

CONCERTATION

Études préalables à l'aménagement du secteur de Bréhadour-Guérande



Bréhadour : une opération d'aménagement globale de ZAC et un pôle de services renforcé au bénéfice des habitants

CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo accompagne le développement de Bréhadour à Guérande et y regroupe l'ensemble de ses services dans la future Maison des Services Publics intercommunaux (MSPI).

Un projet au service du territoire

Cette opération de ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) répond aux besoins actuels et futurs de l'agglomération en matière de services publics tout en participant à l'attractivité de Guérande et du territoire communautaire.

Elle traduit la volonté de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo de proposer des équipements adaptés aux attentes des habitants, des entreprises et des partenaires institutionnels, tout en veillant à une gestion responsable de l'aménagement du territoire.



Bréhadour : une concertation pour enrichir les choix d'aménagement de la ZAC

Ce dossier de présentation a pour objectif :

- D'informer sur les projets, les études menées et les enjeux
- De recueillir vos attentes, avis et observations
- Qui permettront de nourrir les choix d'aménagement et d'améliorer les projets

Il évoluera à l'avancement des études.



Périmètre des études préalables et de la concertation



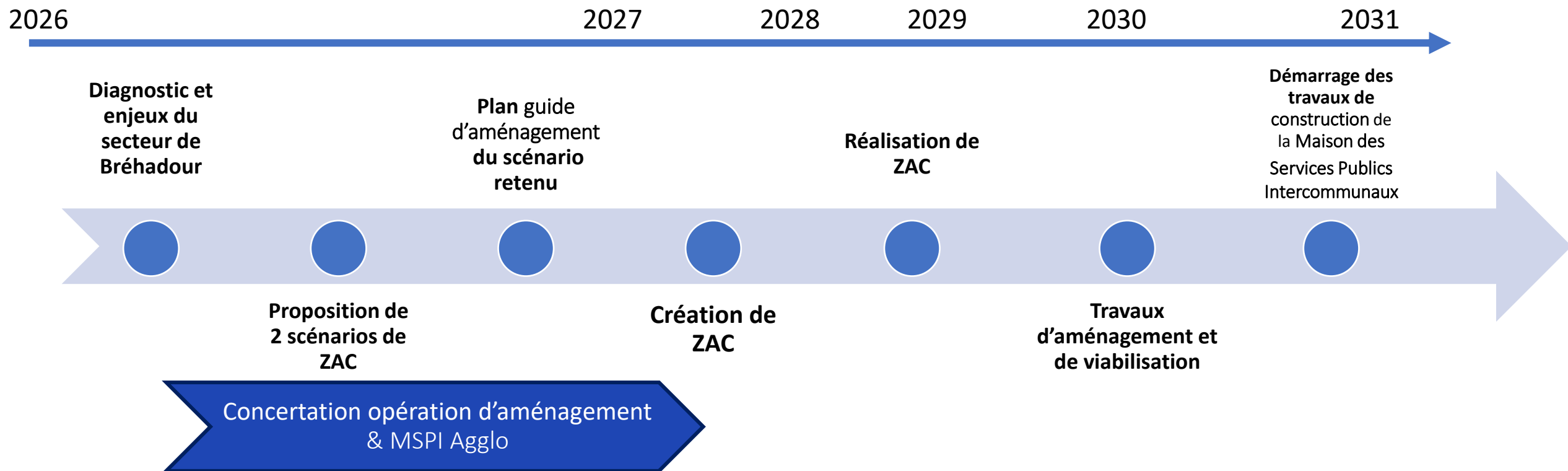


Les objectifs du développement du secteur Bréhadour

- Accueillir de nouvelles activités et services, en continuité du Parc d'Activités existant
- Renforcer l'attractivité du secteur
- Répondre aux ambitions du projet de territoire, particulièrement en matière de sobriété foncière.
- Concevoir un projet urbain d'ensemble proposant une cohérence d'usage, paysagère et architecturale, intégrant des ambitions environnementales particulièrement en matière de sobriété énergétique.
- Accueillir de nouveaux équipements tels que la Maison des Services Publics Intercommunaux, projet qui permettra d'améliorer l'accessibilité et la lisibilité des services publics à destination des habitants ;
- Améliorer et fluidifier la desserte du secteur, en s'appuyant sur un maillage de déplacements alternatifs à la voiture.



