

Nantes Métropole

Modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Nantes

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS recueillies sur le registre d'enquête, sur le registre dématérialisé, orales ou établies par courrier

remis à
Mme Anita MILET
cheffe de projet planification urbaine Nantes à Nantes Métropole
par **Gérard LAFAGE**, commissaire enquêteur

Références :

- Arrêté préfectoral n° 2023/BPEF/055 du 5 mai 2023
- Décision du Président du Tribunal Administratif de Nantes n° E23000069 / 44 du 20 avril 2023

En application de l'article R. 123-18 du code de l'environnement, je porte à votre connaissance une synthèse des observations recueillies sur le registre d'enquête, sur le registre dématérialisé, orales ou envoyées par courrier, formulées lors de l'enquête publique concernant la modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Nantes et mes propres commentaires et questionnements (en italique) le cas échéant.

L'enquête publique s'est tenue durant 30 jours du 1 juin au 30 juin 2023 ; elle s'est déroulée dans de bonnes conditions relationnelles et matérielles. Très peu de personnes sont venues aux permanences, deux lors de la dernière permanence.

dix-huit observations ont été formulées durant le temps fixé pour l'enquête publique :

- Deux séries d'observations ont été portées sur le registre d'enquête déposé en mairie principale de Nantes : **Or1, Or2** ;
- Seize observations ont été portées sur le site dématérialisé ou envoyées par courriel : **Oi 1, O1 2, ... Oi 16** ;
- Aucune observation n'a été envoyée par courrier ou seulement formulée par oral.

Elles se repartissent comme suit par thèmes dans le tableau ci-après :

Thèmes	Observations
Avis sur la modification du PSMV	Oi 3
Compétence juridique	Or 2, Oi 16
Règlement du PSMV	Oi 3
Tour Bretagne	Or 2, Oi 16
Mixité sociale, logements locatifs sociaux	Or 2, Oi 16
Mixité fonctionnelle	Oi 1, Oi 2, Oi 3, Oi 10, Oi 15
Politique urbaine	Or 2, Oi 1, Oi 4, Oi 7, Oi 14,
Verdissement, îlots de fraîcheur	Oi 5, Oi 8, Oi 9, Oi 12, Oi 15, Oi 16
Propreté de la ville	Oi 6, Oi 13, Oi 15
Énergies renouvelables,	Oi 11
Cinématographe	Or 1
Extension du SPR	Oi 1

Complétés par mes observations en italique, les observations se détaillent comme suit :

. Avis sur la modification du PSMV : une seule observation est explicitement favorable ; Le CINA est favorable à ce projet de modification, car il permet de mieux prendre en compte les spécificités de certaines rues du centre-ville et introduit plus de souplesse, via les nouveaux linéaires de protection.

Aucune observation n'est défavorable, hormis sur l'irrégularité de l'enquête exprimée par les observations Or 2 et Oi 16 et sur le projet trop limité exprimée par l'observation Oi 1. Les observations présentent des compléments sur les thèmes de la modification du PSMV, ou s'expriment sur d'autres sujets concernant le site patrimonial remarquable, voire la politique urbaine en général.

. Compétence juridique : Le FNP estime que le secteur sauvegardé (*site patrimonial remarquable maintenant*) est - dans la Métropole - spécifique à Nantes et qu'il appartient donc à la ville de Nantes de décider des modifications à y apporter ; au nom de quelles règles ou de quels principes généraux, les autres communes de la Métropole pourraient-elles délibérer et donc imposer leur volonté à la Ville de Nantes pour ce secteur qui lui est propre et dont elle tient la qualification de l'État et non d'une délibération de la Métropole ? Le Conseil métropolitain est incompétent pour saisir le Préfet d'une demande de modification du PSMV, et il est également incompétent pour en tirer toute conclusion. Seul le Conseil municipal de Nantes a reçu compétence pour se prononcer. Le PSMV ne fait pas partie des documents d'urbanisme relevant de la compétence de Nantes Métropole. Il convient d'en déduire que cette enquête publique est organisée selon une procédure irrégulière, le Préfet n'ayant pas été légalement saisi par le Conseil métropolitain (décision du 30

juin 2022), et ne pouvant se reposer sur son avis favorable avant de rendre public le nouveau PSMV à l'issue de la procédure illégalement engagée. Seule la Ville de Nantes peut statuer sur le PSMV. Une autre observation indique que l'arrêté préfectoral du 5 mai 2023 vise la délibération du 30 juin 2022 du Conseil métropolitain de Nantes Métropole mais ne vise pas la décision qui a acté le transfert de compétence de la Ville de Nantes vers la Métropole de Nantes pour l'évolution de ce document qui ne concerne que la Ville de Nantes, a contrario du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (P.L.U.m.).

