

**DÉPARTEMENT DE LOIRE - ATLANTIQUE
COMMUNE DE NANTES**

ENQUÊTE PUBLIQUE
Projet de Révision Générale
du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
du Secteur Sauvegardé de la ville de Nantes

**- Maître d'Ouvrage - Direction Régionale
des Affaires Culturelles de la Loire-Atlantique**

***AVIS ET CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR***

Jean-Claude **VERDON**

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET CONCLUSIONS

Les présentes conclusions, établies conformément à l'Arrêté Préfectoral 2016/BPUP/154 (article 6) du 14 octobre 2016, se rapportent à l'enquête publique relative au projet de révision générale du Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur du Secteur Sauvegardé de la ville de Nantes.

I - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique concerne la révision générale du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de la ville de Nantes qui a été créé par arrêté ministériel du 22 mars 1972 et approuvé le 21 octobre 1983.

Ce document issu de la loi Malraux qui a fait l'objet par la suite, d'une révision mineure en 1988, puis d'une modification en 2009, mais n'ayant pas fondamentalement évolué depuis son origine, le Conseil Métropolitain a décidé par délibération du 11 décembre 2009 d'engager une procédure de révision générale du PSMV. Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique, par Arrêté en date du 13 juillet 2010, a prescrit la procédure de révision générale du PSMV.

Cette révision générale du PSMV étant soumise à enquête publique, a fait l'objet d'un Arrêté préfectoral N°2016/BPUP/154 pris le 14 octobre 2016 ordonnant l'ouverture de cette enquête pour une durée de 37,5 jours consécutifs, du mardi 15 novembre 2016 au jeudi 22 décembre 2016 inclus.

II - PRESENTATION DU PROJET DE REVISION GENERALE DU PSMV

II-1 Contexte général du projet

La ville de Nantes dispose d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du centre ville (PSMV) qui a pour objet de définir les éléments patrimoniaux à préserver, les conditions d'évolution des quartiers anciens, des fonctions urbaines et des espaces publics ainsi que de fixer les règles d'urbanisme applicables sur l'ensemble du périmètre du Secteur sauvegardé.

Selon une étude d'évaluation du Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur réalisée entre 2004 et 2008, il apparaît :

- que le document n'est plus d'actualité en termes de diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, de mixité des fonctions urbaines (*logements, commerces, équipements publics et culturels*), de compatibilité avec les documents de planification, notamment le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de Nantes.
- qu'il est source de difficultés en terme de mise en application des dispositions réglementaires
- et qu'il convient donc de procéder à sa révision.

Le PSMV relève de la responsabilité de l'Etat ; le projet de révision générale du PSMV de la ville de Nantes est porté sous maîtrise d'ouvrage de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) de la Loire-Atlantique.

La ville de Nantes et Nantes Métropole ont été étroitement associés au projet de révision du PSMV qui a été élaboré avec le concours et sous maîtrise d'œuvre de l'agence AUP, Architectes urbanistes à Nantes (*Architecture Urbanisme Patrimoine Nantes*).

II-2 Les dates clefs du travail de révision du PSMV

- Lancement de la révision du PSMV par Arrêté préfectoral du 13 juillet 2010 selon une convention d'étude en deux étapes :
 - en amont de la révision du PSMV, une phase d'étude préalable de projet de centre-ville portée par la Collectivité
 - une phase d'élaboration de la révision générale du PSMV en cohérence avec le projet de centre-ville
- Démarche de concertation préalable avec le public

Le projet a fait l'objet d'une concertation préalable avec l'organisation de 3 réunions publiques :

- 06 déc. 2014 : Lancement de la concertation - 1^{ère} réunion publique : présentation des enjeux de la révision et visite commentée du centre historique
- 17 sept. 2015 : 2^{ème} réunion publique : présentation du diagnostic historique et patrimonial et présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 08 mars 2016 : 3^{ème} réunion publique : présentation des axes du PADD, des sites à enjeux et du projet.

Pendant toute la durée de la concertation, un cahier de suggestions, une borne d'information ont, entre autres formes de communication, été mis à la disposition du public.

- Validation du bilan de concertation

Le bilan de cette concertation a été établi et validé conformément à l'article R313-7 du Code de l'Urbanisme par délibération du Conseil Métropolitain en date du 29 avril 2016.

- Validation du projet de révision du PSMV

Le projet de révision du PSMV a également reçu un avis favorable :

- de la Commission Locale du Secteur Sauvegardé (CLSS) en date du 02 mars 2016
- du Conseil Métropolitain par délibération en date du 29 avril 2016,
- de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 13 mai 2016
- de la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés (CNSS) en date du 30 juin 2016
- de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer en date du 26 avril 2016.

II-3 Evaluation environnementale

Le projet de révision du PSMV relevant, selon le Code de l'Environnement (*art. R122-17 - tableau II- rubrique 10 et art. R122-18*), de la procédure d'examen préalable au cas par cas, a été exonéré d'évaluation environnementale par Arrêté Préfectoral en date du 18 septembre 2015 sur la base des arguments suivants :

- le périmètre du PSMV incluant le cœur médiéval, les grands ordonnancements à l'Ouest, et le cours Saint-Pierre à l'Est est proportionné aux enjeux du territoire de la ville
- le PSMV a fait l'objet d'un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental qui identifie les enjeux environnementaux de biodiversité, de risques, d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable
- le périmètre du PSMV qui jouxte le site NATURA 2000 « Estuaire de la Loire » ne recouvre aucun espace sous protection environnementale réglementaire
- le projet de révision est en cohérence avec le plan d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de Nantes Métropole
- le projet ne comporte pas de risques identifiés pour la santé humaine et pour l'environnement
- le projet n'est pas susceptible d'avoir une incidence notable sur l'environnement au titre de la directive 2001/42/CE.

II- 4 Caractéristiques sommaires du territoire du Secteur Sauvegardé

Le Secteur Sauvegardé de la ville de Nantes est fragmenté, il comporte des coupures urbaines dues à deux traumatismes majeurs, les bombardements de la seconde guerre mondiale et les comblements de la Loire et de l'Erdre. Il inclut le cœur médiéval et les grands ordonnancements des XVII^e-XVIII^e siècles et concerne une population de 17000 habitants environ, soit 5% de la population nantaise.

Le territoire du Secteur Sauvegardé s'étend sur une emprise de 126 hectares et comporte :

- 62,9 ha de surface bâtie
- 1,5 ha d'espaces boisés classés
- 2021 immeubles principaux dont 939 protégés, 1088 non protégés, 80 façades faisant l'objet d'une protection partielle (*façades, toitures, éléments intérieurs*) au titre des Monuments Historiques
- 12 850 logements en 2011 dont 3% de logements sociaux.

En ce qui concerne l'ancienneté des constructions :

- 61,5% de constructions d'avant 1915
- 10% de constructions de 1990 à 2007.

II- 5 Le périmètre du Secteur Sauvegardé

Dans le projet de révision proposé, le périmètre du Secteur Sauvegardé reste inchangé.

Il peut être subdivisé en 6 grandes parties

- ① à l'Ouest Dobrée - Sanitat
- ② places du Commerce - Graslin et Médiathèque
- ③ au Sud-Est Château - Bouffay
- ④ au Nord-Est les cours St-Pierre / St- André
- ⑤ au Sud Feydeau
- ⑥ au Nord Pont du Sauvetout.

