ont fait l'objet d'un processus de requalification (passage des réseaux en souterrain, réfection des revêtements de sol, renouvellement du mobilier et de l'éclairage) qui a renforcé l'image du centre-ville, mais reste hétérogène. Aujourd'hui, ce processus de requalification mérite de se poursuivre dans une réflexion d'ensemble, sur la plupart des rues et places de l'intramuros, ainsi que sur la promenade des remparts.

La promenade a été classée Monument Historique en 1943.

Celle-ci, créée au XVIII<sup>e</sup> siècle sur l'emprise des ouvrages de défense, dans un but d'embellissement, d'assainissement et de rationalisation de l'espace urbain, méritent aujourd'hui d'être repensés en termes d'usage et d'organisation spatiale : aujourd'hui, la juxtaposition des circulations et zones de stationnement, l'aménagement paysager décousu, l'hétérogénéité des essences et des matériaux ne mettent pas en valeur cet espace patrimonial essentiel dans sa fonction d'articulation entre le cœur de ville et sa périphérie.

### ***Qualité des jardins***

Les vues aériennes renvoient l'image d'une ville verte qui contraste avec le ressenti des habitants et visiteurs de la ville close, décrite comme un lieu à dominante minérale. Effectivement, les jardins, en majeure partie privés, localisés dans la partie ouest de la ville close et généralement clos de murs, sont peu perceptibles depuis l'espace public.

Ils correspondent pourtant à la singularité de l'histoire de Guérande et à la permanence de la forme urbaine : les grandes parcelles issues des anciens fiefs n'ont pas été loties et densifiées. Elles sont aujourd'hui un patrimoine à part entière, et doivent être conservées comme espaces libres, recomposés pour les plus remarquables, enrichies en matière de biodiversité, pour répondre, à terme, à de nouveaux usages de la ville moderne.

Les jardins étaient historiquement dédiés aux cultures vivrières des anciens fiefs (potagers, vergers, prairies) : l'art des jardins d'agrément qui s'est développé à partir du XVII<sup>e</sup> siècle n'a laissé que peu de traces dans une ville dont les hôtels occupent pourtant de vastes parcelles. Il existe encore de nombreux potagers, mais ce sont surtout les puits, les murs de clôture ou de soutènement, les arbres remarquables, qui témoignent de ce passé.

Toutes ces traces constituent un patrimoine dont la préservation est essentielle et la restauration nécessaire, afin de rendre à ces anciens fiefs leur cohérence historique et paysagère. Des solutions restent à étudier, à partir de nouvelles possibilités d'accès et d'usages, en particulier dans les secteurs (Balzac, Saint-Jean et Château-Gaillard) voués à évoluer dans le cadre du PSMV révisé.



*Vue de la collégiale depuis les jardins de l'ancien fief de la Gaudinois*

### ***Intérêt écologique de la végétation en ville***

Au-delà de l'aspect historique et des usages, les espaces libres publics et privés, les vieux murs et les remparts, les surfaces minérales en terre battue ou en pavage, les douves en eau des promenades, sont autant de refuges pour la faune et la flore, contribuant aussi à leur manière aux migrations biologiques.

Flore locale favorisée par les ambiances ombragées ou très ensoleillées, oiseaux profitant de ces couloirs biologiques pour se déplacer en ville, lézards des murailles, espèce protégée dans toute la France, nichant dans les vieux murs, etc : la ville close et ses promenades contribuent à une grande perméabilité biologique favorable aux échanges.

Pour exemple, « L'étude écologique sur la Ville de Guérande intra-muros », signale un habitat spécifique, les « prairies à fourrage de plaines », issu de l'abandon du jardinage (au sens artificiel du terme).

Cette configuration spatiale et les couloirs biologiques qu'elle génère méritent d'être préservés et renforcés dans le cadre du PSMV.

### **Caractéristiques socio-économiques**

*sources : données INSEE disponibles sur trois années de référence, 1990, 1999 et 2010, l'IRIS Centre correspondant à la ville close et sa couronne d'anciens faubourgs et de quartiers récents ; fichier des logements à l'échelle communale (FILOCOM) qui correspond au traitement automatisé des données issues des fichiers fiscaux et fonciers*

#### ***Dynamique démographique***

Si les décennies précédant les années 1960 ont été marquées par un lent déclin, le nombre d'habitants sur la commune n'a pas cessé de croître depuis les années 1980 pour atteindre 15 534 habitants en 2010. 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. Aujourd'hui, avec un taux d'évolution annuelle moyen légèrement négatif, on peut parler d'une relative stabilité.

En 2011, l'intra-muros comptait 474 habitants, soit 282 ménages en résidences principales.

On constate :

Pour 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.

Pour les logements de la ville close

- Une vacance en baisse mais qui reste importante dans l'intra-muros (13,6%), constituant un potentiel d'augmentation quantitative du parc sans construction neuve,
- Une offre de logement relativement inadaptée aux familles avec enfants.

Cette analyse soulève quelques enjeux pour les décennies à venir :

- Favoriser l'accueil des jeunes ménages dans la ville close afin de rééquilibrer le vieillissement de la population,
- Appréhender le vieillissement marqué de la population (besoins spécifiques en matière de logements, de déplacements, d'équipements),
- Reconquérir les logements vacants, rééquilibrer l'offre de logements, la diversifier et favoriser la mixité.

### ***Activités économiques et emploi***

A l'échelle du territoire de la presqu'île, Guérande assure un rôle important de pôle structurant, dont la contrepartie est un phénomène de migrations pendulaires important.

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 de 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.

Si les commerces de proximité sont encore majoritaires (35,6%), 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.

Cette analyse soulève un enjeu majeur pour les décennies à venir : définir la complémentarité de la ville close par rapport à la périphérie :

- 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,
- en conservant les activités artisanales, notamment celles qui sont un atout touristique.

### ***Équipements et infrastructures touristiques***

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.

Dans la ville close et aux abords, des bâtiments et espaces publics sont en mesure d'accueillir des activités culturelles : édifices de culte, Porte Saint-Michel, secteur Saint-Jean dont la mutation à venir portera très probablement une vocation culturelle propice à renforcer l'offre sur le centre.

Les places et les jardins intra-muros mais aussi la promenade des remparts sont aussi autant de lieux informels où peuvent se dérouler des manifestations.

L'offre d'hébergement touristique de la ville close reste à renforcer.

### **Déplacements**

#### ***Un réseau viaire très contraint***

A l'intérieur de la ville close, le réseau viaire à trafic limité est extrêmement contraint par la configuration urbaine. Une réduction de la vitesse a été obtenue grâce aux aménagements des espaces viaires et plus globalement à la place donnée aux usages piétons.

La fréquentation des transports collectifs reste faible : le récent pôle multimodal à proximité du centre-ville contribue à structurer et à rééquilibrer le réseau de transports en commun sur la commune, en offrant une alternative aux déplacements en voiture.

On constate :

- Une inadaptation de la morphologie de la ville close face à l'augmentation croissante de l'usage de la voiture depuis les dernières décennies.

- Selon la même temporalité, une transformation de l'espace des promenades plantées en « boulevard de ceinture » à usage routier prépondérant, rendant difficile la mise en valeur de cet espace patrimonial et paysager majeur,
- Des phénomènes de congestion de la circulation dans le centre aggloméré, surtout en période de fréquentation touristique,
- Une occupation maximale des places de stationnement inférieure au nombre de places disponibles : le problème du stationnement aux abords de la ville close n'est donc pas quantitatif, mais qualitatif. Il pose également un problème en termes de localisation et d'accessibilité, notamment pour les places situées dans l'intra-muros ou devant les portes de ville.
- Des solutions alternatives au « tout voiture » (transport en commun, covoiturage, cheminements doux) qui restent à développer à travers une adaptation des services publics, de nouveaux aménagements (pôle d'échange multimodal, cheminements doux, pistes cyclables et appuis vélo) et une évolution des mentalités et donc des pratiques.

## 1.4 – Diagnostic environnemental

Sources : Diagnostic du PLU réalisé en 2015 par le cabinet Cittanova, Rapport de présentation du PVAP réalisé en 2016 par le cabinet AUP, Diagnostic environnemental réalisé par le groupement Trame – Villeouverte – LMA – Ecosystèmes -AED en 2015.

### Le grand paysage

#### **Topographie**

Le territoire de la presqu'île Guérandaise est caractérisé par une topographie faiblement marquée alternant entre des reliefs mesurés (coteau Guérandais et Sillon de Bretagne) et des marais (de Guérande, du Mès et de Brière).

