



HAL
open science

Guérande: l'évolution d'une cité médiévale au centre d'une ville contemporaine

Blandine Longépé

► **To cite this version:**

Blandine Longépé. Guérande: l'évolution d'une cité médiévale au centre d'une ville contemporaine. Architecture, aménagement de l'espace. 2015. dumas-01498691

HAL Id: dumas-01498691

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01498691>

Submitted on 30 Mar 2017

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0
International License

GUÉRANDE

L'ÉVOLUTION D'UNE CITÉ MÉDIÉVALE AU
CENTRE D'UNE VILLE CONTEMPORAINE

Blandine Longépé

Mémoire de Master

«Fragment de ville et questions patrimoniales»

Gilles Bienvenue - 2015

GUÉRANDE

L'ÉVOLUTION D'UNE CITÉ MÉDIÉVALE AU
CENTRE D'UNE VILLE CONTEMPORAINE

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Blandine Longépé

Mémoire de Master
«Fragment de ville et questions patrimoniales»
Gilles Bienvenue - 2015

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

REMERCIEMENTS

Je tiens avant tout à remercier Gilles Bienvenue, mon enseignant, pour m'avoir suivi dans mon travail tout au long de cette année.

Je remercie également les élus de Guérande et particulièrement, M. Blanchard et Mme. Floch-Newmeyer, ainsi que Mme. Pellegrini, Architecte des bâtiments de France, pour leur disponibilité et le temps qu'ils ont bien voulu me consacrer lors des entretiens que j'ai menés avec eux.

L'ensemble des personnes présentes lors de la réunion de réflexion sur le PSMV à laquelle j'ai participé.

Enfin, j'aimerais remercier mes parents pour leur soutien tout au long de mes études et particulièrement pour leur aide pour ce mémoire.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

SOMMAIRE

Avant Propos	p.9
Plan de Guérande	p.12
Introduction	p.13
I. UNE ENCLAVE AU CENTRE DE LA VILLE	p.19
1. Histoire et morphologie de la ville	p.17
2. Analyse de la configuration actuelle de la ville (Méthode de Lynch)	p.28
II. UNE ÉVOLUTION DE LA VILLE CONTEMPORAINE ET DES MODES DE VIE QUI CRÉÉ UN DÉSÉQUILIBRE ENTRE L'INTRA-MUROS ET LE RESTE DE LA VILLE	p.31
1. La métamorphose	p.33
2. La désertification des centres villes: un phénomène national	p.33
3. Naissance d'une nouvelle forme de ville	p.37
a. Etat des lieux de l'habitat dans l'intra-muros	
b. Un tissu commercial en évolution	
c. Un tourisme essentiellement de passage	
d. L'absence d'équipement dans l'intra-muros	

III. LA MUSÉALISATION: ENTRE MENACE D'UNE «VILLE MORTE» ET MOTEUR DU DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE ET DE LA COMMUNE p.47

- 1. Guérande, une ville musée? p.49
- 2. La muséification par le tourisme p.50
- 3. Le tourisme: un moteur au service de la commune p.55

IV. LA RÉVISION DU PSMV: REDYNAMISATION ET DÉSENCLAVEMENT p.59

- 1. La sauvegarde du patrimoine: de la protection des monuments aux programmes de restauration p.61
- 2. Le PSMV et le secteur sauvegardé p.63
 - a. Qu'est ce que le PSMV
 - b. Le secteur sauvegardé actuel de Guérande
 - c. Le secteur sauvegardé n'a-t-il pas figé la «cité médiévale»?
 - d. Diagnostic
- 3. Révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
 - a. L'inventaire général du patrimoine
 - b. Une révision menée conjointement avec celle du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
 - c. L'extension du secteur sauvegardé: un sujet à débats
 - d. Les ateliers de réflexion

Conclusion p.82

Bibliographie p.84

Annexes p.89

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

AVANT PROPOS

Le mémoire de master est l'occasion de se consacrer à un sujet qui nous passionne à la fois personnellement, mais aussi professionnellement. Pour ma part, je souhaitais m'intéresser au patrimoine urbain.

Ma participation à l'option de projet «Patrimoine en devenir», dirigée par Pascal Filatre, m'a poussé à m'interroger sur la question du patrimoine dans la ville actuelle. Cette option m'a également permis de choisir mon sujet de mémoire et d'engager une réflexion conjointe sur le patrimoine et la ville à deux échelles. L'échelle architecturale, avec l'expérimentation par le projet de l'insertion d'architecture contemporaine dans un site patrimonial fort; et l'échelle urbaine, par la découverte, à travers des recherches, des enjeux qui caractérisent les centres anciens dans le contexte des villes contemporaines d'aujourd'hui en France. Puis, par la suite mes réflexions m'ont mené à m'intéresser aux outils urbanistiques qui s'appliquent sur ces quartiers.

Mon choix d'étudier la ville de Guérande était double. Tout d'abord, il s'inscrivait en continuité avec le site de projet de l'option que j'ai choisie de suivre au premier semestre de l'année 2014-2015. D'autre part, il correspondait également à un thème que je désirais explorer, relatif aux enjeux urbains que la ville de Guérande rencontre actuellement. Elle est en effet en phase de prendre un nouveau tournant avec la révision de son Plan Local d'Urbanisme et de son Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

L'étude se concentre essentiellement sur l'intra-muros de Guérande car il est le théâtre d'un certain nombre de problématiques urbaines propres aux quartiers anciens et surtout, il est confronté au rare phénomène de « ville close » au cœur d'une ville contemporaine propre.

Mon travail a été ponctué par des entretiens que j'ai mené avec des élus de la ville et l'Architecte des Bâtiments de France en charge de Guérande, ainsi, que par l'Atelier de réflexion sur le secteur sauvegardé de Guérande auquel j'ai pu participer. Ces rencontres ont été des sources d'information importantes qui m'ont permis de développer et enrichir ma réflexion.

L'objectif de ce mémoire est d'identifier les problématiques liées à l'articulation de la ville ancienne avec la ville contemporaine, d'en comprendre les enjeux aujourd'hui, puis d'analyser les moyens mis en oeuvre à Guérande pour y répondre.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

«*Tout artiste, tout bourgeois même, qui passent à Guérande, y éprouvent, comme ceux qui séjournent à Venise, un désir bientôt oublié d'y finir leurs jours dans la paix, dans le silence, en se promenant par les beaux temps sur le mail qui enveloppe la ville du côté de la mer, d'une porte à l'autre. Parfois l'image de cette ville revient frapper aux portes du souvenir: elle entre coiffée de ses tours, parée de sa ceinture, elle déploie sa robe semée de belles fleurs, secoue le manteau d'or de ses dunes, exhale les senteurs enivrantes de ses jolis chemins épineux et pleins de bouquets noués au hasard; elle vous occupe et vous appelle comme une femme divine que vous avez entrevue dans un pays étrange et qui s'est logé dans un coin du cœur.*»

Honoré de Balzac, Béatrix (1838-1845)



INTRODUCTION

Guérande vient du breton contemporain Gwenrann, qui signifie « pays blanc ». Cette ville ancienne perchée sur un coteau est au cœur d'un territoire où l'eau est omniprésente, entre les estuaires de la Vilaine et de la Loire, le marais de Brière et l'océan Atlantique. Ceci explique l'emploi de l'expression « presqu'île guérandaïse » pour décrire le littoral attenant. Les marais salants, site classé depuis 1996, attirent un public très nombreux et participent à la renommée internationale de la ville.

La ville de Guérande est avant tout le fruit d'une histoire riche et très ancienne dont « l'âge d'or » se situe au bas Moyen Age. Ainsi, elle est souvent décrite comme une « cité médiévale » bien qu'en réalité aucun bâtiment de cette époque ne subsiste. En effet, la plupart des bâtiments historiques encore présents aujourd'hui sont issus de périodes plus récentes. La « cité » intra-muros possède néanmoins encore toutes les caractéristiques principales d'une ville médiévale avec ses remparts et ses douves, ses rues sinueuses et étroites, ses maisons hautes et fines.

Hors du temps, comme préservé depuis des siècles dans son écrin, le vieux centre est de nos jours objet d'une véritable attraction touristique mais se retrouve enclavé au sein même de la ville moderne. Ceci n'est pas sans poser des difficultés, tant pour la préservation et l'avenir du patrimoine exceptionnel de l'intra-muros, que pour ses habitants, ainsi que pour le développement de la ville de Guérande dans son ensemble.

Il y a fort longtemps la ville était déjà confrontée à des choix difficiles pour son avenir et la municipalité d'aujourd'hui réfléchit également aux enjeux et orientations qui conditionneront le futur de la célèbre ville close en permettant sa redynamisation et son désenclavement.

Ainsi, le présent mémoire étudie tous les aspects de cette problématique, de l'examen historique et morphologique de Guérande, en passant par une analyse de l'évolution à l'origine du déséquilibre constaté au sein de la ville, mais aussi au travers d'un regard particulier porté sur les effets du tourisme par la muséification.

Enfin, l'ensemble de ce travail a également permis de mettre en exergue les méthodes et moyens mis en œuvre par les différents acteurs publics et privés pour relever les challenges qui découlent de ces questions à forts enjeux pour l'avenir de la commune.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

I. UNE ENCLAVE AU CENTRE DE LA VILLE

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

L'intra-muros de Guérande constitue une véritable enclave au centre de la ville. Les remparts, qui délimitent la ville close, et le boulevard de ceinture forment une coupure spatiale qui isole cet ensemble du reste de la ville. Afin de faciliter l'analyse des enjeux de cette limite dans l'évolution future de la ville, il est intéressant d'examiner tout d'abord comment cette rupture urbaine s'est formée et quel rôle elle joue à l'échelle de la ville.

1. Histoire et morphologie de Guérande

Pour mieux comprendre cet isolement spatial, revenons sur l'histoire de la ville et de sa morphologie.

Les origines de Guérande sont floues. De nombreux historiens lui attribuent des origines antiques¹, cependant, aucune véritable preuve n'a été mise à jour aujourd'hui. Il s'agirait plutôt de villas isolées car des morceaux de poteries et de mobiliers datant de l'époque Gallo-romaine ont été retrouvés dans la presqu'île sans pour autant attester de la présence d'une véritable cité romaine. Par ailleurs, des recherches archéologiques ont montré que l'emplacement actuel de la ville est resté à l'écart des voies romaines.

Selon Henri Quilgars², Guérande aurait été fondée par le Comte Waroc'h, un chef breton, lors de la conquête du «Wen-Ran» (le pays blanc), en l'an 570. Waroc'h aurait ainsi établi sa résidence et la capitale du pays qu'il venait de conquérir dans un lieu stratégique où il pouvait à la fois surveiller les bords de la Loire, régulièrement envahis par les Normands, et le littoral. Cependant, H. Quilgars mentionne que cet endroit était un lieu où se croisaient de nombreuses voies romaines. Or, d'après de récentes recherches archéologiques, Guérande est restée à l'écart de ces voies. Il s'agirait donc peut être du village de Clis où des vestiges d'une agglomération de cette époque ont été retrouvés.

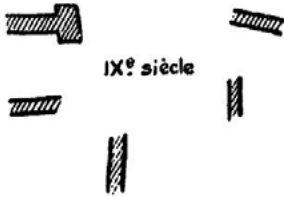
¹C. DEVALS, « Un panorama archéologique de Guérande, des Gaulois à l'époque mérovingienne. Premiers résultats de la carte archéologique détaillée de la commune », CPG, 42, 2002, p.29-32.

²H.QUILGARS, Petite histoire du pays et de la ville de Guérande, des origines à 1789, 2011, p. 14



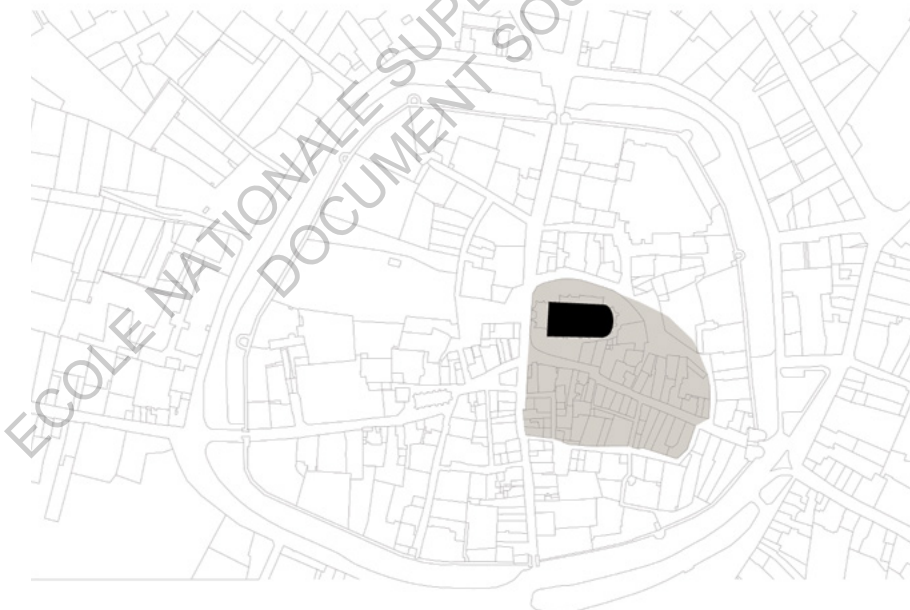
◀ *Substructions de l'église de Guérande antérieur au Xe siècle*³

Néanmoins, H. Quilgars fait l'hypothèse qu'un baptistère aurait été construit à la fin du VI^{ème} siècle à l'endroit même où se trouve aujourd'hui la Collégiale Saint Aubin. En effet, des fouilles archéologiques réalisées en 1899 par Léon Maitre³, ont permis de mettre à jour, sous le chevet de la Collégiale, une construction de plan semi-circulaire.



Alain Gallicé⁴ n'est, quant à lui, pas du même avis puisque l'édicule était rempli de sable et ses murs plutôt fins n'étaient recouverts d'aucun enduit de ciment, ce qui ne permettait pas d'y contenir de l'eau. On y a également découvert un sarcophage de granite attribué au Moyen-âge central et des sarcophages en calcaire coquillier mérovingiens que l'on date du V^{ème} au VIII^{ème} siècle. Ces derniers sarcophages attestent bien que Guérande est à placer dans la zone gallo-franque.

▼ *Vicus au VIe siècle*



³ H.QUILGARS, Petite histoire du pays et de la ville de Guérande, des origines à 1789, 2011, p. 14

⁴ L.MAITRE, « Les origines du temporel des évêques de Nantes et de la collégiale Saint-Aubin à Guérande », BAAB, 1899, p.181-183.

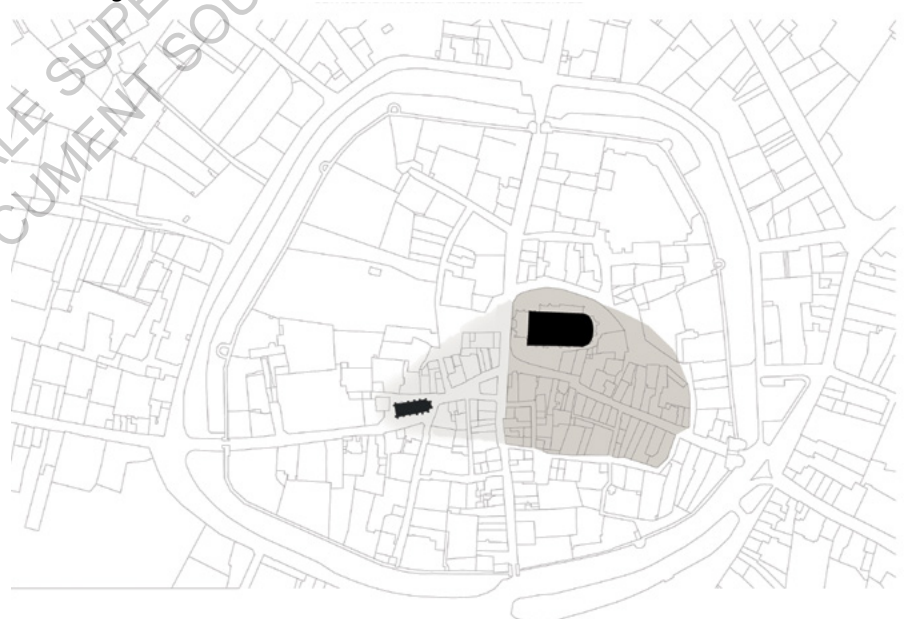
⁵ A.GALLICE, « Guérande : configuration urbaine et plan de ville », CPG, 36, 1995, p.24.

⁶A.GALLICE, Guérande au Moyen-Age : Guérande, Le Croisic, le pays guérandais du milieu du XIV^{ème} au milieu du XVI^{ème} siècle, 2003, p. 27.

La présence d'un vicus⁶ est attestée au IX^{ème} siècle le long de la rue Saint Michel et à l'Est de la collégiale Saint Aubin, mais, selon Alain Gallicé une nécropole plus ancienne aurait existé entre le VI^{ème} siècle et le IX^{ème} siècle. En effet, la paroisse aurait acquis les reliques de Saint Aubin en 556 (reliques attestées en 854), ce qui justifierait la construction d'une église. C'est donc autour de ce lieu de culte et de son cimetière que se serait développée la nécropole.