Je vous remercie de me communiquer la décision du transfert de compétence de Nantes à Nantes Métropole sur le SPR et le PSMV ; Comment sera informé et pourra s'exprimer le Conseil municipal de Nantes ?

. Règlement du PSMV

Le CINA indique qu'il serait regrettable de ne pas intégrer dès à présent les nouvelles sous-destinations et précisions qui ont été récemment introduites par le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu et l'arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions. Le CINA demande donc expressément que le futur PSMV les intègre dans la mesure où ils permettent désormais d'encadrer plus finement certaines activités comme les « cuisines dédiées à la vente en ligne » ou les « dark stores » et qu'il s'agit d'activités dommageables au commerce de centre-ville (article US. 1). ***L'observation rejoint l'avis de la CCI Nantes Saint-Nazaire demandant de ne pas autoriser les dark kitchens et les dark stores. Pour autant, dans cette sous-destination, comment seront pris en compte les espaces logistiques urbains – ELU, nécessaires à la livraison du dernier kilomètre engagée dans la mutualisation et le verdissement des pratiques, évoqués par la CCI ?***

Pour le CINA, en ce qui concerne le nouveau linéaire commercial souple (article US.2-2b.), il apparaît que l'interdiction de seulement certaines sous-destinations (Logement*, Bureau*, ainsi que le stationnement) prête à confusion puisque par définition, seules les destinations et sous-destinations suivantes sont admises dans le cadre d'un changement de sous-destination / destination : Artisanat et commerce de détail*, Restauration, Hôtel, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. La notion de « bureaux où s'effectue l'accueil d'une clientèle » n'existe pas dans le code de l'urbanisme.

. Tour Bretagne

Le FNP conteste la délimitation de la propriété privée telle qu'envisagée. Il est expliqué que le périmètre de l'emprise au sol de la Tour ne correspondrait pas son emprise effective. Pour cela, Nantes Métropole explique que si l'on prend en compte les saillies existantes autour de la Tour elle-même, on constate que leur aplomb entraînerait, *de facto*, la nécessité de modifier le tracé de l'emprise au sol en rognant sur le domaine public. S'il devait y avoir une modification de l'emprise de la propriété privée, cela ne saurait résulter d'un trait de crayon des services de l'urbanisme, dont l'imprécision est ici manifeste, mais d'un contrôle par un cabinet de géomètres spécialisé, qui établirait un métré précis. Le critère choisi pour justifier cette modification en faveur de la propriété privée est d'ailleurs tout à fait contestable. Il existe à Nantes de nombreux balcons en saillie sur les trottoirs, et de nombreuses maisons dont l'entrée est accessible par des marches sises sur les

trottoirs. L'imprécision du tracé, et le caractère juridiquement très contestable des arguments avancés, ont pour conséquence qu'il n'est pas possible de retenir la modification proposée.

De jure ou *de facto*, les surfaces que la Ville se propose de céder au propriétaire de la Tour, font partie du domaine public. Il s'agit donc de modifier la délimitation du domaine public. Une telle modification ne relève pas des dispositions du PSMV mais des procédures applicables au droit des propriétés publiques, qu'il s'agisse de rectifier une erreur ou de vendre une portion de domaine communal, dont la ville se doit d'assurer la protection contre des revendications abusives. Une telle modification ne relève pas de l'enquête publique en cours.

Quelles règles de constructibilité seraient applicables ? Le FNP estime qu'en ne fixant pas ces règles, Nantes Métropole sort elle-même du cadre légal lui permettant d'apprécier les demandes de permis ou de travaux qui pourraient intervenir.

Je vous remercie d'analyser en détail le document du FNP mis en annexe, que j'ai synthétisé ci-dessus.

Une seconde observation indique qu'il est, pour le moins, curieux de constater, en 2023, que ce « monument », symbole d'un urbanisme inhumain, axé sur le profit, et une aberration dénaturant le patrimoine ancien nantais, ne respectait pas le règlement, notamment pour sa hauteur.

