

PRÉSENTATION DU RAPPORT DIAGNOSTIC



Étude préalable de programmation urbaine de l'îlot «SAINT-ARMEL / GABELOUS»

Faubourg Saint-Armel Chemin des Gabelous // Guérande

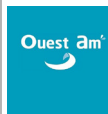
25 novembre 2019



GROUPE GIBOIRE
Promotion Immobilière
Place Général Giraud
35000 Rennes
Tél : 02 23 42 40 40



SCULO-CHATELLIER
Géomètre Expert BET VRD
14, avenue Gustave Flaubert
44353 Guérande
Tél : 02 40 62 09 09



QUEST AM'
BET Environnement
8, avenue des Thébaudières
44800 Saint-Herblain
Tél : 02 40 94 92 40



MOSS PAYSAGE
Paysagistes Concepteurs
2 bis, rue Urvoy de Saint-Bedan
44000 Nantes
Tél : 06 73 79 41 50



JOHANNE SAN
Architecture & Urbanisme
16, rue Fulton
49008 Angers
Tél : 02 41 25 45 60

Sommaire



1 #Diagnostic urbain : l'îlot Saint-Armel Gabelous dans son contexte

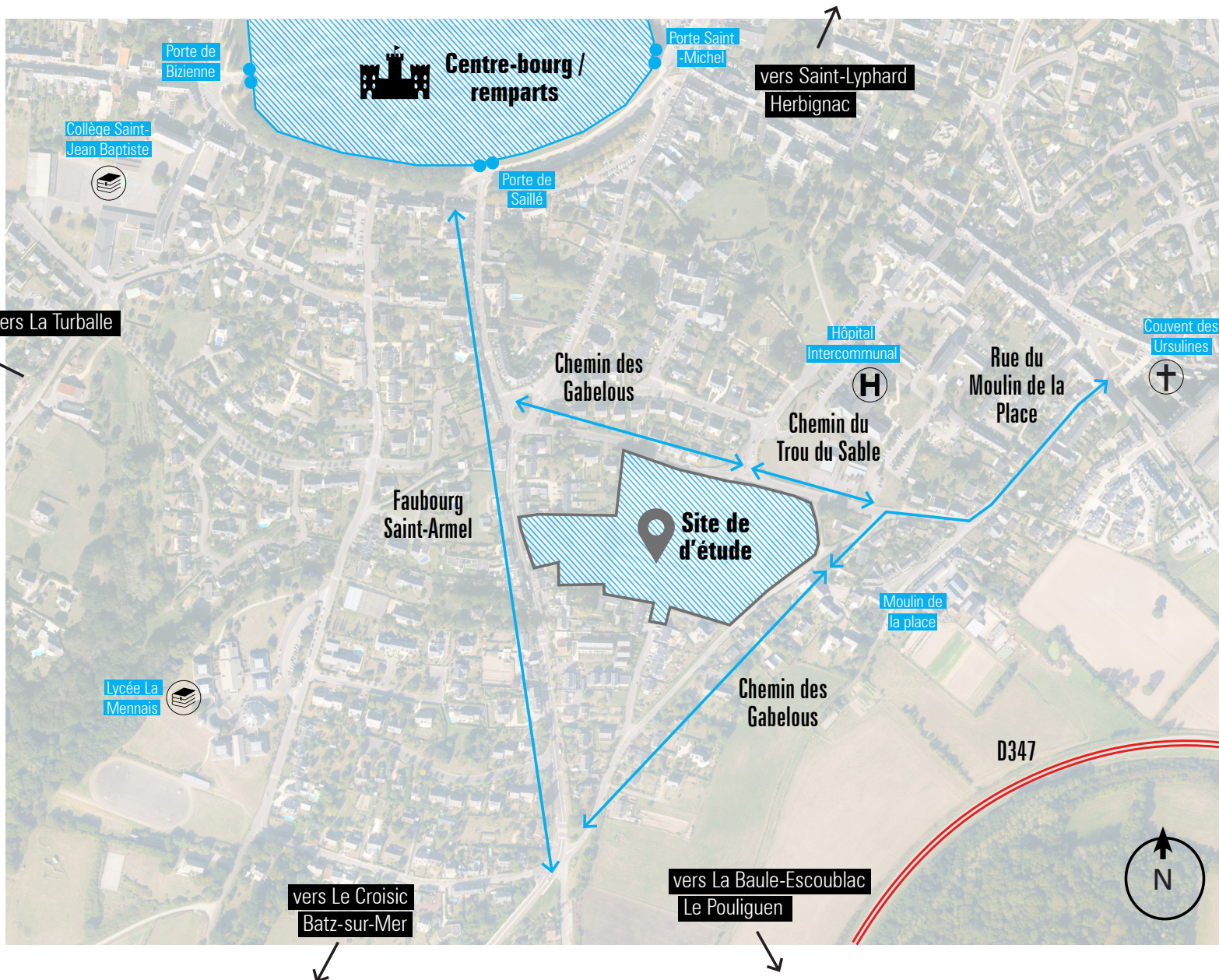
1.1	Localisation, situation	4
1.2	Histoire la cité médiévale guérandaise	5
1.3	Évolution historique de la tâche urbaine	6
1.4	Paysage et occupation du sol	7
1.5	Habitat et architecture vernaculaire	8
1.6	Typologie des formes bâties	9
1.7	État cadastral	10
1.8	Topographie	11
1.9	Hauteur des tissus urbains environnants	12
1.10	Accessibilité, circulations et connexions	13
1.11	Dimensionnement des voies existantes	14
1.12	Structure végétale, caractère paysager du site	15
1.13	Caractère patrimonial du site	16
1.14	Sauvegarde et valorisation de l'architecture et du patrimoine guérandais	17
1.15	Synthèse réglementaire : PLU intercommunal et OAP «Chemin des Gabelous»	18
1.16	Synthèse du diagnostic : enjeux du site	19

2 #Le projet et son insertion dans le site

2.1	Stratégie scénario 1	20
2.2	Stratégie scénario 2	21
2.3	Illustration des gabarits en périphérie Est du site d'étude	22
2.4	Comparaison des scénarios 1 et 2 au regard de l'OAP	23

1# L'îlot Saint-Armel / Gabelous dans son contexte

1.1 Localisation, situation



- Guérande, commune de 16 000 habitants (INSEE 2016)
- «Gwen ran» en breton : «pays blanc»
- Intercommunalité «CAP Atlantique» qui réunit 15 communes
- Affirmation et revalorisation récente du patrimoine communal (architecture, histoire, paysage, culture, activité saunière)
- Économie tertiaire moteur du dynamisme local : 1 million de visiteurs par an
- Site d'étude en partie Sud-Est du centre-bourg, au sommet du coteau
- Ancienne déprise agricole

1.2 Histoire médiévale de la cité guérandaise

> La présence humaine semble remonter aux temps néolithiques. Découverte de plusieurs fours à sel à l'âge de fer qui témoignent de l'activité salicole.

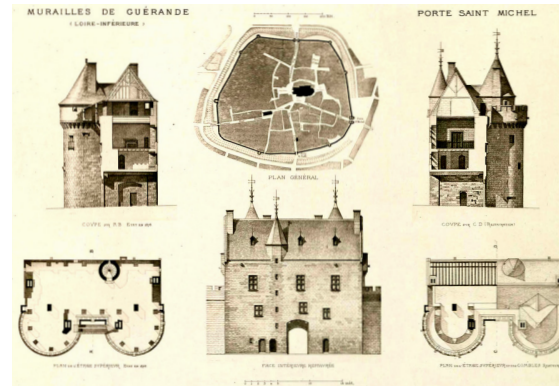
> Au VII^{ème} siècle, Guérande est une petite cité organisée de l'église Saint-Aubin.