Au milieu du XI^e siècle, le pays Guérandais est définitivement rattaché au Nantais, tant du point de vue civil que religieux. L'abbé Gautier (1036-1055), de Saint-Aubin d'Angers, fait rédiger une biographie de Saint Aubin, il est alors fait état d'une magnifique basilique à Guérande, dont il ne subsiste aujourd'hui que les chapiteaux sur les colonnes de la nef (démontées et remontées au XIX^e siècle). Elle aurait été ensuite agrandie à l'époque romane.

▼ *Bourg ducal au XIII^e siècle*



Au XIII^e siècle, Guérande est le chef lieu d'un domaine ducal qui s'étend sur une large partie de la presqu'île guérandaïse. Un bourg ducal est attesté en 1206 dans le secteur de la rue de Saillé, au Sud de la Collégiale. Le duc de Bretagne était alors représenté par un «viguier» qui est un agent ducal.

A cette période, la ville se développe autour d'un nouveau lieu de culte, la Chapelle Notre-Dame-la-Blanche, qui semble avoir généré un nouveau parcellaire depuis l'embouchure de la rue de Bizienne jusqu'à la collégiale.

On peut difficilement appréhender l'organisation urbaine de la ville au XIII^e siècle car aucun édifice de cette période ne subsiste. En dehors de l'église collégiale Saint-Aubin, qui connaît sans doute une grande campagne de reconstruction dès la fin du XII^e siècle, seule l'église Notre-Dame la Blanche, par son style, peut être datée des années 1200.

Néanmoins, la toponymie de certaines rues comme celle de la rue ou l'impasse de la Prévoté nous donne quelques indices. En effet, la rue de la Prévoté correspond à l'ancienne rue de Requer. Comme son nom l'indique (Breton: Rac-Kaer), la rue de Requer était l'une des entrées de ville. Elle commençait à la place du pilori, longeait l'église Notre Dame la Blanche et aboutissait à la croix Saint Laurent. C'était autrefois l'une des grandes artères de la ville, mais lors de l'édification, au XV^e siècle, de la porte Bizienne et des courtines adjacentes, la rue de Requer se trouva fermée à la suite d'un déplacement de l'entrée de ville. Pour lui donner une issue, on la fit dévier vers la nouvelle porte dans une rue créée à cette époque qui devient la rue de Bizienne. La rue de Requer perdit alors toute son importance. A partir du XVI^e siècle on l'appela aussi la rue du prévoté car elle donnait accès à l'Hôtel des Prévôts de la Collégiale, édifié en bordure de cette rue.

D'autres toponymes témoignent de la fonction économique et commerciale rattachée à la présence d'un marché et d'une foire, on peut en effet y associer la rue de l'ancien marché aux grains ou la Place du Marché au bois, qui était autrefois le lieu de la foire aux bestiaux situé en dehors de la ville.

C'est le contexte de la guerre de succession de Bretagne, au début du XIV^{ème} siècle, qui justifie la fortification de Guérande. En effet, c'est au lendemain du sac de 1342 que débute la construction des remparts. Cependant, la construction militaire obéit à des rythmes soutenus de construction lors des périodes de guerres et de troubles, mais est négligée en temps de paix. Seule la porte Vannetaise, par son architecture défensive, peut être datée au plus tôt du début du XIII^e siècle. Puis au début du XIV^e siècle, la tour de la Théologale, la tour Saint Anne, la tour de la Gaudinai et la tour de Kerbenet sont édifiées à leur tour. Cette première phase active se développe jusqu'en 1420. Elle se caractérise par le plan en demi-cercle de ces six premières tours.

▼ *Première phase active de la construction des remparts au XIV^e siècle*



Le tracé de l'enceinte a été déterminé de façon assez lâche, pour englober largement l'agglomération existante, et prévenir d'une pression démographique, et d'une croissance urbaine qui ne s'est jamais pleinement réalisée, au vu des nombreux espaces libres existants encore de nos jours. La construction de l'enceinte est venue couper les rues principales partant du centre, et il a alors fallu détruire plusieurs maisons appartenant au fief de l'évêque. La

situation de la ville sur la mer lui confère un rôle stratégique et un rôle économique. La ville est alors dotée d'une flotte importante pour le commerce du sel et du vin de Bordeaux, entre Libourne et l'Angleterre.

Au début du XV^{ème} siècle, Guérande semble connaître une nouvelle croissance démographique. Le cœur de la ville s'organise autour de l'église Saint-Aubin, mais aussi autour des halles, déjà installées à leur emplacement actuel. Il faut restituer sans doute autour de ce noyau de peuplement un parcellaire densément loti. En l'absence de fouilles, il est impossible d'appréhender l'habitat médiéval, dont il ne reste que peu de témoins. L'étude des comptes des biens de l'évêque de Nantes (les régaires) permet à Alain Gallicé d'évaluer la population de la ville à environ 3000 habitants à cette époque.

« La ville est située dans une région peuplée, fertile et plantureuse, à proximité de la mer et beaucoup de marchands et d'étrangers y viennent et régulièrement de divers pays, aussi bien par terre que par mer ».

Charte de fondation du couvent des Dominicains de Guérande, 19 mars 1404.

François II (1458-1488) fit ensuite achever les remparts de Guérande dans un contexte de guerre avec la France. Il fit élever les portes Saint Michel, de Saillé et de Bizienne, la tour de l'Abreuvoir et la tour Sainte-Catherine, aujourd'hui détruite. Cette deuxième phase de construction permet à François II d'adapter les nouvelles tours aux nouvelles techniques de défense militaire. Si les tours les plus anciennes adoptaient des plans en demi-cercles, cette forme est remplacée par des tours en forme de fer à cheval permettant d'utiliser des canons.

Deuxième phase active de la construction des remparts fin XVe siècle



François II fit par ailleurs entretenir ces fortifications et recreuser les douves, en partie comblées avec le temps. Ce fut également sous son règne que fut élaboré le plan du chœur de l'église Saint-Aubin et que son exécution fut commencée.

Le contexte politique justifie une nouvelle campagne de fortification dans les années 1500, sur l'initiative de la duchesse Anne. C'est sans doute à ce moment que sont construits les ouvrages avancés de terre (boulevards) autour de l'enceinte de pierre.

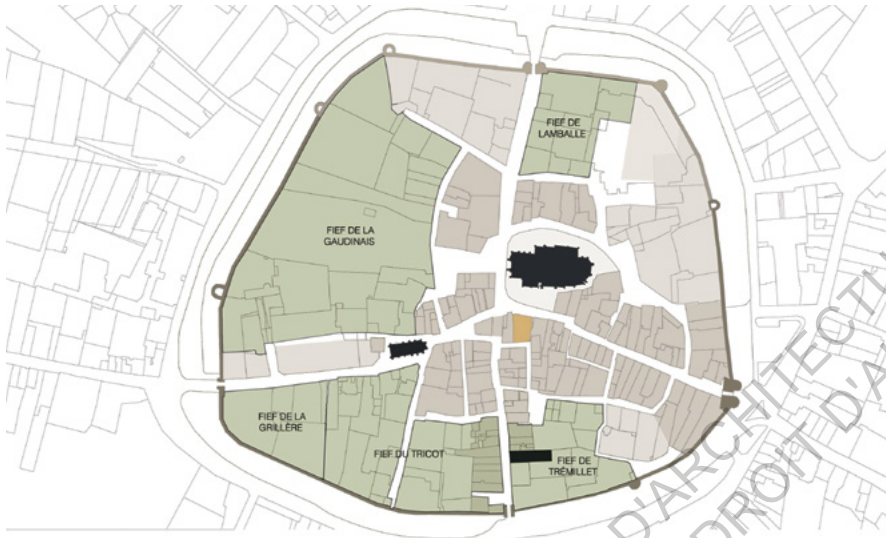
Guérande est alors le centre religieux, économique et administratif d'un pays, dont la richesse se fonde sur le commerce maritime du sel et du vin. Pourtant la ville se confine à l'intérieur de ses remparts et de ses trois faubourgs où subsistent quelques éléments d'habitat médiéval.

La première moitié du XVIème siècle fut pour Guérande une période de paix, pendant laquelle la ville se couvrit de nouveaux monuments et restaura ses ruines. Le développement urbain est interrompu dans la seconde moitié du XVIème siècle par les guerres de religion.

Guérande reste pendant cette période le centre religieux et administratif de la région. La croissance économique et démographique entraîne une longue phase de reconstruction des

bâtiments médiévaux. Le parcellaire médiéval se ponctue d'une architecture classique et sobre, impulsée par une communauté d'officiers du Roi, de chanoines, d'aristocrates et de marchands.

▼ *DL'intra-muros au XVIIe siècle*



La forme de l'habitat reflète la hiérarchie sociale des différents quartiers. Des hôtels particuliers et de grandes maisons bourgeoises sont bâtis intra-muros, alors que les faubourgs sont plutôt lotis de maisons basses et de maisons jumelles dont les lucarnes portent des millésimes permettant de dater des XVIIe et XVIIIe siècles.

▼ *Grands travaux au XVIIe Siècle*



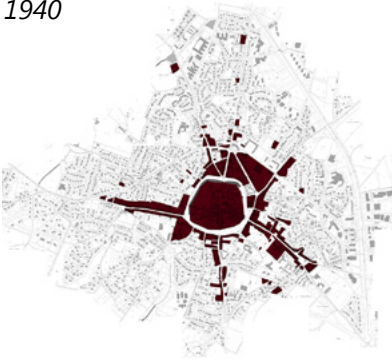
De 1764 à 1774, le duc d'Aiguillon (1720-1782), alors commandant en chef de Bretagne, fait combler une parties des douves (entre les portes de Saillé, de Bizienne et Saint Michel) et agrémenter les boulevards de promenades plantés d'ormeaux. Les remparts sont cependant conservés, pour contribuer à la défense de la province en cas d'invasion par l'ennemi anglais. C'est également à cette époque que l'actuelle place du Marché au Bois est aménagée. Les travaux du duc d'Aiguillon nécessitent l'expropriation de nombreux habitants, et la destruction de maisons et murs qui encombraient les abords de l'enceinte. C'est donc à ce moment là que la ville close se retrouve définitivement isolé de ses faubourgs.

A la veille de la Révolution, la population se maintient intra-muros et un contexte de disette explique un brutal recul de la démographie. Les trois paroisses n'en forment déjà plus qu'une.

Au début du XIXème siècle, un premier plan d'alignement des rues de la ville intra-muros est dressé. Un second projet est proposé en 1862. Il consiste à établir deux axes principaux nord-sud et est-ouest partant des portes de ville et se rejoignant au centre, près de l'église Saint-Aubin. Ce plan est en partie réalisé. Ainsi les maisons obstruant l'entrée de la rue de Saillé sont détruites. Les maisons à l'ouest de la place Saint-Aubin et celles formant le début de la rue Vannetaise sont supprimées afin de dégager une percée vers la porte Vannetaise.

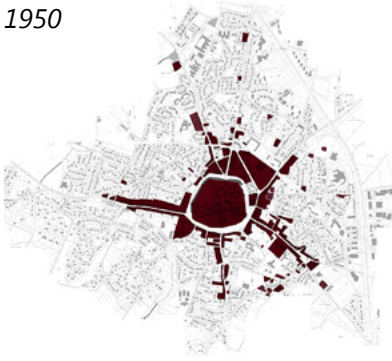
Dans le dernier tiers du XIXème siècle et au début du XXème siècle, artisans et commerçants s'implantent à proximité de la ville, sur les boulevards ceinturant l'intra-muros. Les bâtiments à usages professionnels s'accompagnent d'une maison de maître. Des auberges et des cafés s'implantent à proximité du centre-ville, en particulier à l'Est et au Nord près de la place du Marché au Bois, de la porte Saint-Michel et de la rue conduisant à la gare. Les maisons bourgeoises se concentrent essentiellement le long de l'axe conduisant à la gare et dans la ville intra-muros.

1940



Au cours de la première moitié du XX^{ème} siècle, le faubourg Saint-Anne connaît un important développement urbain. Les nombreux terrains disponibles proches de la ville et l'attraction exercée par la gare expliquent ce développement.

1950



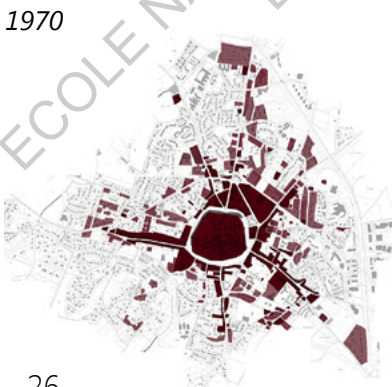
La seconde moitié du XX^e siècle constitue une nouvelle étape dans l'extension de la ville de Guérande, avec notamment l'implantation, en 1960, d'un habitat collectif au Nord de la ville. Les zones pavillonnaires continuent l'essentiel de la construction. Le phénomène perdure et s'accroît dans le dernier quart du XX^e siècle.

1960



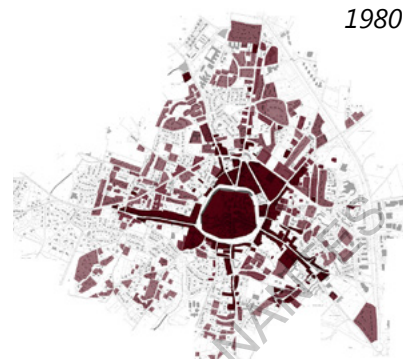
L'intra-muros n'a pas non plus cessé d'évoluer, et les zones non loties du Nord de la cité se densifient avec des programmes de logements (rue du Château Gaillard, rue des Capucins, rue de la Juiverie). Le programme de logement le plus important, la résidence Balzac, se situe au niveau de la Place Sainte-Anne. Il remplace des bâtiments construits au cours des années 1950 et s'implante largement sur l'ancienne place.

1970



Aujourd'hui seule la rocade à l'Est et au Nord, couramment appelée la « Route Bleue », semble limiter le développement urbain de Guérande bien que celui-ci tend à évoluer au delà de cette limite dans les années à venir.

L'isolement du centre ancien n'est donc pas un phénomène nouveau. Avec la conservation des douves, puis la création du mail autour des remparts, la rupture qui constituait autrefois une zone défensive pour la ville, est aujourd'hui un boulevard de circulation important.



1980



1990



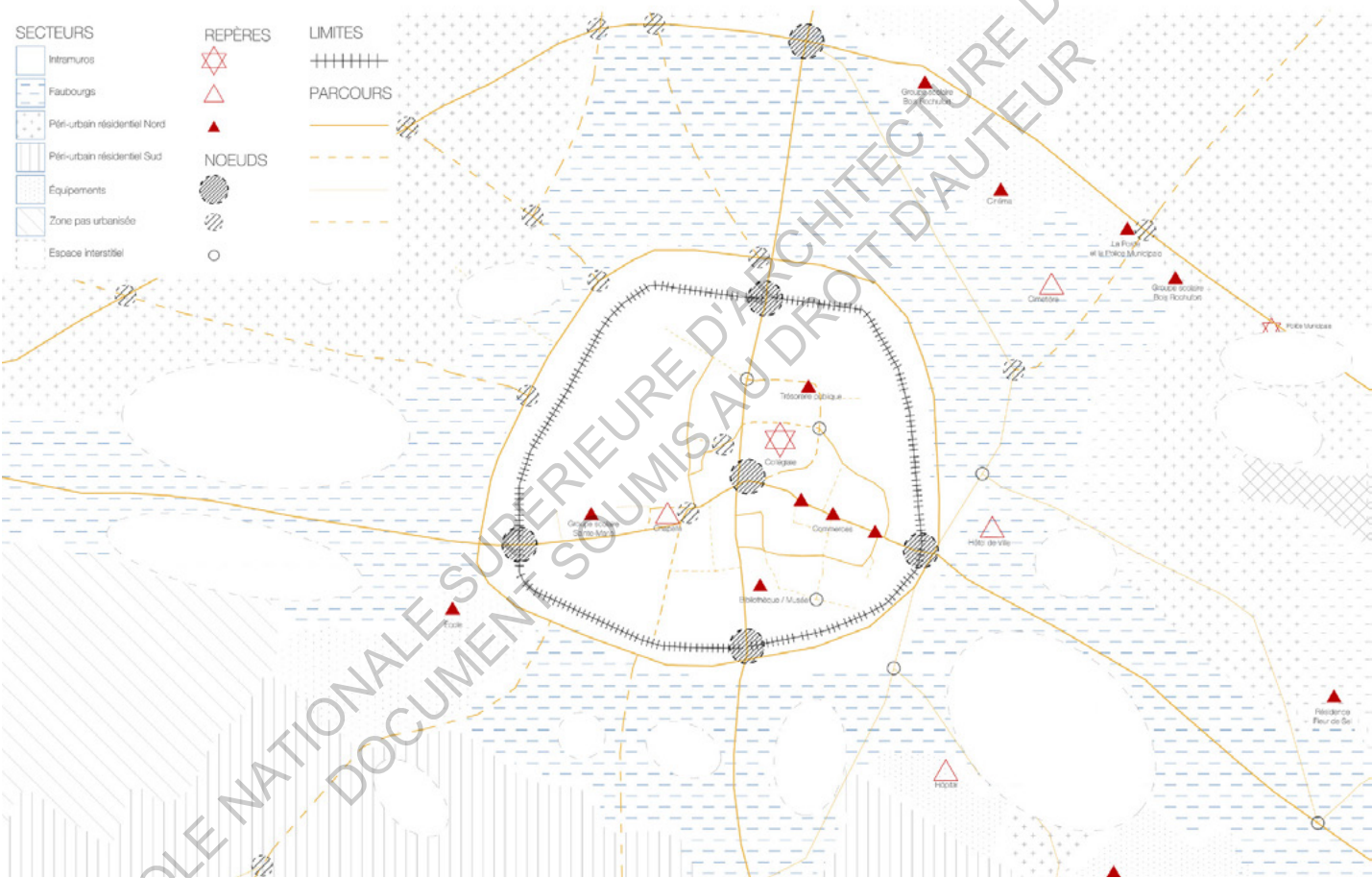
2000

▲
Evolution de l'urbanisme de Guérande depuis les années 1940 jusqu'aux années 2000

2. Analyse de la configuration actuelle de la ville

Afin de mieux comprendre les enjeux qui touchent cette rupture de l'espace urbain dans la ville actuelle, nous allons analyser la ville selon la méthode de «Lynch» qui permet de dégager les principes de composition urbaine.