Le Secteur Sauvegardé qui concerne l'essentiel du centre économique, commercial et administratif de Nantes rassemble :

- sur un axe d'Ouest en Est : le cours Cambronne, les places Graslin, Royale, du Pilon, St-André, St-Pierre
- parallèlement à cet axe et plus au sud les rives de l'ancien bras de la Loire et l'île Feydeau
- les places ordonnancées (*du Sanitat, E. Livet, Graslin, Royale, St-Pierre, R. Salengro, Mal Foch*)
- les places d'anciens quais (*du Port-Communeau, de la Bourse, du Commerce, du Bouffay*)
- des parvis et carrefours (*du Pilon, Sainte-Croix, Félix Fournier*)
- des places résiduelles (*Delorme, de l'Hôtel de Ville, Dumoustier, des Jacobins*)
- des cours et axes nantais plantés (*cours St-André, cours St-Pierre, cours Cambonne, rue Maurice Sibille, Bd Guist'hau*)
- des axes particuliers (*rues de Verdun, Crébillon, du Calvaire, de Strasbourg, de l'Hôtel de Ville, du Roi Albert, Clémenceau, Maréchal Joffre*).

II- 6 Les diverses protections patrimoniales sur l'ensemble du Secteur Sauvegardé

L'ensemble du Secteur Sauvegardé :

- est soumis au régime de zonage archéologique ; il fait l'objet d'un périmètre de sensibilité archéologique depuis l'arrêté préfectoral du 15 juillet 1992
- ne comporte pas de site classé au titre de la loi du 2 mai 1930 (*inventaire et classement des monuments naturels et des sites*)
- comporte un seul site inscrit, au titre de cette même loi, le quartier du Pilon, sans effet à l'intérieur du périmètre d'application du PSMV
- comporte une centaine d'édifices protégés classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques, dont 15 protégés en totalité
- sans recouvrir de zone naturelle sensible inventoriée ou protégée au titre du patrimoine naturel, il jouxte le site d'intérêt communautaire FR5200621 et la Zone de Protection Spéciale FR5210103 « Estuaire de la Loire » faisant partie du réseau NATURA 2000.

II- 7 Justification et objectifs de la révision générale du PSMV

Il convient de rappeler en préambule que :

- le PSMV concerne autant le développement du centre ville que la protection et la valorisation de son patrimoine historique ; ainsi le travail de révision du PSMV s'est appuyé :
 - en amont de la révision, sur un travail de définition du projet de politique urbaine réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la Collectivité
 - au stade de la révision en elle-même, sur une base de connaissances historiques et un travail très affiné de diagnostic, de repérage et de recensement du patrimoine bâti, du végétal et des espaces libres qui ont donné lieu à l'établissement d'un plan historique, d'une frise typologique, d'un plan de datation des immeubles, d'un plan des espaces libres et paysages urbains et d'un dossier sources documentaires composé de 500 fiches-immeubles.
- le PSMV s'articule entre trois documents :
 - le plan graphique et sa légende réglementaire
 - le règlement écrit
 - les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le projet de révision du PSMV a pour principaux objectifs :

① la compatibilité du PSMV avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable

- mettre en cohérence le PSMV, tel que prescrit par le Code de l'Urbanisme (*art. L313-1*), avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Nantes et ses fonctionnalités urbaines déclinées en 4 axes majeurs :
 - un centre habité : maintien d'une proportion de logements dans une mixité sociale (*imposition d'un taux de logements locatifs sociaux dans les opérations > 3500 m²*)
 - un centre visité : mise en valeur du patrimoine architectural et urbain, protection des équipements culturels favorables à la promotion du tourisme urbain
 - un centre accessible : mise en cohérence avec le Plan de Déplacements Urbains (*PDU perspectives 2030*) et les actions en faveur d'un centre-ville apaisé
 - un centre actif : renforcement des enjeux économiques et de la dynamique du centre-ville en terme d'emplois et de rayonnement commercial.

② le régime de protection :

- reconsidérer le système actuel de protection du bâti selon une classification binaire "protégé / non protégé" jugé trop restrictif en introduisant un système de protection plus nuancé à deux niveaux de protection :
 - les protections de type A qui représentent 42% du bâti du plan actuel et correspondant au niveau de protection le plus contraignant avec conservation de l'intégralité de l'architecture d'origine
 - les protections de type B qui représentent 17% du bâti du plan actuel et correspondant à un niveau de protection plus souple pouvant accepter des adaptations tout en gardant les principales caractéristiques architecturales et la logique distributive (*souplesse pour les restructurations de façades, façades arrière notamment et volumes intérieurs*).

③ le recensement et le renforcement des protections patrimoniales des constructions

- réévaluer les constructions patrimoniales du centre historique en prenant en compte :
 - les édifices des XIX^e et XX^e siècles (*dont la période Art-Déco et les immeubles de la Reconstruction postérieurs à la deuxième guerre mondiale*)
 - les ordonnancements du XVIII^e siècle des architectes Crucy et Ceineray ainsi que ceux de la Reconstruction (*notamment les rues du Calvaire, de Feltre, d'Orléans*).

④ le volet environnemental

- protéger, valoriser le patrimoine végétal, le paysage urbain et la biodiversité
 - définition, en fonction de leur qualité de deux niveaux de protection
 - DV1/DV2 pour les espaces à dominante végétale
 - DM1/DM2 pour les espaces à dominante minérale
- Cette protection représente 77% des espaces libres en cœur d'îlot contre 41% dans le PSMV de 1993 en vigueur.
- préservation et renforcement de la biodiversité en ville (*flore des interstices urbains pavés et vieux murs, zones de nichage et de nourrissage des animaux, espaces en herbe..*)
- création de tâches de biodiversité
- plantation d'arbres et d'arbustes dans les jardins et en cœur d'îlots
- végétalisation des cours en enrobé sans qualité et des toitures terrasses
- plantation des arbres de demain dans les espaces urbains qui le permettent en s'appuyant sur la charte de l'arbre du Service des Espaces Verts de la Ville de Nantes
- végétalisation des cours en enrobé sans qualité et des toitures terrasses.

⑤ la réhabilitation énergétique du bâti

- prendre en compte les spécificités constructives du bâti, engager les travaux d'amélioration thermique
 - élaboration d'une OAP thématique incluant 13 fiches techniques de travaux.

⑥ le recensement une à une des emprises objet de démolitions avec ou sans reconstruction

⑦ les documents du PSMV (*règlement écrit, plan réglementaire, OAP*)

➤ le Règlement écrit

- améliorer, compléter et nuancer le règlement écrit du PSMV actuel afin de faciliter son application et d'assouplir les règles de retour à l'état d'origine notamment des façades arrière et des intérieurs de cours sans caractère.

➤ le Plan graphique et la légende réglementaire

- compléter la légende du plan réglementaire en définissant des emprises constructibles maximales, des côtes NGF de hauteur maximale de constructibilité, des alignements imposés.