> La ville se structure et s'intensifie au Moyen-Âge, grâce au commerce du sel. Pôle administratif, religieux, et commercial influent.

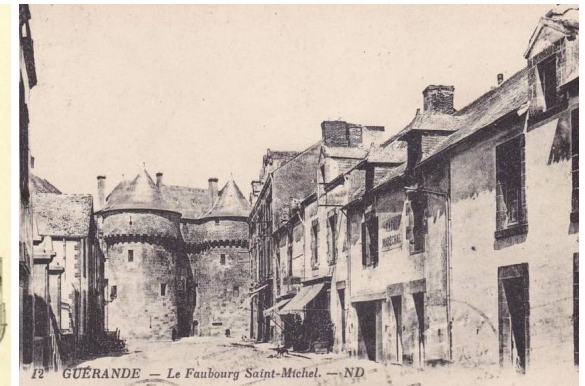
> Construction des remparts à partir du XIV^{ème} siècle. Guérande compte alors 3000 habitants.

> Perte d'autorité et de souveraineté à partir de la révolution française, relégation au statut de chef lieu de canton.

> Le développement du chemin de fer permet l'essor des Salins du midi. Les conditions de conservation s'améliorent. Le déclin économique de la commune s'amorce.



Plans anciens de la porte Saint-Michel



Faubourg Saint-Michel (début XXème siècle)



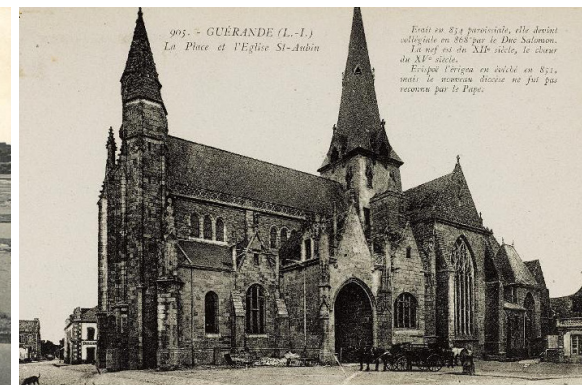
Foire aux porcs (début XXème siècle)



Place du Piloni (début XXème siècle)



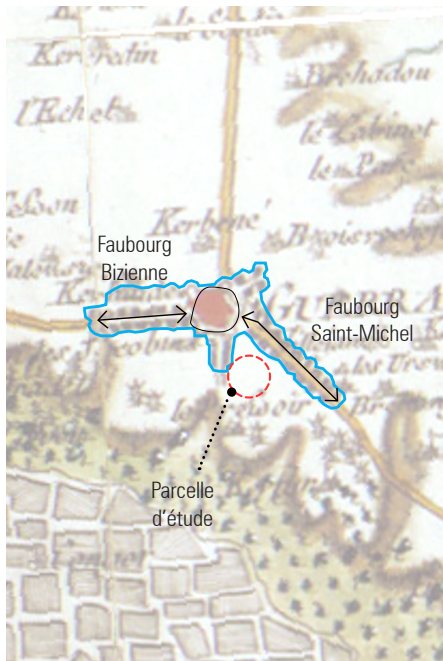
Récolte du sel dans les marais salants (début XXème siècle)



Place et église Sainr-Aubin (début XXème siècle)

1.3 Évolution historique de la tâche urbaine

1 Carte de Cassini XVIII^{ème} siècle

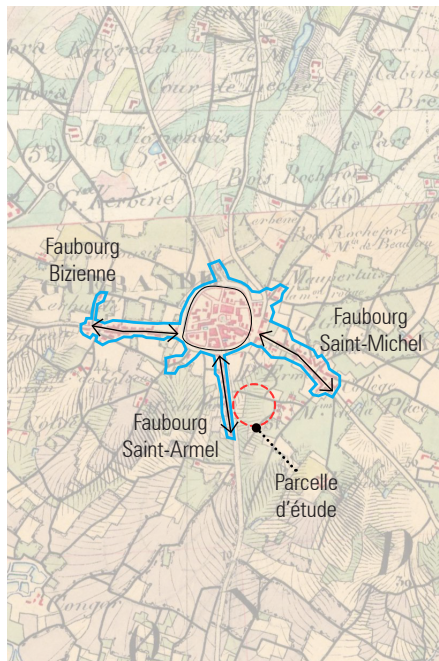


Jusqu'au XVIII^{ème} siècle, l'urbanisation se concentre principalement sur les faubourgs Saint-Michel et Bizienne

- Couvent des Dominicains (1408)
- Couvent des Ursulines (1704)
- Hôpital Saint-Louis (1688)

Développement des écarts (Saillé, Clis, Queniquen ...)

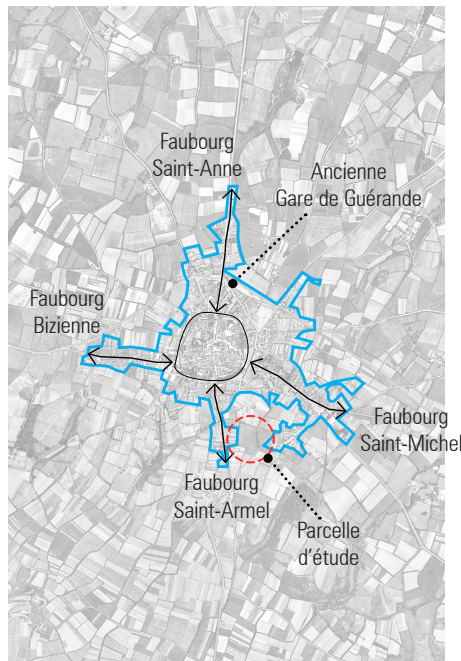
2 Carte de l'état major (1820-1866)



XVIII^{ème} siècle : déclin du pays de Guérande, perte du pouvoir religieux, judiciaire, et administratif. Les faubourgs sont confortés, mais la ville se développe peu.

Embellissement du cœur de ville : création de promenades autour des remparts, réhabilitation des chaussées et des voies

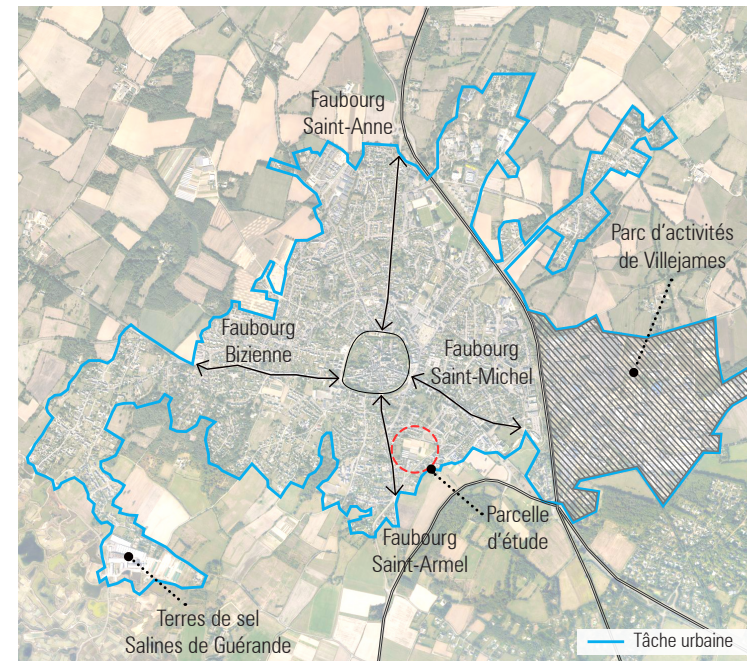
3 Photographie aérienne (1950-1965)



Arrivée de la ligne de chemin de fer en 1879 et développement du tourisme balnéaire : construction de villas dans les faubourgs, création d'une gare.