⁷ LYNCH, Kevin,
L'image de la Cité,
Paris, Dunod,
1983, 221p



▲ Schéma d'après la méthode d'analyse de Lynch

La représentation de Guérande selon la méthode d'analyse de Lynch nous montre l'image de la ville à travers ses différents éléments structurants.

Tout d'abord, Guérande présente un plan radiocentrique qui s'organise autour d'éléments qui configurent la ville: des pôles culturels et religieux, autour desquels se développe, de façon radiale vers des remparts, l'espace public, les places et les rues.

L'enceinte, d'environ 350m de diamètre, est coupée par deux axes principaux qui se croisent au niveau de la collégiale et coupent les remparts aux quatre points cardinaux de la ville close. C'est dans le prolongement de ces axes que les premiers faubourgs de la ville se sont constitués. On peut également observer que d'autres rues de l'intra-muros semblent se prolonger au-delà des remparts alors même qu'il n'existe pas de passage à ces intersections, ce qui laisse à supposer que l'ancienne enceinte possédait des portes secondaires qui ont été condamnées lors de la construction des remparts actuels pour limiter l'accès à la ville lors des sièges. Cette théorie est évoquée par Alain Galicée⁸, mais les origines de ce réseau viarie restent encore méconnues.

Concernant les différents tissus de la ville, on peut, dans un premier temps, distinguer le tissu de l'intra-muros qui se différencie par sa configuration historique et sa morphologie, telle qu'elles ont été décrites précédemment. On peut également distinguer les faubourgs qui sont apparus suite à l'évolution de la ville au niveau dans la continuité des rues et axes de l'intra-muros. Enfin, entre ces faubourgs anciens, un nouveau tissu plus récent vient compléter la ville. Ce tissu est de différentes natures: des zones plutôt résidentielles à l'ouest, au nord, et sud, en direction du coteau, une zone où les équipements collectifs sont très présents à l'Est et enfin des zones qui n'ont pas encore été urbanisées sur le reste.



◀ *Les rues de l'intra-muros qui se prolongent dans l'extra-muros*

⁸ A.GALLICE,
« Guérande :
configuration
urbaine et plan de
ville », CPG, 36,
1995, p.24.

Ces secteurs sont reliés entre eux par des parcours qui sont ici représentés en fonction de leur importance et de leur utilisation. Aussi, certaines rues de l'intra-muros sont représentées comme des voies importantes car la fréquentation, notamment touristique y est importante. D'autres, au contraire sont des voies qui sont empruntées principalement par les riverains. On peut donc distinguer deux zones dans l'intra-muros. Une zone plutôt résidentielle caractérisée par un tissu lâche et une zone plutôt commerçante où le tissu est très dense. En outre, selon Lynch , «on observe à ce propos que les parcours principaux empruntent souvent les voies les plus anciennement tracées.» En effet, si on recoupe l'analyse historique de la ville et l'importance des parcours à pieds dans la ville, on observe que les rues Saint-Michel et de Saillé sont les plus anciennes voies de l'intra-muros et qu'elles représentent aujourd'hui encore les deux voies les plus importantes de la ville close.

Les nœuds, qui sont définis comme «les lieux stratégiques d'une ville», sont soit à la convergence ou à la rencontre de plusieurs parcours, soit des points de rupture ou des points irréguliers du tissu. Ces nœuds sont essentiellement constitués par les éléments caractéristiques de l'intra-muros, c'est à dire la Collégiale et les quatre portes des remparts.

En ce qui concerne la circulation automobile, les voies les plus importantes se trouvent autour des remparts. En effet, l'enceinte urbaine fonctionne comme «un rond point géant». Les remparts apparaissent comme une véritable limite que l'on ne peut traverser. Or initialement la ville fut construite de façon à ce que l'on puisse la traverser d'Est en Ouest ou du Nord au Sud. Aujourd'hui, l'étroitesse des portes et la dimension des rues à l'intérieur des remparts ne permettent pas une circulation fluide des véhicules dans l'intra-muros. La ville close qui était autrefois un véritable carrefour se retrouve aujourd'hui encerclée par la circulation. Ce changement de flux avec l'avènement de l'automobile crée une enclave au centre de la ville. On ne la traverse plus, on la contourne.

II. UNE EVOLUTION DE LA VILLE CONTEMPORAINE ET DES MODES DE VIE QUI CREENT UN DESEQUILIBRE ENTRE L'INTRA-MUROS ET LE RESTE DE LA VILLE

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT DE PATENT

⁹ Terme utilisé pour caractériser le «changement de forme, de nature ou de structure considérable de la ville». Cahier spécial n°58 sur Les Métamorphoses de Guérande de 1960 à 2000, 2013, Société des amis de Guérande, éditeur, p138

¹⁰ Idem

¹¹ Insee

1. La «Métamorphose»⁹

Au cours des années 1960, Guérande connaît de véritables bouleversements. Victime de l'exode rural, sa population diminue petit à petit¹⁰, entre 1850 et 1960. Le dynamisme du pays guérandais se caractérise alors par le littoral, la ville close était à ce moment là marginalisée et sur le déclin. A partir des années 1960, la population connaît un essor démographique considérable passant de 6 389 en 1962 à 15 693 habitants en 2011¹¹. La ville devient un moteur économique pour le pays guérandais.

Cette métamorphose se caractérise par de grands changements: essor démographique, développement du réseau routier, création de parcs d'activités commerciales, artisanales et industrielles, réaménagement du foncier et multiplication des constructions résidentielles nouvelles qui modifient le paysage. Elle va avoir de nombreuses conséquences sur l'équilibre entre l'intra-muros et le reste de la ville de Guérande.

2. La désertification des centres-villes: un phénomène national

Si l'on élargit notre regard on peut s'apercevoir que Guérande, comme de nombreuses villes moyennes en France, n'a pas échappé à un phénomène sociologique national, celui du déclin des centres villes au profit des périphéries. Ce phénomène intervient à différents niveaux. Regardons donc comment l'ensemble des villes moyennes en France a évolué ces 50 dernières années.

La société a changé, l'évolution démographique importante a induit des besoins de logements et de services nouveaux, les centres anciens ne pouvant plus accueillir l'ensemble des nouveaux habitants des villes. Des zones d'habitations ont donc été construites en périphérie des centres anciens sous la forme de grands ensembles ou de zones pavillonnaires, comme dans le cas de Guérande.

Le développement de ces zones pavillonnaires a continué durant de nombreuses années et se poursuit encore aujourd'hui. Leur développement a permis aux classes moyennes et aisées d'accéder à la propriété et de bénéficier d'une meilleure qualité de vie. En effet, les logements, dans les centres anciens, ne correspondaient plus aux modes de vie de ses occupants. Aux habitations inconfortables, difficilement accessibles, sombres et de petite taille du centre ancien, de nombreux habitants ont préféré le confort de la maison individuelle (un accès facile à son logement, une place de parking, un jardin, une surface de logement plus grande, etc.). Par ailleurs, l'offre de terrains en périphérie au début des années 1960 était importante, ce qui a permis un développement massif et rapide de cette forme d'habitat.

En outre, pour répondre aux besoins de ces populations, des zones commerciales et artisanales ont été créées à proximité de ces périphéries ou à l'extérieur des villes. Ces zones regroupent de nombreuses grandes surfaces et ensemble de petits commerces. Elles sont caractérisées par des grands parkings, des commerces de grandes tailles qui peuvent être organisés librement.

Ces grandes zones présentent de nombreux avantages pour les consommateurs. Tout d'abord, elles rassemblent de nombreux commerces et services dans un même lieu. Ce qui permet au consommateur d'optimiser le temps de ses achats et le transport. D'autre part, les grands parkings associés à ces zones commerciales permettent un accès facile aux différents commerces. Ces commodités sont venues en concurrence avec les difficultés que l'on peut

retrouver dans le centre ville. En effet, les centres villes déjà construits possèdent nombreuses contraintes: il y est plus difficile d'y stationner à la fois pour faire des achats, mais également pour accéder à son logement, les commerces et services y sont plus dispersés.

En ce qui concerne les équipements, qu'ils soient administratifs, scolaires, sportifs, etc., leur construction a suivi l'évolution des modes de vie. Ils se situent majoritairement à l'extérieur de la ville en périphérie du centre ancien car le tissu de ce dernier se prête difficilement à l'insertion d'équipements de grandes tailles et les parcelles de grandes tailles disponibles se trouvaient à l'extérieur des zones urbanisées.

Ce phénomène a donc permis aux périphéries de largement se développer, tandis que le rythme des centres-villes a peu à peu ralenti. Certains, affirment même que les zones de grandes surfaces ont «tuées» les centres villes. Ainsi, certaines villes françaises ont vu leur centre se vider peu à peu de leurs commerces et par la suite, certains logements ont été laissés à l'abandon. Ces fragments de villes sont ainsi devenues de véritables friches urbaines à l'image des Herbiers en Vendée.

Guérande a elle aussi vécu ce phénomène, mais fort heureusement d'une manière plus mesurée car le centre ville bénéficie encore d'une vie certaine, tant grâce à la présence maintenue d'habitants que par le maintien d'une activité commerciale qui reste importante. Celle-ci est cependant en pleine évolution car les commerces touristiques sont de plus en plus présents, ce qui pose des questions.



3. Une nouvelle forme de ville

Jusqu'au début du XXe siècle Guérande est une ville carrefour avec son intra-muros et ses petits faubourgs. Elle concentre l'ensemble des services de distribution (épiceries, marché, magasins de textiles, auberges, ...), administratifs (mairie, justice de paix, gendarmerie, caserne des pompiers, ...) éducatifs (écoles) ou sanitaires (médecins et dentistes).

Au début du XIXe siècle et jusqu'au début du XXe, le faubourg Sainte-Anne se développe grâce à l'arrivée de la gare. Autour de ce nouveau pôle d'attractivité, de nouvelles rues sont créées et des commerces s'installent progressivement. L'urbanisme se poursuit le long des autres faubourgs et les services se trouvent place faubourg Saint-Michel et Bizienne, place du marché au bois.

Aujourd'hui, la polarité la plus importante de Guérande se situe dans la zone de Villejames qui s'est développée depuis une 30aine d'années. On y retrouve tous les services et commerces dont les habitants ont besoin: boucherie, boulangerie, banque, magasins, grandes surfaces... Mieux desservie, plus lisible et regroupant un grand nombre de commerces et de services, la zone concurrence les commerces du centre ville. De plus, cette zone est elle-même en pleine évolution puisqu'elle accueille de plus en plus de commerces et de services de proximité, ce qui conduit à une modification des usages. Dans le même temps le dernier distributeur de billets a été retiré de l'intra-muros, car les convoyeurs de fonds rencontraient trop de contraintes pour l'alimenter. L'attractivité de Villejames gagne donc peu à peu plus d'importance.

L'intra-muros évolue lui aussi et semble perdre petit à petit son statut de «centre-ville». Il constituait autrefois la principale polarité de la ville, mais celle-ci s'est progressivement déplacée vers la périphérie et a laissé place à une nouvelle forme de ville en son centre.

a. Etat des lieux de l'habitat dans l'intra-muros

L'intra-muros possède un habitat ancien de deux natures:

- un habitat sur rue: il se situe dans la zone dense le long des rues commerçantes et secondaires. Il s'agit de logements «biscornus», sombres, petits et inconfortables. Ils sont jugés comme «pas très agréables» et ne donnent pas envie d'y habiter lorsque l'on a le choix de vivre dans un logement grand et clair en périphérie. Ces logements subissent par ailleurs les nuisances liées à la fréquentation touristique en journée, notamment en haute saison. Leur accès est difficile car il est parfois impossible de stationner dans la rue où se situent ces logements, notamment rue Saint Michel car les commerces débordent largement sur la rue et la fréquentation touristique peut y être très importante.

En outre, certains de ces logements appartenaient autrefois aux commerçants qui vivaient au-dessus de leur commerce. Certains accès s'effectuaient donc par le commerce lui-même ou par un accès indépendant qui a pu être supprimé pour agrandir la surface commerciale. Par ailleurs, les étages sont souvent utilisés comme espaces de réserve.

- un habitat plus en retrait, de grande qualité architecturale et qui ne rencontre aujourd'hui aucun problème pour trouver des occupants. Il s'agit notamment de logis ou de manoirs qui possèdent de grands jardins et se situent en retrait de la rue. Ces habitats sont souvent les «restes» des anciens fiefs de Guérande hérités du Moyen-âge.

Ainsi, l'intra-muros comptabilise aujourd'hui près de 13,6% de logements vacants. Cette vacance peut s'expliquer par l'inconfort et l'insalubrité de certains logements notamment dans la partie dense de la ville close, où la plupart sont décrits comme «petits et sombres».

En outre, certains logements situés au-dessus des commerces sont utilisés comme réserves ou délaissés car, appartenant autrefois aux commerçants, ils ne possèdent pas d'entrée individuelle. .

A noter que certaines rues comme la rue Saint-Michel ou la rue de Saillé sont délaissées par de nombreux habitants de Guérande à cause des nombreuses nuisances et difficultés d'accès lors de la fréquentation touristique en été.

Malgré tout, la pression immobilière dans l'intra-muros est relativement forte. En effet, le centre ville n'a pas échappé au phénomène de gentrification. Les populations les plus aisées ont petit à petit porté un regard différent sur certains habitats populaires naguère mal considérés et assimilés à des taudis qu'il fallait mieux détruire. En rénovant ou en restaurant l'habitat ancien souvent dégradé, la patrimonialisation conduit à une hausse du foncier et rejette les populations autochtones.

Ainsi, contrairement à d'autres villes françaises qui ont été victimes de la désertification, où les centres villes sont devenus de véritables «déserts urbains» et où le foncier s'est écroulé, Guérande et sa presqu'île restent un secteur où l'habitat est «assez cher», notamment dans l'intra-muros.

Le coût élevé des logements de l'intra-muros peut constituer un véritable frein pour certains habitants qui auraient souhaité y vivre. En effet, pour y habiter un logement de qualité, il faudrait payer trois fois plus cher que pour un logement équivalent à Saint-Nazaire. Il y a 50 ans l'offre extérieure était en effet beaucoup moins importante et les habitants acceptaient donc de vivre dans des conditions de confort plus contraintes. Aujourd'hui, les niveaux de vie ont augmenté et les attentes en terme de confort de logement aussi. Ceci explique probablement en partie la baisse du nombre d'habitants dans l'intra-muros depuis une vingtaine d'année.

Au cours des années 1990, une nouvelle résidence fut construite au Nord de l'intra-muros, avec la volonté de densifier et de «revitaliser» le centre ville. En effet, la place Sainte-Anne, qui occupait l'emplacement d'un ancien cimetière désaffecté au début du XIXème siècle, représente la seule opportunité foncière pour construire un parc immobilier de grands logements afin de renforcer la fonction de l'habitat dans l'intra-muros. L'enjeu de cette réalisation était de maintenir une fonction résidentielle à l'année, de revitaliser l'intra-muros et d'y insérer un parking souterrain pour palier les problèmes de stationnements. Michel Rabreau, ancien maire de Guérande, se félicitait, lors de la cérémonie de réception des travaux, de la réalisation de «ces logements populaires assurés d'une occupation constante, qui vont relancer l'animation de ce quartier¹² .

Cependant, cette opération semble ne pas avoir produit les effets escomptés. En effet, ces logements étaient au départ des logements PLI¹³ gérés par Habitat 44. Or, bien qu'ils soient lumineux et de grande taille, en plein centre ville dans un quartier calme, ils n'ont pas trouvés de locataires car le loyer était trop cher pour les personnes auxquelles ils étaient destinés. Habitat 44 souligne notamment le fait qu'il n'y a pas de demande particulière pour habiter dans l'intra-muros, principalement en raison des difficultés d'accès et de stationnement. Parmi ces logements 17 ont été vendus en 2009 et le bailleur social possède encore la gérance de 21 qu'il souhaite aujourd'hui vendre...