. Mixité sociale, logements locatifs sociaux

La FNP note que Nantes Métropole propose d'introduire une **dérogation spécifique à cette règle générale** afin d'exempter les IGH - Immeubles de Grande Hauteur, de cette obligation, avec, pour la Tour Bretagne, la justification que les « contraintes qui s'y appliquent en termes de gestion, sécurité, charges relatives aux parties communes sont non compatibles avec les loyers Logement Locatif Social ». Une telle justification leur apparaît inacceptable, d'autant plus si l'on considère que la « réhabilitation » de la Tour pourrait inclure une augmentation de sa hauteur et, surtout, la réalisation des **constructions supplémentaires** envisagées dans le cadre des modifications de son socle.

Il existe de nombreux IGH comprenant des logements sociaux ou à caractère mixte, comme dans la région nantaise tel l'immeuble Sillon de Bretagne. Il n'existe aucune « incompatibilité » tenant au montant des charges, entre IGH et logement social.

Dans la réalité, le FNP estime que Nantes Métropole entend formuler une règle générale au profit du seul propriétaire (et/ou promoteur futur) de la Tour Bretagne. Il s'agit donc bien d'une dérogation « *intuitu personæ* », qui ne repose sur aucune justification particulière (de « charges spécifiques », par exemple), ni sur aucun motif d'intérêt général qui justifierait une remise en cause de la politique de mixité sociale développée par la métropole.

En tout état de cause, il semble inconcevable que le bénéficiaire de cette « dérogation » puisse s'exonérer ou être exonéré, vis-à-vis de la collectivité, de toute règle concernant la réalisation de transformations de la Tour Bretagne et de ses abords.

Je vous remercie d'analyser en détail le document du FNP mis en annexe, que j'ai synthétisé ci-dessus. Il y a lieu de présenter les justifications de non-imposition de logements locatifs sociaux et de logements à prix abordable pour le projet Tour Bretagne.

Une seconde observation indique : au sein de la C.L.S.P.R., il est, pour le moins, significatif, dans ce contexte, qu'avec ses arguments avancés, un membre signale que le quota de Logements Locatifs Sociaux (L.L.S.), non imposé dans le cadre de la réhabilitation de la tour Bretagne, est une « fleur » faite au promoteur.

. Mixité fonctionnelle

Une observation rejoint l'avis de l'ABF sur le linéaire face au château. *Effectivement l'ABF précise que la suppression du linéaire de mixité fonctionnelle faisant face au château des Ducs de Bretagne est regrettable pour la partie localisée sur la rue Premion et il serait souhaitable de le conserver dans la cartographie réglementaire, ce que confirme le CLSPR lors de sa réunion du 2 mai 2023. Par ailleurs, je propose d'analyser des compléments possibles au linéaire de mixité fonctionnelle :*

- *Allées Duquesne et d'Erdre, face au futur Cinématographe, et à proximité de celui-ci cours des Cinquante Otages ;*
- *Place Fernand Soil ;*
- *Rue Kervégan ;*
- *Rue de Budapest, côté nord, en limite extérieure du SPR, de façon indicative pour l'homogénéité de la rue ;*
- *Rue Joffre, côté sud, en limite extérieure du SPR de façon indicative ...*

. Politique urbaine (en lien pour partie avec la mixité fonctionnelle)

Une observation indique que la révision du PSMV doit impérativement prendre en compte le développement commercial du centre ville et qu'aujourd'hui, le centre ville de Nantes propose moitié moins de surface commerciale que des villes comparables. Il faut donc proposer plus de grandes surfaces commerciales pour rétablir un équilibre avec la périphérie que l'agglomération a privilégiée en termes de centres commerciaux et d'enseignes à forte notoriété.

Le CINA souligne que l'absence de définition des termes du PSMV est source d'une insécurité juridique vécue au quotidien par les professionnels. L'absence de définition dans le PSMV donne lieu à des interprétations variables de la part du service instructeur. Il est alors impossible d'anticiper la réponse qui sera donnée à un projet proposé ce qui ne permet pas de conseiller de manière sereine les porteurs de projets qui souhaitent participer au développement du centre-ville, et fait perdre beaucoup de temps aux opérateurs économiques du territoire.