Épaississement de la tâche urbaine, particulièrement au Nord (Fbg. Saint-Anne)

4 Photographie aérienne actuelle



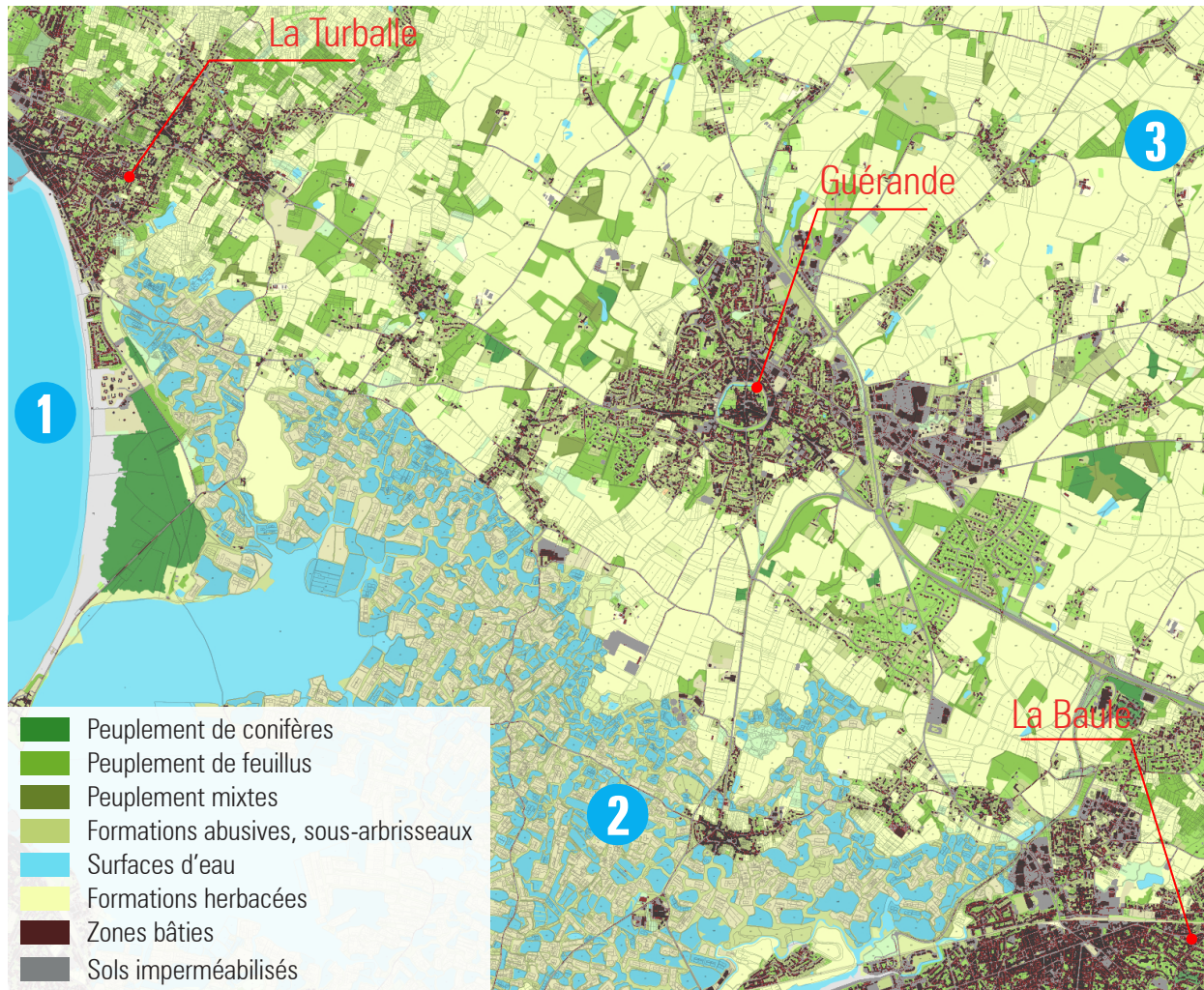
Dynamique résidentielle régénérée à partir des années 1990 :

- Projets immobiliers et lotissement qui se succèdent
- Rocade de contournement en partie Est
- Création du parc d'activités de Villejames à l'Est

Population de Guérande x3 en l'espace de 50 ans

Dessin des faubourgs originels happé par l'urbanisation

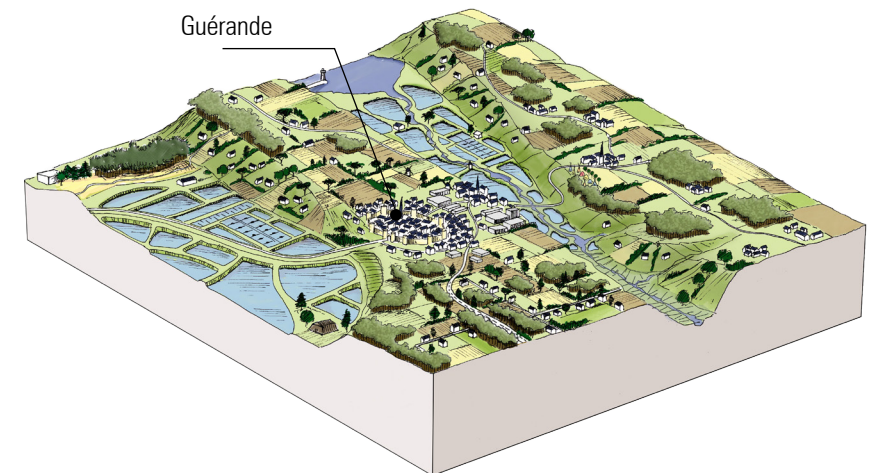
1.4 Paysage et occupation du sol



Occupation du sol - couverture (source : géoportail)

Une position d'interface entre terre et mer. L'unité paysagère de la presqu'île guérandaise comporte trois entités remarquables, qui génèrent un paysage unique et complexe :

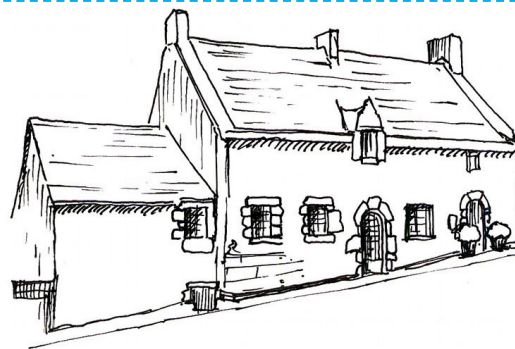
- 1- Le littoral et la zone retro littoral
- 2- Les marais salants de Guérande
- 3- Le plateau bocager du sillon de Guérande



Bloc diagramme de l'unité paysagère de la presqu'île guérandaise (Atlas de paysage des pays de la Loire)

1.5 Habitat et architecture vernaculaire

1 Habitat paludier



Source : Atlas des Paysages

Habitations regroupées en villages denses, tournés vers les marais salants et l'activité saunière : Kervalet, Clis, Trégaté, Saillé ... Maisons construites en moellons de pierres blanchies à la chaux et ardoise pour les toitures.