▼ *Photo de la Résidence Balzac tirée du diagnostic réalisé en 2011 par PONANT*



¹² Cahier spécial n°58 sur Les Métamorphoses de Guérande de 1960 à 2000, 2013, Société des amis de Guérande, éditeur

¹³ Le Prêt Locatif Intermédiaire est destiné à favoriser l'investissement locatif intermédiaire. Le but est que les bailleurs louent des logements, à des prix abordables, aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour bénéficier d'une HLM, mais trop faibles pour le marché «classique».

¹⁴ Evolution de la répartition de la population par classes d'âges dans l'intra-muros de 2003 à 2011 - INSEE

Néanmoins, a contrario, le centre ancien est aussi habité par des habitants qui ne voudraient le quitter pour rien au monde. Ce sont généralement des personnes âgées qui y vivent depuis de nombreuses années. En effet, les plus de 60 ans représentent plus d'un tiers¹⁴ de la population de l'intra-muros et cette part ne cesse d'augmenter depuis 2003.

b. Un tissu commercial en évolution

Au premier abord, on pourrait croire que la plupart des commerces de l'intra-muros s'adressent aux touristes, mais qu'en est il vraiment lorsque l'on analyse l'ensemble des activités commerciales de l'intra-muros et son public cible ?

▼ Plan avec la classification des commerces en fonction de leur public cible



- Commerces «mixtes»
- Commerces à destination des guérandais
- Commerces Touristiques

On distingue trois types de commerces:

- les commerces touristiques et les artisans
- les commerces et services de proximité
- les commerces «mixtes», c'est à dire ceux qui s'adressent à la fois aux Guérandais et aux touristes.

Tout d'abord, les commerces purement touristiques ne représentent que 24,2% des commerces de l'intra-muros et sont pour la plupart ouverts uniquement durant la période estivale. Ensuite, les commerces et services de proximité, ouverts toute l'année et s'adressant principalement aux Guérandais, représentent encore 35,6% des commerces de ce secteur. Enfin, les commerces mixtes constituent le dernier tiers. Ils ne pourraient pas perdurer s'ils ne s'adressaient qu'aux touristes ou qu'aux seuls Guérandais. Ils trouvent donc leur équilibre économique en misant sur ces deux marchés, ce qui explique pourquoi peu de pas de porte de commerciaux sont finalement à vendre au sein de l'intra-muros.

Néanmoins, un «risque» fait son apparition depuis une dizaine d'année, comme en témoigne le départ de certains commerces de proximité au profit des commerces à destination des touristes dont le nombre augmente peu à peu. Ceci pourrait ainsi constituer une «menace» relative pour le dynamisme commercial de la ville close tout au long de l'année. En effet, une étude menée par la ville révèle que 50% des commerces ne sont ouverts que pendant la période estivale et 80% d'entre eux sont à destination uniquement des touristes.

L'activité touristique, qui rend attractive l'intra-muros, contribue par ailleurs à faire monter les prix des pas de porte. En conséquence, les artisans d'art et certains commerces de proximité, dont les marges sont peu importantes, rencontrent des difficultés pour s'installer dans la ville close ou s'y maintenir.

Cependant, le départ des commerces de proximité ne semble pas être dû uniquement à la concurrence des commerces à destination des touristes vis à vis des commerces de proximité, ni au manque de clientèle à la fois guérandaise toute l'année et touristique durant la période estivale. En effet, il y a encore un an, une boucherie était encore présente dans la ville close. Toutefois, les locaux dans lesquels elle se trouvait ne lui permettaient pas de se développer davantage. En outre, les règlements sanitaires sont difficiles à mettre en place dans du bâti ancien, où l'espace est contraint. Elle devait également faire face à la concurrence des commerces qui se sont installés dans les zones commerciales et les grandes surfaces. Le départ des commerces de proximité n'est donc pas uniquement lié à la concurrence des commerces touristiques.

Enfin, on distingue deux types de populations : celle qui préfère les centres commerciaux et celle, plus réduite, qui est attachée à l'intramuros et fait l'effort d'y vivre. En effet, certains habitants préfèrent se rendre à la librairie de la rue Vannetaise, plutôt qu'aller à l'espace culturel, mais reconnaissent que ceci représente un «effort».

c. Un tourisme essentiellement de passage

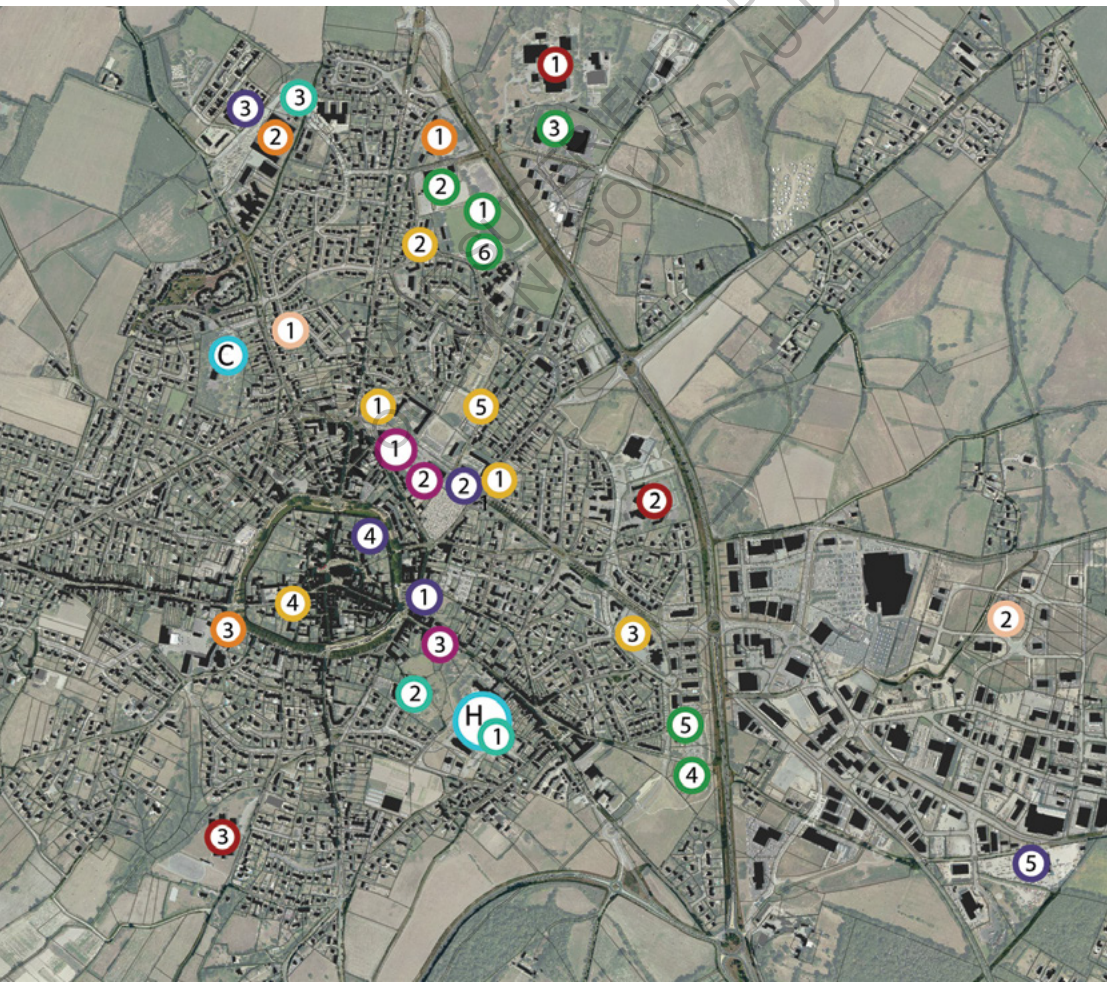
Guérande accueille plus d'1 million de visiteurs chaque année. Il s'agit principalement d'un tourisme de passage. Les visiteurs restent rarement plus d'une demi journée. Guérande n'est en effet pas un lieu de résidence touristique. On ne compte que 7 hôtels sur le territoire, dont seulement 4 se situent dans ou à proximité du centre historique. Cette faible part d'hôtels s'explique par l'offre importante d'hôtels dans les communes du littoral. Il s'agit donc plus d'un tourisme culturel, voire pittoresque. En effet, le visiteur cherche à découvrir «l'esprit de la ville», visiter la «cité médiévale», bien qu'aucun bâtiment de cette époque ne subsiste.

Le commerce touristique se concentre essentiellement dans la rue Saint-Michel et rue de Saillé. Il s'oriente vers une clientèle de passage et marque la fonction touristique du secteur: restauration, boutique de souvenirs, épicerie fine, vente de produits régionaux... Il s'agit principalement de commerces alimentaires et thématiques (sardines, kouign amann, chocolaterie, glacier, etc.).

L'abondance de touristes l'été pose néanmoins plusieurs problèmes, notamment pour les riverains, de nuisances sonores et de circulation car la couronne autour des remparts est souvent bouchée et l'accessibilité dans le centre est perturbé par les commerces qui débordent sur la rue.

d. L'absence d'équipement dans l'intra-muros

▼ Carte montrant la répartition des équipements - Cittanova



- Groupes scolaires**
 - 1. Bois Rochefort
 - 2. Pradonnais
 - 3. Saint-Aubin
 - 4. Sainte-Marie
 - 5. Diwan
- Collèges**
 - 1. Jacques Brel
 - 2. Pays Blanc
 - 3. St Jean-Baptiste
- Lycées**
 - 1. Jacques Brel
 - 2. Lycée la Mennais
 - 3. Lycée Pro. Olivier Guichard
- Crèches**
 - 1. Les Castellous
 - 2. Les bébés d'Eole
- H Hôpital intercommunal**
- C Clinique psychiatrique**
- Résidences personnes âgées**
 - 1. Résidence Fleur de Sel
 - 2. Résidence des Saulniers
 - 3. Résidence Les Ecrivains
- Equipements sportifs**
 - 1. Stade Jean Ménager
 - 2. Complexe Jean Ménager
 - 3. Tennis
 - 4. Centre aquatique J.P Dhoneur
 - 5. Complexe sportifs Kerbinliou
 - 6. Equipements libre accès : skate-park, terrain multisport, tennis extérieur
- Equipements culturels**
 - 1. Centre culturel Athanor
 - 2. Cinéma
 - 3. Cybercentre
- Administratifs**
 - 1. Hôtel de ville
 - 2. La poste et Police municipale
 - 3. Gendarmerie
 - 4. Trésorerie public
 - 5. Déchetterie

Si les principaux services administratifs se situent dans l'hyper centre, proche de l'intra-muros, les groupes scolaires et établissements de santé se répartissent en périphérie du côté Est de la ville. Seule l'école Sainte-Marie (école privée), située dans l'intra-muros constitue une exception. Les familles l'apprécient pour son ambiance de village».

La majorité des équipements sont concentrés sur la partie Est du centre bourg :

- Avenue Anne de Bretagne: actuel pôle de vie quotidienne regroupant tous les principaux services,
- Campus Bréhadour: pôle éducatif rassemblant les principaux équipements sportifs de la commune,
- Campus «est»: second pôle éducatif et sportif regroupant le lycée général public, un groupe scolaire et de gros équipements sportifs,
- Pôle santé: hôpital Intercommunal et résidences pour personnes âgées.

Ainsi, la nouvelle forme de ville possède des caractéristiques qui montrent que l'intra-muros reste un lieu vivant, mais qui semble doucement en perte de vitesse.

Guérande a donc vécu depuis les années 1960 une métamorphose qui a provoqué de grands changements et qui aura de nombreuses conséquences sur l'équilibre entre l'intra-muros et le reste de la ville. En effet, elle n'a pas échappé au phénomène de désertification des centres villes, notamment face à la concurrence des zones commerciales. Ce changement de polarité a laissé place à une nouvelle forme de ville en son centre accentuée par le développement du tourisme.



BIBLIOTHÈQUE DE NANTES

Gout the



STOP
10 m



III. LA MUSÉALISATION : ENTRE MENACE D'UNE «VILLE MORTE» ET MOTEUR DU DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE ET DE LA COMMUNE

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT DE LA PROPRIÉTÉ

1. Guérande: une ville musée

¹⁵ DESVALEES
André, MAIRESSE
François,
Dictionnaire
encyclopédique
de muséologie,
Armand Colin
2011

La muséalisation est définie comme «la mise en musée ou de manière plus générale, la transformation en une sorte de musée d'un foyer de vie: centre d'activités humaines ou site naturel¹⁵». Elle consiste en l'extraction, physique et conceptuelle, d'une chose de son milieu naturel ou culturel d'origine et à lui donner un statut «d'objet de musée» ou de le faire entrer dans le champ du «muséal».

En suivant ce concept, on note que les monuments de la ville sont définis comme des «objets de musée». En effet leur contexte ou leur fonction d'origine ne correspondant plus aux usages ou aux besoins d'aujourd'hui à l'image des remparts qui avaient autrefois une fonction défensive, ils sont devenus le support de l'image de la ville d'antan et une «attraction» touristique. L'ensemble de la ville close, qui constitue un «patrimoine urbain»¹⁶, serait donc la collection du musée.

Comme dans un musée, des visites sont organisées pour transmettre et donner les clés de lecture pour saisir la dimension patrimoniale des lieux. Ainsi, le label ville d'art et d'histoire conduit à la mise en place de visites dirigées par des conférenciers agréés à destination des touristes, dans les quartiers anciens et les monuments de la ville.

L'espace muséal est, quant à lui, délimité par les portes de l'enceinte, dont la Porte Saint-Michel est la principale entrée. Les oeuvres que les visiteurs viennent découvrir ne sont pas tant les monuments en eux mêmes, que l'ensemble de la ville qui devient alors une expérience muséale où la scénographie est régie par les façades des bâtiments, le visiteur devenant lui aussi un observateur interactif au sein même du musée. Ce musée à ciel ouvert est donc vivant et les guérandais deviennent eux même des acteurs de la ville au profit des visiteurs, tel un film en temps réel.

¹⁶ GIOVANNONI,
Gustavo, Jean-
Marc MANDOSIO,
Claire TANDILLE,
et Amélie PETITA.
1998. L'Urbanisme
face aux villes
anciennes. Points.
Paris: Seuil.

En 1892, dans son ouvrage Bretagne - heures vécues, Charles Fustec décrit déjà, non sans exagération, un certain marquage spatial et temporel de l'espace muséal de Guérande, en soulignant tant ses conditions particulières d'accès et de circulation, que son histoire tourmentée. Il évoque ainsi «une cité déchue», où le cheminement dans la ville prend l'allure d'un pèlerinage: « ce pèlerinage est bien court; mais on doit se le rappeler toute sa vie. On peut, tous les cent pas, s'arrêter, se recueillir. C'est comme un chemin de Croix; la victime ici, est une ville autrefois glorieuse, aujourd'hui curieuse, mais semblant toujours pleurer sa gloire».

2. Le tourisme et les écueils de la muséification

a. Histoire du tourisme à Guérande

Le tourisme dans le pays guérandais est né à la même époque que le tourisme balnéaire¹⁷. Les premiers touristes viennent sur la presqu'île pour des raisons thérapeutiques¹⁸. En effet, dans un premier temps, c'est pour son eau que des touristes fréquentent le littoral guérandais : « Les premiers baigneurs furent des buveurs d'eau simplement, et non pas des amateurs de natation ou des partisans de l'eau froide. » . Léon Maitre¹⁹ précise en outre que « l'habitude des bains de mer ne s'est pas répandue tout d'un coup dans les mœurs, elle s'est produite par contact et par entraînement, comme beaucoup de coutumes. »

Ainsi, Le Croisic, Batz, Le Pouliguen, Piriac et bien sûr la dune d'Escoublac, qui deviendra La Baule, connaissent une nouvelle animation et un développement considérable. Ce développement est également favorisé grâce au chemin de fer dont le tracé entre Saint-Nazaire et Le Croisic suit la côte et polarise alors les courants de communication et créent ainsi «un chapelet de stations balnéaires»²⁰.

La majeure partie du pays guérandais reste cependant à l'écart. Guérande accueille un tourisme culturel et de passage bien loin de celui de loisir et de villégiature que l'on retrouve sur les côtes. La ville subit l'exode rural et apparaît alors comme repliée sur elle même.

¹⁷ Cahier spécial n°58 sur Les Métamorphoses de Guérande de 1960 à 2000, 2013, Société des amis de Guérande, éditeur

¹⁸ Clairay, Philippe, et Johan Vincent. 2008. « Le développement balnéaire breton : une histoire originale ». Annales de Bretagne et des Pays de l'Ouest. Anjou. Maine. Poitou-Charente. Touraine, no 115-4 décembre

¹⁹ MAITRE, Léon, Pornic et la Côte de Retz, de la Bernerie à Saint-Brevin et Mindin, Nantes, Dugas et Cie, 1908, p. 79.

²⁰ Clairay, Philippe, et Johan Vincent. 2008. «Le développement balnéaire breton : une histoire originale». Annales de Bretagne et des Pays de l'Ouest. Anjou. Maine. Poitou-Charente. Touraine, no 115-4 décembre

A partir des années 1950, le tourisme change d'échelle, on entre dans l'ère du «tourisme de masse». La pays guérandais acquiert une image nouvelle. Il est «entre terre et eau», entre «pays blanc» (les marais salants) et «pays noir» (les marais de la Brière), alors que Guérande est «la cité médiévale». A la dimension balnéaire des plages, dont certaines ont une réputation désormais internationale (La Baule), s'ajoutent celles patrimoniale et environnementale de zones à l'identité très affirmée, la réputation récemment acquise du sel de Guérande contribuant encore à sa notoriété.