➤ les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- développer des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans une démarche de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces publics et comportant :
 - 4 OAP thématiques (*espaces publics, végétal et biodiversité, réhabilitation énergétique*)
 - 18 OAP particulières localisées sur les espaces publics
 - 22 OAP particulières localisées sur les secteurs à requalifier et à mettre en valeur (*requalification des opérations de la reconstruction, requalification de cœurs d'îlot, mise en valeur de sites patrimoniaux, opérations emblématiques*)
- Parmi ces OAP on peut citer des opérations emblématiques sur des sites à enjeux :
- le quartier de l'Hôtel de Ville
 - le square Fleuriot de Langle
 - le secteur de la Petite Hollande / Pointe Ouest de l'île Feydeau.

II- 8 Dossier d'Enquête Publique

Le dossier établi comporte en application de l'article R313-3 du Code de l'Urbanisme l'ensemble des pièces techniques, graphiques et administratives suivantes :

↳ Rapport de présentation

- Cahier 1 : intérêt historique et patrimonial
- Cahier 2 : gestion du PSMV et politique urbaine
- Annexe du rapport de présentation : étude environnementale
- Annexes graphiques : plan historique / plan d'approche typologique de l'Architecture / plan d'analyse urbaine et paysagère

↳ Pièces écrites

- Règlement du PSMV

↳ Orientations d'Aménagement et de Programmation

↳ Pièces graphiques

- Plan d'assemblage 1/1000^e (*légende du plan réglementaire et espaces faisant l'objet d'OAP*)
- Plan réglementaire partie Ouest échelle 1/1000^e
- Plan réglementaire partie Est échelle 1/1000^e

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte par ailleurs :

↳ un sous dossier regroupant les pièces administratives et notamment :

- extrait de la délibération du Conseil Métropolitain n° 2016-45, du 29 avril 2016, Nantes - Avis sur le projet de Plan - Avis sur le bilan de la concertation préalable
- arrêté préfectoral portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R122-18 du Code de l'Environnement
- courrier de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du 26 avril 2016 faisant part de l'absence d'observations sur le dossier de révision du PSMV
- compte rendu de la Commission locale du Secteur Sauvegardé (CLSS) du 14 avril 2016
- courrier de l'avis favorable et sans réserve du Chef de Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Loire Atlantique du 13 mai 2016
- procès verbal de la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés du 30 juin 2016

↳ Annexes Techniques et Servitudes (*Servitudes d'utilité publique, PPRI, réseaux, bruit, patrimoine archéologique, zone de préemption*).

III – LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'ensemble de la procédure s'est déroulé sur deux sites de consultation du dossier et de permanences, l'un à la Mairie principale de Nantes et l'autre au siège de Nantes Métropole pendant 37,5 jours consécutifs, du mardi 15 novembre 2016 au jeudi 22 décembre inclus, dans les conditions définies dans l'Arrêté Préfectoral N°2016/BPUP/154.

Une réunion préliminaire de travail avant l'ouverture d'enquête a été organisée avec la Maîtrise d'ouvrage (*Direction Régionale des Affaires Culturelles - DRAC - de la Loire-Atlantique*), et Nantes Métropole, le mardi matin 18 octobre 2016 ; Mr Jany LARCHER, commissaire enquêteur suppléant, a assisté à cette réunion de travail.

Les deux exemplaires des dossiers d'enquête publique pour mise à disposition du public sur les deux sites de consultation (*Mairie de Nantes et siège de Nantes Métropole*), et les registres d'enquête ont été visés et/ou cotés et paraphés par mes soins en Préfecture de Nantes au Bureau des Procédures d'Utilité Publique les mardi 25 août et mercredi 26 août matin 2016.

Une visite guidée à pied, très instructive, du centre ancien de la ville de Nantes, a été effectuée sous la conduite de Mme BEZERT (*Nantes Métropole*) et de Mr BERNARD (*Architecte des Bâtiments de France*), le mardi après-midi 25 octobre 2016 ; Mr Jany LARCHER, commissaire enquêteur suppléant, a assisté à cette visite du centre historique. Cette visite a fait l'objet de planches photographiques (*cf. annexe 5a au rapport d'enquête*).

Une réunion d'information et de présentation du dossier par l'agence AUP (*Architecture - Urbanisme - Patrimoine*) de Nantes, chargée des études du projet de révision du PSMV et représentée par Mme Céline VIAUD, a été organisée en tout début d'enquête le vendredi 18 novembre 2016.

La publicité légale par insertion dans la presse et par affichage en Mairie principale de Nantes, au siège de Nantes Métropole, à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, sur les lieux ainsi que dans les établissements publics situés autour du périmètre du Secteur Sauvegardé a été faite dans les délais règlementaires tels que définis dans l'article 3 de l'Arrêté Préfectoral N° 2016/BPUP/154 et en accord avec les articles L123-10 et R123-11 du Code de l'Environnement, plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête (*affichage 22 jours avant l'ouverture de l'enquête et 1^{ère} parution dans la presse 27 jours avant l'ouverture de l'enquête*), avec un rappel dans les 8 premiers jours (*2^e parution dans la presse le lendemain de l'ouverture de l'enquête*) - (*cf. annexe 4a du rapport d'enquête*).

J'ai régulièrement constaté et dans le cas présent 22 jours avant l'ouverture d'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, l'affichage de l'Avis d'Enquête Publique en Mairie de Nantes, au siège de Nantes Métropole, à la DRAC, sur les lieux du projet ainsi que dans les établissements publics situés autour du périmètre du Secteur Sauvegardé ; les vérifications effectuées ont fait l'objet de planches photographiques (*cf. annexe 5b au rapport d'enquête*).

En raison de la disparition d'un certain nombre d'affiches constatée à l'ouverture d'enquête publique, le maître d'ouvrage a dû faire réimprimer des affiches et procéder à un réaffichage sur les espaces publics en cours d'enquête (*vendredi 2 décembre*). De plus, en compensation il a fait procéder à un affichage supplémentaire à l'intérieur des établissements publics existants sur le périmètre du Secteur Sauvegardé. Les affichages réalisés avant l'ouverture d'enquête et le réaffichage en cours d'enquête ont été attestés par le cabinet d'Huissiers de Justice Associés de Nantes (*cf. Constats joints en annexes 11-1 et 11-2 au rapport d'enquête*).

L'avis d'enquête publique ainsi que l'Arrêté préfectoral de dispense d'évaluation environnementale ont été mis en ligne sur le site internet de la Préfecture de la Loire-Atlantique conformément à l'article 3 de l'Arrêté préfectoral (*cf. annexe 4b du rapport d'enquête*).

Nantes Métropole et la Ville de Nantes ont également mis en ligne un lien annonçant la révision du PSMV et l'enquête publique, incluant des vidéos et donnant la possibilité de télécharger les pièces du dossier.

D'autres formes d'information et de communication ont été utilisées (*installation d'une borne d'information explicative en libre service de présentation du projet dans le hall d'accueil de la Mairie principale ainsi qu'une borne et des panneaux avec affichage des plans du PSMV dans le salle d'exposition au siège de Nantes Métropole, tirage d'une brochure à destination du public..*).

