



## patrick guitton, urbaniste

Architecte DPLG et urbaniste formé en programmation urbaine, j'exerce mon activité depuis 22 ans sur le territoire régional au sein d'agences nantaises. Je propose aujourd'hui mes services en tant qu'indépendant, avec la volonté de mettre à profit mes expériences et compétences dans les contextes multiples de la ville.

De la stratégie territoriale au suivi opérationnel, j'accompagne maîtres d'œuvre, aménageurs, opérateurs et collectivités dans l'élaboration de leurs projets urbains. À l'heure d'une impérieuse transition de nos lieux de vie, je souhaite fonder cette pratique dans la coopération et la quête d'un sens commun.



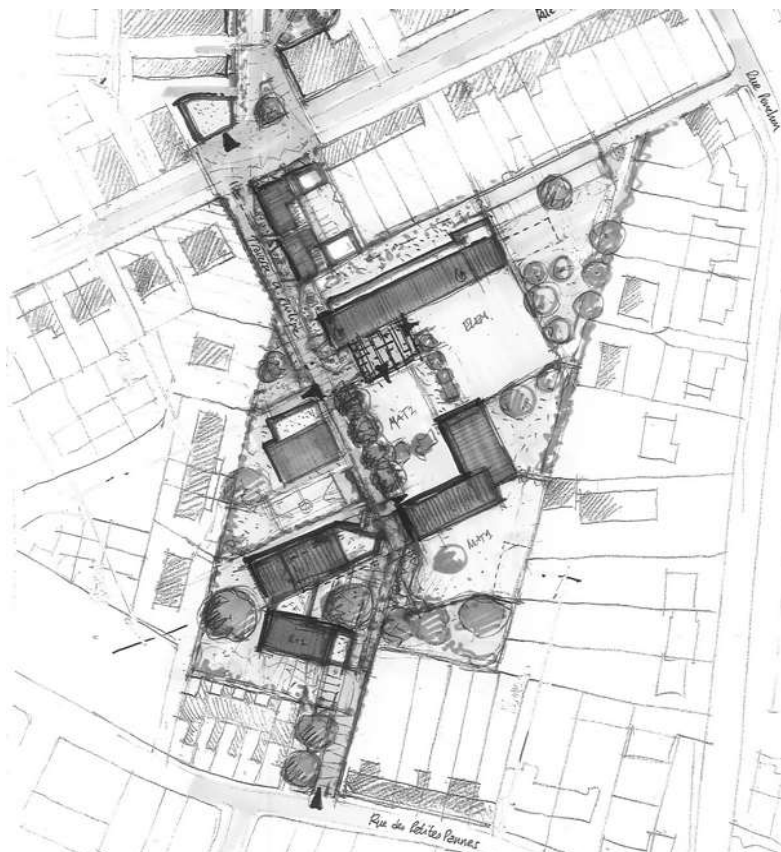
ZAC Verneau à Angers  
(@In Situ ACV)

Patrick GUITTON  
[patrickguitton@hotmail.com](mailto:patrickguitton@hotmail.com)  
06 61 33 74 49

## Projet humain, progrès urbain

Porté par la conviction que la ville est l'espace de l'émancipation individuelle et de la cohésion sociale, je pense que le projet humain prime sur l'approche technique et formelle. Réceptacle des dynamiques sociales, le projet urbain se met ainsi au service de ses destinataires. Responsable devant eux, l'urbaniste en assure la viabilité dans le temps.

## Une nouvelle donne pour l'aménagement



Réhabilitation du groupe scolaire Gérard Philipe à Angers  
(@In Situ ACV)

De ce fait, la forme urbaine ne peut plus être une déclinaison de la planification, ni l'émergence spontanée de dynamiques autarciques. Elle ne peut être que le résultat d'un projet de société solidaire et émancipateur. C'est à mon avis le rôle que doit aujourd'hui porter l'urbaniste : contribuer à définir collégialement la stratégie et accompagner l'incarnation de ce projet.

Groupe scolaire Chateaubriant,  
ZAC du Courtil Brécard à St Nazaire  
(@In Situ ACV)

Les enjeux de la ville actuelle ont remis en question la pratique conventionnelle de l'aménagement du territoire. Refaire la ville sur elle-même, anticiper le changement climatique et s'y adapter, assurer les équilibres socio-économiques, agir avec sobriété, réparer l'existant... sont autant de problématiques qui bouleversent les savoir-faire.