Planning prévisionnel



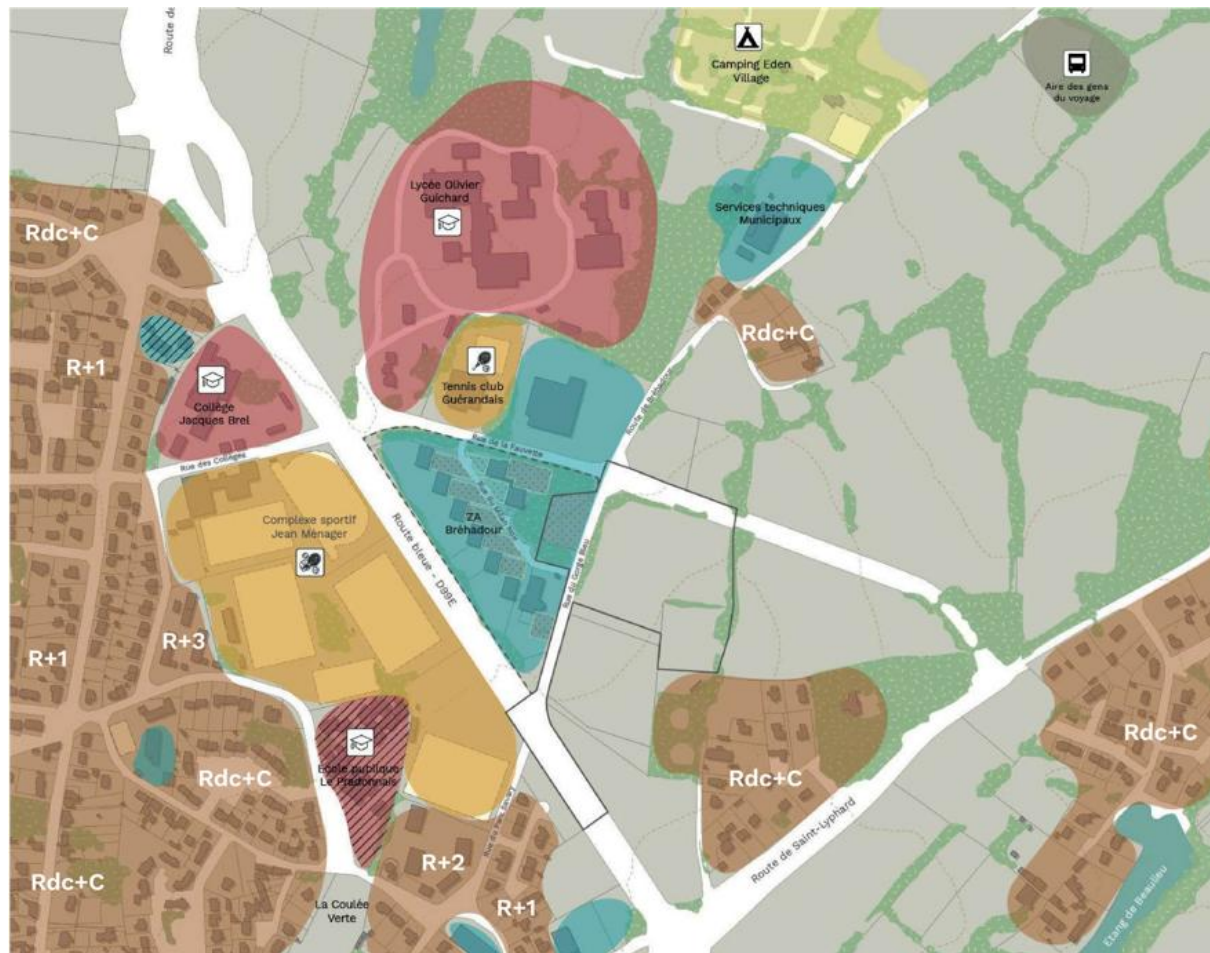
Opération d'aménagement en ZAC : les études pré-opérationnelles

Diagnostic et Enjeux de territoire

Synthèse des études conduites entre mars 2025 et juillet 2026



Les enjeux de composition urbaine



CONSTATS

- Un tissu urbain discontinu intégrant une grande variété de programmes : caractéristique d'une frange urbaine
- Un grand nombre d'équipements d'ampleur aux abords du périmètre d'étude (scolaires, sportifs & de loisirs), consommateurs de foncier
- Une trame agricole encore bien active au Nord de la route Bleue
- Un épannelage homogène assez bas : RDC+combles ou R+1 pour le tissu résidentiel, ponctuellement des opérations un peu plus hautes (R+3 max)