J'ai tenu les six permanences tel que défini dans l'Arrêté Préfectoral N°2016 /BPUP/154 du 14 octobre 2016 :

- mardi 15 novembre 2016 de 14h00 à 18h00 en la Mairie principale de Nantes
- lundi 21 novembre 2016 de 09h00 à 12h00 en la Mairie principale de Nantes
- samedi 26 novembre 2016 de 09h00 à 12h00 en la Mairie principale de Nantes
- jeudi 1er décembre 2016 de 13h00 à 17h00 au siège de Nantes Métropole
- mercredi 14 décembre 2016 de 09h00 à 12h00 au siège de Nantes Métropole
- jeudi 22 décembre 2016 de 14h00 à 17h00 en la Mairie principale de Nantes.

Les deux exemplaires des dossiers d'enquête paraphés par mes soins et les registres associés ont été tenus à la disposition du public sur les deux lieux de consultation, à la Mairie principale de Nantes et au siège de Nantes Métropole, pendant toute la durée de l'enquête à partir du mardi 15 novembre 2016 et durant 37,5 jours consécutifs, aux jours et heures d'ouverture habituels des services au public.

J'ai régulièrement vérifié la complétude des différentes pièces des dossiers déposés sur les deux lieux de consultation ainsi que celles des registres d'enquête mis à la disposition du public ; les vérifications effectuées n'ont pas identifié de problème de dégradation des dossiers, ni des registres d'enquête.

L'enquête s'est déroulée normalement du mardi 15 novembre au jeudi 22 décembre 2016 dans les conditions prévues par l'Arrêté Préfectoral et conformément aux textes législatifs et réglementaires en vigueur sans aucun incident particulier, vice de forme, ou anomalie, mise à part la disparition d'un certain nombre d'affichages de l'Avis d'ouverture d'enquête installés sur le périmètre du Secteur sauvegardé. Ces contre temps m'ont imposé de procéder à des vérifications supplémentaires (*cf. planches photographiques annexe 5b au rapport d'enquête*).

Il convient toutefois de mentionner que la salle Monty où se sont tenues les permanences en la Mairie de Nantes ne permet pas de mener facilement des entretiens individuels.

A partir de la mi enquête et après chaque nouvelle permanence, j'ai transmis à la Maîtrise d'ouvrage (*Direction Régionale des Affaires Culturelles - DRAC - de la Loire-Atlantique*) et à Nantes Métropole l'état des observations écrites et verbales formulées par le public.

Le jeudi 22 décembre 2016 après clôture de l'enquête à 17h00 et conformément à l'Arrêté Préfectoral N°2016/BPUP/154 (*article 6*) du 14 octobre 2016, j'ai clôturé et signé les registres d'enquête, celui de Nantes Métropole m'ayant été remis en main propre avec le dossier à 17h30 par Mme BEZERT.

Le mercredi 28 décembre 2016, j'ai remis en les bureaux de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - DRAC - de la Loire-Atlantique à Mr BERNARD, Architecte des Bâtiments de France, Chef du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Loire-Atlantique, le procès-verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête.

Le mémoire en réponse au procès verbal des observations de la Maîtrise d'ouvrage m'a été transmis par courriel le mercredi 11 janvier 2017 et en parallèle sous pli recommandé reçu le vendredi 13 janvier 2017.

Une copie des certificats d'affichage, établis conformément à l'article 3 de l'arrêté préfectoral par la Mairie principale de Nantes, Nantes Métropole et la Direction Régionale des Affaires Culturelles (*DRAC*) de la Loire-Atlantique, m'a été remise et/ou transmise selon les cas, par courrier électronique ou postal (*cf. annexe 9 du rapport d'enquête*).

*
* * *

IV - SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DES OBSERVATIONS - PARTICIPATION DU PUBLIC

IV-1 SUR LE PLAN DE LA FREQUENTATION DU PUBLIC

La fréquentation du public sur les 2 lieux de permanences a été relativement active avec plus d'une trentaine d'entretiens réalisés ; cependant, le taux de participation peut être qualifié de faible ramené au nombre d'habitants résidant dans le secteur sauvegardé (17000) ; le pourcentage de la population qui s'est exprimée est en effet de (0,2%) :

- 34 personnes se sont présentées lors des permanences
- 18 personnes ont consigné leurs observations directement sur les registres d'enquête
- 18 personnes ont écrit un courrier.

Selon les informations reçues des services d'accueil en charge du dossier :

- plusieurs personnes sont venues à la Mairie principale de Nantes en dehors des permanences consulter le dossier et la borne d'information sans laisser d'observations
- aucune personne n'est venue consulter le dossier au siège de Nantes Métropole en dehors des permanences.

A noter que la majorité des personnes qui se sont manifestées lors de l'enquête publique résident dans le périmètre du Secteur Sauvegardé et qu'elles sont issues de publics différents :

- public habitant dans le secteur sauvegardé venu à titre personnel
 - pour se renseigner et/ou exprimer ses craintes sur l'évolution de leur quartier de résidence
 - pour dénoncer les contraintes associées aux catégories de protection
 - pour défendre le cadre et la qualité de vie dans le centre ville sauvegardé
- public représentant une Association de défense du patrimoine architectural (*Association Promenade du cours Cambronne / Association pour la Sauvegarde du quartier Guist'hau - Delorme / Forum Nantes Patrimoines*)
- public intéressé par l'histoire de la Ville de Nantes, l'archéologie et l'architecture, et n'habitant pas forcément dans le périmètre du secteur sauvegardé
- public venu à titre professionnel : promoteurs, architectes (*Architecte ANTAK / Bigre! Architecture / EIFFAGE Immobilier et FORMA 6 / Cabinet Gaalon Immobilier, CINA / Fondation La Providence - Notre-Dame-de-Bon-Conseil / Groupe Giboire*)
- public représentant les intérêts des commerçants (*CCI Nantes-Saint-Nazaire, l'Association Plein Centre qui représente 400 commerçants*).

On aurait peut-être pu s'attendre à une mobilisation encore plus importante du public pour cette enquête publique, mais les hypothèses suivantes peuvent être retenues pour expliquer le taux de participation :

- la révision générale du PSMV a fait l'objet, en amont de l'enquête publique, d'une bonne stratégie de communication (*cf. II-2 ci-dessus "démarche de concertation préalable du public"*)
- l'information, voire l'implication des associations de défense du patrimoine architectural et environnemental dans le travail de révision du PSMV en amont de l'enquête publique
- les habitants du Secteur Sauvegardé ont été informés par courrier de la réalisation d'un inventaire du patrimoine
- la validation à l'unanimité du projet de révision générale du PSMV par la Commission Locale du Secteur Sauvegardé et par la Commission Nationale du Secteur Sauvegardé
- la possibilité offerte au public de pouvoir consulter en ligne, sous forme de vidéos, des séquences illustrées et commentées sur le projet de révision du PSMV, ainsi que les pièces du dossier pendant la période d'enquête publique
- la mise en place d'une borne en libre service à la Mairie principale de Nantes et au siège de Nantes Métropole pendant la durée de l'enquête publique
- dans l'esprit du public le projet soumis à l'enquête publique, vu son intitulé, inspire confiance (*Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de la ville de Nantes PSMV*).