Il me semble que l'approche formaliste, encadrée par « l'urbaniste en chef », a atteint ses limites pour apprécier le rapport complexe qu'entretiennent désormais les citoyens avec leur environnement. Le temps et l'espace contemporains doivent redessiner les lieux de vie, qu'ils soient individuels ou communs. Les tensions entre fin du monde et fin du mois, entre centralité et périphérie, entre sphère privée et intérêt général attendent des réponses nouvelles de la part des acteurs de l'aménagement.



## Généraliste de l'urbain

Selon cette logique, la fabrique de la ville est un processus qui réunit des partenaires de multiples horizons provenant des différents champs de la vie urbaine, sociale, culturelle, économique et écologique. Plus généraliste que spécialiste, l'urbaniste dispose d'une place privilégiée pour établir la coopération, confronter les différents intérêts et traduire les aspirations de chacun. Il sort ainsi de la position d'expert pour agir comme un passeur, un animateur des forces en présence, en vue de révéler un projet commun.



ZAC Ferrié  
à Laval  
(@ In Situ  
ACV)

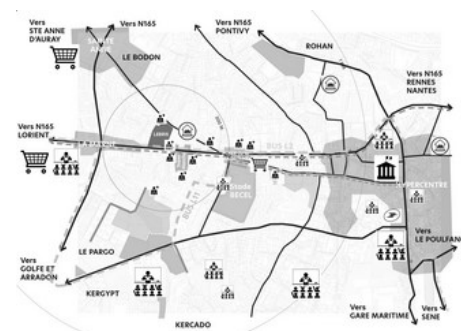
Cheminement autant qu'aboutissement, j'estime que la démarche de projet doit être démonstrative et itérative. Chaque étape renouvelle le contexte, tant en termes d'image que d'usage, et doit faire l'objet de souplesse, de négociations et d'évaluations permanentes. Cette approche tactique et pragmatique, issue de l'expérience du terrain, de ses réalités techniques et financières, permet à l'urbaniste de réinjecter dans le projet les ressources de sa réalisation.

## Penser et agir collégialement



Cité Lebris à Vannes (@Magnum)

Deux décennies de pratique de l'urbanisme m'ont amené à échanger avec un spectre élargi d'acteurs et de citoyens : élus, techniciens, aménageurs, promoteurs, bailleurs, professionnels, architectes, usagers, habitants...



Mon expérience m'a par ailleurs fait intervenir sur des territoires porteurs d'enjeux très actuels : renouvellement urbain, sites ANRU, Écoquartiers, sites pollués, caserne militaire désaffectée, sites à forte sensibilité environnementale, pôles de mobilité, centre-bourgs, établissements pour personnes âgées, équipements scolaires...

Cette diversité de sujets et d'interlocuteurs m'a demandé, pour chaque situation de projet, de chercher une position d'équilibre et de faciliter les arbitrages, au service de la cohésion sociale et urbaine. Ainsi s'est forgée ma conviction que réflexion et passage à l'action sont les deux facettes de la responsabilité de l'urbaniste pour entreprendre le changement attendu de nos sociétés.

## Offre de service

C'est donc dans cette position de généraliste et de médiateur que je propose mes services aux collectivités, aménageurs, opérateurs et autres prestataires de la fabrique urbaine.

Praticien de la méthodologie partenariale, je m'inscris dans le jeu collectif du projet urbain à toutes ses étapes, de la prospective à la réalisation.

Les prestations que je propose de réaliser en tant que programmiste, urbaniste et architecte répondent aux différentes missions que couvrent ce processus. Au sein d'équipes pluridisciplinaires ou en tant que consultant, je suis à même d'intervenir lors d'études complètes ou pour des missions courtes.