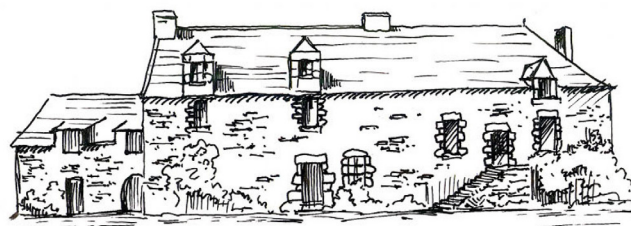
2 Habitat briéron



Source : Atlas des Paysages

Habitat spécifique à l'arrière pays de bocages et de brière avec toiture en chaume. À l'origine, murs en pisé revêtus d'enduit blanc, toiture à forte pente et petites ouvertures. Jusqu'à 30 m de façade.

3 Habitat breton traditionnel

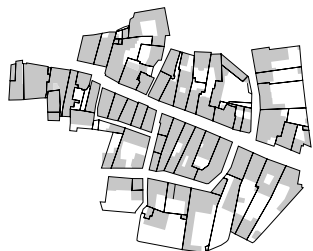


Source : Atlas des Paysages

Forme rurale que l'on retrouve fréquemment dans la région de Guérande. Habitat composé de granit et d'ardoises. Petites ouvertures et orientation en fonction des vents. Grenier pour stockage agricole accessible par l'extérieur.

1.6 Typologie des formes bâties

1 Centre-bourg compact



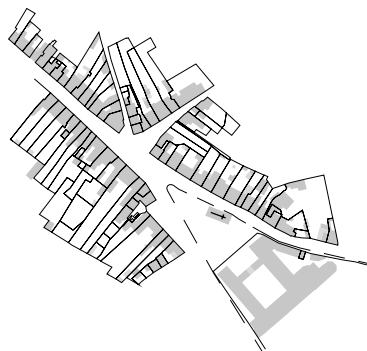
Typologie des tissus : Ville intra-muros

Localisation : rue Saint-Michel

Densité : + 100 logements par hectare

Période de construction : moyen-âge, à partir du VI^{ème} siècle

2 Faubourg Saint-Michel



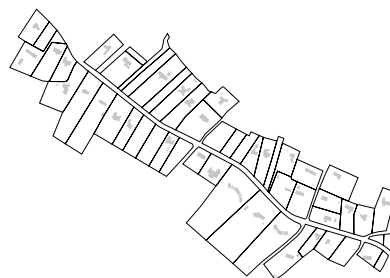
Typologie des tissus : Faubourg

Localisation : Faubourg Saint-Michel

Densité : 50-70 logements par hectare

Année/Période de construction : apparition à partir du XV^{ème} siècle

3 Urbanisation spontanée



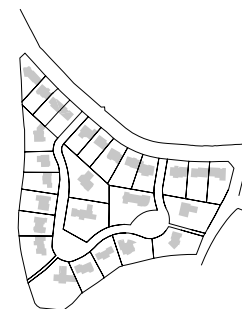
Typologie des tissus : tissu diffus, urbanisation spontanée le long d'une voie