Sur le coteau, orienté Nord-Ouest/Sud-Est, sont implantés la ville médiévale et les villages de Clis et Quéniquen. Par sa position dominante, le coteau Guérandais présente un très fort enjeu paysager avec une co-visibilité importante entre le paysage horizontal et ouvert des marais et ses secteurs d'urbanisation. Des vues remarquables vers et depuis les marais salants existent, en particulier en direction de la ville close et de la flèche de la collégiale Saint-Aubin.



Relief et entités paysagères, source : AVAP, rapport de présentation

## ***Géologie***

La situation géologique du territoire et la morphologie complexe du littoral résultent d'une suite d'érosions et de sédimentations. En plus du climat et des mouvements tectoniques, la mer a joué un rôle fondamental dans cette évolution. Les différents épisodes géologiques ont engendré la formation d'un socle étagé :

- De formation récente, la zone marécageuse correspondant aux marais salants repose sur des alluvions d'origine marine.
- Le coteau Guérandais, qui apparaît nettement sur la carte géologique, a été façonné par l'érosion du plateau granitique sous l'action mécanique de l'eau, par reflux des marées. La présence du socle granitique offre la matière première pour les constructions de la ville close et des faubourgs et façonne plus largement l'architecture traditionnelle de la commune.
- Le plateau Guérandais correspond à la limite du Massif Armoricain. Il est constitué d'un socle granitique et de formations érosives issues de ce substrat, les leucogranites de Guérande.

## ***Hydrographie***

Le territoire communal est fortement marqué par la présence de l'eau qui lui confère son caractère de presqu'île. Les cours d'eau côtiers et les nombreuses zones humides présents sur le territoire participent aux équilibres écologiques de la commune.

Le territoire comporte deux bassins versants principaux :

- le bassin versant de Guérande, d'une superficie d'environ 4 050 ha, qui présente un caractère urbain marqué,
- le bassin versant du Mès, d'une superficie d'environ 13 240 ha, qui présente un caractère très agricole. Ce bassin versant, très étendu par rapport à celui de Guérande, est plus sensible aux pollutions diffuses.

Les exutoires de ces deux bassins versants sont, d'une part, les traicts du Croisic et la baie de la Baule, et, d'autre part, les traicts de Pen Bé et Mesquer.

En 2009, l'inventaire des zones humides a recensé 75 cours d'eau, soit 74 km de linéaire de cours d'eau et 1 274 hectares de zones humides sur 15,65 % de la surface communale. Aucune zone humide n'est toutefois répertoriée dans la ville close. La seule présence de l'eau est celle des douves, alimentées par une source et par les eaux de pluie.

Le territoire communal est concerné par deux Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Estuaire Loire et du SAGE Vilaine) visant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau. Un travail sur la qualité des milieux est mené conjointement par la ville de Guérande et Cap Atlantique. Les enjeux liés à l'eau sont importants à l'échelle de la commune et de l'intercommunalité.

Toutefois, à l'échelle réduite de la ville close et de son environnement immédiat, la problématique de la qualité des eaux n'est pas prégnante.

## ***Climat***

Située en zone littorale, la commune de Guérande est influencée par le climat océanique de l'Ouest qui se caractérise par des hivers doux mais légèrement humides et des étés doux (tempérés et secs). La présence de l'océan modère les variations inter-saisonnières du climat, tant au niveau des précipitations que des températures.

Les températures moyennes sont relativement douces avec une amplitude modérée entre les saisons hiver et été.

La hauteur moyenne annuelle (entre 2004 et 2012) des précipitations est de 784 mm. Les précipitations sont peu intenses mais régulières (moyenne de 114 jours/an).

Sur la frange littorale, les durées d'ensoleillement sont plus importantes qu'à l'intérieur du territoire (160 jours/an). Cet ensoleillement assure un bon potentiel en matière d'énergie solaire.

La partie littorale de la Loire-Atlantique est caractérisée par des coups de vent ou tempêtes d'automne ou de printemps.

Les vents de la presqu'île Guérandaise viennent principalement de l'Ouest ou du Nord-Est. Ils sont globalement modérés et réguliers tout au long de l'année.

La commune est toutefois soumise au risque de tempête, en raison de sa position littorale : les vents du large du secteur Ouest peuvent ainsi souffler à plus de 90km/h et parfois dépasser les 150km/h. Cette situation traduit un bon potentiel éolien sur le territoire, mais principalement près des côtes, et non sur le périmètre de la ville close.

### Risques naturels et technologiques

#### ***Risques littoraux et d'inondations***

Guérande fait partie des communes pourvues d'un Plan de Prévention des Risques Littoraux : la ville close n'est toutefois pas concernée par le PPRL et n'est pas exposée aux risques d'inondation.

#### ***Risques tempêtes***

Les communes littorales, directement exposées aux vents les plus forts et à des risques spécifiques, nécessitent une vigilance particulière. La commune de Guérande fait partie des communes les plus exposées, cependant la ville close n'est pas directement concernée.

#### ***Risque sismique***

La commune de Guérande se situe en zone de sismicité modérée (zone 3). Les règles de construction parasismiques s'appliquent pour toute construction neuve ou pour les travaux lourds ou d'extension sur l'existant et pour les bâtiments de catégories II, III et IV. Toutefois, les règles parasismiques ne s'avèrent pas toujours faciles à mettre en œuvre d'un point de vue architectural dans cadre d'un projet d'extension ou de réhabilitation lourde.

#### ***Risques liés aux mouvements de terrains***

Certaines parties du territoire Guérandais sont soumises au phénomène de retrait-gonflement de formations argileuses affleurantes, pouvant entraîner des désordres affectant le bâti. Le risque est toutefois considéré comme nul au niveau de la ville close et de ses abords.

#### ***Qualité de l'air***

En l'absence de données précises sur ce sujet à ce jour, le SCOT prévoit la mise en place d'indicateurs d'évaluation et de suivi par l'installation d'un centre de mesure.

Un des enjeux d'amélioration possible de la qualité de l'air dans le centre-ville de Guérande est le développement d'une politique de transports collectifs et l'amélioration des liaisons douces offrant le cadre opportun à une réduction des émissions de gaz à effets de serre liés aux déplacements.

La diffusion de véhicules hybrides et électriques est également à soutenir à travers la mise à disposition de bornes de recharge, par exemple dans les constructions neuves.

Parallèlement, la réhabilitation et l'amélioration énergétique de l'habitat traditionnel et récent constituent des leviers d'action importants à mettre en œuvre.

## La gestion de l'eau et des déchets

### ***Eau potable***

Pour assurer l'alimentation en eau potable de son territoire, Cap Atlantique importe de l'eau depuis l'Institut d'Aménagement de la Vilaine, depuis la CARENE (usine de la nappe de Campbon) et produit de l'eau potable sur son usine de production de l'étang de Sandun à Guérande.

La qualité de l'eau potable sur l'agglomération se révèle globalement conforme aux normes de potabilité en vigueur, au 03.12.2014.

Le volume d'eau consommé sur la commune en 2016 est de 902 606 m<sup>3</sup>, avec une consommation en hausse (+1,49%), traduisant l'augmentation des usagers dans la partie sud de l'agglomération.

Les rendements du réseau sont satisfaisants et en légère amélioration.

Afin de continuer à améliorer l'étanchéité des réseaux dans l'objectif de la préservation des ressources et aussi de la qualité du service, Cap Atlantique a engagé des études pour envisager l'installation de compteurs pour la surveillance des fuites.

### ***Eaux pluviales***

Le rejet des eaux pluviales représente une cause de pollution importante des milieux naturels et induit une surcharge des volumes d'eau à traiter dans les stations d'assainissement. Ce phénomène est aggravé par l'imperméabilisation des surfaces liée à l'urbanisation. Deux enjeux majeurs sont donc liés aux eaux pluviales : la qualité des milieux récepteurs et la gestion des volumes d'eaux de pluie (risques d'inondation en particulier).

La commune de Guérande est actuellement équipée d'un réseau séparatif, mais environ 22% de ce réseau ne répond pas, en termes de diamètres, à la réglementation en vigueur (source : rapport d'enquête publique du zonage d'assainissement des eaux pluviales, 2017).