IV-2 SUR LE PLAN DE L'AVIS DU PUBLIC

Les intervenants venus à titre de professionnels immobiliers, commerçants se positionnent plutôt favorablement sur ce projet de révision générale du PSMV ; en ce qui concerne les particuliers les avis sont plutôt partagés, certains faisant part de leurs inquiétudes sur le devenir de leur quartier, d'autres souhaitant des compléments de protection notamment des immeubles de la reconstruction de l'après guerre, et d'autres, exprimant une ferme opposition sur des opérations emblématiques, notamment de la pointe Ouest de l'île Feydeau avec la suppression du square Daviais. Il est à remarquer qu'une part significative du public qui s'est exprimé réside dans ce quartier de l'île Feydeau (*allée Duguay-Trouin / rue Kervégan / place de la Petite Hollande*).

Le public confond souvent le concept des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui définissent d'une façon générale les grands axes d'aménagement sur un quartier ou un secteur donné et qui ouvrent des potentiels de développement et de mise en valeur du patrimoine et de l'environnement, avec le concept d'avant projet ou de projet qui correspond à une phase d'étude détaillée et opérationnelle d'un aménagement urbain avant la réalisation.

Nota Evénement Post Enquête Publique : J'ai reçu par mail de Mme BEZERT (Nantes Métropole), deux courriers après la date de clôture de l'enquête qui n'ont pas été pris en compte dans l'analyse des observations. Ces courriers joints pour information en annexe 10b au rapport d'enquête font état d'un soutien aux objectifs du PSMV :

- le 10 janvier 2017 un courrier d'observations de Mr BOUTHELEAU Romain daté du 21 décembre, posté le 25 décembre 2016.
- le 19 janvier 2017 un courrier d'observations du Groupement National des Indépendants (GNI-GRAND OUEST) Hôtellerie et Restauration daté du 03 janvier, posté le 11 janvier 2017.

*
* *

V – MOTIVATIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après analyse et examen du déroulement de l'enquête, des lois et règlements en vigueur, de la nature du projet, du dossier mis à la disposition du public, du mémoire en réponse au PV de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique ainsi que des informations et documents complémentaires obtenus en cours d'enquête, en qualité de commissaire enquêteur, j'émet les conclusions suivantes :

1 - Au regard de l'Arrêté Préfectoral

- L'enquête relative au projet de révision générale du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de la Ville de Nantes a été organisée et s'est déroulée conformément aux dispositions des textes législatifs et réglementaires en vigueur, ainsi qu'aux prescriptions de l'Arrêté Préfectoral 2016/BPUP/154 du 14 octobre 2016.

2 - Au regard de la publicité légale dans la presse et de l'affichage administratif

- Les mesures de publicité mises en œuvre à travers les annonces légales en application des articles L123-19 et R123-11 du Code de l'Environnement et de l'Arrêté Préfectoral susvisé, ont permis au public d'être convenablement informé de l'enquête publique relative à la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de la Ville de Nantes et de s'exprimer sur ce projet présenté par la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Loire-Atlantique, Nantes Métropole et la Ville de Nantes (*cf. annexe 4 du rapport*).
- L'accomplissement des formalités d'affichage en Mairie principale de Nantes, au siège de Nantes Métropole, à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Loire Atlantique ainsi que sur les espaces publics intéressant le périmètre du Secteur Sauvegardé, avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, comme en témoignent les planches photographiques jointes au rapport (*cf. annexe 6*) et les constats du cabinet d'Huissiers de Justice Associés de Nantes (*cf. annexes 11-1 et 11-2 du rapport*), ont permis au public d'être convenablement informé du projet et de ses objectifs.
En dépit de la disparition d'affichages, vraisemblablement due à des actes de malveillance répétés, compte tenu des actions correctives mises en place (*remplacement des affichages disparus en cours d'enquête, complément d'affichage en intérieur dans les établissements publics existants sur le périmètre du secteur sauvegardé*), je considère que le Maître d'ouvrage a rempli ses obligations légales et réglementaires et que le public a été bien informé.
- La mise en ligne de l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur le site internet de la Préfecture de la Loire-Atlantique (*cf. annexe 4 du rapport*) à partir du jeudi 20 octobre 2016 et pendant toute la durée de celle-ci jusqu'au jeudi 22 décembre 2016 a également contribué à l'information du public.
- Les moyens d'information supplémentaires et facultatifs utilisés en accompagnement de l'enquête publique (*sites internet de la Mairie de Nantes et de Nantes Métropole, panneaux d'exposition du PSMV au siège de Nantes Métropole, mise en libre service d'une borne d'information explicative et résumée du projet à la Mairie principale de Nantes et au siège de Nantes Métropole, articles de presse divers*) ont permis d'optimiser l'accès à l'information et d'apporter au public un résumé explicatif du dossier de PSMV (*cf. annexes 4 et 5 du rapport d'enquête*).

3 - Au regard du dossier d'enquête publique

Sur la forme :

- Sans revenir sur tout le détail des pièces constitutives présentées au § II-8 ci-avant, le dossier de PSMV est conforme aux dispositions de l'article R313-2 du Code de l'Urbanisme ; pour l'essentiel le dossier comprenant :
 - un rapport de présentation (*cahier 1, cahier 2 et en annexe l'étude environnementale*)
 - le règlement écrit
 - le règlement graphique (*plan d'assemblage et légende réglementaires*),
 - un document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

- les plans historique, d'analyse typologique, d'analyse urbaine et paysagère
- les "pièces techniques et servitudes".

- Nonobstant sa complexité technique, le dossier d'enquête sur la forme est dense, complet et globalement bien structuré ; la mise en place de bornes d'information, d'une exposition et de reportages vidéos pendant toute la durée de l'enquête le rend plus explicite et accessible par le public.

Outre les documents du PSMV à proprement parler, il comporte les pièces administratives (CR de la " CLSS ", CR de la " CNSS", courrier du Chef de Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Loire Atlantique, Arrêté préfectoral portant décision d'examen au cas par cas..).

Sur le Fond :

- Les documents graphiques

L'évolution du document graphique et de sa légende réglementaire permettra d'obtenir une meilleure lecture des éléments protégés et non protégés du patrimoine bâti et des espaces libres, des obligations d'alignements sur rue et de hauteurs de corniche, etc..

- Le règlement écrit

Le règlement paraît clair et détaillé, quelques compléments ponctuels y seront apportés pour prendre en compte les observations recueillies pendant l'enquête publique.

La réactualisation du règlement permet :

- de lever des difficultés de mise en application du règlement actuel qui ne peut répondre à tous les cas de figure possibles existant dans un tissu urbain et souvent complexe de centre ancien
- d'introduire de nouvelles dispositions et des précisions en matière, par exemple, de logements sociaux, de hauteurs de gabarit de toiture, de hauteurs et d'alignements de façades, de normes de stationnement, d'espaces libres et de plantations, d'espaces libres soumis à prescriptions particulières, de devantures commerciales, de travaux de restauration des façades, de décors intérieurs, de techniques de restauration, de dispositifs d'énergies renouvelables, d'intégration de l'architecture contemporaine etc..
- d'autoriser des adaptations mineures au sens de l'article L123-1-9 du code de l'urbanisme en fonction de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes (*cas d'une demande de transformation rue de Brea*)

- le rapport de présentation

Le cahier 1 " Intérêt Historique et Patrimonial " présente une somme de connaissances de référence et très intéressantes sur l'Histoire urbaine et archéologique de la Ville de Nantes ; le Maître d'ouvrage propose de compléter utilement ce document pour prendre en compte les quelques erreurs mentionnées par le public.