Localisation : Chemin de la Nantaise

Densité : - de 5 logements par hectare

Année/Période de construction : apparition à partir de 1970-80

4 Lotissement de l'Obione



Typologie des tissus : lotissement

Localisation : allée de l'Obione

Densité : 10 logements par hectare

Année/Période de construction : fin des années 1990, début 2000

5 Lotissement du Pré de la Maux



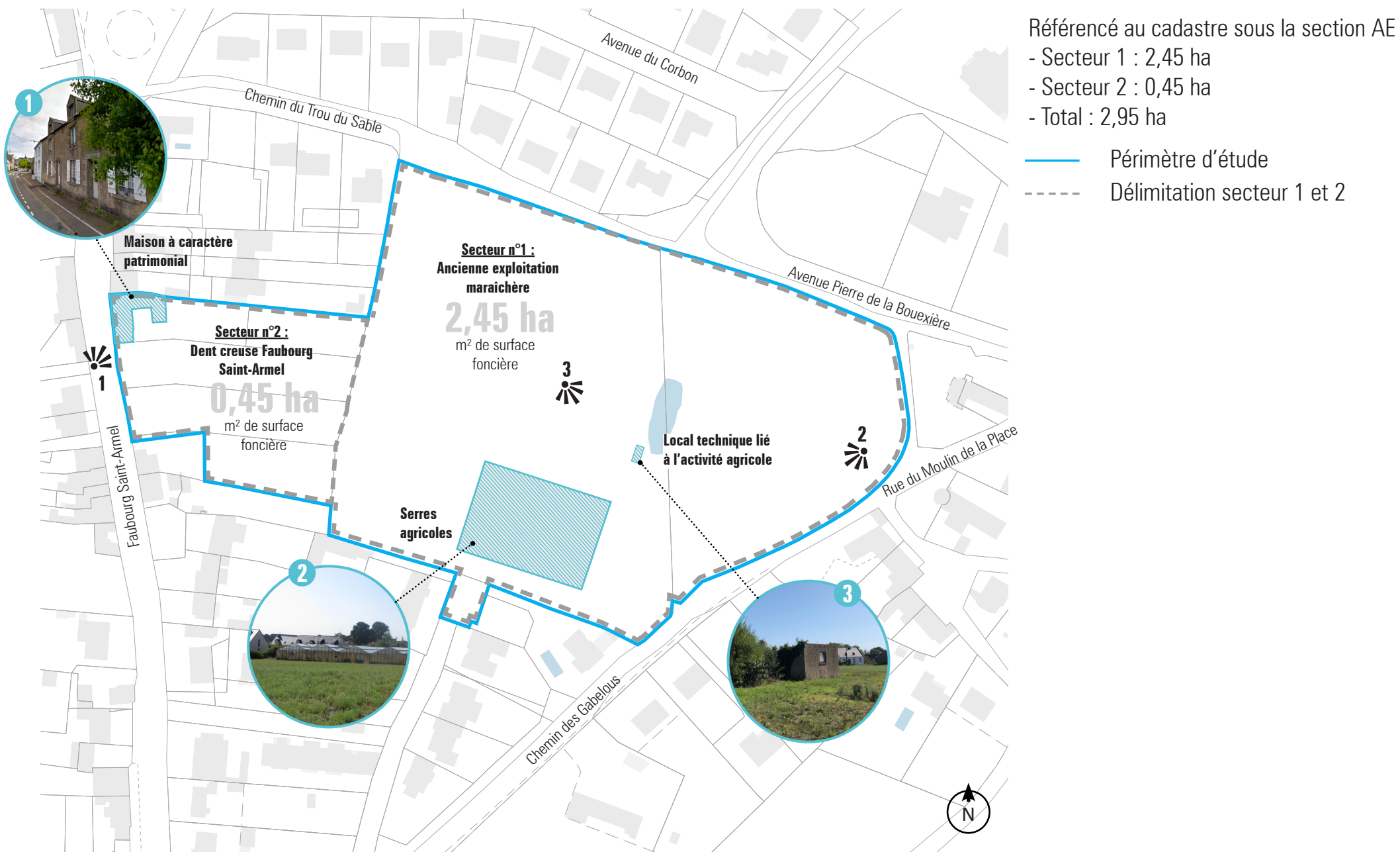
Typologie des tissus : lotissement

Localisation : allée du Pré de la Maux

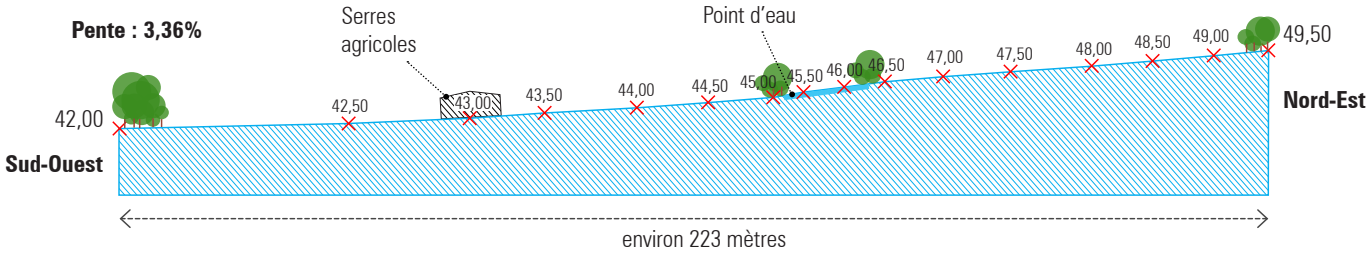
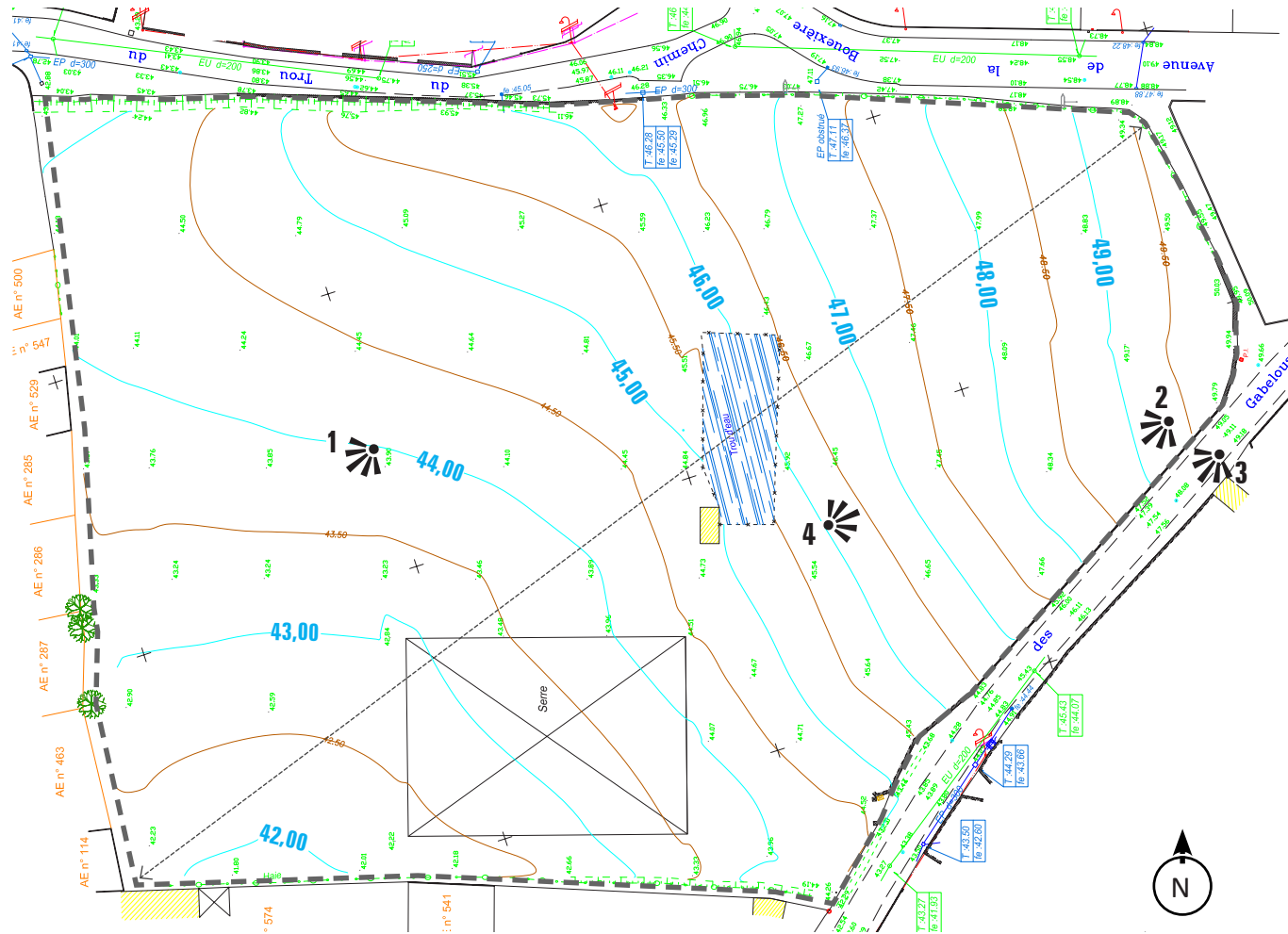
Densité : 30 logements par hectare