Réalisée en 2014, la cartographie des problèmes de gestion du réseau d'eaux pluviales dans le centre ancien de Guérande et ses abords identifie un certain nombre de zones sensibles, notamment : les douves (problème hydraulique) et la rue Bizienne (problème hydraulique dans le local Sainte-Marie). Ces problèmes restent toutefois marginaux, connus et maîtrisés.

Dans le cadre de la révision du PLU, Cap Atlantique a réalisé un Schéma directeur global d'assainissement des eaux pluviales (SDAP), puis un projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales, afin de permettre à la commune de définir un cadre réglementaire pour la gestion des eaux de pluie. Ce projet fait suite à un état des lieux du réseau d'eaux pluviales et d'un diagnostic du réseau en situation actuelle, et prend en compte les incidences de l'urbanisation future, les choix d'urbanisation et la gestion du pluvial.

Au printemps 2017, le projet d'actualisation des plans de zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales a été soumis à enquête publique et validé.

Ce document permet de délimiter :

- des zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- des zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent en milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

La connaissance de la géologie et l'analyse pédologique révèlent un territoire plutôt défavorable à l'infiltration, caractéristique qui complique la gestion des eaux pluviales à l'unité foncière. Le principe de l'infiltration à la parcelle reste toutefois la règle. Dans le cas où la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions permettant la rétention et la régulation du

débit doivent être mises en œuvre.

Pour toute construction de plus de 40 m<sup>2</sup>, le porteur de projet est dans l'obligation de compenser l'imperméabilisation générée par la construction à travers des ouvrages dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale afin d'éviter les rejets dans le réseau. L'urbanisation des zones U, AU et, le cas échéant A et N, doit s'accompagner de mesures compensatoires de gestion quantitative des rejets.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales est justifiée lorsque la nature des eaux est susceptible d'être polluante. Six emplacements réservés sont définis sur la commune (hors PSMV) pour la réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales.

### ***Assainissement***

La communauté d'agglomération Cap Atlantique dispose d'un Programme Général d'Assainissement (PGA) pour la partie sud de son territoire. Ce secteur comporte deux stations d'épuration, dont une sur le territoire de la commune (Livery-Guérande), chacune avec un émissaire en mer.

En 2016, le volume traité a été en hausse de 6,5% par rapport à 2015. Le volume d'eaux parasites traitées représente un taux élevé bien qu'usuel. Ainsi, pour rationaliser l'épuration, il est nécessaire d'inscrire la réduction de la quantité des eaux parasites dans le cadre plus global du renouvellement des réseaux d'assainissement et des campagnes de contrôles des branchements.

En 2015, les objectifs du PGA sud étaient :

- la valorisation agricole des boues d'épuration produites par épandage agricole et par voie de compostage,
- la création d'une ossature de transfert de certains villages de Guérande et de Saint-Lyphard vers Livery,
- le renforcement et la fiabilisation des réseaux de transfert et l'extension des réseaux de collecte pour les secteurs particulièrement sensibles.

Il n'existe pas, dans le cadre de l'exploitation courante, des problématiques majeures sur les postes et les réseaux d'assainissement.

### **Gestion des déchets**

La gestion des déchets est encadrée par le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA). Adopté en juin 2009, le PDEDMA établit des objectifs en matière de collecte et de traitement des déchets à l'échelle du département et aide les collectivités à mettre en œuvre les moyens pour les atteindre. Le PDEDMA établit une feuille de route pour l'agglomération Cap Atlantique dont les objectifs sont les suivants :

- réduire la production d'ordures ménagères résiduelles,
- amplifier la collecte sélective,
- valoriser les déchets organiques,
- maîtriser les apports en déchetteries
- réduire la production d'ordures ménagères totales.

A l'échelle de l'intra-muros, la collecte des déchets concerne environ 300 ménages et 112 professionnels. La collecte est réalisée en porte à porte sur les voies circulatoires et à travers un point de regroupement de bacs dans l'intra-muros, le local Balzac. Le constat partagé d'un état peu satisfaisant (bacs individuels à demeure sur le domaine public, plusieurs points de dépôts non gérés, production d'un volume de carton conséquent non trié, multiplicité du nombre d'intervenants) pousse actuellement Cap Atlantique et la Ville de Guérande à envisager des propositions pour améliorer la propreté publique.

## Le patrimoine naturel

Le territoire de CAP Atlantique est un lieu d'interface entre plusieurs entités paysagères qui constituent un patrimoine naturel et paysager de qualité. Il se compose d'une façade littorale et une zone rétro-littorale importante, de la Vilaine et de son estuaire, d'un bocage sous influence résidentielle, d'un bocage à dominante rurale, des marais salants, du bassin du Mès et d'une partie du marais de Grande Brière.

Sur la commune de Guérande se déploient différentes ambiances paysagères, la végétation et la faune y sont riches mais fragiles, mais la présence de la nature joue un rôle bénéfique sur l'environnement global et sur la qualité de vie des habitants.

La protection de la biodiversité est un enjeu qui se décline à toutes les échelles, du grand territoire à l'écosystème urbain. Il est nécessaire en particulier d'assurer les continuités écologiques à travers le territoire et de préserver un maillage permettant de relier entre eux les pôles de biodiversité majeurs.

### ***Inventaires naturalistes***

Pour sa richesse écologique, le territoire de Cap Atlantique est concerné par de nombreux zonages de reconnaissance et de préservation des espaces naturels : plus de 60% du territoire est inventorié (ZNIEFF, ZICO, ZH...), et plus de 30% se trouve en ZNIEFF. Sur la commune de Guérande, plusieurs espaces font l'objet d'un repérage en tant que sites NATURA 2000 (ZPS et SIC), sites RAMSAR et ZICO, arrêté de protection de Biotope, ZNIEFF de type 1 et 2.

Aucun de ces zonages ne se superpose au périmètre de la ville close et de ses abords, ainsi, pour le descriptif détaillé de chacun de ces sites, il convient de se référer au diagnostic du PLU.

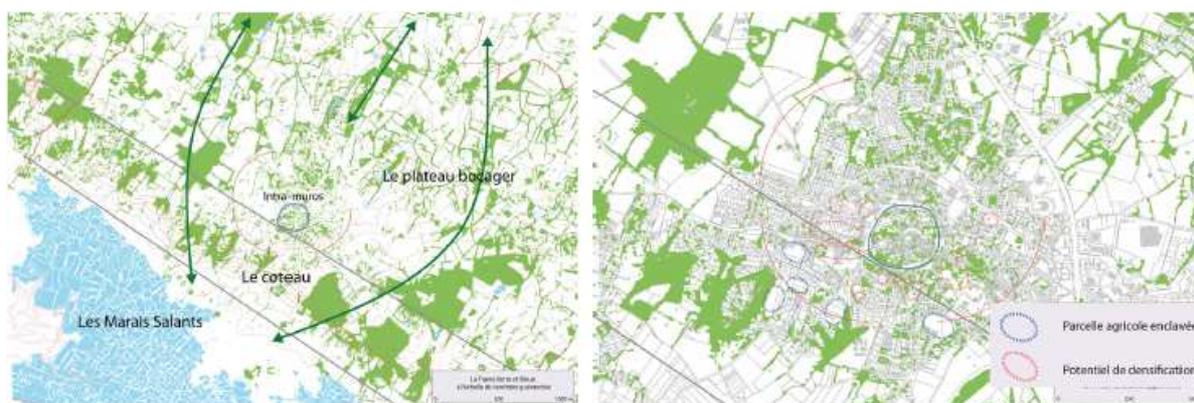
### ***Protection et gestion du patrimoine naturel***

La ville close n'est concernée par aucune protection de type « Sites Inscrits ou Classés », « Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels (PEAN) », Espaces Naturels Sensibles ou Parc Régional

### ***Trame verte et bleue***

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) des Pays de la Loire, adopté en 2015, présente les grandes orientations stratégiques du territoire régional en matière de continuités écologiques, également appelées trame verte et bleue. Ce document sert d'orientation pour la définition des trames vertes et bleues locales et doit être pris en compte par les SCOT et les projets publics.

La trame verte et bleue doit trouver son application dans la structuration du développement du territoire, car elle représente son armature naturelle à pérenniser sur le long terme.



La trame verte et bleue au niveau de la zone agglomérée. Source : Diagnostic PLU, Citanova.