### **Appui aux architectes sur les volets urbains en phase concours et dialogues compétitifs**

- Analyse du site : visite, reportage photo, enquête de terrain, relevé des usages
- Analyse territoriale élargie, diagnostic socio-urbain et enjeux stratégiques
- Contribution à la conception et à la contextualisation du projet
- Rédaction et représentation graphique des intentions urbaines
- Pré-programmation urbaine et résidentielle (répartition des formats, statuts, granulométrie des typologies), pré-bilans opérationnels
- Coordination des expertises techniques : paysage, énergie, hydraulique, VRD...
- Formalisation des Permis d'Aménager

### **Assistance aux collectivités en Programmation urbaine pré-opérationnelle**

- Accompagnement de la collectivité dans l'expression de son projet et de ses objectifs
- Analyse territoriale, diagnostic stratégique
- Vocation programmatique du site
- Définition des contenus programmatiques
- Scénarios d'aménagement
- Schéma Directeur, Programme urbain et feuille de route
- Faisabilités urbaines et architecturales
- Préparation et accompagnement des missions de maîtrise d'œuvre

### **Assistance aux aménageurs et opérateurs urbains pour l'élaboration des projets urbains**

- Conception du projet urbain au stade Esquisse et Plan Guide
- Réalisation du Plan Masse et des Plans Thématiques (mobilité, programme, domanialités)
- Exploration des modalités opérationnelles et juridiques de réalisation
- Coordination des expertises technico-économiques : Paysage, Énergie, Environnement, Hydraulique et VRD
- Assistance à la rédaction des pièces réglementaires : dossiers de création et de réalisation de ZAC, volet urbain des études d'impact, Projet Urbain Partenarial, Permis d'Aménager, Programmes des Équipements

Publics, Programme des constructions...

### **Assistance aux aménageurs pour la commercialisation des îlots**

- Rédaction des Cahiers de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales
- Rédaction des fiches de lot
- Participation aux commissions techniques et jurys de sélection des opérateurs et MOE
- Suivi des opérations et visas aux différentes étapes de conception, puis du dépôt de permis de construire à la livraison
- Contribution à la communication du projet auprès des prospects (visuels, plaquettes, ateliers promoteurs, réunions de présentation grand public...)

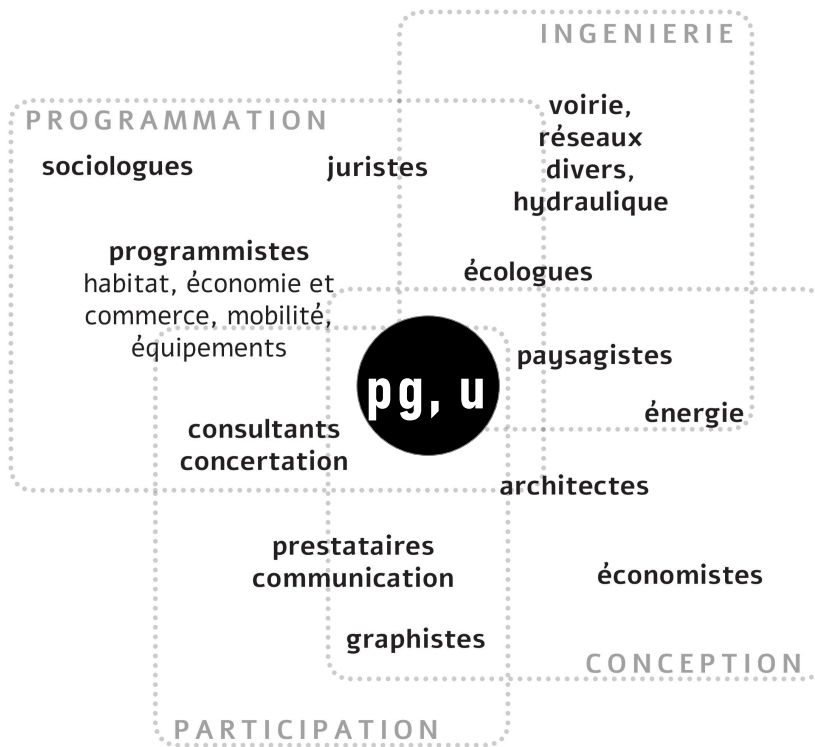
### **Assistance aux collectivités et aménageurs pour la Gestion Dynamique de projets et de territoires**

- Étude de capacités foncières et immobilières à l'échelle de la parcelle et de l'îlot urbain
- Réalisation de faisabilités urbaines et architecturales en densification et renouvellement urbain
- Pré-bilans programmatiques et opérationnels
- Pilotage de réunions avec les parties prenantes (propriétaires, opérateurs, collectivité...)
- Assistance à l'élaboration de dossiers de certification Haute Qualité Environnementale Aménagement, de labellisation Écoquartier, de Sécurité urbaine