²¹ Cahier spécial n°58 sur Les Métamorphoses de Guérande de 1960 à 2000, 2013, Société des amis de Guérande, éditeur, p138

Le nombre de touristes de passage, en 1979-1980, était évalué à 300 000 personnes par an²¹, pour des visites de l'intra-muros qui cependant dépassent rarement une heure ou deux heures et dont une large partie est concentrée en période estivale. La population touristique estivale présente sur Guérande était estimée à 15 000 personnes (en comptant 7 000 guérandais en vacances et restés à Guérande).

²² Office du tourisme de Guérande

Aujourd'hui, Guérande accueille plus d'1 million de visiteurs par an²², dont près de 50 000 sur la période de juillet-août. Néanmoins, cette fréquentation n'est pas sans conséquences sur la ville qui porte donc une attention toute particulièrement sur l'exploitation de cette ressource de façon optimale et raisonnée, en regard des risques et inconvénients qui lui sont immanquablement associés.

b. Le revers de l'impact du tourisme sur la ville

Aujourd'hui, la fréquentation touristique en période estivale est importante et crée de nombreuses nuisances pour les riverains. En effet, l'afflux de touristes provoque des problèmes de circulation, de stationnement et d'accès aux logements pour les habitants de l'intra-muros. Guérande passe donc d'une ville calme et paisible, où il faut bon de vivre en hiver, à une ville transformée en véritable musée à ciel ouvert. Les habitants préfèrent donc à éviter le flot des touristes. Ainsi, on observe un clivage entre les circuits des visiteurs et ceux empruntés par les résidents, qui contournent le flot et les lieux touristiques pour y échapper. Il y a donc une disjonction entre



AS
UX

La DIBANE

Artisan
Chaisier
Tourneur
Sur bois

CREPERIE
LA
DIBANE

Crepellerie

La DIBANE
MULTI-ÉTAPE
PNEUS



la ville muséifiée et la ville habitée. Pourtant, ce que les touristes viennent chercher à Guérande, c'est bien «l'esprit de la ville ancienne» qui ne peut exister qu'à travers une ville vivante, avec des passants et les habitants qui se croisent et échangent dans un même lieu et sont donc acteurs de la ville.

En outre, si l'intra-muros de Guérande est encore accessible en voiture, la Rue de Saint-Michel et de Saillé deviennent en été de véritables rues piétonnes où les devantures des commerces touristiques débordent largement sur la rue.

Les commerces du centre-ville qui autrefois avaient pour vocation de répondre aux besoins des résidents, sont aujourd'hui en grande partie dédiés au tourisme de passage et marquent la fonction touristique du secteur: restaurants, boutiques de souvenirs, épicerie fine, vente de produits régionaux, etc.

La muséification aboutit également à une sorte d'instrumentalisation des formes culturelles à des fins commerciales. Autrefois, lorsque l'on visitait un endroit il y avait des artisans d'arts et des produits locaux vraiment spécifiques. Aujourd'hui, on observe un phénomène de folklorisme ou d'uniformisation de la culture. En effet, beaucoup d'activités prétendument fondées sur la tradition ne sont en fait que des interprétations à des fins commerciales pour répondre aux attentes des touristes. La culture bretonne n'échappe pas à cette règle puisque la plupart des restaurants de l'intra-muros sont des crêperies. On peut par exemple trouver également à Guérande des bols de faïence de Quimper au côté du sel, qui est lui le produit phare propre au territoire guérandais.

L'espace muséifié serait donc un lieu de vie devenu difficile, progressivement déserté par les habitants et commerçants « traditionnels » de proximité . Pour vivre et être valorisé, le patrimoine, lorsqu'il ne se limite pas à quelques monuments historiques, doit aussi rechercher à être habité. La mise en valeur du patrimoine peut alors facilement tendre vers une forme folklorisme factice, vers ce qui plait à l'œil et non vers ce qui caractérise le mode de vie et la culture guérandaise. Le patrimoine architectural serait alors seulement géré comme décor utile à la vie commerciale.

Cela peut, en outre, conduire à une perte du caractère original

d'un lieu à l'image de ce qu'à vécu le village de Saillé, situé à 4 km du centre ville et qui appartient à la commune de Guérande. Il est souvent cité comme mauvais exemple de réhabilitation car il est devenu, selon certains, un village musée «trop propre», dont le «décor» ne paraît plus réel, tel un village artificiel comme on peut en trouver dans de grands parcs de loisirs en France.

▼ *Travaux de réhabilitation à Saillé - Ville de Guérande*



Par ailleurs, la muséification du centre ville peut être accentuée par le renforcement de sa fonction symbolique et par l'attribution d'une nouvelle fonction économique quasi unique: celle de promouvoir le tourisme. La muséification serait donc la conséquence d'une mise en tourisme associée à une certaine patrimonialisation des espaces urbains. Dans ce mécanisme : la ville se retrouverait donc figée dans une certaine époque au nom de la mémoire et de la transmission culturelle.

Il existe, de surcroît, de nos jours une forme de commerce muséal avec une véritable concurrence entre les villes et les différents territoires en France. C'est pourquoi, elles ont recours à un réel marketing territorial où elles se mettent en scène pour «se vendre». La volonté politique aujourd'hui à Guérande est de créer une attractivité urbaine à l'échelle régional et national, voire au delà. Pour cela, la stratégie est de mettre en avant la culture et donc le patrimoine.

Guérande possède un patrimoine architectural, urbain et paysager exceptionnel. La ville met donc tout en oeuvre pour le mettre en avant. Si la notoriété du sel et des marais salant est aujourd'hui très répandue, celle de la «cité médiévale» l'est moins. Aussi, la direction du patrimoine public, par exemple, dans le cadre du label Ville d'art et d'Histoire, plusieurs plaquettes «Laissez-vous conter» qui fournissent l'essentiel de l'information issue de l'Inventaire du patrimoine conduit depuis 2005. Ces plaquettes concernent les remparts, la Collégiale Saint Aubin, le faubourg Saint-Michel, la chapelle Notre-Dame-La-Blanche, etc. Il s'agit en quelque sorte ici d'une marchandisation de l'image de la ville.

²³ GOB André, DROUGUET Noémie, La muséologie. Histoire, développements, enjeux actuels, Paris, Armand Colin, 2006.

Concernant la ville close, la municipalité s'appuie sur sa capacité à donner une image de «ville close» en tant que ressource patrimoniale, la plaçant dans une position qui tend vers la muséification. En effet, selon Gob²³, c'est par le processus et l'usage d'outils d'interprétation que le site patrimonial devient muséal.

Enfin, la muséification apparaît comme le résultat d'un processus de désertification des quartiers historiques arrivé à terme et dont il ne resterait qu'un usage touristique associé à une image symbolique survalorisée.

3. Le tourisme: un moteur au service de la commune

«Si l'économie touristique n'existait pas le Mont Saint-michel ne serait qu'un tas de ruines.»

Le tourisme est un extraordinaire moteur de développement source d'une forte croissance économique. La demande exprimée en terme de biens d'équipement et surtout de consommation, est variée et considérable. Elle exige, pour y répondre, des établissements et des opérateurs économiques de toute sortes.

La presqu'île de Guérande est un territoire touristique qui se caractérise par différents secteurs qui se complètent et répondent ensemble aux demandes touristiques. Ainsi, Guérande n'est pas un lieu de résidence touristique. En effet, les touristes préfèrent être résider dans des hôtels à proximité de la mer ou avec vue sur elle à La Baule. «Chaque ville doit optimiser les atouts qu'elle possède.»²⁷

²⁴ Extrait de l'entretien mené avec Laurent Blanchard, Animateur du patrimoine à Guérande

Parmi les atouts du secteur, la saliculture, autrefois en déclin à cause de la difficulté du métier, a su redonner à Guérande une nouvelle image avec notamment aujourd'hui le retour aux produits naturels et aux techniques traditionnelles, autour de la renommée de son sel. En effet, le sel produit par les paludiers ajoute une réputation de qualité à l'identité environnementale et patrimoniale du territoire et cette image du pays guérandais contribue à drainer un supplément de notoriété aux acteurs économiques locaux et leurs produits. Dans l'intra-muros, ceci se traduit par exemple notamment par l'arrivée de nouveaux produits reconnus fabriqués ou traités localement comme ceux dont l'argument de vente « force » réside dans le fait qu'ils ont été salés au sel de Guérande.

▼ *Marais salants*



En outre, la pression foncière est moins importante à Guérande que sur le littoral, dont la ville reste relativement proche, ce qui la rend attractive pour l'installation de certaines entreprises .

Parallèlement, selon la directrice du service urbanisme, «il y a un réel attachement à ce territoire. Ainsi, on préférera habiter sur la commune de Guérande que sur une commune voisine telle que Saint-Molf, qui peut être un peu plus proche du centre ville et où la pression foncière est pourtant moins forte. Les nouveaux arrivants recherchent en général la ruralité et «Guérande reste un gros bourg, même en mentalité».

Toute cette ambiance rurale et traditionnelle est donc également fortement véhiculée par la ville close. Déjà à l'origine de son expansion en périphérie, c'est bien la ville intra-muros qui a «sauvé» Guérande.

Enfin, la valeur historique et culturelle du bâti avec le développement de l'activité économique autour du tourisme permettent de disposer de moyens nécessaires à la restauration des immeubles, en leur redonnant de la valeur. En retour, le renouvellement du paysage bâti doit contribuer à accroître l'attrait du lieu et contribuer ainsi à son développement dans des domaines plus divers et élargis.

La commune de Guérande est donc confrontée à des choix difficiles car potentiellement structurants pour le visage futur qu'elle entend donner à la ville et à l'intra-muros en particulier, forte de ses atouts touristiques.

Ainsi, l'intra-muros pourrait devenir une «ville-musée», figée, au risque d'être vidée de ses habitants, dont l'unique fonction serait celle de promouvoir le tourisme.

Cependant, la muséalisation de l'espace urbain peut aussi être contrôlée pour conserver un caractère vivant à la ville en veillant à y préserver une certaine qualité de vie des résidents par une gestion adaptée, portée sur une considération du patrimoine dans son ensemble, sans pour autant le dénaturer.

Il s'agit donc de trouver et définir le juste équilibre entre sauvegarde du patrimoine, développement de l'économie touristique et adaptation aux nouveaux modes de vie contemporains.

Pour ce faire, la municipalité met en œuvre un certain nombre d'outils, dans un cadre réglementaire défini, et conduit des réflexions avec les acteurs institutionnels, économiques et représentants de la commune.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

IV. LA RÉVISION DU PSMV:
REDYNAMISATION ET
DÉSENCLAVEMENT

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Si jusqu'à présent la priorité était donnée à la protection du patrimoine et à sa sauvegarde, il s'agit aujourd'hui de mettre en oeuvre une véritable politique de redynamisation et de désenclavement de l'intra-muros de Guérande en mettant en place des outils adaptés.

1. La sauvegarde du patrimoine: de la protection des monuments à la mise en place du secteur sauvegardé

La conscience patrimoniale a surgi très tôt dans les esprits des guérandais et la conservation de certains monuments de la ville a fait l'objet de nombreux débats, à l'image des remparts. En effet, à la fin du XVIII^e siècle, la question du maintien de l'enceinte urbaine de Guérande est posée²⁵. En 1779, contre la volonté de certains particuliers, le ministère de la guerre rappelle l'utilité de telles fortifications à une époque où les raids anglais sont encore à craindre. Cependant, un arrêt du Conseil du roi du 1^{er} octobre 1780 amorce la possibilité de cession des murs par les domaines et ouvre la voie à la destruction. La ville se mobilise pour défendre la conservation des remparts car à ses yeux, l'enceinte urbaine signifie toujours la grandeur de la ville. La mesure n'est ainsi finalement pas appliquée.

Le débat de la conservation ou de la destruction des remparts fut long puisqu'il dura plus l'un siècle. A cette époque le danger de l'enclavement de la ville close est déjà pressenti par certains guérandais comme l'illustre une lettre adressée au conseil municipal le 5 mai 1853²⁶, par le notaire Justin Méresse, membre de la société royale académique de Loire-Inférieure: «Tout se remue, tout s'accroît, tout progresse autour de nous», or, «nous seuls semblons étrangers aux mouvements du siècle, comme plongés dans l'engourdissement et la léthargie, marqués par l'incapacité de faire valoir nos nombreuses boutiques qui chôment avec le chômage de la population». Pour lui, la seule manière de remédier à cette situation, est de réaliser «un

²⁵ Guide du pays guérandais 36 balades et découvertes du pays guérandais, La Crèche (Deux-Sèvres) : Geste , 2008

²⁶ DURANDIERE Ronan, Guérande, Ville close, Territoire ouvert, Collection « Cahiers du patrimoine » CAH 111, Ed. 303. 400 pages.

grand nombre de constructions. Mais cette relance par le bâtiment est pour l'heure impossible [...], la ville entourée d'un dur et lourd maillot de pierre ne peut s'étendre à l'extérieur»; en effet, dit-il, en raison des remparts, si l'on construit à l'intérieur Guérande «serait une ville des prisons»; si on le fait à l'extérieur, le développement de la ville se ferait au détriment de celle-ci et provoquerait «la ruine de la population et des propriétaires de l'intérieur». Il faut, conclut il, «rompre le maillot».

Au XIXe siècle la question de la conservation interpelle mais différemment selon les monuments. L'opinion guérandaise souhaite que la collégiale Saint-Aubin soit voûtée et dotée d'un flèche de style néogothique, ce qui est fait en dépit du classement au titre des monuments historiques obtenu dès 1840 . En outre, l'opinion est toujours divisée à propos de la conservation de l'enceinte urbaine et de la chapelle Notre-Dame-la-Blanche. Certains souhaitent leur disparition, ou pour le moins en ce qui concerne l'enceinte urbaine l'ouverture de portes nouvelles. La création de la poterne du Tricot se place dans ce contexte. Finalement, le conseil municipal impose la conservation de l'enceinte urbaine qui sera classée en 1877. Au sujet du plan de la ville et des constructions civiles les guérandais n'ont pas encore pris conscience de leur valeur patrimoniale. Il faudra attendre 1910 pour que la chapelle Notre-Dame-la-Blanche soit elle aussi classée au titre des monuments historiques.

Le XXe siècle voit la mise en place de diverses réglementations. Aux protections ponctuelles liées au classement de tel ou tel monument, qui imposent certaines règles sur les bâtiments situés dans un rayon de 500m autour de ces monuments, succèdent des réglementations d'ensemble. En 1993, le secteur sauvegardé de Guérande est approuvé selon les dispositions de la loi Malraux de 1962. En 2007, la ville se dote d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP). Cette évolution traduit une volonté de la municipalité de conduire un développement prenant en compte une dimension patrimoniale. Le label «Ville d'Art et d'Histoire» accordé en 2004 exprime cette même préoccupation de valorisation du patrimoine.

2. Le PSMV et le Secteur Sauvegardé

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la ville de Guérande a aujourd'hui plus de 20ans. Depuis le début de la réflexion sur le Secteur Sauvegardé dans les années 1980, Guérande a profondément changé. Il doit aujourd'hui s'accorder aux profonds changements qu'a subi la ville et définir son nouveau rôle au sein de la ville.

Il s'agit donc de continuer à protéger et mettre en valeur le centre historique et de faire en sorte que celui-ci reste habité, vivant, accessible et attractif, pour les habitants comme pour les visiteurs.

Pour mieux protéger son patrimoine et pour accompagner l'évolution de la ville close, Guérande révisé donc son Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

a. Qu'est ce qu'un PSMV?

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est le document d'urbanisme du Secteur Sauvegardé. Il définit les éléments patrimoniaux à préserver et les conditions d'évolution des secteurs et immeubles non patrimoniaux sous la responsabilité de l'Architecte des bâtiments de France. Il se compose d'un rapport de présentation, d'un document graphique et d'un règlement.