Sur la commune de Guérande il s'agit en particulier d'améliorer les continuités Nord-Sud entre les pôles majeurs de biodiversité. La ville close se situe à l'articulation entre ces différents espaces de qualité. Il s'agit donc de s'intéresser à la ville à plus fine échelle, pour estimer dans le détail les enjeux environnementaux et biologiques, le PSMV devant être compatible avec les orientations du SCOT afin de traduire concrètement et à l'échelle locale la mise en valeur des continuités écologiques.

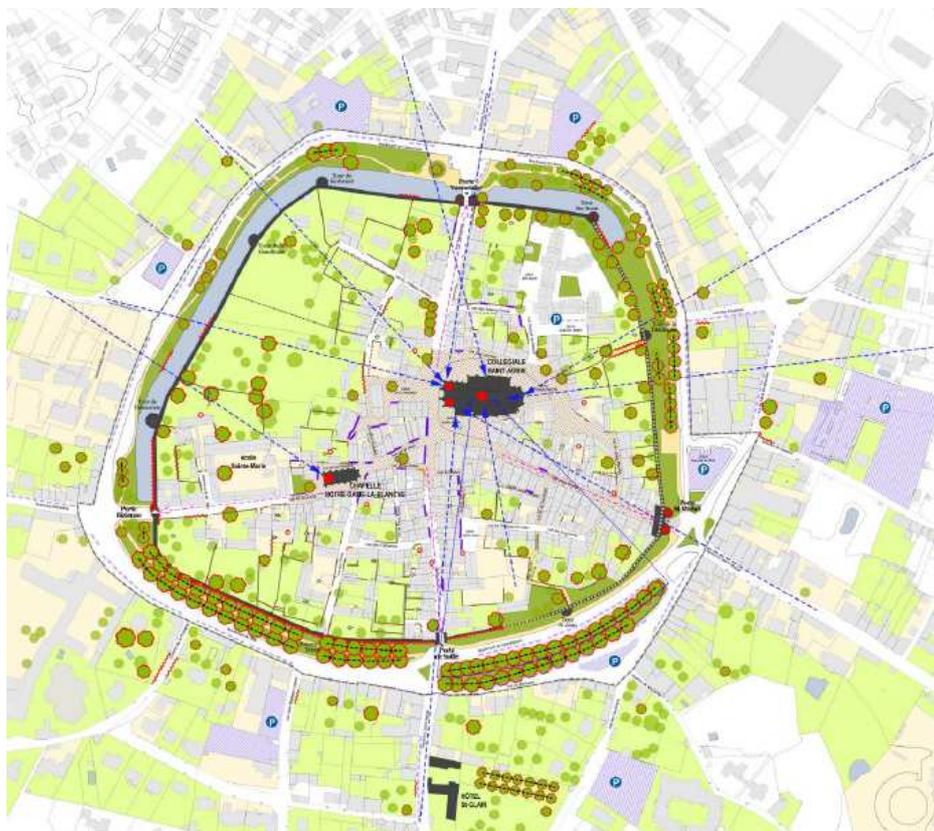
### ***Biodiversité, faune et flore***

- ***Déplacements des animaux (insectes, reptiles et batraciens, mammifères, oiseaux, poissons)***

Les espèces animales volantes et non volantes se sont affranchies de tout l'espace des faubourgs et du centre-ville. L'homme, par ses activités, transforme les territoires que les animaux prospectent sans cesse en quête de nouvelles installations. Les surfaces ouvertes et fermées, composées de prairies et de bois en périphérie jouent le rôle de réservoir de biodiversité, ensuite, les échanges et la dispersion des animaux dans les faubourgs et le centre-ville se font par tous les types d'habitats jusqu'aux espaces verts et aux potagers. Les connexions existent et sont diffuses.

Toutefois, la faune ne présente pas d'enjeux majeurs pour les aménagements qui pourraient être réalisés au sein de la ville close et des promenades, mais la biodiversité est un facteur à prendre en compte au quotidien dans l'entretien, la restauration, la construction neuve, la gestion des espaces verts, etc.

- ***La présence végétale dans la ville close***



### ***Le plan de paysage urbain***

*La carte du paysage urbain traduit la perception du site et révèle les spécificités du tissu urbain.*

La première impression lorsqu'on arrive face aux portes de ville est une impression de ville verte, due en grande partie aux promenades plantées et au haut-mail qui les précèdent. Lorsque l'on pénètre dans la ville close, un changement d'atmosphère s'opère avec une présence végétale plus rare, limitée à quelques grands arbres que l'on perçoit plus ou moins au-dessus des toits. L'espace public lui-même peu arboré contribue à cette atmosphère plus minérale. Or, de nombreux jardins privés – imperceptibles depuis les rues – occupent une grande partie de la ville close.

Dans le cadre de la révision du PSMV, les arbres ont fait l'objet d'un repérage détaillé soulignant à la fois leur présence dans l'espace urbain (public ou privé) et leur intérêt en matière de biodiversité. Photographiés et décrits, ils font l'objet de préconisations d'entretien ou, le cas échéant, d'abattage ou de renouvellement.

- ***La biodiversité***

La ville close subit une fréquentation importante et fait, par conséquent, l'objet d'attentions particulières de la part des services municipaux et, en particulier, des espaces verts pour la rendre plus « propre » et éliminer les « herbes folles ». Cette situation est le plus souvent très défavorable à la biodiversité en général.

La vue aérienne et les vues offertes depuis le parcours des remparts révèlent de nombreux jardins intérieurs plus ou moins entretenus, avec des gazons de diverses qualités. Les végétations arbustives et arborées de ces jardins, fréquentés uniquement par leurs propriétaires, sont des biotopes favorables à la faune ordinaire des parcs et jardins urbains.

Quelques espèces végétales de la flore sauvage y sont présentes.

Un certain nombre d'ouvrages maçonnés sont importants comme supports d'une biodiversité ordinaire : il s'agit des vieux murs, des remparts mais aussi des douves. La partie horizontale du sommet des remparts présente un niveau de biodiversité très différent selon qu'elle est accessible ou non au public. Le tronçon ouvert au public fait l'objet d'un entretien régulier et offre très peu d'éléments de biodiversité en dehors de quelques espèces de mousses et de lichens. Le tronçon non ouvert au public est nettement plus riche du point de vue biodiversité ordinaire mais sans caractère de rareté.

Du fait de sa forme, la paroi verticale des remparts offre plusieurs types d'exposition. La végétation dite « de muraille » offre des caractéristiques de biotopes très hétérogènes. Entre le haut et le bas de la muraille, un autre facteur intervient, le degré d'humidité que retient l'ouvrage, jouant un rôle dans la répartition de la végétation.



À signaler, entre la Porte Vannetaise et la tour de Kerbenet, la présence de *Dianthus caryophyllus* (OEillet giroflée). Une espèce relictuelle des cultures ornementales du Moyen-Âge.

Les douves sont bordées, côté rue, de bandes engazonnées plantées d'arbres en double alignement entre la Tour Ste-Anne et la Porte Vannetaise et par un double alignement de grands arbres à ports libres composés de plusieurs espèces : Platanes en majorité, Erable et Frêne. Dans la deuxième à partir de la Vannetaise, les alignements sont encore présents mais les Platanes sont mités par d'autres espèces dont des Erables. Ce double alignement s'amenuise très nettement après la Porte de Kerbenet, pour laisser progressivement la place à des arbres plus ou moins isolés de diverses espèces.



Les deux plans d'eau lenticules sont plus ou moins dystrophes et ont une flore aquatique (plantes hydrophytes) quasi inexistante sans doute pour cette raison. La flore héliophyte des berges est très appauvrie suite à une gestion par fauchage trop appuyée de la berge.

Dans un cadre respectueux de la biodiversité, il serait bon de conserver par place de chaque côté de la douve, un certain nombre d'îlots de 10 à 20 mètres de végétation héliophyte, d'en limiter l'entretien à un fauchage exporté en début d'hiver. Ces îlots de végétation pourront, s'ils sont suffisamment nombreux, jouer un rôle important pour la qualité de l'eau, en limitant la dystrophie, et en créant des habitats pour la reproduction des poissons, mais aussi pour la faune inféodée au milieu humide et aquatique.

A noter également des plantes invasives qui menacent la biodiversité.

### ***Intérêt écologique***

Plusieurs habitats de la ville close et ses abords sont identifiés au code CORINE. Il s'agit de :

- Eaux douces
- Végétation enracinée flottante
- Prairies à fourrage de plaines
- Vergers septentrionaux
- Jardins potagers de subsistance
- Alignement d'arbres.