Année/Période de construction : années 2010-2011

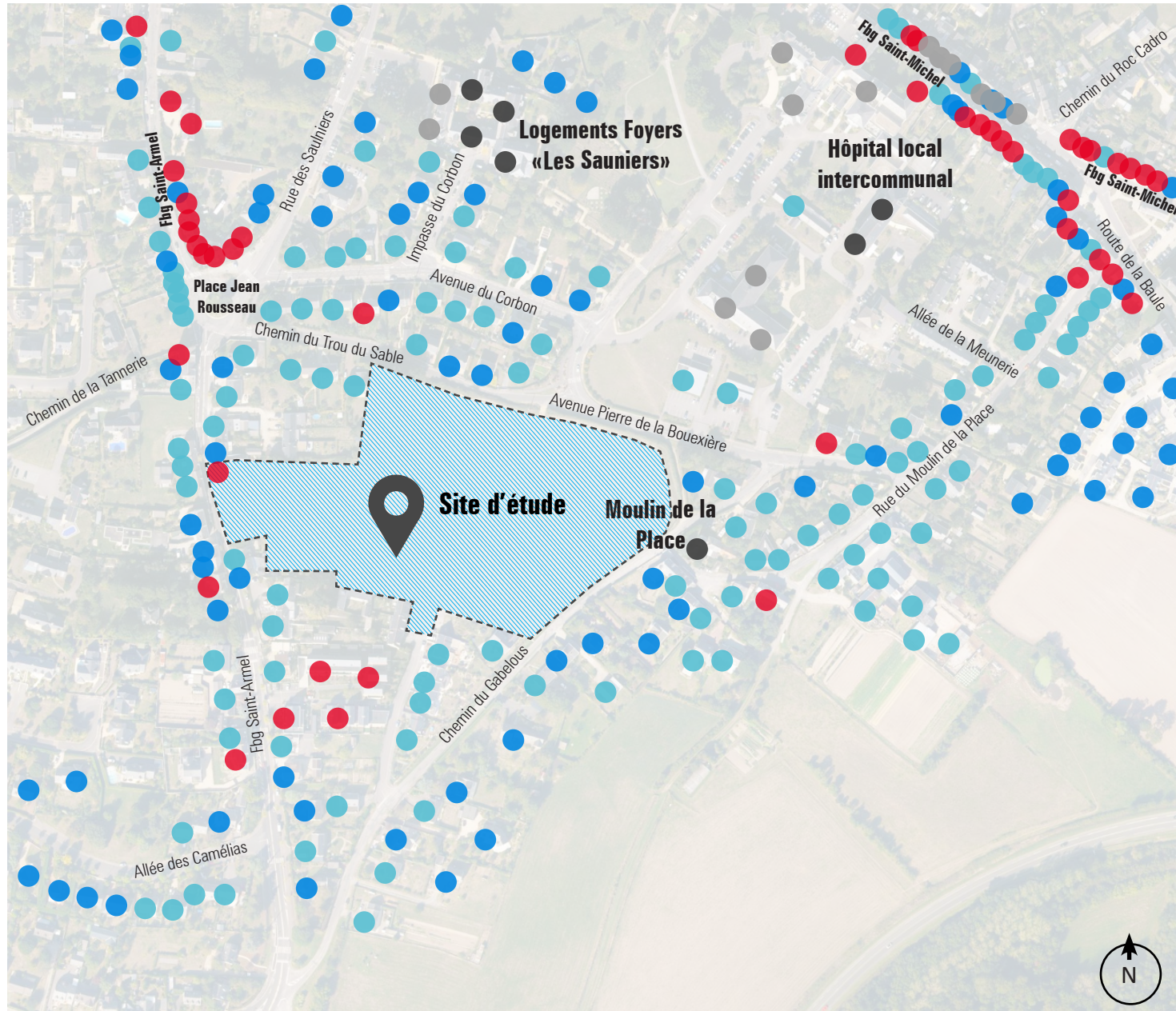
1.7 État cadastral



1.8 Topographie



1.9 Hauteur des tissus urbains environnants

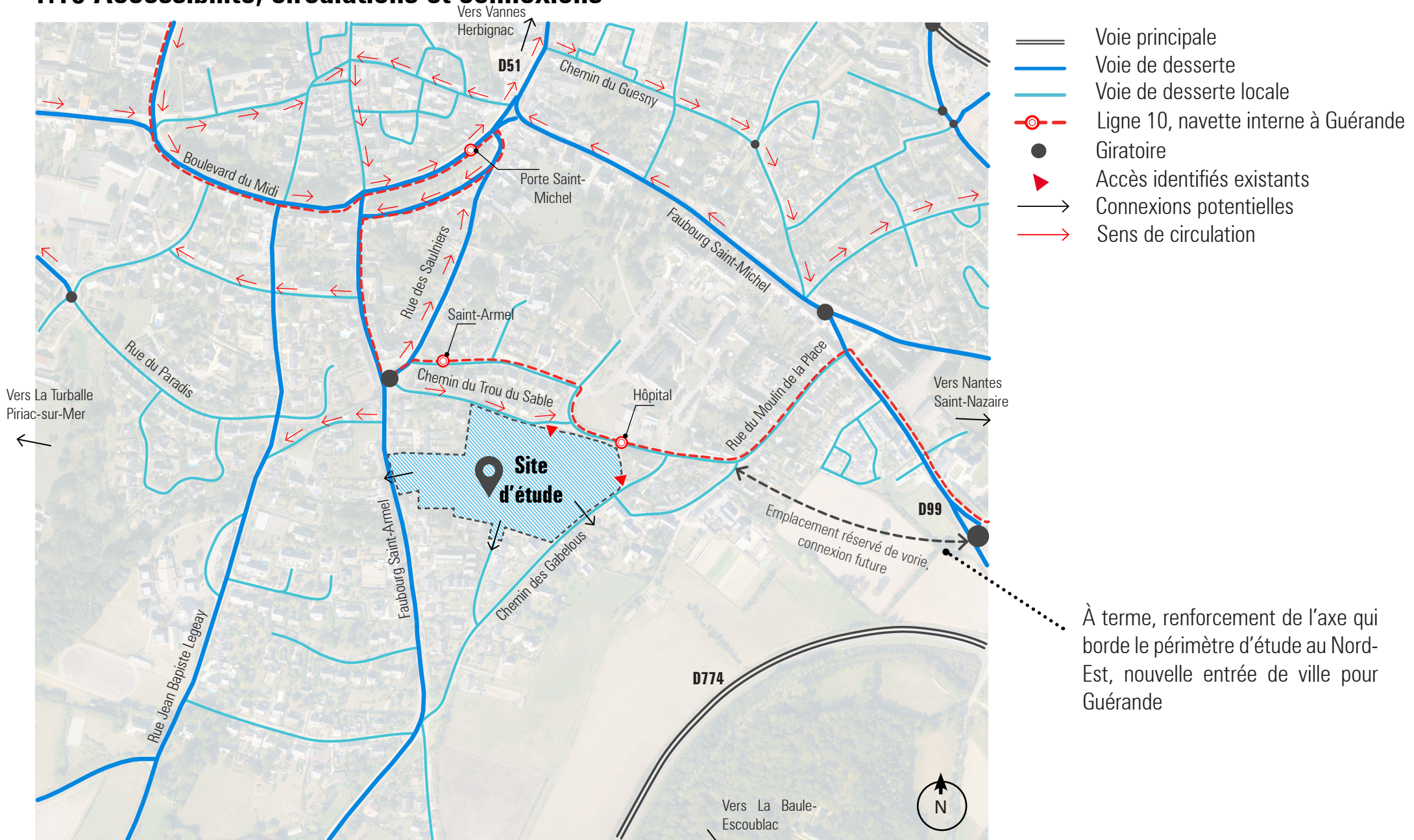


Point d'intensité qui ponctuent le paysage :

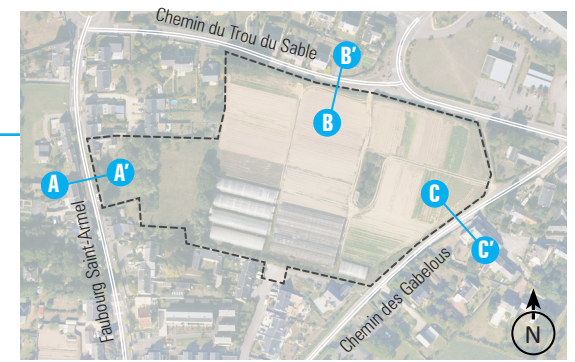
- Hôpital local intercommunal
- Logements foyers «Les Sauniers»
- Moulin de la place