Il répond à trois objectifs:

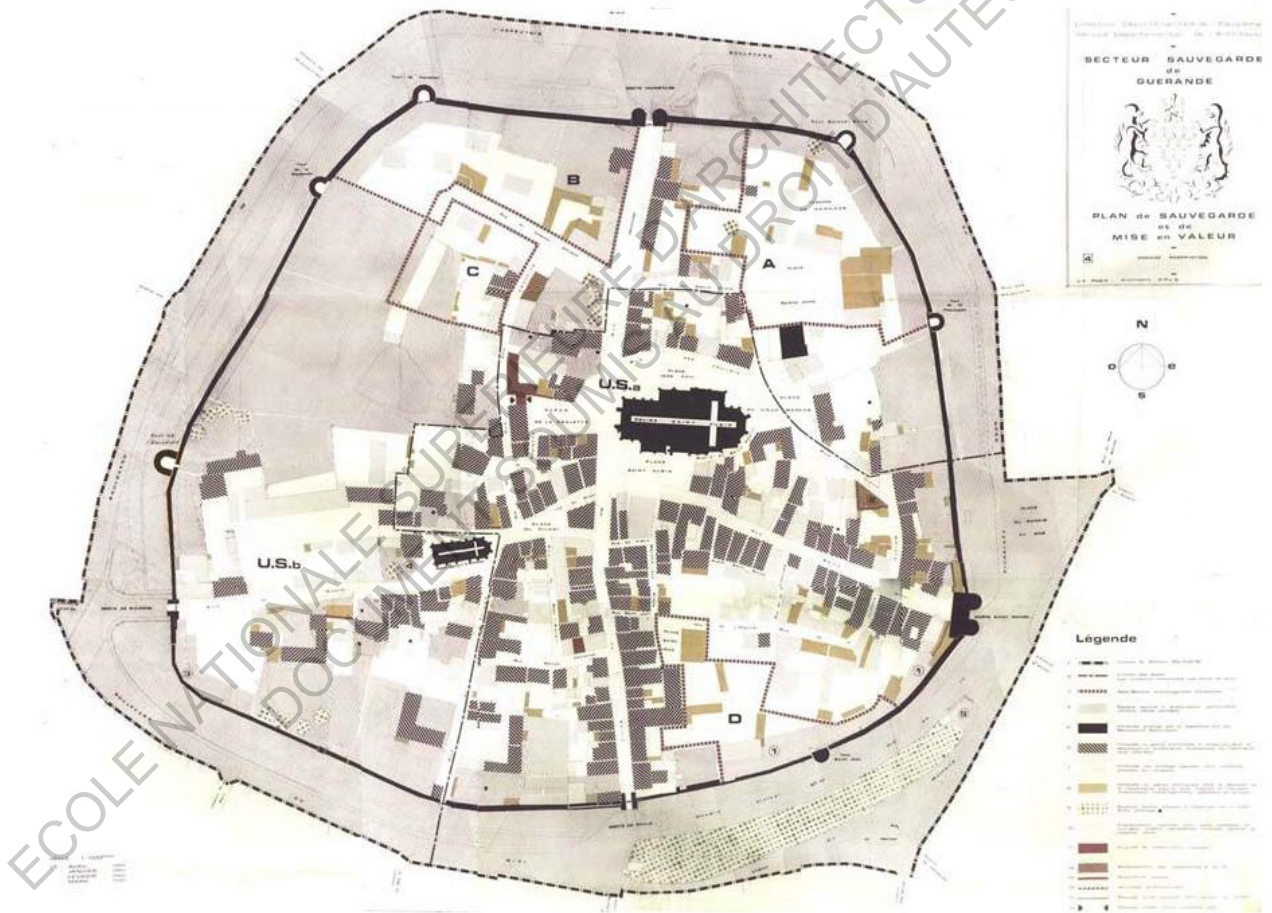
- Assurer la protection du patrimoine et sa restauration,
- Adapter le patrimoine aux conditions de vie contemporaines, améliorer les qualités du bâti,
- Programmer et mettre en place des opérations d'aménagement de l'espace urbain: espaces libres (jardins, voirie, places) et opérations de constructions nouvelles.

Le règlement est rédigé suite à une étude et un inventaire précis de la ville et de son histoire. Cette étude permet prendre connaissance du patrimoine urbain et d'identifier les enjeux sociaux, fonctionnels et économiques qui seront pris en compte dans les prescriptions du règlement.

Il doit être compatible avec les documents d'urbanisme, comme le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

b. Le Secteur Sauvegardé actuel de Guérande

▼ Secteur sauvegardé actuel de Guérande - Ville de Guérande

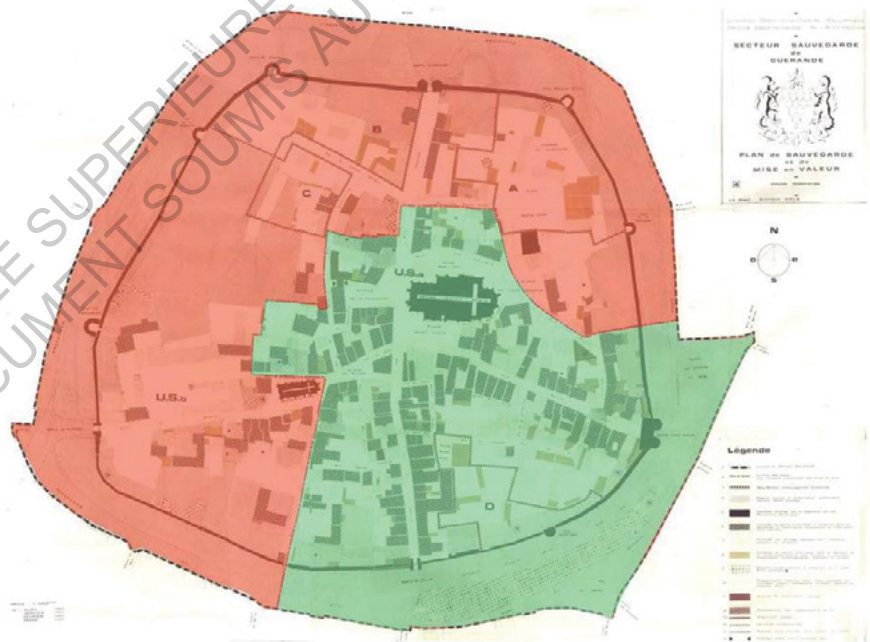


Les secteurs sauvegardés ont été institués par la loi Malraux de 1962. Il en existe une centaine en France. Approuvé en 1993, le Secteur Sauvegardé de Guérande englobe l'ensemble de la cité médiévale et sa ceinture périphérique jusqu'au pied des façades, soit une surface de 17 ha.

Il comprend deux zones:

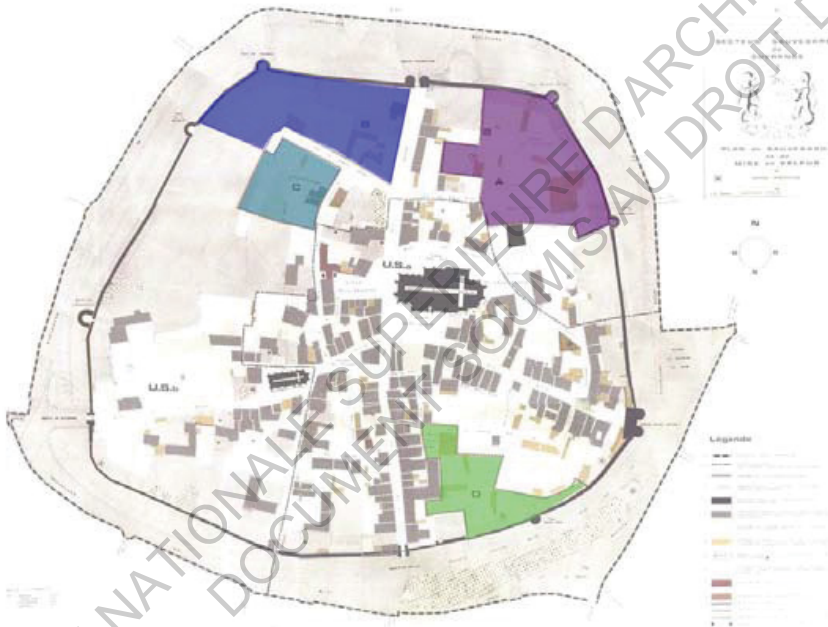
- la zone USa correspond à la partie dense de la ville close, autour de la collégiale et le long des rues Saint-Michel et de Saillé.
- La zone USb correspond aux anciens fiefs issu de l'époque médiévale qui sont beaucoup moins dense et se situent le long des remparts au Nord et au Sud-Ouest.

▼ *Les deux zones USa et USb du secteur sauvegardé*



L'actuel règlement du secteur sauvegardé insiste sur la nécessité de densifier le centre. Quatre sous secteurs d'aménagement ont donc été défini. Depuis l'approbation du PSMV en 1993, on s'aperçoit que peu de constructions neuves ont été réalisées dans ces secteurs. Le règlement prévoit notamment la création d'un nouveau pôle attractif au niveau du quartier Saint-Jean qui doit avoir une vocation administrative, sociale, culturelle et artisanale. Ce secteur est une zone à enjeux depuis maintenant plus de 30 ans. En effet, c'est le seul ensemble bâti que la ville possède encore dans l'intra-muros mais jusqu'à aujourd'hui, cet espace n'a subi aucune modification. Enfin, le règlement souligne la nécessité de créer un parc public.

▼ *Les sous-secteurs d'aménagement du PSMV*



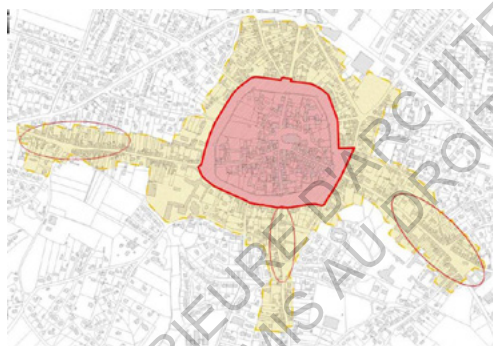
Ainsi, J. F. Peigné, auteur du secteur sauvegardé, conclut «ce pari difficile de faire vivre cette cité historique»²⁷. L'enjeu majeur du secteur sauvegardé est donc de redynamiser le centre ville. «Il faut insérer activement dans la vie de demain, le patrimoine du passé, le considérer, non seulement comme une force culturelle, mais aussi comme une force économique.»

²⁷ Règlement du Secteur Sauvegardé de Guérande

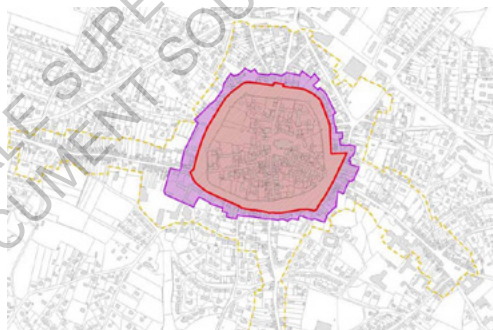
c. Le diagnostic²⁸

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur a aujourd'hui plus de 20ans. Afin de déterminer s'il était nécessaire de le réviser, un diagnostic a été réalisé en 2011 par Bruno Coussy de l'agence Ponant, Stratégies Urbaines.

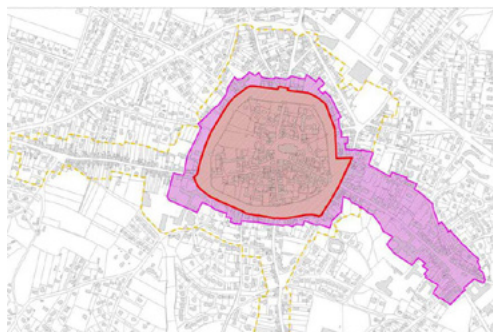
Ce diagnostic suggère d'élargir le périmètre du secteur sauvegardé pour «élaborer un projet global autour des remparts» et «améliorer les différentes liaisons entre le secteur sauvegardé et la périphérie», notamment au niveau du faubourg Saint Michel.



◀ *Le secteur sauvegardé et la «zone de protection du patrimoine urbain» de la ZPPAUP*



◀ *Extension à la première couronne de bâtiments*



◀ *Extension du secteur sauvegardé à la première couronne de bâtiments et au faubourg Saint-Michel*

Il met en avant la nécessité de réaliser un inventaire détaillé pour éviter des classifications de protection de bâtiments ou d'emplacements réservés inappropriés.

Le règlement y est décrit comme inadapté. Le temps d'élaboration (1976-1993) serait l'une des conséquences de son «caractère relativement désuet». Par ailleurs, il est souligné qu'il manque de nombreuses précisions notamment en ce qui concerne les façades.

Bien qu'il ait rempli correctement son rôle de protection, il apparaît donc nécessaire que le PSMV soit réactualisé.

Bruno Coussy suggère plusieurs pistes de réflexions autour du logement, des espaces publics ainsi que des équipements et propose trois scénarii possibles de l'évolution du centre ville:

- La ville musée: un quartier touristique dans la ville
- La ville traditionnelle: une centralité fonctionnelle et fragile
- La ville complexe: une centralité fonctionnelle et durable:

«équilibre entre la sauvegarde du patrimoine et une action sur le logement».

«Le PSMV doit aborder toutes les fonctions urbaines, le déplacement, les activités commerciales, l'habitat, le tourisme, ce qui n'était peut être pas le cas au début.» Régine Pellégrini, architecte des bâtiments de France (ABF) en charge de Guérande

Pour elle, il faut que «le centre reste le centre» et ne devienne pas un appendice touristique d'une vie et d'une ville qui se situeraient dorénavant ailleurs...»

d. Le Secteur Sauvegardé n'a-t-il pas figé la «cité médiévale»?

Les contraintes de vivre dans du patrimoine et surtout dans l'intramuros sont très fortes.

Le Secteur Sauvegardé est un outil urbanistique qui vise à la mise en valeur et la sauvegarde du patrimoine. Le Secteur Sauvegardé de Guérande a donc bien rempli son rôle de protection. Néanmoins, il ne semble pas avoir laissé la place à une ouverture vers de l'architecture contemporaine qui viendra s'insérer comme une nouvelle strate historique.

Par ailleurs, certains projets de rénovation ou de réhabilitation peuvent se heurter à l'avis de l'ABF, qui juge si le projet respecte bien le règlement du PSMV et ne va pas à l'encontre de la mise en valeur et de la sauvegarde du bâtiment. Aussi, certaines modifications liées à l'adaptation du bâti ancien aux nouveaux modes de vie, notamment concernant les problématiques thermiques, peuvent recevoir des avis non conformes, à l'image de la question du double vitrage. En effet, l'ABF est opposé au double vitrage, qui ne permettrait pas de reconstituer les petits bois tels qu'ils existaient auparavant. Ceci explique peut être pourquoi certains propriétaires n'osent pas engager de travaux, ce qui a in fine contribué à mettre la ville «un peu sous cloche».

Ainsi la sur-protection du patrimoine présente des effets pervers, conduisant à la non-restauration ou au contournement. En effet, de nombreuses interventions sur le bâti sont réalisées sans autorisations. Des procès verbaux ont donc été dressés lorsque certains propriétaires ont, par exemple, installés des menuiseries en PVC.

L'ABF rappelle cependant que le PSMV est là pour définir les règles fixant le cadre de l'adaptation du bâti aux nouveaux modes de vie, lesquelles vont dans le sens des réglementations thermiques en étant toutefois contraintes par les limites de la préservation du patrimoine. Il s'agit donc d'un compromis entre mise en valeur du patrimoine et adaptation visant à améliorer le confort des logements.

L'enjeu pour la municipalité est donc de ne pas enfermer l'intra-muros dans une image figée, mais bien de revitaliser le centre grâce à une meilleure articulation des fonctions résidentielles, commerciales et touristiques. Ainsi, certains lieux comme le «quartier Saint-Jean» constituent des sites à projets de première importance pour la revitalisation de l'intra-muros.

Le rôle de l'Architecte des Bâtiments France:

L'architecte des bâtiments de France (ABF) est le personnage clef du secteur sauvegardé : il veille à la cohérence des règles inscrites au plan de sauvegarde en assistant l'urbaniste libéral chargé de son élaboration par le maire et l'Etat, puis il contrôle le respect de ces dispositions.

Tous les projets de travaux extérieurs et de transformations intérieures, dans un secteur sauvegardé, doivent être soumis à l'ABF. Toute demande d'autorisation de construire, de démolir ou de modifier, ainsi que tout projet d'implantation de publicité ou d'enseigne, doit recueillir son avis conforme.

L'ABF examine les propositions en phase d'avant-projet et se rend éventuellement sur place pour guider le propriétaire ou l'architecte chargé de l'intervention. Il confronte le projet avec les dispositions du plan de sauvegarde et de mise en valeur et complète si nécessaire l'étude structurelle, archéologique et historique du bâtiment en sollicitant l'aide des spécialistes compétents, puis oriente le projet vers une intégration des formes et des matériaux.

Après le dépôt de la demande d'autorisation administrative, les instructeurs de la mairie lui transmettent le dossier. Il remet un avis conforme dans un délai maximum d'un mois.

3. La révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

«Le secteur sauvegardé est l'un des paramètres de l'isolement de la ville close et c'est pour cela qu'il est en cours de révision.»
Régine Pellegrini, Architecte des Bâtiments de France en charge de Guérande

La révision du PSMV a été prescrite par arrêté préfectoral fin 2012, sur l'initiative de la Mairie. Le Plan de Mise en Valeur est élaboré conjointement par l'Etat et la commune.

a. L'inventaire général du patrimoine

Comme indiqué précédemment, rédaction du PSMV s'appuie sur la bonne connaissance du patrimoine de la ville. En 2004, la ville de Guérande s'est engagée, avec le Label Ville d'Art et d'Histoire à un objectif précis : la connaissance de son patrimoine. Des recherches ont donc été engagées pour réaliser l'inventaire général de la ville de Guérande. Il a nécessité plus de 10 ans de recherches scientifiques. L'inventaire général a été institué en 1964 par André Malraux. Son but était de recenser, étudier et faire connaître le patrimoine national. Cette étude a été financée à hauteur de 50% par la ville. Pour elle, il s'agit d'un travail engagé autour de la connaissance, de la conservation et de la valorisation. L'inventaire général du patrimoine a fait l'objet d'une publication sortie fin 2014, Guérande, Ville close, territoire ouvert.