### ***Analyse des espaces libres par structures fonctionnelles***

Afin de caractériser les espaces libres, neuf « structures fonctionnelles » ont été définies sur la commune de Guérande à partir des photographies aériennes. Quatre de ces structures fonctionnelles

se retrouvent dans la ville close et ses abords. La définition de ces catégories prend en compte les critères suivants :

- l'importance spécifique de la flore et de la faune,
- la structure fonctionnelle (mosaïque d'habitats, surface),
- la potentialité d'accueil,
- l'importance patrimoniale.



### Bâti traditionnel et développement durable

#### **Formes urbaines et architectures traditionnelles**

Grâce à leurs caractéristiques intrinsèques, l'architecture et les formes urbaines traditionnelles (densité et la mitoyenneté) ont une prédisposition à répondre aux enjeux du développement durable : ***ces deux particularités sont des atouts au niveau thermique, car elles entraînent une réduction importante des déperditions.***

Par ailleurs, la présence de l'enceinte urbaine et la structure fermée des îlots, avec un alignement continu des constructions le long des voies, induisent un environnement protégé des vents dominant.

Les bâtiments traditionnels ont été construits avec des matériaux naturels et présentent des qualités thermiques et hygrométriques particulièrement intéressantes. La présence d'espaces tampons, la forte inertie de l'enveloppe et le ratio faible d'ouvertures sont aussi des qualités propres au bâti ancien, mais qui comporte également des points faibles, par exemple le manque d'ensoleillement.

***La conservation, la restauration, la réhabilitation énergétique et l'entretien du bâti ancien s'inscrivent toutefois pleinement dans une démarche de gestion durable des ressources. En particulier, l'amélioration des performances du bâti ancien contribue à la préservation du patrimoine en garantissant son usage. L'objectif des interventions de réhabilitation énergétique est d'apporter des améliorations sans dénaturer les atouts patrimoniaux des constructions et sans altérer leur fonctionnement hygrométrique. Des interventions adaptées sont à étudier au cas par cas.***

### ***Matériaux locaux***

Les particularités de la géologie du sol et des cultures en milieu humide sont à l'origine des techniques et matériaux de construction traditionnels utilisés dans la commune jusqu'au début du XXe siècle.

Les matériaux traditionnels utilisés dans la construction sont généralement naturels, peu transformés, le plus souvent trouvés dans un périmètre proche. Ces matériaux économes en énergie grise pour leur faible impact sur l'environnement en termes de transport et de transformation sont « durables » et réemployables en majeure partie.

La réduction des déchets est un enjeu écologique : lors des démolitions il est préconisé d'opérer une déconstruction sélective permettant de séparer et trier les différents types de matériaux dans le but de les valoriser à travers le recyclage ou le réemploi.

L'utilisation des ressources locales et la promotion des filières courtes permettent de réaliser des interventions respectueuses du bâti traditionnel tout en diminuant le coût environnemental des matériaux (notamment pour les transports), tout en valorisant les savoir-faire des artisans locaux.

### ***Énergies renouvelables***

L'amélioration de l'efficacité énergétique du bâti passe aussi par l'amélioration des équipements et la transition vers les énergies renouvelables.

Actuellement, les chauffages électriques et au gaz occupent une place prépondérante dans le parc des maisons individuelles construites avant 1949 à Guérande : la mise en place d'équipements plus performants (chaudières à condensation par exemple) participe à l'amélioration de l'efficacité énergétique de l'habitat.

Les ressources renouvelables offrent aussi un certain potentiel mobilisable à l'échelle de la ville close et de ses abords. Il est donc nécessaire d'estimer les possibilités offertes par le recours à l'énergie solaire, à la biomasse et aux systèmes thermodynamiques, et d'évaluer leurs impacts sur le patrimoine bâti et le paysage urbain.

## **1.4 – Conclusions des « caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre de la révision du PSMV de Guérande »**

Le PSMV de Guérande en cours de révision est caractérisé par :

- **Un patrimoine architectural exceptionnel mais vulnérable, qu'il convient d'adapter de manière raisonnée aux nouvelles normes et exigences environnementales, sans le dénaturer,**
- **Un patrimoine urbain et paysager remarquable et remarquablement préservé, en particulier dans sa structure, dont la permanence à travers les siècles permet de lire encore aujourd'hui les traces des anciens fiefs et de leurs jardins.**
- **Des espaces publics, en particulier pour les boulevards qui ceignent les remparts, qui ont été transformés par la place prépondérante laissée à la voiture, et qu'il convient aujourd'hui d'apaiser.**
- **Une configuration spatiale et architecturale favorable au développement de la biodiversité,**
- **Un dynamisme économique essentiellement lié au développement du tourisme, qu'il convient de cadrer pour aller vers une mixité fonctionnelle,**
- **Une vacance en baisse mais qui reste importante dans l'intra-muros,**

- **Une inadaptation de la morphologie de la ville close face à l'augmentation croissante de l'usage de la voiture depuis les dernières décennies.**
- **Un état de l'environnement ne présentant pas de problème en termes de risques technologiques, et de gestion de l'eau et des déchets.**

L'actuel document ne répond pas, en revanche, aux possibilités d'adaptation du bâti aux nouveaux enjeux environnementaux.

## **2. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PSMV EN RÉVISION, SON RÔLE CADRE POUR D'AUTRES PROJETS OU ACTIVITÉS**

### **2.1 – Objectifs de la révision du PSMV au regard des grandes orientations du PADD**

Les objectifs et le contenu réglementaire du PSMV doivent concilier la protection du patrimoine avec PADD du PLU qui est construit sur la thématique *d'une ville-pivot pour la presqu'île, installée sur un socle naturel remarquable*.

Six axes de développement ont ainsi été retenus :

Axe 1 : Préserver et valoriser un socle naturel et agricole remarquable

Axe 2 : Préserver et valoriser les patrimoines et paysages dans leur diversité

Axe 3 : Organiser une mobilité multimodale pour tous intégrée aux espaces urbains et ruraux

Axe 4 : Développer une offre d'habitat plurielle et cohérente avec l'armature territoriale

Axe 5 : Conforter les atouts économiques du territoire dans leur diversité

Axe 6 : Développer et reconfigurer les services, réseaux et équipements en intégrant toutes les échelles.

Puis déclinés sur quatre secteurs 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.

Les objectifs édictés par le PADD pour le devenir du centre-ville et donc de la ville close sont :

- Mettre en place, à travers le PSMV, une protection patrimoniale forte et un projet de valorisation, d'entretien et d'évolution de l'intra-muros 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'intra-muros et du pourtour des remparts tout en prenant en compte les problématiques de déplacement,
- Maintenir la dominante naturelle des grands ensembles jardinés de l'intra-muros 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 développe donc tout particulièrement :

#### En matière 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 qualitatifs, et tout particulièrement les promenades plantées qui constituent l'écrin végétal de la ville close et l'espace de liaison de la ville close avec ses faubourgs.
  - La cohérence des nouvelles formes architecturales avec la structure urbaine historique, à travers des règles sur les constructions neuves et les secteurs à projet.

### En matière de fonctions urbaines

- Dans le prolongement de l'axe 3 du PADD :
  - L'intégration d'une réflexion sur les mobilités, à travers le confortement des fonctions de centralité de la ville close et ses faubourgs, et la mise en place de réseaux de cheminements doux associée à une réorganisation du stationnement dans et autour de la ville close.
- 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 (OAP).
  - L'adaptation de l'existant pour répondre aux normes de confort actuelles, à travers des possibilités d'évolution :
    - du bâti et des formes urbaines anciennes protégées, en termes de réhabilitation énergétique et d'accessibilité, dans le respect de leur qualité,
    - des jardins et espaces libres de qualité dans des conditions permettant 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, ainsi qu'une réflexion sur la diversité commerciale à l'échelle de la ville close (en particulier une protection des commerces et services de proximité),
  - Le développement d'une activité touristique multiple et équilibrée, à travers la possibilité de développer des programmes hôteliers, commerciaux et culturels intramuros.
- Dans le prolongement de l'axe 6 du PADD
  - Le maintien et le développement des équipements,
  - L'amélioration des réseaux et de leur intégration dans le tissu patrimonial.