Le cahier 2 " Gestion du PSMV et Politique Urbaine " présente de manière exhaustive le projet, avec en annexe une étude environnementale.

- On précisera ici que le projet de révision générale du PSMV relevant selon le Code de l'Environnement d'une procédure d'examen préalable au cas par cas a été exonéré d'évaluation environnementale par Arrêté Préfectoral en date du 18 septembre 2015.

4 - Au regard de la concertation préalable

- Une large concertation a été conduite en amont de l'enquête publique afin de présenter l'avancée des études du projet de révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la Ville de Nantes, en accord avec l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme et l'Arrêté préfectoral du 13 juillet 2010.

- Les moyens mis en œuvre pour cette concertation ont été importants et diversifiés ; elle s'est déroulée de manière satisfaisante sous forme de 3 réunions publiques, d'une visite commentée du centre historique, et pendant toute sa durée, sous forme d'une exposition des panneaux présentés en réunions publiques, de mise à disposition d'une borne d'information et d'un cahier de suggestions permettant à toute personne intéressée de se tenir informé de l'avancement du projet et de faire connaître son opinion ; d'autres supports de communication ont été utilisés (*site internet de la ville, publication spéciale, presse locale*).

- Cette concertation a fait l'objet d'un bilan qui a été établi et validé selon l'article R313-7 du Code de l'Urbanisme par délibération du Conseil Métropolitain en date du 29 avril 2016.
- La délibération du Conseil Métropolitain relative au bilan de concertation fait état d'un projet de révision du PSMV globalement bien accueilli à la fois dans sa dimension patrimoniale et dans sa dimension de développement.

5 - Au regard de l'avis des Instances Administratives

- Le projet de révision générale du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de la Ville de Nantes **a été validé et approuvé à l'unanimité** par :
 - la Commission Locale du Secteur Sauvegardé (CLSS) de Nantes.
 - le Conseil Métropolitain
 - la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés (CNSS).
- Le projet de révision générale du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de la Ville de Nantes a reçu un avis favorable
 - de l'Architecte-urbaniste en Chef de l'Etat, Architecte des Bâtiments de France, Chef du Service Territorial de l'Architecture et Patrimoine de Loire-Atlantique
 - de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

6 - Au regard du diagnostic - Fiches Immeubles -

- Le projet de révision du PSMV a fait l'objet d'un inventaire de 500 fiches-immeubles sur environ 2000 immeubles du Secteur Sauvegardé décrivant leurs caractéristiques particulières, leurs composantes, leur état et leur qualité, et qui constituent un instrument de connaissance bien détaillée des différentes familles d'architecture et du tissu urbain.
- La méthodologie d'échantillonnage adoptée basée sur la représentativité des différentes époques et tissus du centre historique, des types d'architecture et ciblée sur les immeubles les moins renseignés, les îlots les plus complexes, constitue une base de travail solide, crédible et suffisante au support du règlement littéral et graphique prescrivant des règles générales et propre à chaque type de bien.

7 - Au regard des documents de planification territoriale

- La révision du PSMV est compatible avec les objectifs, les enjeux et orientations de développement définis dans les documents suivants :
 - Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole Nantes / Saint-Nazaire approuvé le 26 mars 2007
 - Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Nantes approuvé le 09 mars 2007
 - Plan de Déplacements Urbains 2010-2015 (*Perspectives 2030*) de Nantes Métropole
 - Programme Local de l'Habitat 2010-2016 de Nantes Métropole
 - Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux de l'Estuaire de la Loire 2009
 - Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) de la Loire aval
 - Plan Climat Energie Territorial (PCET).

8 - Au regard du projet urbain du Secteur Sauvegardé défini dans le PADD du PLU

- Conformément à l'article L313-1 du Code de l'Urbanisme, le règlement écrit, le plan réglementaire et les 41 OAP thématiques, localisées sur les espaces publics et localisées sur les secteurs à requalifier traduisent les objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de la Ville de Nantes.
- Les documents du PSMV permettront donc de répondre aux orientations du projet urbain de la ville de Nantes qui positionne le centre-ville comme un élément de vie et d'attractivité de la cité, et dont les fonctionnalités sont déclinées en 4 axes majeurs
 - un centre habité : maintien d'une proportion de logements dans une mixité sociale (*imposition d'un taux de logements locatifs sociaux dans les opérations > 3500 m²*)

- un centre visité : mise en valeur du patrimoine architectural et urbain, protection des équipements culturels favorables à la promotion du tourisme urbain
 - un centre accessible : mise en cohérence avec le Plan de Déplacements Urbains (*PDU perspectives 2030*) et les actions en faveur d'un centre-ville apaisé
 - un centre actif : renforcement des enjeux économiques et de la dynamique du centre-ville en terme d'emplois et de rayonnement commercial.
- Les documents du PSMV sont également compatibles avec les orientations du PADD métropolitain en cours d'élaboration et de validation qui retient les mêmes objectifs :
 - habiter le cœur de la Métropole
 - dessiner la Métropole dans son jardin
 - rendre possible la mise en œuvre des projets économiques d'envergure métropolitaine porteurs d'emplois
 - accompagner le développement urbain
 - organiser un réseau maillé pour toutes les mobilités.

9 - Au regard du Plan de Déplacements urbains 2010-2015 (*perspectives 2030*)

- Le rapport de présentation dans son cahier 2 mentionne que le PSMV doit répondre à minima aux objectifs du Plan de Déplacements Urbains 2010-2015 (*perspectives 2030*) définis pour l'intra-périphérique en raison de la forte densité et qualité des services dans la centralité urbaine (*TRAM, Busway, Chronobus, TER, stationnement public, parkings relais, vélib, etc.*).
- Les documents du PSMV affichent effectivement la volonté forte d'améliorer les fonctionnalités de l'espace public par des actions en adéquation avec les objectifs du PDU et qui sont en faveur d'une mise en valeur du centre historique et d'une centralité apaisée :
 - création d'espaces pour les modes de déplacements doux, d'espaces piétonniers, de zones de rencontre permettant la cohabitation des piétons, deux roues, voitures
 - élargissement des zones à trafic limité avec modulation de vitesse (*30 km/h*)
 - interdiction du Secteur Sauvegardé à la circulation de transit canalisée sur la maille routière de contournement
 - intégration discrète des transports collectifs en site propre et des abris de stations
 - création d'espaces de stationnement deux-roues
 - absence d'imposition de places de stationnement à l'occasion d'un projet de réhabilitation ou d'un projet neuf dans le but de réguler l'usage de la voiture
 - réorganisation des espaces de stationnement avec notamment les projets de création de grands parkings publics à la périphérie du centre (*extension du parking du cours Saint-Pierre et Saint-André, création d'un parking souterrain place de la Petite Hollande..*) à destination des actifs, des visiteurs et des résidents avec des possibilités d'abonnement.
- L'ensemble de ces actions qui contribuent à la réduction de la pollution de l'air liée aux émissions par le trafic routier de gaz à effet de serre, de NOx et de particules fines participent à la lutte contre le dérèglement climatique en accord avec les objectifs de Plan Climat Energie Territorial.