L'inventaire est donc un élément essentiel qui permet à la ville de mieux connaître son patrimoine et d'identifier, pour la rédaction du futur PSMV, les édifices à protéger pour ensuite établir une nouvelle classification (emplacements réservés, protection d'éléments anciens et de l'architecture des XIXe et XXe siècles, murs de clôture, espaces verts, etc).

b. Une révision menée conjointement avec celle du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le PSMV et le PLU sont des outils urbains indépendants, à la différence du règlement des ZPPAUP²⁹/AVAP³⁰ qui s'ajoutent à celui du PLU. Néanmoins, le PSMV doit être compatible avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLU. L'objectif poursuivi est d'inscrire le PSMV dans le projet urbain de la ville. C'est pourquoi, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du secteur sauvegardé est révisé en parallèle du PLU.

²⁹ Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)

³⁰ Aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP)

CARACTÉRISTIQUES DU PLU	CARACTÉRISTIQUES DU PSMV
Surface: 8 144 hectares Maîtrise d'ouvrage: la ville. Mandataire: Cittanova	Surface du Secteur sauvegardé: 17 hectares Maître d'ouvrage: l'Etat, via la DRAC, l'ABF et la ville. Etudes financées à 50% par la ville. Mandataire: TRAME, bureau d'étude parisien Urbanistes: Ville ouverte Architecte du patrimoine: Régine Pellegrini Spécialistes déplacement, écosystèmes et énergie renouvelables.

Les calendriers des deux études sont coordonnés pour la délimitation des périmètres de chacun mais aussi pour la répartition des besoins et des objectifs entre les secteurs «PLU» et «PSMV».

La coordination des deux calendriers est compliquée car il s'agit de deux études lourdes avec des maîtrises d'ouvrages et des bureaux d'études différents. Le but est que les deux cheminent en même temps, bien que l'étude du PLU soit généralement plus rapide, la ville étant le seul maître d'ouvrage.

La procédure d'élaboration du PSMV comprend 3 phases:

La première est une phase préparatoire qui a pour but la mise en place des modalités de la réalisation et de suivi de l'étude.

La seconde est celle de l'étude et de l'écriture. Elle consiste dans un premier temps à l'élaboration de diagnostics et la définition du projet urbain et patrimonial (jusqu'à fin 2014), puis, la réalisation de l'étude, c'est à dire la production des analyses et des documents (à partir de fin 2014). Vient alors le temps de la concertation et des échanges avec les personnes publiques ressources et avec les habitants.

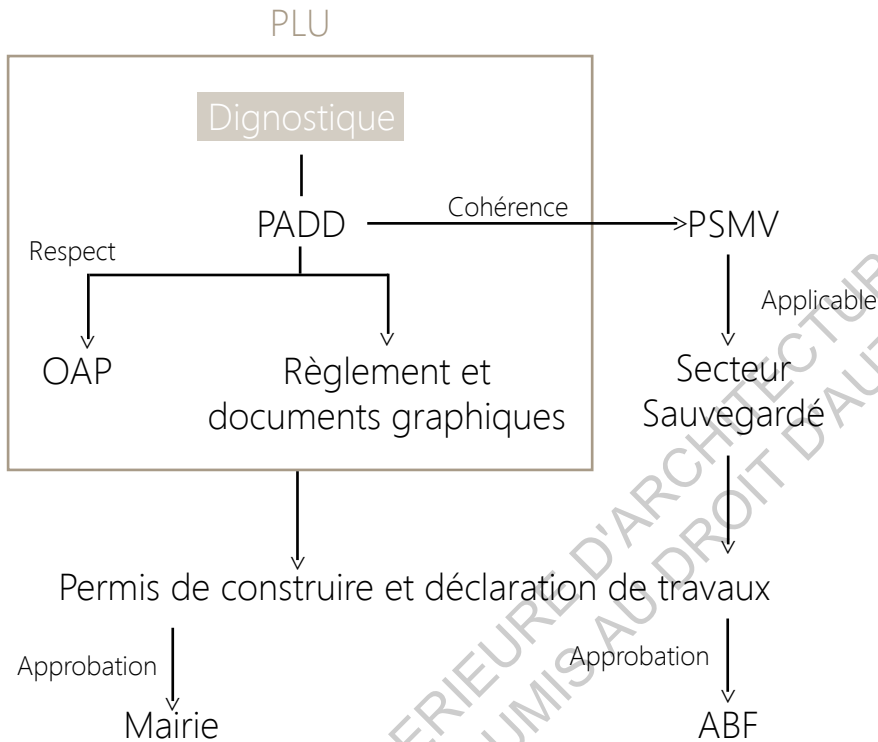
Enfin, il y a la phase d'approbation (arrêt du projet: juillet 2016) qui est une phase administrative d'étude pour le projet, par les partenaires publics, et d'enquête publique.

La coordination des deux calendriers est compliquée car il s'agit de deux études lourdes avec des maîtrises d'ouvrages et des bureaux d'études différents. Le but est que les deux cheminent en même temps, bien que l'étude du PLU soit généralement plus rapide, la ville étant le seul maître d'ouvrage.

Rappel des liens entre PADD, PLU et PSMV:

Le PADD du PLU présente de manière synthétique le projet urbain dans ses différentes dimensions. Les orientations qu'il énonce pour l'ensemble du territoire doivent trouver un écho dans le PSMV, quel que soit le sujet abordé, qu'il s'agisse de l'habitat, des transports et des déplacements, de l'équipement commercial, du développement économique, de la maîtrise de la consommation foncière, de la préservation des continuités écologiques ou encore des questions énergétiques. La compatibilité impose au PSMV de s'inscrire dans les axes prioritaires d'évolution définis dans le PADD.

▼ Schéma montrant les liens entre le PADD, le PLU et le PSMV



La révision conjointe du PSMV et du PLU permet de résoudre d'éventuelles contradictions entre la préservation du patrimoine et les projets de développement urbain, d'intégrer le PSMV dans le projet urbain de la ville en ne restreignant pas sa réflexion à sa seule limite. Il s'agit donc bien de l'étendre aux faubourgs pour qu'une réflexion autour des liaisons entre le centre et sa périphérie puisse par exemple être menée.

c. L'extension du Secteur Sauvegardé: un sujet à débat

L'extension du secteur sauvegardé reste un sujet à débat car les élus et certains acteurs de la révision, notamment l'Architecte des Bâtiments de France, n'ont pas le même point de vue quant au nouveau périmètre à définir.

Plusieurs hypothèses ont été avancées sur le périmètre :

- extension aux pourtours des remparts,
- extension sur le faubourg Saint-Michel uniquement,
- extension à l'ensemble des faubourgs.

Ainsi, les élus ont du mal à accepter l'outil PSMV/secteur sauvegardé car peu de choses ont évolué depuis sa mise en place. Aussi, ils ne perçoivent pas ce qu'une extension pourrait apporter. En effet, selon la directrice du service urbanisme de la ville de Guérande, Mme. Floch-Newmeyer, une OAP³¹ très détaillée est aussi appropriée que le PSMV pour permettre le développement de la ville, car «cela met moins sous cloche, fait moins peur aux promoteurs, n'empêche pas de préserver le patrimoine et évite de faire n'importe quoi car la ZPPAUP va être transformée en AVAP». En effet, avec la substitution d'ici la fin de l'année 2015 de la ZPPAUP par l'AVAP³², l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France restera essentielle. Celui-ci assume donc un rôle important qui peut parfois ne pas être compris, bien qu'il s'efforce d'entretenir une ouverture au dialogue.

Ainsi pour lui, les élus ont «peur des outils et il ne faut pas confondre le projet que l'on veut pour sa ville et les outils qui sont mis en place». Celui-ci considère notamment qu'au lieu de s'interroger sur quel projet les élus souhaitent pour leur ville puis ensuite quels outils doivent être mis en oeuvre et y correspondre au mieux, il est préférable de rechercher tout d'abord l'outil le plus approprié puis des personnes pour le mettre en oeuvre correctement. Il estime ainsi que cela passe par la formation des habitants et des élus pour identifier ce qu'est un projet urbain.

Ce sujet, qui met en exergue des approches et angles de vue différents, mais essentiels et complémentaires, est actuellement encore en cours de discussion.

³¹ Orientation d'Aménagement et de Programmation (l'un des documents constituant le PLU)

³² Aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) - Voir la fiche écrite en 2013 par Denis Berthelot en Annexe

d. Ateliers de réflexion

Dans le cadre de l'élaboration du PSMV, une série «d'ateliers de réflexion» associant, des élus, des techniciens de la commune et de Cap Atlantique (Communauté d'agglomération de la Presqu'île de Guérande-Atlantique), ainsi que des représentants des personnes publiques associées, est organisée afin d'enrichir la réflexion sur le Secteur Sauvegardé. Ces réunions, conduites par TRAME, bureau d'étude d'urbanisme en charge de la révision du PSMV, sont réparties sur 5 journées avec comme problématique principale « Quel projet pour le centre-ville? ». L'objectif est de définir le schéma d'orientation du nouveau Secteur Sauvegardé.

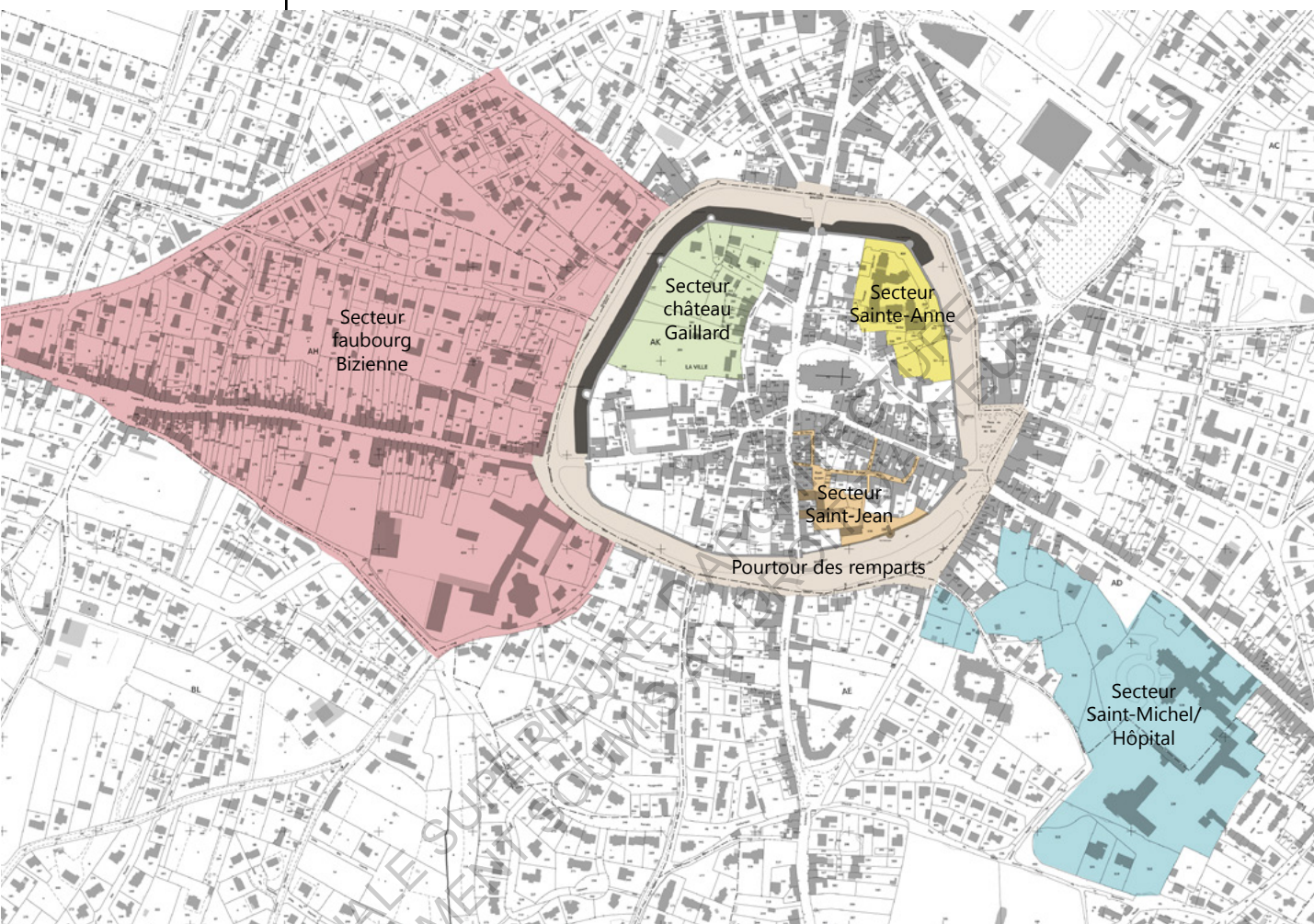
Dans le cadre de ce mémoire, une invitation à participer à l'une de ces réunions dans le cadre du présent mémoire, le 30 avril 2015, a permis d'en observer le déroulement.

Contrairement aux ateliers ouverts organisés pour la révision du PLU, c'est la ville qui a ici invité et choisi les participants. Une précédente réunion avait déjà eu lieu quelques semaines auparavant, avec les mêmes personnes : élus, comité de pilotage, adjoints, techniciens de service, un architecte, des représentants d'habitants, quelques commerçants, un représentant de l'école Sainte-Maire, une personne du groupe médical, des représentants de la promotion: notaires, géomètres, etc.

Après une présentation de la restitution des éléments débattus lors de la réunion précédente, les participants se sont répartis autour de trois tables et ont échangés autour de 6 secteurs à projet:

- le secteur Château Gaillard
- le secteur Balzac/Sainte-Anne
- le secteur Saint Jean
- le pourtour des remparts
- le Faubourg Saint-Michel
- le Faubourg Bizienne

▼ Plan montrant les différents secteurs à enjeux



L'objectif était d'ouvrir la réflexion sur l'ensemble du centre ancien. Seuls certaines zones seront pris en compte par le secteur sauvegardé dans le cadre de la révision, mais la réflexion s'ouvre sur des secteurs qui feront automatiquement partie du PLU pour que les deux outils soient complémentaires.

Il s'agissait de préciser les orientations, d'écartier certains éléments de projet ou d'en accueillir d'autres. Pour cela TRAME a mis en place des documents qui ont pour but une première formalisation des questions abordées et leur traduction.

L'une des tables était par exemple composée comme suit:

- un membre du service des espaces verts et de l'environnement de la ville
- la directrice du service urbanisme de la ville
- un architecte qui exerce sur Guérande
- une figure de la vie publique de Guérande, qui fait également partie de l'association des Amis de Guérande
- un représentant des habitants
- un membre du conseil municipal
- l'architecte des bâtiments de France en charge de Guérande
- un membre de TRAME qui a mené la réunion
- une étudiante en architecture (moi-même), invitée dans le cadre de son mémoire

Plusieurs thèmes ont ainsi été abordés pour chaque secteur³³:

Le secteur du château Gaillard semble être le seul où une densification est possible. C'est une zone où certaines parcelles peu denses sont occupées par des maisons individuelles de type pavillonnaire. Il s'agirait donc d'y implanter d'autres constructions soit à l'alignement du front bâti, en densification, soit par l'achat des différentes parcelles qui pourront ensuite accueillir un programme de logements collectifs.

Ce secteur est également caractérisé par des grandes parcelles qui accueillent des jardins qui ne sont pas visibles depuis la rue. L'idée est d'ouvrir ses jardins au public car l'une des spécificités de l'intra-muros Guérande est la part importante d'espaces verts à l'intérieur de l'enceinte.

Sur le secteur Sainte-Anne, il s'agirait de requalifier l'espace public notamment par le traitement de sol, mais aussi pour répondre aux besoins des futurs habitants de la résidence Balzac (celliers, potagers partagés, création d'espaces extérieurs) suite sa mutation du public vers le privé.

³³ L'ensemble des thèmes abordés par secteurs sont listés en Annexe

Le secteur Saint-Jean est le seul ensemble bâti qui appartienne encore à la ville. C'est donc un secteur à enjeu très important puisqu'il devrait accueillir un équipement socioculturel mixte (touristique et à destination des habitants) qui intégrera notamment la redéfinition du cheminement sur les remparts avec un accès depuis l'ancienne école, qui pourrait également accueillir un restaurant gastronomique et un commerce.

Concernant le pourtour des remparts, le sens de circulation est à réinterroger, ainsi que la valorisation du mail qui pourrait devenir un parc urbain.

A l'extérieur des remparts, le secteur Faubourg Saint-Michel/Hôpital devrait se densifier, notamment au niveau de l'îlot Versailles. Néanmoins, certains espaces vides seront conservés pour créer un jardin public en lien avec l'hôpital.

Enfin, le secteur Faubourgs Bizienne verra la modification du parcours des bus scolaires, qui créent actuellement des bouchons aux heures de pointe et le repoussement de la circulation vers la rue du bouton d'or pour alléger la rue du faubourg Bizienne.

Les participants ont ainsi chacun abordé les points sous leurs angles de vue propres, se livrant à des débats intéressants, mais s'agissant de l'un des derniers ateliers de réflexion, il n'a pas conduit à une réelle confrontation des acteurs, les grandes orientations ayant été déjà débattues précédemment .