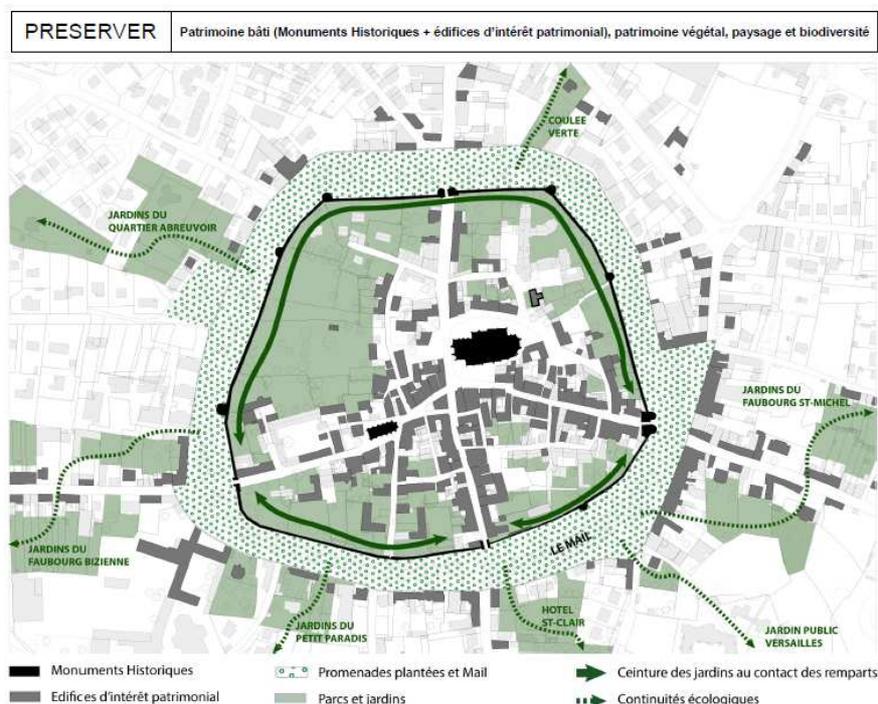
## **2.2 – Le PSMV révisé comme cadre de projets et d'activités**

La conception d'un PSMV 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 document répond en définissant une politique urbaine globale cohérente avec les objectifs du PADD pour la ville close.

Elle se présente en 3 volets ci-après détaillés :

## Préserver et 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 s'étend de la fin du XVI<sup>e</sup> siècle à celle du XIX<sup>e</sup>, enrichi de vestiges médiévaux comme de très belles charpentes et tours escaliers. Dans l'objectif de protéger le patrimoine en profondeur et dans leur intégralité (intérieurs et extérieurs), le PSMV prévoit une prescription à l'immeuble, avec deux niveaux de protection (types A et B) déterminant un niveau d'exigence et un potentiel d'évolution.

Le PSMV détaille également les techniques de restauration adaptées aux spécificités constructives et architecturales, avec un double objectif de qualité et de durabilité.

Enfin, en tant que document d'urbanisme, le PSMV agit directement sur la densité bâtie et son équilibre au regard des espaces libres. Le tissu urbain de Guérande est en effet singulier : constitué de linéaires urbains concentrés sur les axes historiques reliant les portes de ville, il offre sur l'arrière de vastes étendues libres et vertes qui témoignent des anciens fiefs.

Dans cette démarche de mise en valeur, cette particularité doit être préservée et tout aménagement urbain à venir devra conserver la lisibilité de cette trame historique : c'est en ce sens que les prescriptions du PSMV sont rédigées.

**Dans le cadre des projets, l'objectif que vise le futur document d'urbanisme est de requalifier les protections du bâti, de cadrer les possibilités d'évolution et de permettre une évolution contrôlée de la construction.**

### ***Préserver les espaces libres, le patrimoine végétal et la biodiversité***

Comme pour le patrimoine bâti, le PSMV protège donc les espaces libres, en les identifiant sur le

plan réglementaire selon deux catégories, minérale ou végétale.

Le patrimoine végétal joue un rôle essentiel dans l'intra-muros et doit être abordé de plusieurs manières complémentaires : comme élément de composition urbaine, mais aussi comme élément indispensable à l'équilibre écologique du territoire et à la constitution d'espaces de respiration dans la ville.

La ceinture de jardins qui longent les remparts intra-muros doit ainsi faire l'objet d'une attention particulière pour valoriser la composante végétale de la ville close et enrichir les possibilités de découverte de l'enceinte urbaine.

L'objectif de biodiversité est également porté par le PSMV, sur trois thématiques en particulier :

- le végétal dans l'espace public et dans les espaces privés,
- la valorisation de la ceinture de jardins au contact des remparts,
- l'écosystème urbain qui s'appuie sur la notion de « transparence écologique » qu'il s'agit d'enrichir.

En effet, l'enchaînement des espaces accueillant du végétal, aussi petits soient-ils (des grands jardins aux interstices urbains), constitue une continuité biologique favorable au développement des écosystèmes et au maintien de la biodiversité. Le PSMV préconise un principe de respect des structures végétales patrimoniales et de démarche environnementale pour une meilleure articulation entre toutes les composantes du patrimoine végétal. Une liste, la plus ouverte possible, d'essences adaptées et d'essences à éviter pour des raisons écologiques, devrait utilement orienter le choix des nouvelles plantations.

**Dans le cadre des projets, l'objectif du futur document d'urbanisme est de protéger les cours et les espaces verts en veillant à préserver et développer les continuités biologiques favorables au développement des écosystèmes et au maintien de la biodiversité.**

### *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 : le maintien de ses fonctions essentielles – habiter, commercer, rencontrer, travailler - doit donc être garanti par le PSMV.

- L'habitat

Aujourd'hui l'intra-muros 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 que l'on peut lier à l'opération de Balzac, à la diminution du nombre de personnes par ménage et donc par logement, ainsi qu'à la division de grands logements (la reconquête de logements vacants semble peu probable compte tenu de l'évolution à la hausse de leur part relative).

Pour garantir le maintien de l'habitat, le PSMV doit agir pour améliorer la qualité résidentielle et la mixité sociale.

- Le commerce

Le dynamisme commercial, fondamental dans une politique de développement urbain, est porté par le PSMV. Cette question concerne le patrimoine, l'économie et l'organisation fonctionnelle du centre-ville. Le commerce de proximité doit être préservé.

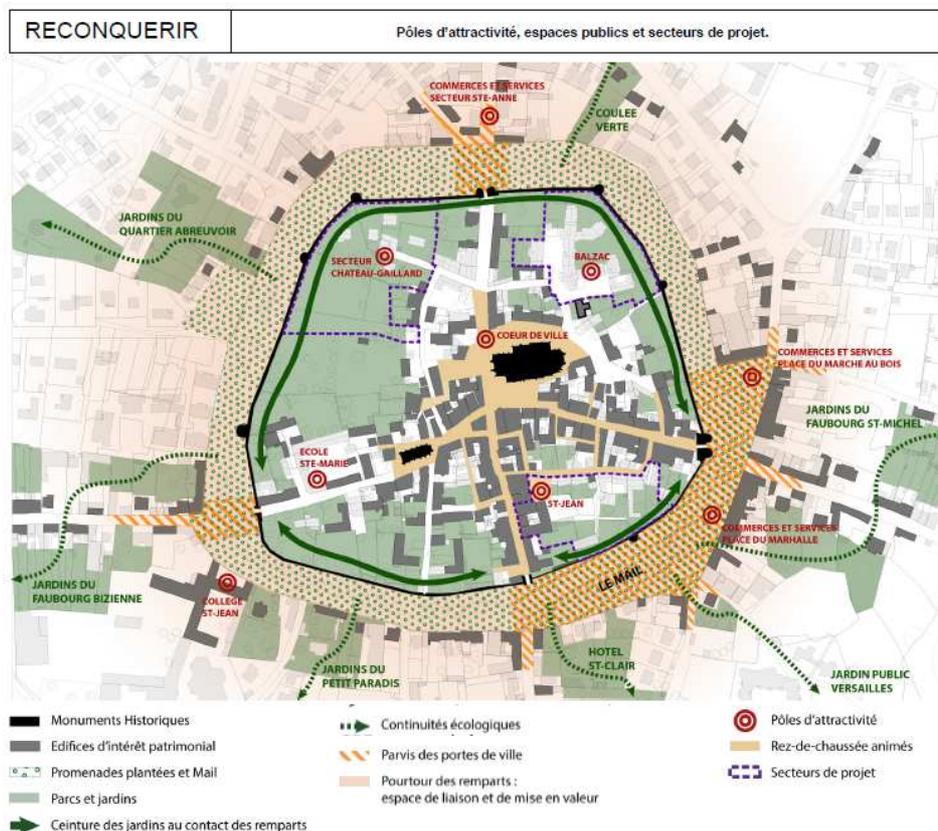
- Les équipements culturels

C'est un enjeu central. La ville close, compte tenu de sa richesse patrimoniale, bénéficie d'une fréquentation importante de visiteurs, mais elle est aussi à la recherche d'une plus grande attractivité culturelle. L'offre d'équipements culturels dans le cœur de ville doit être développée

dans le cadre du projet.