- RDC + combles
- R+1
- R+1 + combles
- R+2
- R+3

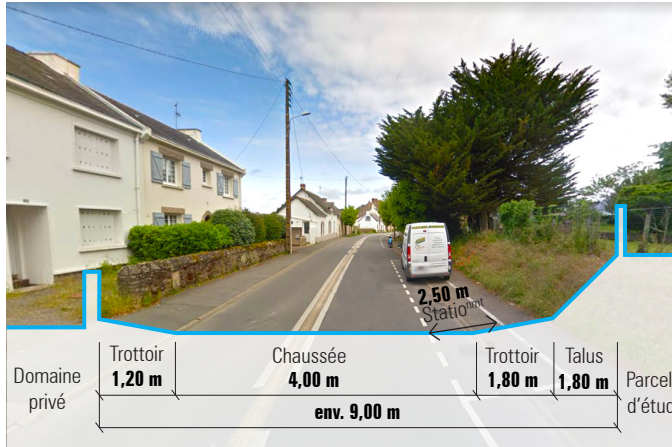
1.10 Accessibilité, circulations et connexions



1.11 Dimensionnement des voies existantes



Coupe A-A' : Faubourg Saint-Armel



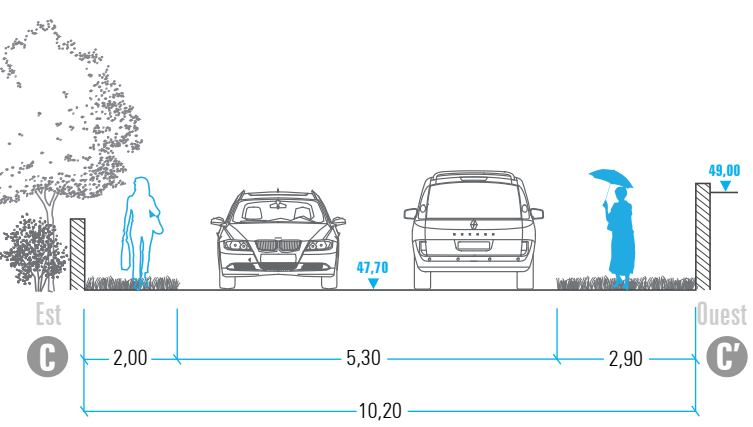
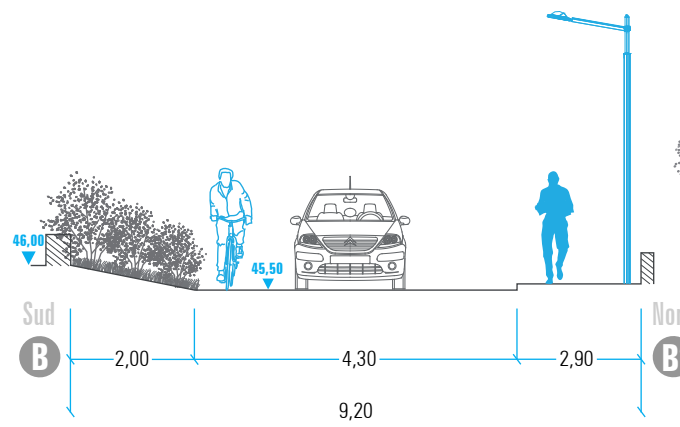
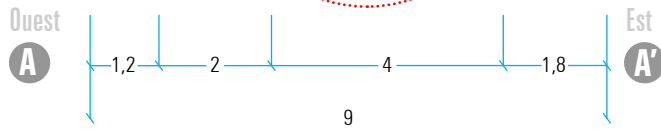
Coupe B-B' : Chemin du Trou du Sable



Coupe C-C' : Chemin des Gabelous



Coupe en cours



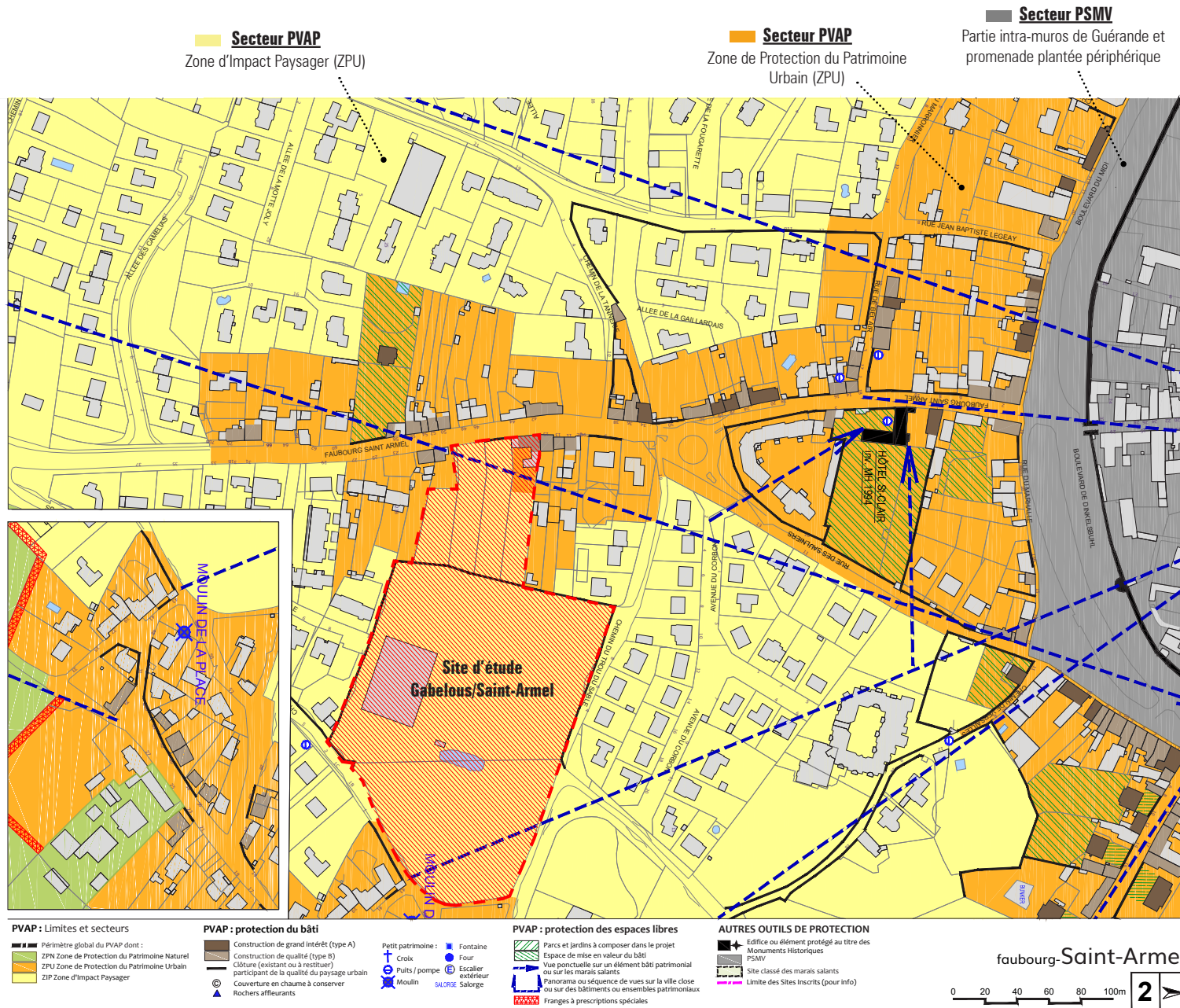
1.12 Structure végétale, caractère paysager du site