ENJEUX

- Des activités à contenir pour éviter l'émiettement de l'offre et la consommation de foncier
- Un enjeu de hauteur acceptable à corréler à la topographie

- Zone d'activité
- Équipement scolaire
- Équipement sportif
- Équipement de loisirs
- Tissu résidentiel
- Aire des gens du voyage
- Zone agricole
- Trame verte



Les enjeux patrimoine bâti



Tissu pavillonnaire



Equipement sportif



Logements collectifs



Zone d'activité



Un patrimoine construit modeste, sans bâtiment remarquable. Des typologies allant du RDC au R+3. Des formes bâties très diversifiées liées aux multiples programmes. Un tissu résidentiel proposant une identité architecturale propre : maison en RDC + combles, toiture double pans avec forte pente.



Equipement scolaire



Equipement sportif



Activités



Hôtel



Les enjeux naturels



> PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LA TRAME PAYSAGÈRE

-  Préservation et pérennisation des arbres existants
-  Un travail fin à réaliser autour de la « persistance de la trame bocagère et la conservation de l'intégrité des coteaux bocagers qui cadrent les marais »
-  Une mare est présente au croisement des axes de ruissellement principaux
-  Préservation, renforcement et prolongation des écosystèmes autour des mares
-  Habitats à préserver : mise en place de stratégies d'évitements, de réduction et compensation

> INTÉGRER LES ENJEUX TOPOGRAPHIQUES

-  Talwegs et lignes de crêtes : une topographie marquée à conserver
-  Travailler finement sur le parcours de l'eau pour ne pas engorger les points de croisement
-  Cônes de vue à préserver et valoriser

> S'IMPLANTER EN RESPECTANT LE TERRAIN

-  Risques élevés de rencontrer la roche assez rapidement
-  Talus : La pointe nord de la parcelle interdit tout accès depuis le carrefour avec une différence de niveau d'environ 1.80m
-  Accès ilot à privilégier : Choisir les accès les moins impactants (topo, habitats faune/flore)



Les enjeux d'optimisation foncière



> OPTIMISER LA ZA EXISTANTE

-  Des bâtiments qui présentent un bon potentiel de mutation et qui possèdent des surfaces disponibles
-  Un retrait paysager réglementaire bloquant la densification de la ZA le long de la route bleue
A requestionner dans le cadre de la modif de PLU ?
-  Initier un partage du stationnement entre activités en vue d'un équilibre offre/demande - Jour/nuit
-  Requestionner le foncier du parking de l'hôtel
Objectiver le besoin réel de l'hôtel
-  Un foncier maîtrisé mutable
-  Des zones humides à préserver