### Reconquérir et adapter pour faire vivre le patrimoine

Reconquérir le patrimoine bâti, c'est pouvoir l'adapter aux nouveaux besoins et aux exigences du développement durable, en préservant la fonction résidentielle et en rendant possibles les améliorations d'usages et de confort.



### **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.

C'est également un outil pour penser autrement la réhabilitation énergétique du patrimoine : 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 souvent mal adaptées, pouvant parfois mettre en péril la pérennité de l'immeuble ancien.

Le document du PSMV aborde la question en ne se limitant pas à l'aspect réglementaire mais en engageant une véritable prise de conscience à partir des solutions possibles.

Pour que cette reconquête par les habitants et visiteurs soit possible, il convient également :

- d'adapter les lieux aux personnes à mobilité réduite en proposant des solutions de mise en

- accessibilité des rez-de-chaussée,
- d'agir contre une augmentation excessive du coût du foncier afin de ne pas déséquilibrer le profil sociologique de la ville close,
- d'accompagner une politique de résorption de l'habitat insalubre et de la vacance,
- d'encadrer l'évolution de la typologie des logements à travers la protection des volumes intérieurs significatifs, ainsi qu'en fixant des surfaces minimales pour les logements des opérations neuves.

### ***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. 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 installés généralement en rez-de-chaussée.

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.

### ***Un espace public pour tous***

Avec la reconquête de l'habitat et des activités commerciales, l'espace public est au cœur des 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 ses abords immédiats, les boulevards ceinturant les remparts.

Dans le cadre du PSMV révisé, les aménagements à venir s'inscrivent dans un double objectif :

- l'apaisement des espaces pour laisser toute leur place aux piétons et vélos,
- l'absence d'obstacle au fonctionnement des activités.

Des voies et places propices à « l'apaisement » sont identifiées par le plan, de même que des rues plus larges et plus facilement accessibles sont repérées comme pouvant délester et supporter le trafic maintenu.

En termes de stationnement, l'usage des parkings situés au niveau des faubourgs sera privilégié. Les stationnements dans le périmètre du PSMV seront relocalisés afin de moins impacter des espaces contraints ou de grande qualité paysagère et patrimoniale.

Le PSMV ne prévoit donc pas de plan de circulation : il met en place le cadre permettant, à terme, une évolution à la baisse de l'usage de la voiture dans le centre ancien, au rythme progressif de l'évolution des mentalités et des pratiques.

### ***Réinventer un art de vivre dans la ville close d'aujourd'hui***

#### ***Mettre en scène la ville close et son histoire***

Les espaces publics sont le premier support de mise en scène du patrimoine, il convient 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 les entourent.

Espaces exceptionnels, 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 support de découverte des remparts et plus généralement de la ville. Les doubles alignements d'arbres, voulus par le duc d'Aiguillon au XVIII<sup>e</sup> siècle, sont protégés. Ils soulignent la composition de la promenade et compensent la minéralité des espaces publics intra-muros : pour ces espaces, le PSMV s'attache à préserver l'esprit du lieu sur le secteur sud, tout en proposant une évolution sur le secteur nord en lien avec de nouveaux usages.

Dans tous les cas, les promenades devront constituer un espace de liaison urbain et fonctionnel entre la ville close et ses faubourgs.

### *Enrichir l'image « médiévale » de la ville close*

De manière générale, le PSMV favorise une architecture contemporaine de qualité, sous condition que soit garanties une continuité avec l'identité du bâti Guérandais et une cohérence d'ensemble en termes d'échelle, de matériaux ou de composition. Cette cohérence doit également s'apprécier depuis les vues lointaines offertes au visiteur et à l'habitant, tant au niveau de façades qu'à l'échelle de la silhouette urbaine.

En termes de secteurs à projets, le PSMV propose trois sites en renouvellement, encadrés par des OAP. Il s'agit des secteurs Balzac, Château-Gaillard et Saint-Jean/Juiverie, qui devront permettre, à terme, l'émergence d'une offre résidentielle et culturelle complémentaire, la création d'espaces publics de qualité, ainsi que la mise en valeur de leurs atouts patrimoniaux et paysagers.

**Dans le cadre de tout projet, le PSMV vise à faire respecter et mettre en valeur le paysage et le patrimoine bâti et végétal existant, et à imposer pour les constructions réalisables dans les emprises évolutives des règles d'implantation, de hauteur et de volume adaptées, complétées par des normes d'espaces libres généreuses, notamment en surface de pleine terre.**

### *Un usage pluriel de la ville close*

Pour résumer plus globalement l'ambition du PSMV, il s'agit de favoriser l'émergence d'une ville « complexe » et multifonctionnelle : il s'agit d'assurer la diversité des fonctions urbaines, tout en assurant un bon équilibre entre proximité (habitat, commerces et services, équipements, usage au quotidien) et tourisme (commerce, culture, ouverture au reste du territoire, dynamisme économique).

**Dans le cadre de tout projet, le PSMV vise à assurer, à l'échelle du PSMV, la diversité des fonctions, la mixité sociale et le dynamisme économique.**

### *L'environnement au cœur des préoccupations*

Les qualités environnementales du bâti ancien (pérennité, circuits courts, mitoyenneté) seront mises en valeur, et le cadre permettant son évolution pour l'adapter, aux nouvelles normes, nouveaux modes de vie et aux nouveaux usages, sera défini.

La sauvegarde et le développement du biotope font partie aujourd'hui d'objectifs environnementaux qui doivent être traduits localement dans le cadre d'une politique adaptée. Il convient d'apporter un soin particulier au traitement et à la continuité des espaces libres et à la mise en valeur du patrimoine naturel (faune et flore) essentiel en milieu urbain, en lien avec le PADD.

Enfin, le PSMV définit le cadre dans lequel l'usage de la voiture (circulation et stationnement) pourra évoluer dans le temps. **La création de surface bâtie dans son emprise n'est plus subordonnée à la création de places de stationnement.**

**Dans le cadre de tout projet, le PSMV vise donc à imposer le respect de l'environnement.**

### **2.3 – Conclusions des « caractéristiques principales du PSMV en révision, son rôle de cadre pour d'autres projets ou activités »**

Le PSMV de Guérande en cours de révision couvre un territoire comportant un patrimoine historique bâti et non bâti exceptionnel, enserré dans un espace communal également très protégé mais en perpétuelle évolution. Le document en cours de révision vise à :

- **Protéger, maintenir et mettre en valeur les immeubles, cours et espaces remarquables qui caractérisent le quartier, et qui ont un sens au niveau de l'histoire urbaine.**
- **Veiller au respect et au développement de la qualité environnementale par la mise en place de corridors écologiques, le maintien et le renforcement du végétal, la gestion apaisée de la place de la voiture, ainsi qu'une rénovation du bâti ancien soucieuse d'économiser l'énergie et de promouvoir l'énergie renouvelable,**
- **Permettre le développement de nouvelles constructions et/ou nouveaux secteurs à projets afin de revitaliser le centre ancien, mais dans le cadre de règles respectueuses du paysage et du patrimoine remarquable,**
- **Prendre en compte les besoins de la population dans un objectif de mixité urbaine des fonctions en termes de logements, logements sociaux, équipements de quartier, commerces, emplois.**

### **3. DESCRIPTION DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PSMV RÉVISÉ DE GUÉRANDE SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE**

Le chapitre qui suit résume de manière synthétique les principales incidences de la mise en œuvre du PSMV et des OAP sur l'environnement, à travers cinq volets thématiques ci-après détaillés.

#### **3.1 – 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 en première partie, la ville close n'est pas soumise aux aléas inondations, submersion marine, retrait et gonflement des sols, ni aux risques de tempête. Elle se situe en revanche en zone de sismicité modérée.

Ne disposant pas d'activité industrielle lourde, la commune de Guérande n'est concernée que 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.

#### **3.2 – Incidences sur les espaces naturels et la biodiversité**

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 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 et encadrée par des conditions strictes. Ceci 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 augmenté 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 leur enrichissement écologique. 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.