10 - Au regard des incidences sur l'environnement

- Le projet a des effets positifs sur les espaces naturels, le paysage urbain, et la biodiversité ; il contribue à améliorer la valeur écologique du Secteur Sauvegardé à travers notamment son OAP " composer la ville avec le végétal et entretenir la biodiversité ", ses dispositions réglementaires de protection des espaces à dominante végétale et minérale.
- Le projet de révision du PSMV ne porte pas atteinte au site d'intérêt communautaire FR5200621 et de la Zone de Protection Spéciale FR5210103 « Estuaire de la Loire » faisant partie du réseau NATURA 2000 et conforte l'intérêt environnemental des espaces libres entre la Loire et les milieux urbains adjacents ; les emprises constructibles et les espaces libres ne recouvrent aucune zone naturelle sensible, inventoriée ou protégée au titre du patrimoine naturel.

- Le projet s'inscrit dans une démarche de Développement Durable ; il introduit dans ses OAP des mesures favorables à la réhabilitation énergétique, à la mise en œuvre des nouvelles technologies à partir de sources d'énergies renouvelables tout en étant parfaitement encadrées par la réglementation.
- Le projet de PSMV, avec des mesures prises en faveur d'un centre ville apaisé, (*cf. § 9 ci-dessus PDU*) a un effet positif sur le milieu humain en terme de bruit et qualité de l'air.

11 - Au regard de la participation du public

- La participation du public a été effective et très enrichissante dans la mesure où les objectifs et les dispositions du PSMV, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement ont été abordés, au delà des problématiques strictement personnelles ; nombre d'observations de propriétaires d'immeubles, de commerçants, de professionnels, d'associations de défense du patrimoine, d'historiens, ont été constructives et montrent l'attachement de la population nantaise à son centre-ville ; ces observations contribueront à enrichir les documents du PSMV.
- les observations formulées ne remettent pas en cause fondamentalement le projet de révision du Plan de Sauvegarde et de mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de la ville de Nantes ; néanmoins, sur les Opérations d'aménagement et de Programmation relatives à la pointe Ouest de l'île Feydeau et des abords de l'Hôtel de Ville, des inquiétudes affirmées, de vives critiques, des oppositions de la part des riverains et des avis controversés de la part des professions commerciales ont été exprimés.

12 - Au regard du mémoire en réponse de la Maîtrise d'ouvrage

- Le mémoire en réponse prend en compte la totalité des observations recensées dans le procès - verbal de synthèse des observations remis en les bureaux de la Direction Régionale des Affaires Culturelles à Mr Dominique BERNARD, Architecte des Bâtiments de France, Chef du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Loire-Atlantique, à l'issue de l'Enquête Publique le mercredi 28 décembre 2016.
- Les réponses apportées confirment la détermination du porteur du projet, à travers ses propositions de compléments d'écriture sur la réglementation, d'additifs et de précisions historiques et patrimoniales dans le rapport de présentation, de prise en compte de demandes d'ajouts et de compléments de protection etc.. d'améliorer le contenu des documents du PSMV et ainsi, d'en renforcer la pertinence.
- Le Maître d'ouvrage, Nantes Métropole et l'Agence AUP "Architecte-Urbanisme-Patrimoine" chargée de l'étude de la révision du PSMV se sont efforcés de répondre avec disponibilité et compétence à toutes les questions et sollicitations du commissaire enquêteur sur le projet tout au long de l'enquête.
- Le mémoire en réponse permet à toutes les personnes ayant formulé des observations orales ou écrites de retrouver facilement la ou les réponses apportées (*cf. § X du rapport d'enquête et mémoire en réponse en annexe 9*).

13 - Au regard des OAP sur les espaces publics et des OAP sectorielles emblématiques

- Les OAP dont chaque présentation est liée à la problématique du secteur concerné, outils essentiels pour concevoir et garantir la qualité des évolutions du tissu urbain du Secteur Sauvegardé, ont été établies dans une démarche de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces publics.
- En ce qui concerne les sites à enjeux qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation emblématiques (*Pointe Ouest de l'île Feydeau, secteur de la Petite Hollande, Square Fleuriot de Langle, Hôtel de Ville etc.*), la Collectivité fera appel à des paysagistes de qualité, à l'image du projet d'aménagement d'espace public Feydeau/Commerce, actuellement en cours d'étude sous maîtrise d'œuvre "Atelier Jacqueline Osty et Associés", paysagistes-urbanistes de qualité et d'expérience.

Je ne doute pas des dispositifs de concertation et d'actions qui seront mis en place par la Collectivité, à l'instar de ce projet qui s'inscrit dans la continuité des actions engagées sur l'axe de la « promenade nantaise » de la Gare à la Loire et dont le Maître d'ouvrage fait référence dans son mémoire en réponse (*groupes de travail, ateliers participatifs, réunions publiques*), précisant par ailleurs que le projet se poursuit par une étude lancée sur les bords de Loire, « *projet urbain Petite Hollande, bords de Loire* » par Nantes Métropole.

➤ OAP de la pointe Ouest de l'île Feydeau et des anciens quais et bras de Loire

La suppression du square JB. Daviais, à l'emplacement duquel il est prévu de construire un volume bâti discret, original et équilibré à vocation commerciale et culturelle, sera largement compensée par la requalification urbaine et paysagère de tout ce secteur Ouest du centre-ville de Nantes. Il s'agit en effet, d'un vaste projet qui devra introduire :

- de larges espaces piétons,
- un traitement des pieds de façades des quais,
- des espaces de nature en ville avec de nouvelles plantations et végétaux ayant pour objectif de réinterpréter les anciens bras d'eau disparus et d'imager le rapport de la ville à son fleuve,
- un ouvrage de stationnement public en sous-sol de l'esplanade de la Petite Hollande actuellement occupée par un stationnement de surface de grande médiocrité mais où a lieu le plus grand marché populaire hebdomadaire de l'Ouest de la France qui sera maintenu.

Je pense que la Collectivité ne manquera pas de se concerter avec les administrés et de consulter les riverains, toujours à l'image du projet Feydeau/Commerce, au stade des études opérationnelles d'ensemble et de définition du projet d'aménagement urbain avant la réalisation ; cette concertation qui s'impose doit permettre d'arrêter un projet d'aménagement de grande qualité et équilibré, adapté à la spécificité des lieux, ouvert sur la Loire, ainsi qu'un traitement cohérent et paysager de l'espace public environnant qui répondra à la fois à l'attente des habitants et des professions commerciales.

➤ En ce qui concerne l'OAP de l'Hôtel de Ville, de ses abords, et de l'ancienne école des Beaux-Arts, je m'en réfère au courrier d'accompagnement au mémoire en réponse du Maître d'ouvrage qui garantit concevoir « *un espace public de qualité intégrant une fonction de square et de mettre en place de nouveaux usages qui seront définis dans le cadre d'une étude de programmation à venir* ».