Les ateliers de réflexion sont donc une démarche de concertation assez efficace qui vise à recueillir l'avis de différents acteurs de la ville sur le contenu des potentielles évolutions du centre-ville, à la fois réglementaires et de protection. Chaque acteur peut ainsi exprimer sa vision sur les différents secteurs à projets et la partager pour que se dégagent des choix et des axes de réflexion.

Le PSMV de Guérande apparaît donc comme l'un des facteurs de l'isolement de la ville car bien qu'il ait parfaitement rempli son rôle de protection, il n'a pas laissé suffisamment d'ouverture à l'architecture contemporaine et à l'adaptation du bâti existant aux modes de vie d'aujourd'hui. Sa révision a donc pour enjeux principaux de désenclaver la ville close et de la redynamiser. Pour cela, la révision du PSMV est menée conjointement avec celle du PLU afin que les deux outils soient les plus complémentaires possible. La révision du PSMV est actuellement encore en cours et après l'élaboration du diagnostic et la réalisation de l'étude, c'est aujourd'hui le temps de la concertation et des échanges pour enrichir les points clés du futur PSMV, afin d'aboutir à un projet de ville cohérent.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

CONCLUSION

Le centre ville de Guérande est un lieu vivant et attractif, chargé d'histoire et porteur d'une identité forte. Son évolution au cours des siècles a créé une véritable enclave au sein de la ville qui se caractérise par une rupture spatiale. Cet «entre-deux», constitue aujourd'hui l'un des principaux axes structurant la ville et fonctionne comme un rond point géant qui invite au contournement de l'intra-muros et en rend l'accès difficile.

L'isolement de l'intra-muros provient du déséquilibre créé par le développement de la ville largement au delà de ses remparts, également dû à l'évolution concomitante des modes de vie contemporains. En effet, Guérande, comme de nombreuses villes moyennes en France, n'a pas échappé au phénomène de désertification des centres villes, avec le développement de zones commerciales en périphérie et la création de zones d'habitations modernes. De plus, la richesse du patrimoine historique du vieux centre, dont la préservation a été assurée, y a permis le développement d'une activité touristique qui en remodèle progressivement les caractéristiques autour de ce secteur économique. Ce changement de polarité laisse progressivement la place à une nouvelle forme de ville qui poursuit sa mutation en accroissant lentement un clivage déjà bien marqué.

L'un des risques de cette transformation est la muséification de la ville close dont l'unique fonction serait de promouvoir le tourisme. Guérande pourrait alors devenir un véritable musée à ciel ouvert, au risque de se vider de ses habitants et ainsi devenir une «ville morte et figée». Cependant, la muséification de l'espace urbain peut être contrôlée pour que l'intra-muros reste aussi un lieu de vie de qualité, privilégié pour les résidents, en opérant une gestion adaptée portée sur une considération du patrimoine dans son ensemble, sans pour autant le dénaturer. Il s'agit donc pour la commune de définir quel équilibre elle souhaite mettre en oeuvre entre sauvegarde du patrimoine, développement de l'économie, notamment touristique, et adaptation aux nouveaux modes de vie contemporains.

Ainsi, le secteur sauvegardé actuel est au cœur des débats. En effet, bien qu'il ait parfaitement rempli son rôle de protection, son action est aussi perçue comme un des facteurs de l'isolement du centre en freinant le champ des perspectives d'évolution de la ville close. Sa révision, menée conjointement avec celle du PLU, a donc pour enjeux principaux de désenclaver et redynamiser la «cité» historique. La révision du PSMV est actuellement encore en cours et, après l'élaboration du diagnostic et la réalisation de l'étude correspondante, c'est aujourd'hui le temps de la concertation et des échanges absolument nécessaires pour enrichir les réflexions sur les points clés du futur PSMV, en vue de garantir un projet de ville cohérent pour Guérande.

Le bureau d'étude chargé de la révision du PSMV doit maintenant produire les analyses et documents qui vont participer à la transcription du projet. Ceci consiste en l'écriture de la traduction réglementaire des conclusions du diagnostic et des réflexions conduites, en un zonage et un règlement fixant les règles urbaines et patrimoniales des différents secteurs ainsi que les enjeux associés.

L'arrêt du projet de PSMV, après délibération du conseil municipal, est prévu pour juillet 2016. Il s'agira alors de présenter le projet à l'Enquête publique. Ainsi, chacun pourra en prendre connaissance et émettre des remarques pendant 1 à 2 mois. Suite à cette enquête, certaines observations seront prises en compte et des amendements seront conduits, avant que le PSMV soit soumis au Conseil Municipal, à la commission nationale des secteurs sauvegardés et au Conseil d'Etat. L'approbation finale sera elle prononcée par décret ministériel. ts clés du futur PSMV, afin d'aboutir à un projet de ville cohérent.

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages:

BALZAC, Honoré de, et Madeleine Fargeaud. Béatrix. Gallimard. 1979.

CHOAY, Françoise, Le patrimoine en questions, anthologie pour un combat, édition su Seuil, 2009, 215p.

DEVALS C., Un panorama archéologique de Guérande, des Gaulois à l'époque mérovingienne. Premiers résultats de la carte archéologique détaillée de la commune, CPG, 42, 2002, p.29-32.

DUMONT G.-F. (dir.), La France en villes, CNED/SEDES, 2010

DURANDIERE Ronan, Guérande, Ville close, Territoire ouvert, Collection « Cahiers du patrimoine » CAH 111, Ed. 303. 400 pages

GALLICE A., Guérande : configuration urbaine et plan de ville, CPG, 36, 1995, p.24.

GALLICE A., Guérande au Moyen-Age : Guérande, Le Croisic, le pays guérandais du milieu du XIVème au milieu du XVIème siècle, 2003, p. 27.

GIOVANNONI, Gustavo, Jean-Marc MANDOSIO, Claire TANDILLE, et Amélie PETITA. 1998. L'Urbanisme face aux villes anciennes. Points. Paris: Seuil.

Guide du pays guérandais 36 balades et découvertes du pays guérandais, La Crèche (Deux-Sèvres) : Geste , 2008

HOUELLEBECQ, Michel, La carte et le territoire, 1ère éd, 2010, Paris

MAITRE Léon, Les origines du temporel des évêques de Nantes et de la collégiale Saint-Aubin à Guérande, BAAB, 1899, p.181-183.

MAITRE, Léon, Pornic et la Côte de Retz, de la Bernerie à Saint-Brevin et Mindin, Nantes, Dugas et Cie, 1908, p. 79.

LYNCH, Kevin, L'image de la Cité, Paris, Dunod, 1983, 221p

QUILGARS H., Petite histoire du pays et de la ville de Guérande, des origines à 1789, 2011, p. 14

RIEGL, Alois, Daniel WIECZOREK, et Françoise Choay. 1984. Le culte moderne des monuments: son essence et sa genèse. Espacements. Paris. Seuil.

Dictionnaires:

DÉSVALEES André, MAIRESSE François, Dictionnaire encyclopédique de muséologie, Armand Colin 2011

Diagnostics:

ACTURBA, Plan globale de développement, Document de travail, juin 2011

Etude Veille des clientèles, 2010, Bretagne Plain Sud, La Baule - Presqu'île de Guérande

CITTANOVA, Atelier de concertation PADD, Compte-rendu des trois ateliers avec la population, 27 mai 2014

CITTANOVA, PLU de Guérande, phase diagnostique, Réunion des personnes publiques associées, 27 mai 2014

CITTANOVA, Atelier préparatoires du PADD, Compte-rendu des ateliers entre élus, techniciens et personnes publiques associés ,19 juin 2014

PONANT, Stratégies urbaines, Evaluation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé, mars 2011

TRAME, VILLE OUVERTE, LMA, Révision du secteur sauvegardé, Livrable 2: Bilan du secteur sauvegardé, 2014

TRAME, VILLE OUVERTE, LMA, Révision du secteur sauvegardé, Livrable 4: Analyse socio-économique et fonctionnelle, 2014

TRAME, Restitution ateliers

Publications:

Cahier spécial n°58 sur Les Métamorphoses de Guérande de 1960 à 2000, 2013, Société des amis de Guérande, éditeur

CLAIRAY, Philippe, et JOHAN Vincent. « Le développement balnéaire breton : une histoire originale ». Annales de Bretagne et des Pays de l'Ouest. Anjou. Maine. Poitou-Charente. Touraine, no 115-4 (décembre) 2008.

NANTES METROPOLE, VILLE DE NANTES, Le centre-ville demain: Nantes révisé son PSMV, Cœur de Nantes, décembre 2014

Documents divers:

UE 71-91 PATRIMOINE EN DEVENIR, Analyses et relevés, Ancien Hôtel-dieu Saint-Jean, Guérande, ENSA Nantes, 2014

CITTANOVA, Diagnostic territorial, Réunion public, Power point, 13mai 2014

PLANCHET Pascal, L'écriture du plan de sauvegarde et de mise en valeur, Fiche 1, Octobre 2012

Articles de périodiques en ligne:

TOMAS, François. « Les temporalités du patrimoine et de l'aménagement urbain », Géocarrefour [En ligne], vol. 79/3/2004, mis en ligne le 30 janvier 2008, consulté le 10 octobre 2014 <http://geocarrefour.revues.org/722>.

NEYRET Régis, « Du monument isolé au «tout patrimoine» », Géocarrefour [En ligne], vol. 79/3 | 2004, mis en ligne le 12 mars 2008, consulté le 09 octobre 2014. URL : <http://geocarrefour.revues.org/746>

« Des musées à l'infini | La-Croix.com ». Consulté le 12 novembre 2014. <http://www.la-croix.com/Culture/Actualite/Des-musees-a-l-infini-2014-03-27-1126924>.

« Le développement des villes passe-t-il par leur muséification? par DU GRAIN A MOUDRE ». Consulté le 29 octobre 2014 <http://podbay.fm/show/209089492/e/1395941400>.

Sites Internet:

« Insee - Commune de Guérande (44069) - Dossier complet ». 2014. Consulté le novembre 12. http://www.insee.fr/fr/themes/dossier_complet.asp?codgeo=COM-44069.

« L'apport d'un diagnostic d'archéologie préventive récent à l'étude de la dynamique urbaine de Guérande ». 2014. Consulté le septembre 29. <http://rao.revues.org/1348>.

L'aménagement, Outil de. 2015. « AVAP - Aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine ». avril 9. <http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/avap-aires-de-valorisation-de-l-architecture-et-du-r261.html>.

INSEE

www.insee.fr

Office du tourisme de Guérande

www.ot-guerande.fr/

Ville de Guérande

www.ville-guerande.fr

DRAC 44

pays-de-la-loire.gouv.fr

Règlement du secteur Sauvegardé de Guérande
(téléchargeable en ligne):

[http://www.ville-guerande.fr/sites/default/files/
r%C3%A8glement%20Secteur%20Sauvegard%C3%A9_0.
pdf](http://www.ville-guerande.fr/sites/default/files/r%C3%A8glement%20Secteur%20Sauvegard%C3%A9_0.pdf)

Ministère de la culture et de la communication

ww.culturecommunication.gouv.fr

Association nationale des ville et pays d'art et d'histoire

www.an-patrimoine.org

Villes d'Art et d'Histoire

<http://www.vpah.culture.fr/>

Archives municipales de Nantes

www.archives.nantes.fr

Entretiens:

BLANCHARD Laurent, Animateur du patrimoine de la ville de Guérande, échanges sur les problématiques de l'intra-muros ainsi que sur l'exploitation touristique, 25 mars 2015

FLOCH-NEWMeyer Elisabeth, Directrice du service urbanisme de la ville de Guérande, échanges sur les problématiques de l'intra-muros et sur le projet global de la ville, 19 mars 2015

PELLEGRINI Régine, Architecte des bâtiments de France ne charge de Guérande, récit sur la procédure de révision du secteur sauvegardé de Guérande et son évolution, 29 avril 2015

ANNEXES:

AVAP - AIRES DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

Fiche écrite en 2013 par Denis Berthelot

Maître de conférences à l'Institut d'aménagement régional (IAR) d'Aix-en-Provence - Université Paul Cézanne - Aix-Marseille III, dans le cadre d'une convention de partenariat Certu-APERAU sous maîtrise d'ouvrage DGALN

L'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) est une servitude d'utilité publique créée par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle II. L'AVAP conserve les principes fondamentaux de la ZPPAUP.

Elle a vocation à s'y substituer à l'horizon 2015 à la zone de protection du patrimoine architectural et urbain (ZPPAUP) en intégrant notamment, à l'approche patrimoniale et urbaine de celle-ci, les objectifs du développement durable. Elle propose ainsi une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux, notamment ceux relatifs à l'énergie, et une meilleure concertation avec la population. Afin d'articuler plus fortement la mise en valeur du patrimoine avec l'ensemble des composantes de l'aménagement elle crée les conditions d'une plus forte coordination avec le plan local d'urbanisme (PLU).

Son élaboration et sa gestion relèvent d'une démarche consensuelle entre l'État et la collectivité compétente qui voit son implication et ses responsabilités renforcées.

Elle crée notamment un nouvel équilibre entre les prérogatives de l'autorité compétente et celles de l'architecte des bâtiments de France.

Les ZPPAUP en vigueur continueront de produire leurs effets pendant cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi. Les ZPPAUP en cours d'élaboration, de modification ou de révision à cette date font l'objet de mesures transitoires.

EXEMPLE DE FORMALISATION POSSIBLE DU PROJET



▲ Document illustrant les orientations du secteur château Gaillard - TRAME

RESTITUTION DES THÈMES ABORDÉS LORS DE L'ATELIER DE RÉFLEXION:

Secteur du château Gaillard:

- densification de certaines parcelles peu denses ou il y a actuellement des maisons individuelles.
- Ouverture des jardins au public. Jardins non visible depuis la rue pourtant grande surface. Jardin partagé?
- Ouvrir une partie plus importante des remparts avec un accès depuis l'une des tours
- Hôtel luxueux et restaurant gastronomique

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DENANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



▲ Document illustrant les orientations du secteur Sainte-Anne - TRAME

Secteur Sainte-Anne:

- redéfinition des espaces publics pour répondre aux besoins des futurs habitants (celliers, potagers partagés etc) suite à la mutation (public vers le privé) du Balzac
- espace libre sur dalle: jardins potagers pour les résidents: création de lien social
- Accompagnement des futurs acheteurs pour la création d'espaces extérieurs (balcons, terrasses) pour leur logement
- Ouverture des jardins du presbytère au public pour permettre une circulation tout autour de la résidence Balzac
- Traitement de l'espace public (traitement de sol)

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



▲ Document illustrant les orientations du secteur Saint-Jean - TRAME

Secteur Saint-Jean:

- quartier ouvert aux touristes
- équipement socio-culturel
- maintien d'une poche de stationnement pour les résidents (parking dessiné)
- implantation d'un nouveau bâtiment sur l'arrière du carré Saint Jean pour créer de l'animation (restauration rapide)
- Ancienne école: futur accès aux remparts grâce à une passerelle? Restaurant gastronomique, commerce
- valorisation des jardins le long des remparts
- renforcement du lien avec le reste de la ville/ favoriser l'accès à cet espace depuis le reste de la ville.
- Implantation d'un Hôtel de qualité

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'ACCES A L'INFORMATION



EXEMPLE DE FORMALISATION POSSIBLE DU PROJET

▲ Document illustrant les orientations du pourtour des remparts - TRAME

Pourtour des remparts:

- interrogations sur le sens de circulation tout autour des remparts.
- redéfinition de la place du marché au bois: suppression des poches de stationnements
- revalorisation du mail: parc urbain
- requalification du parking de l'abreuvoir.
- Aménagement du carrefour de la porte Bizienne

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



▲ Document illustrant les orientations du secteur faubourg Saint-Michel/Hôpital - TRAME

Secteur Faubourg Saint-Michel/ Hôpital:

- densification de l'Îlot Versailles
- conservation d'espaces vides pour créer un jardin public
- optimisation de l'espace libre autour de l'hôpital; densification
- création de nouvelles poches de stationnement pour l'hôpital

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



▲ Document illustrant les orientations du secteur faubourg Bizienne - TRAME

Secteur Faubourgs Bizienne:

- évolution du parcours des bus scolaires, qui créent actuellement des bouchons aux heures de pointe.
- densification en fond de parcelles, le long des rues secondaires
- réouverture d'un cheminement piéton en fond de parcelle
- création d'une poche de stationnement
- alléger la circulation en la repoussant vers la rue du bouton d'or
- traitement paysager sur la place du calvaire, pour valoriser l'entrée de ville

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



Hors du temps, comme préservé depuis des siècles dans son écrin, le vieux centre de Guérande est de nos jours l'objet d'une véritable attraction touristique mais se retrouve enclavé au sein même de la ville moderne. Ceci n'est pas sans poser des difficultés, tant pour la préservation et l'avenir du patrimoine exceptionnel de l'intra-muros, que pour ses habitants, ainsi que pour le développement de la ville de Guérande dans son ensemble.

Il y a fort longtemps la ville était déjà confrontée à des choix difficiles pour son avenir et la municipalité d'aujourd'hui réfléchit également aux enjeux et orientations qui conditionneront le futur de la célèbre ville close en permettant sa redynamisation et son désenclavement.