### **3.3 – Incidences sur le paysage et les formes urbaines**

Toute la philosophie du PSMV repose sur les notions 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 et la qualité du tissu urbain ; ces espaces représentent plus de 50 000 m<sup>2</sup> 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.

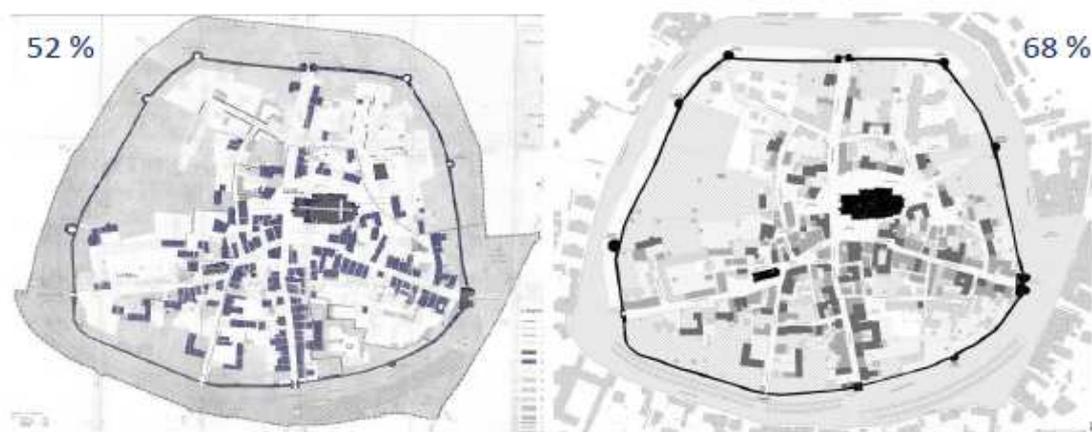
Les formes urbaines induites par le Règlement et les OAP permettent de conjuguer renouvellement urbain permettant d'attirer de nouveaux habitants, ainsi que nouvelles activités et respect des formes

existantes. 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 enrichir l'architecture traditionnelle locale tout en respectant ses qualités et spécificités, notamment avec une exigence d'intégration dans le paysage urbain proche ou lointain. Les exigences réglementaires de protection et de restauration du bâti répondent à un souci de pérennisation 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. Ils s'agit des secteurs Saint-Jean, Balzac et Château-Gaillard. Ces secteurs devraient représenter l'apport significatif du XXI<sup>e</sup> siècle dans le paysage de la ville close et contribuer 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 %
<b>Périmètre d'application du PSMV</b>	166 691 m <sup>2</sup>				% du périmètre d'application du PSMV
dont : Surface totale des îlots	96 590 m <sup>2</sup>		58%		
Surface d'espaces publics	70 092 m <sup>2</sup>		42%		% du périmètre d'application du PSMV
- promenades plantées et douves (MH)	50 487 m <sup>2</sup>		30%		
- espaces viaires intramuros	19 605 m <sup>2</sup>		12%		
<b>1- Surfaces bâties (emprises au sol)</b>	38 811 m <sup>2</sup>	40%	36 379 m <sup>2</sup>	37%	% de la surface totale des îlots
dont : - bâti protégé en totalité au titre des MH	5 764 m <sup>2</sup>	15%	5 570 m <sup>2</sup>	15%	% de la surface bâtie
- bâti protégé en type A	14 496 m <sup>2</sup>	37%	9 488 m <sup>2</sup>	26%	
- bâti protégé en type B	15 646 m <sup>2</sup>	40%	10 733 m <sup>2</sup>	30%	
- bâti non protégé	2 905 m <sup>2</sup>	8%	884 m <sup>2</sup>	2%	
- bâti dont la démolition est souhaitable (jaune)					
Petit patrimoine (vestiges + puits)	9 unités		43 unités		
Mur ou élément de clôture	0 unité		2 754 ml		
<b>2- Surfaces d'espaces libres (hors espaces publics)</b>	57 788 m <sup>2</sup>	60%	60 220 m <sup>2</sup>	62%	% de la surface totale des îlots
dont : - espaces protégés (DV1,DM1)	33 284 m <sup>2</sup>	57%	31 938 m <sup>2</sup>	53%	% de la surface des espaces libres
- espaces à prescriptions spéciales (DV2,DM2) (hors promenade)	3 980 m <sup>2</sup>	8%	0 m <sup>2</sup>	0%	
- espaces boisés classés	33 284 m <sup>2</sup>	66%	47 297 m <sup>2</sup>	78%	% de la surface des espaces libres
dont : - espaces à dominante végétale (DV1,DV2)	0 m <sup>2</sup>		4 801 m <sup>2</sup>	8%	
- espaces à dominante minérale (DM1,DM2)					
<b>3- Surfaces constructibles :</b>	17 456 m <sup>2</sup>	10%	20 032 m <sup>2</sup>	12%	% du périmètre d'application du PSMV
dont : - sur bâti existant (non protégé)	NR		20 626 m <sup>2</sup>	53%	% de la surface constructible
- sur espace libre	NR		9 416 m <sup>2</sup>	47%	
<b>4- Emplacements réservés</b>	826 m <sup>2</sup>	0,50%	0 m <sup>2</sup>		% du périmètre d'application du PSMV

Tableau élaboré par AUP le 11/01/2018

### 3.4 – Incidences sur la vie sociale et économique

Le PSMV s'inscrit en cohérence avec les 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 m<sup>2</sup> dans toute opération de 3 logements créés ou réhabilités (*a minima* 40 % des logements),
- un coefficient de logement social (25% à partir de 400 m<sup>2</sup> 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***

Cette ambition passe par un maintien et un renforcement des commerces de proximité et se traduit dans le Règlement du PSMV par quatre obligations :

- 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,
- Protection de la fonction commerciale des Halles de la place Saint-Aubin,
- Protection de la diversité des activités commerciales sur tout projet de création ou de réhabilitation,
- Protection des rez-de-chaussée commerciaux (ciblés graphiquement), ceci garantissant de plus l'animation des rez-de-chaussée sur l'espace public.

Cette ambition passe également par un maintien et un renforcement des équipements et, concernant le logement, se traduit dans le Règlement 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 situés au-dessus de commerces,
- Une surface minimale de logements de 40 m<sup>2</sup> pour toute opération de trois logements créés ou réhabilités (à minima 40 % des logements),
- Un coefficient de logement social (25% à partir de 400 m<sup>2</sup> ou 5 logements).

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

## **3.5 – Incidences sur les autres données environnementales**

### ***Performance thermique des bâtiments***

Les propriétés constructives et structurelles des bâtiments traditionnels (généralement à structure lourde, constitués de murs épais peu percés) garantissent une bonne inertie thermique du patrimoine bâti. Leur insertion dans un tissu urbain dense favorise leur performance thermique : la quasi-totalité des constructions sont effectivement en mitoyenneté ce qui limite 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 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 des dispositifs destinés à économiser l'énergie, ou à employer et/ou voire produire de l'énergie renouvelable. Il n'y pas d'interdiction en soi, mais

la volonté de rendre compatibles 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 de 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.

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 nte 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.

## **3.6 – Conclusions des « incidences de la mise en œuvre du PSMV révisé de Guérande sur l'environnement et la santé humaine »**

Le PSMV participe à l'amélioration de l'environnement, ainsi qu'à la qualité de vie et à la santé de ses habitants :

- **En imposant le maintien de vastes espaces plantés représentant un intérêt écologique important, l'aménagement d'espaces verts dans les emprises évolutives du secteur, le respect et le renforcement des corridors écologiques,**
- **En préservant et améliorant les espaces de promenade en plein air ouverts au public,**

- **En permettant une constructibilité raisonnée du centre ancien,**
- **En contribuant à améliorer la qualité de l'air, notamment :**
  - **en n'assortissant pas la création de ces surfaces à construire à la création de nouvelles places de stationnement à réaliser dans les constructions,**
  - **par l'obligation d'aménager des locaux pour le stationnement des vélos,**
  - **par la possibilité d'installer des dispositifs économisant de l'énergie ou produisant de l'énergie renouvelable,**
- **En préservant la fonction de centralité du centre ancien par une incitation au maintien et au renforcement des commerces et équipements de proximité,**
- **En s'efforçant de développer une offre de logements de qualité ouverte à tous,**
- **En améliorant la qualité de confort et la performance thermique des logements dans les immeubles existants.**