Ce secteur, particulièrement affecté par les bombardements de la deuxième guerre mondiale, mérite assurément un aménagement d'ampleur, qualitatif et innovant en termes de développement et de réhabilitation de l'habitat, de renforcement de l'attractivité commerciale, afin de réussir une mise en valeur qui en tout état de cause améliorera le cadre et la qualité de vie de ses habitants.

14 - Au regard des points positifs de la révision du PSMV par rapport au PSMV en vigueur en matière de protection et de mise en valeur

➤ **protection des constructions bâties d'intérêt patrimonial**

- Le projet de révision du PSMV a pour effet de protéger davantage les éléments patrimoniaux bâtis par l'introduction de deux nuances de protection, un niveau de type A, le plus astreignant, et un niveau de type B, un peu plus souple, se substituant au système binaire actuel « protégé / non protégé » jugé trop restrictif.

Ainsi avec 42% du bâti protégé en type A et 17% en type B, près de 60% du patrimoine bâti se trouve protégé contre 43% dans le PSMV de 1993 actuellement en vigueur.

- le projet de révision du PSMV ne se limite pas à la structure du bâtiment (*façades, ouvertures..*), il donne aussi la possibilité de protéger les éléments de décoration intérieurs des immeubles classés types A et B (*distribution, escaliers, cheminées, parquets..*) contribuant ainsi à la richesse et à la substance même d'une protection d'ensemble de l'immeuble.

➤ **protection des espaces libres et paysagers**

- Le projet de révision du PSMV a pour effet de protéger davantage les éléments environnementaux par l'instauration de deux nuances de protection en fonction de leur qualité et ; il distingue les espaces à dominante végétale (*jardins, boisements DV1 / DV2*) et les espaces à dominante minérale, (*cours DM1/DM2*) ; ces espaces soumis à prescriptions particulières se substituent à la légende des EBC reconnue non adaptée, inopérante, sinon contre-productive, par la jurisprudence, dans le cadre d'une démarche d'évolution et de mise en valeur du patrimoine des espaces libres concernés.

Ainsi 77% des espaces libres sont protégés contre 41% dans le PSMV de 1993 actuellement en vigueur dont 40% d'espaces verts contre 33%.

➤ **protection des constructions patrimoniales du centre historique**

- Le projet de révision du PSMV a pris en compte les édifices des XIX^e et XX^e siècles avec de nouvelles protections de l'architecture Art-Déco et les immeubles de la Reconstruction postérieurs à la deuxième guerre mondiale.

➤ **protection des ordonnancements**

- Le projet de révision du PSMV prend en compte les ordonnancements nantais du XVIII^e siècle des architectes Crucy (*places Salengro, Graslin, Royale, Delorme, cours Cambronne*) et Ceineray (*rues Henri IV, Sully, Tournefort, quais Brancas,, Fleyselles, de la Tremperie, Port Maillard, place du Bouffay*), du XIX^e siècle (*rue d'Orléans, place du Sanitat, Place Sainte Croix, Place Saint-Pierre*) ainsi que ceux de la Reconstruction des architectes Spitz et Liberge (*rues du Calvaire XX^e*).

➤ **protection des fragments, des éléments architecturaux**

- le projet de révision du PSMV protège les parties d'édifices et les vestiges archéologiques intéressants d'un point de vue architectural et historique.

➤ **protection des fonctions urbaines**

- La révision du PSMV s'inscrit pleinement dans le projet de territoire de la communauté urbaine de Nantes Métropole ; il vise :
 - à protéger, réhabiliter et créer de l'habitat avec l'institution d'un seuil minimal de logements dans les opérations de constructions neuves > 3500 m² et d'un taux de logements sociaux,
 - à maintenir et valoriser les linéaires commerciaux et artisanaux implantés le long des voies et repérés sur le plan de mixité fonctionnelle et aussi à protéger les grands magasins à plusieurs niveaux comme les magasins Decré et les magasins du passage Pommeraye
 - à développer de nouveaux linéaires pour les activités commerciales et culturelles, artisanales et de type Cinaspic en rez-de-chaussée des constructions ayant une façade donnant sur la (les) voie(s)
- Le projet s'inscrit bien dans une démarche visant à maintenir un centre ville habité, actif et dynamique avec comme perspectives un apport d'activités économiques, de commerces et d'équipements, d'activités culturelles et de loisirs, tout en valorisant le patrimoine architectural et les espaces publics et tout en veillant, dans les nouvelles opérations, à la qualité des aménagements et des projets contemporains ; cette politique volontariste de mixité des fonctions et d'évolution urbaine correspond aux attentes de la CCI de Nantes - Saint-Nazaire et de l'association Plein-Centre qui représente 400 commerçants du centre-ville de Nantes.

➤ **introduction d'OAP thématiques**

- Le projet de PSMV introduit des OAP thématiques s'inscrivant dans une démarche de développement durable et visant à préserver et renforcer les dispositions existantes du PSMV en vigueur :
 - la place du végétal dans la ville et l'entretien de la biodiversité (*flore des interstices urbains pavés et vieux murs, création de tâches de biodiversité, plantations etc..*)
 - la réhabilitation énergétique du bâti incluant 13 fiches techniques de conseils et préconisations pour travaux d'amélioration thermique.

15 - Au regard de l'économie générale

- Les changements envisagés dans le projet de révision du PSMV ne bouleversent pas l'économie générale du document précédent ; ils visent à une réactualisation par rapport aux nouvelles législations et à leurs exigences, notamment en termes de mixité sociale, de développement durable, de préoccupations environnementales etc.. et par rapport aux objectifs et orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de la ville de Nantes.

16- Au regard des possibilités d'extension du périmètre

- La révision du PSMV a été engagée d'un commun accord entre l'Etat et la Collectivité sur la base du maintien du périmètre actuel en raison du contexte législatif et des contraintes de calendrier de révision de PLU de la ville de Nantes et du PLU intercommunal. Les abords du périmètre du Secteur Sauvegardé pourront faire l'objet d'une réflexion en vue d'une protection complémentaire de type PVAp (*plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine*) lorsque les décrets d'application de la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) en juillet 2016 seront pris.

17- Au regard des mesures d'accompagnement à la reconquête du patrimoine urbain

- la mise en place de dispositifs incitatifs d'aides publiques, de dispositifs opérationnels (*OPAH, ORI, PIG*) faisant l'objet de conventions entre Nantes Métropole, l'Etat, et l'Agence Nationale de l'Habitat (*ANAH*), ainsi que de subventions octroyées pour le diagnostic architecte, les travaux et l'aide à la personne constituée, sous condition de respecter le règlement d'urbanisme, un préalable indispensable pour mener à bien les opérations de réinvestissement, de requalification et de mise en valeur du patrimoine architectural urbain qui au final favoriseront le maintien et la croissance de la population dans le centre-ville historique.

Sur la base des éléments du dossier présenté à l'enquête publique, de l'analyse, une à une, des observations recueillies en cours d'enquête et des présentes conclusions, j'émet un avis favorable au projet de révision générale du PSMV adopté par la Commission Locale du Secteur Sauvegardé de Nantes et la Commission Nationale du Secteur Sauvegardé.

Fait à la Baule, le 22 janvier 2017

Le Commissaire enquêteur
Jean- Claude VERDON