### **Assistance aux collectivités, aménageurs, opérateurs et maîtres d'œuvre pour la Participation Citoyenne aux projets urbains**

- Choix des modalités de participation citoyenne avec la collectivité, procédures de mise en œuvre
- Définition des contenus et des supports
- Explorations sur site et diagnostics collectifs
- Ateliers de travail
- Restitution des travaux aux décideurs
- Animation ou co-animation d'instances de concertation grand public, associations, riverains, habitants, professionnels, scolaires et usagers

## Partenariats

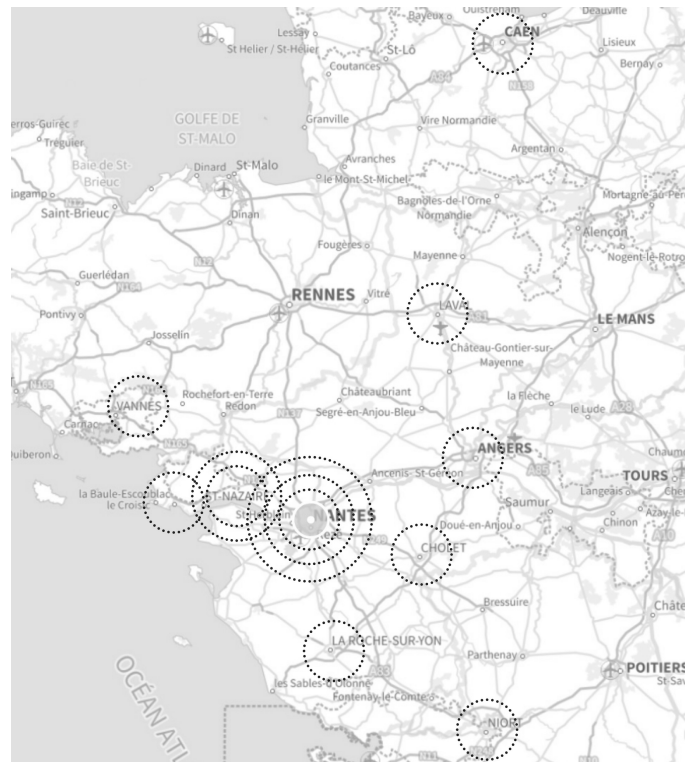


Les nombreuses collaborations et expériences avec des acteurs de la fabrique urbaine ont permis le partage de projets, de méthodes et de valeurs communes. Dans le cadre de mes prestations, il m'est donc possible d'inscrire mon activité dans cet écosystème de professionnels familiers afin d'offrir des réponses ajustées aux contextes.

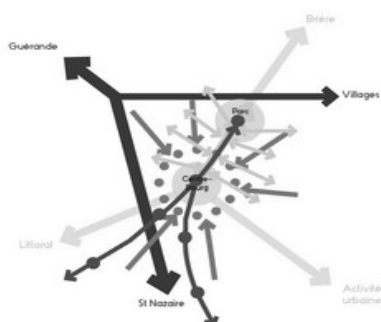
Ma pratique du projet urbain m'a amené à travailler sur le Grand Ouest, à la fois dans des villes principales et moyennes (Saint-Nazaire, Laval, Vannes, Angers, Nantes, Rezé...), ainsi que leur couronne périurbaine ou rurale.

Dans le cadre des opérations menées dans ces territoires, le jeu d'acteurs mobilisé couvre celui de l'action publique (élus et services des collectivités et EPCI, Conseils Régional et Départemental, Etat), parapublique (SPL, SEM, bailleurs sociaux, agences d'urbanisme, ADEME, Cerema) et privée (promotion immobilière locale ou régionale, architectes, maîtres d'œuvre, constructeurs).

Ces entrées géographiques et institutionnelles me permettent de revendiquer une bonne connaissance de la gouvernance et des spécificités socio-spatiales du territoire, de leur dynamique résidentielle et économique.