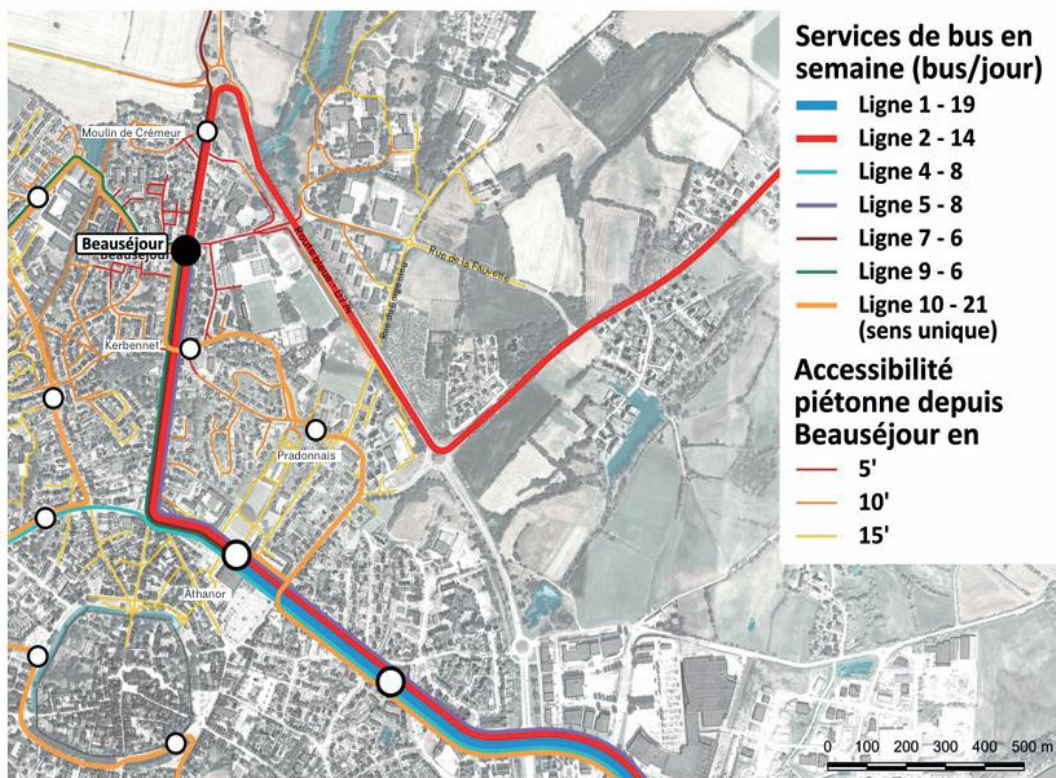
> UNE EXTENSION SOUS CONDITIONS

-  Un foncier maîtrisé mutable sous conditions : enjeux archéo, modification du PLU, ZAN
-  Un enjeu de hauteur bâtie acceptable à corrélér à la topographie et aux objectifs de CAP (vitrine ?)
-  Canalisations de transport de gaz
> pas d'ERP à moins de 15m

> Des activités à contenir pour éviter l'émiettement de l'offre et la consommation de foncier



Les enjeux de mobilité, circulation et stationnement



Secteur Bréhadour
Commune de Guérande (44)
Diagnostic Enjeux - Juillet 2026



Piétons

- Secteur aux abords du projet non aménagé pour les piétons
- Site proche du centre-ville de Guérande (15min d'Athanor) pour ceux qui traversent la D774 informellement, mais plus lointain en prenant le passage sous voie non éclairé la nuit (22min)
- Non connecté aux secteurs déjà urbanisés le long de la D51 à l'est
- Rue du Milan Noir avec des aménagements piétons sous-dimensionnés



Cycles

- Secteur aux abords du projet non aménagé pour les cycles
- Site proche du centre-ville de Guérande (5min de la ville fortifiées, 15min des marais salants avec une traversée informelle dans l'axe Gorge Bleu, et aux portes du Parc Naturel Régional de Brière
- Comme pour les piétons, la coulée verte n'est accessible qu'en journée



Transports en commun

- Pas de ligne de bus régulière dans ce quartier, mais des cars scolaires
- Arrêts les plus proches, avec les meilleurs niveaux de service : Athanor et Beauséjour
- Ligne 2, avec le 2^e meilleur niveau de service, longe le secteur mais ne s'arrête pas à proximité.

Les enjeux de mobilité, circulation et stationnement



Voiture

- Depuis le cœur de ville et la D774, un seul accès par la D51 et un carrefour avec un tourne-à-gauche chargé le matin (38sec d'attente en moyenne en heure de pointe), menant à la rue des Collèges
- Giratoire D774 x D51, le plus sollicité, sans grandes marges de manœuvres
- Secteur déjà important avec lycées, centre technique municipal, pôle médical et de services, qui va voir s'ajouter les flux du projet, qui solliciteront davantage les carrefours D51 x collèges et D774 x D51



Stationnement

- Théoriquement suffisamment de places de stationnement dans le quartier par rapport aux usages actuels, mais le stationnement attribué par lot ne permet pas de créer d'équilibre.
- L'accessibilité piétonne, depuis les véhicules ou extérieure au stationnement est mauvaise en raison du stationnement surnuméraire par lot et du dessin du stationnement.
- Stationnement gênant de 20 véhicules dans le secteur
- Stationnement face au lycée : 25 places environ, peu idéal pour cette rotule modes actifs
- 15 places marquées, contraignant le dessin des aménagement piétons

Les Prochaines étapes de l'opération d'aménagement de ZAC

Les prochaines étapes de la ZAC et de la MSPI :

- Définition de 2 scénarios d'aménagement de ZAC
- Définition de 3 scénarios de besoins pour le bâtiment de la MSPI

Les prochaines étapes de concertation

- Réunion publique pour présenter le Diagnostic de territoire et les enjeux
- Dossier de présentation de l'opération disponible sur les sites internet de
 - CAP : "Grands projets" <https://www.cap-atlantique.fr/mon-agglo/les-grands-projets/amenagement-du-secteur-de-brehadour>
 - La Ville de Guérande : "Actualités" <https://www.ville-guerande.fr/actualites/>

Déposez un avis, une observation en écrivant sur le **Registre de concertation du public**

Disponible à côté du dossier de présentation



Merci



cap-atlantique.fr



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