1.13 Caractère patrimoniale du site

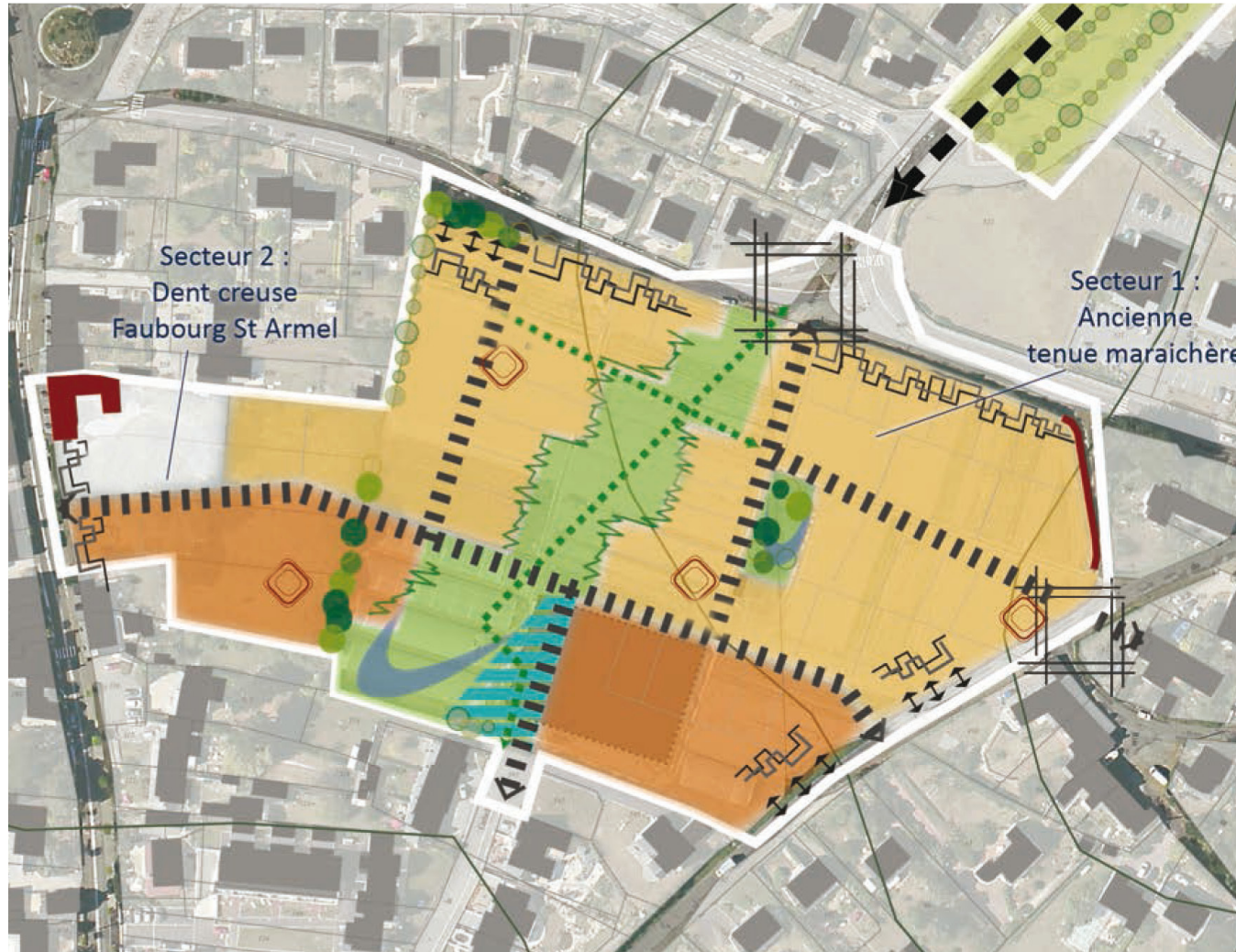


1.14 Sauvegarde et valorisation de l'architecture et du patrimoine guérandais



- Partie intra-muros de Guérande classée site patrimonial avec mise en place d'un PSMV
- Sur le territoire communal, aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)
- Périmètre St Armel Gabelous classé en zone d'impact paysager (ZIP)
- Des prescriptions à respecter, un site soumis au contrôle de l'ABF

1.15 Synthèse réglementaire : PLU intercommunal et OAP «Chemin des Gabelous»



- Implantation d'îlots denses en individuel libre ou groupé en partie haute du site
- Implantation d'îlots d'habitat collectif ou dense groupé en partie basse du site
- Logique d'implantation pour former un front bâti continu ou discontinu
- Position préférentielle pour un espace mutualisé de stationnement, aménagé qualitativement pour permettre la rencontre et structurer autour de lui
- Carrefour routier à adapter ou à réaménager dans le cadre du projet dans une recherche d'urbanité et de sécurisation des différents usagers
- Logique d'implantation des constructions en retrait de la voie
- Voie de desserte résidentielle à créer
- Liaison douce à créer / prolonger / maintenir
- Corridor végétal au centre du site dans le prolongement du stationnement végétal de l'hôpital au Nord
- Espace destiné à un usage public ou collectif (placette, terrain de jeux, équipement public, etc.)
- Éléments patrimoniaux à conserver
- Maintenir les boisements, les haies ou arbres remarquables au sein et en frange des secteurs de projet
- Maintenir les boisements, les haies ou arbres remarquables au sein et en frange des secteurs de projet
- Prévoir des espaces paysagers destinés à la rétention des eaux pluviales et accessibles par temps sec

1.16 Synthèse du diagnostic : enjeux du site



1°/ Le développement d'un maillage viarie in situ, connecté aux tissus environnants



2°/ L'intégration de la composante paysagère et environnementale



3°/ La préservation et valorisation des éléments patrimoniaux existants



4°/ La prise en compte de la topographie naturelle du site



2# Le projet et son insertion dans le site

2.3 Illustration des gabarits en périphérie Est du site d'étude



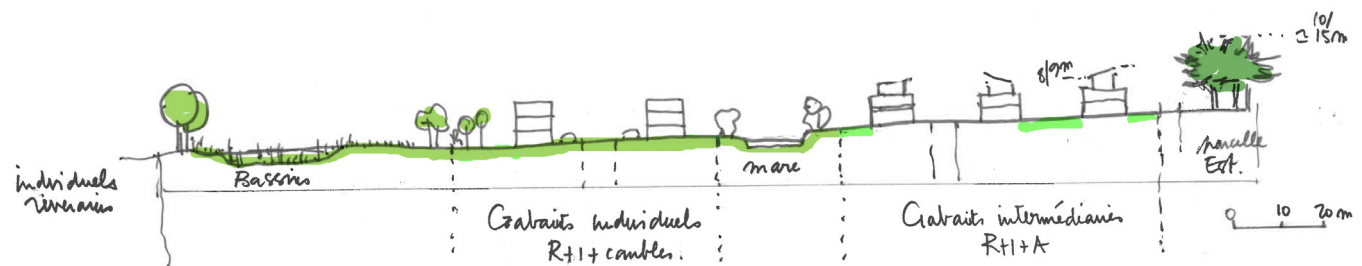
Vue sur le Moulin de la Place depuis le chemin des Gabelous



Vue sur l'hôpital intercommunal depuis le chemin du Trou du Sable



Le Moulins et les arbres en partie Nord-Ouest du site de projet



Coupe de principe / gabarits projetés