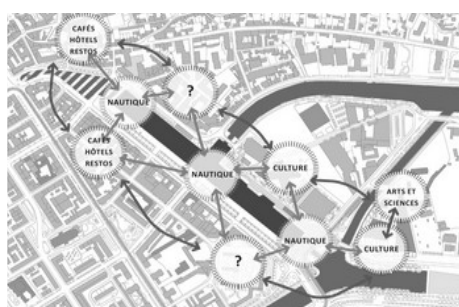
## Références choisies



### Stratégie territoriale

- **Plan Guide - Étude de revitalisation du centre-bourg - Ville de Saint André des Eaux / 2021-2022 (@Magnum)**
- Étude Vision globale et prospective pour la ville de Saint Nazaire - ADDRN / 2013-2014 (@In Situ ACV)
- Plan directeur prospectif pour le développement du secteur Ouest - ADDRN / 2006-2007 (@In Situ ACV)
- Projet de territoire à Aigrefeuille sur Maine - Ville d'Aigrefeuille sur Maine / 2008-2010 (@In Situ ACV)
- Projet de quartier Sillon de Bretagne à Saint Herblain - Ville de Saint Herblain / 2003-2004 (@In Situ ACV)

### Études de programmation urbaine



- **Schéma Directeur pour le Port de Caen - Ville de Caen / 2021-2022 (@Magnum, Phytolab mandataire)**
- Étude de pré-programmation urbaine Océanis + à Saint Nazaire - ADDRN / 2010-211 (@In Situ ACV)
- Mission exploratoire Eco-quartier de la Vecquerie à Saint Nazaire - ADDRN / 2009 (@In Situ ACV)
- Étude de programmation urbaine, sociale et économique du quartier Pont Rousseau - Ville de Rezé / 2007-2008 (@In Situ ACV)
- Transfert de l'université sur le site d'Heinlex à Saint-Nazaire - ADDRN / 2014 (@In Situ ACV)
- Volet urbain du programme du groupe scolaire Gérard Philipe à Angers - Ville d'Angers / 2019 (@In Situ ACV)

### Conception / maîtrise d'œuvre urbaine



- **Écoquartier Ferrié à Laval / Accord Cadre ZAC - SPL Laval Mayenne Aménagement / 2016-2021**
- Renouvellement urbain de la Cité Lebris à Vannes / Permis d'aménager - Bretagne Sud Habitat / 2021-2022
- Renouvellement urbain du Quartier Verneau à Angers / Maîtrise d'œuvre et AMO ZAC - Alter Services / 2012-2021 (@In Situ ACV)
- Renouvellement urbain du Quartier Certé Océane Acacias / Maîtrise d'œuvre et AMO ZAC - SELA LAD / 2007-2021 (@In Situ ACV)
- Quartier du Verger à Carquefou - Loire Océan Métropole Aménagement / 2015-2021 (@In Situ ACV)
- Écoquartier le Courtil Brécard / Maîtrise d'œuvre et AMO ZAC - SONADEV / 2006-2015 (@In Situ ACV)

### Conception / maîtrise d'œuvre architecturale



- **EHPAD Saint Joseph à Fay de Bretagne - Harmonie Habitat / 2019-2021 (@In Situ ACV)**
- Réhabilitation de 256 logements, Cité la Galicherais à Saint Nazaire - SILENE / 2020-2021 (@In Situ ACV)
- Réhabilitation du Sillon de Bretagne - Harmonie Habitat / 2011-2013 (@In Situ ACV)

## (Re) Donner du sens aux injonctions

Nombreux sont les mots d'ordre qui encadrent nos actions et les parent de vertu. Consensuels et rarement débattus, ils ont progressivement remplacé la fin alors qu'ils ne sont en réalité que des moyens.

Je propose ici d'initier une remise en question, un retour aux objectifs qui les ont fait naître, pour se ressaisir du sens et orienter ma pratique.



### **Mixité < Altérité**

Si les ambitions de mixité sont présentes dans les discours politiques et relayées dans les documents de planification, force est de constater que leurs attendus sociaux et sociétaux sont rarement valorisés sur le terrain. Aux objectifs quantitatifs, exprimés en pourcentages, doivent s'adjoindre des objectifs qualitatifs. Le *Droit à la ville* et la mise en scène de la diversité demeurent les principaux outils de la cohésion sociale. Du grand territoire jusqu'au palier d'immeuble, le projet urbain doit veiller à disposer subtilement les espaces de l'altérité.