Une observation estime que le centre ville a besoin de musique live : il faut protéger les cafés concert restants par rapport aux plaintes exagérées de riverains et encourager la vie culturelle au-delà des grandes scènes.

Une observation indique l'anarchie régnant au niveau des terrasses de bars / restaurants / commerçants, entre les aménagements fantaisistes et les aménagements soignés, entre ceux qui respectent leurs surfaces autorisées sur trottoir et ceux qui trichent (tout en mettant la vie des gens en danger / en squattant toute la largeur de trottoir) ; il serait souhaitable d'imposer aux commerçants une norme avec quelques standards d'aménagement afin de pouvoir mettre en valeur le patrimoine, les rues et les bâtiments ; affichage de l'arrêté d'occupation du domaine public.

Une observation émet plusieurs propositions : traiter les lieux de deal et consommation de drogues entre la gare et Le Commerce (couloir du crack au miroir d'eau), revoir la charte de tranquillité publique (commerçants, restaurants, bars, habitants, horaires de fermeture trop tard, 1 h 30 y

compris en semaine, consommation d'alcool sur la voie publique jusqu'à 2 h au moins, nuisances sonores, impact santé, sommeil...).

Une observation indique qu'il serait bien d'introduire l'obligation de déclaration, par les propriétaires de parcelles cadastrales, de toutes entrées de véhicules (type garage / portail + localisation + longueur de rue concernée). En effet, des anciens garages sont transformés en logements ; les aménagements devant ces anciens garages ne sont plus justifiés et ne mettent pas en valeur ces zones délaissées.

Une observation estime que toute extension d'une protection est la bienvenue, tout comme un classement plus large des bâtis à valeur patrimoniale nantais, voire des quartiers nantais un peu périphériques de l'hyper-centre mais avec une vraie valeur urbanistique et historique de leur année de réalisation et qui ne doivent plus laisser place à des immeubles de petite qualité et non intégrés dans le tissu urbain existant. Quel avenir pour ces pauvres logements et ces emplacements commerciaux qui seront vite obsolètes et vite détruits ? Est-ce la vision moderne nantaise du développement durable... ? Espérons un avenir meilleur pour la cité des Ducs et une protection accrue du patrimoine nantais qui tient à cœur et constitue aussi une partie du lien social des nantais et nantaises.

Pour le FNP, il s'agit de savoir que faire pour construire aujourd'hui une société urbaine vivable pour tous, sans ségrégation d'aucune sorte, offrant des lieux accessibles à tous, beaux, accueillants, des lieux de culture et d'enseignement, de travail et de loisirs, de soins et de divertissements, préservant aussi ce que les générations précédentes ont construit, en les protégeant et les mettant en valeur, plutôt que de les détruire... Faire à peu près le contraire de ce qui se met en place pour aujourd'hui et demain : des lieux séparés de par leurs populations, leurs singularités et leurs fonctionnalités, leurs activités et leurs spécificités, une sorte de «puzzle»... au lieu d'une ville.

. Verdissement, îlots de fraîcheur, changement climatique

Une observation souhaite que des arbres soient plantés et des bancs installés sur les places Graslin, Royale et Bouffay, qui sont très minérales, étouffantes l'été, et de plus en plus envahies par les tables des bars.

Une observation indique que le projet immobilier sur le site de Notre-Dame du bon Port détruit un îlot de fraîcheur d'une dizaine d'arbres de plus de 30 ans (chênes, sapins, tilleul...) indispensable dans une partie du centre ville (proche Graslin) totalement minérale ; ce projet n'est pas adapté aux besoins liés au dérèglement climatique et est écocide et néfaste à la préservation d'un site vivable.

Une observation indique que, comme dans un certain nombre de villes, l'administration refuse la plantation d'arbres dans les hypercentres afin de "voir" les façades des bâtiments et permettre une mise en valeur du patrimoine ; cette idée doit évoluer car avoir toutes les places en style "Napoléonien/ sans arbre" ou les rues sans ombre ne permettront plus de vivre en été dans les prochaines décennies ; elle suggère de prendre dès à présent exemple sur les villes espagnoles/italiennes et de planter, planter et encore planter des arbres ; *confer* notamment place Graslin, rue Crébillon, place Royale, rue d'Orléans, rue des Carmes, rue de la Barillerie, rue de la Marne, rue de la Paix, place du Bouffay.