### **Développement Durable < Progrès environnemental**

Le siècle passé a vu nos villes s'étendre de façon

exponentielle, ségrégant les espaces, dilapidant les ressources et précarisant les plus modestes. La formule du développement durable - soutenable, faute d'être systémique, montre ses limites et n'agit pas partout. Il s'agit aujourd'hui de reconsidérer ses composantes économique, sociales, culturelles et écologiques pour améliorer structurellement le territoire, moins obsédés par le développement que par le progrès environnemental.

### **Renouvellement urbain < Bénéfices partagés**

Il va s'agir désormais de ne bâtir qu'au sein de la ville constituée pour rompre avec l'étalement urbain et sanctuariser les paysages naturels et productifs. Cette intensification du tissu existant se confronte aux causes

mêmes du mouvement centrifuge, voire même les accentue : la défiance envers la densité et le coût prohibitif de la centralité. Les enjeux d'acceptabilité passent nécessairement par une redistribution des bénéfices de la mutation : l'amélioration du cadre de vie des usagers et habitants déjà-là.



### **Urbanisme Transitoire < Transition urbaine**

Le temps de la ville est un temps long, et celui du projet n'en est qu'une fraction. Avant celui-ci, pré-existent des séquences et des composantes plus ou moins visibles ou ordonnancées. Après celui-ci la dynamique demeure, portée par les usagers et habitants. Si les acteurs de la

transformation ont un intérêt « tactique » à activer provisoirement le sol et le bâti en attente, ils ont également l'obligation de le faire en reconnaissant le passé et préfigurant l'avenir.

### **Revitalisation < Révélation**

Qu'ils soient des petites villes ou des quartiers périphériques, nombre de lieux de vie échappent à l'attractivité. La

captation discriminante de la valeur se fixe sur des métropoles ou sur des sites plébiscités. Pourtant, les lieux dévalorisés portent intrinsèquement les ressources d'aménité : accessibilité financière, proximité de la nature, persistance de services... *La Revanche des villages, ruraux et urbains*, est peut-être l'issue pour refaire cité là où domine un sentiment de captivité. Les politiques volontaristes de revitalisation (centre-bourgs, quartiers prioritaires) sont à même de renverser l'image d'eux-mêmes de ces territoires, si elles parviennent d'abord à en révéler les potentialités.

### **Ville frugale < Désir urbain**

Faire mieux avec moins est le défi majeur de nos futures interventions. Il doit faire avec une culture de la liberté et du confort, bien ancrée dans la modernité, et dont la représentation est un puissant moteur. Pour autant, si ces aspirations sont légitimes, elles sont aussi le symptôme d'un repli sur soi et d'une défiance vis-à-vis du collectif. Imposer le dépouillement par un discours moralisateur est contre-productif. Un nouveau récit fédérateur est donc indispensable. Il doit reposer sur des arguments rationnels démontrant la relation juste entre usage et espace, mais il doit aussi susciter le désir. De l'intime au collectif, chacun doit pouvoir se projeter positivement, en confiance. Le projet urbain doit donc couvrir toutes ces sphères.

### **Agriculture urbaine < Vivre au pays**

L'introduction de l'agriculture dans la ville devient l'outil incontournable des nouvelles opérations d'urbanisme. Elle remplit les objectifs croisés de création d'emploi, de pédagogie, de qualité environnementale, de vie sociale... Cette ambition de réconciliation entre les citadins et le monde agricole traduit le fossé qui s'est creusé entre les villes et leur environnement géographique immédiat : le « pays ». Même au cœur de la ruralité, les urbanisations récentes ont nié les paysages et les pratiques nourricières. Œuvrer pour la campagne à la ville – et la ville à la campagne, c'est peut-être avant tout renouer avec l'histoire « paysanne » de chacun de nous.

### **Participation citoyenne < Conviction urbaine**

L'aménagement urbain a longtemps été pensé sans les usagers ni les habitants. Le renouvellement de la ville sur elle-même a contraint récemment les collectivités et opérateurs à intégrer le citoyen dans la démarche, en partie pour contrer – et faire avec – sa résistance au changement. L'outillage législatif a formalisé ce rapport de forces et les professionnels en ont consolidé l'intérêt puis composé la méthode. Cette nouvelle réalité pour les urbanistes est une opportunité pour ajuster le façonnage des villes, plutôt que de le justifier. La mise à l'épreuve des projets par la démocratie directe est finalement le moment idéal pour écouter, amender et convaincre avant d'opérer.