Une observation estime qu'il faut déminéraliser autant que possible (tout le contraire de ce qui vient d'être fait) : faire des parterres sur de la pierre, parfois noire, n'est pas donner de la place au végétal

qui souffre de la chaleur conservée par la pierre et autres enrobés ; assurer la cohérence environnementale des équipements à installer (hérésie des fontaines / jets d'eau consommatrices d'énergie, installées directement sur de la pierre chaude) ; végétaliser les façades (concours de fleurissement de balcons, incitation et soutien aux copropriétés pour végétarisme) ; planter des arbres quai de Turenne.

Une observation estime que la présente procédure ne prend pas en compte la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, qui a mis en place un objectif « Zéro Artificialisation Nette » (Z.A.N.) visant à ralentir le rythme d'artificialisation des sols. En ce sens, compte tenu des délais de procédure, une révision était indispensable. En l'attente de cette réflexion plus globale, une protection des poumons verts existants doit être prise en compte dans le présent dossier pour les protéger. Il en est ainsi, notamment, de tous les arbres existants entre le parking Graslin et la rue du Calvaire.

Par ailleurs, une observation estime que chaque construction (bâtiment, ouvrage,...) devrait être soumise à une analyse d'impact sur les modifications des "courants d'air" pouvant être perturbés et générer des effets néfastes (ex: des îlots de chaleur).

Comment envisagez-vous de prendre en compte ces observations, notamment par la modification de l'OAP thématique « composer la ville avec le végétal et entretenir la biodiversité » ?

. Propreté de la ville

Une observation demande quelles mesures de prévention des **tags** sont prévues afin de conserver au quartier toute sa valeur architecturale (personnel, matériel...) ? En parallèle évidemment d'un effort de pédagogie grand public autour de ces transformations ; quelles actions d'**amélioration de la propreté des rues** sont prévues afin de mieux mettre en valeur les requalifications, restaurations, créations ?

Une observation estime que, depuis plusieurs années, la **réparation des dégradations** (mobiliers cassés,...) , le nettoyage des rues (tag, saleté,...), l'**entretien des espaces verts** (des mauvaises herbes qui poussent de partout, exemple cours Saint-André, entre le monument des 50 Otages et l'Erdre) n'est plus réalisé de manière efficiente ; afin de remettre en valeur le patrimoine nantais, il faudrait reprendre le contrôle de ces domaines essentiels à la pérennité du patrimoine.

Pour une observation, il faut revoir les dispositifs de **recupération des déchets** : chaque établissement est responsable des déchets produits par sa clientèle, mégots principalement, équipements anti-rats (prolifération considérable dans l'hyper centre).

. Énergies renouvelables

Une observation indique qu'il serait souhaitable de faciliter / autoriser la mise en œuvre de **panneaux solaires sur tous les toits**, en tout lieu (incluant l'hypercentre). La mise en œuvre de **petites éoliennes** doit également être autorisée. Ainsi, la métropole de Nantes deviendra encore plus "neutre en émission de CO2".

. Cinématographe

Un collectif nantais ayant pour objectif commun de créer ou réhabiliter un lieu de vie dit « tiers lieu » afin d'y accueillir du public et de mettre à disposition différentes activités (concert, pièces de théâtre, résidence d'artistes, ateliers, épicerie de producteurs locaux, etc) serait intéressé par l'ancien théâtre rue de Bel Air quartier Talensac. Après constat de l'existence du futur « ancien Cinématographe », il estime que ce bâtiment dans le SPR semblerait une alternative intéressante pour accueillir ce type de lieu de vie, vecteur de liens sociaux.

. Extension du SPR

Une observation estime que ce projet de modification du PSMV trop limité (tour de Bretagne...) illustre aussi l'opportunité encore manquée d'une extension de ce secteur sauvegardé à un périmètre bien plus large que ne recouvre la seule notion de "centre-ville historique" ; cela amènerait un niveau de protection supérieur pour conserver à la ville une homogénéité synonyme d'un urbanisme du "beau" qui fait place à Nantes à un urbanisme du "fonctionnel".

Pour continuer sur cette affirmation, qu'en est-il d'une extension du secteur patrimonial remarquable, au vu de la qualité urbanistique, architecturale et patrimoniale des secteurs avoisinants, sachant qu'elle peut se faire seulement dans le cadre d'une révision ? :

- *A une échelle fine : par exemple, le quartier de la chapelle de l'Immaculée, depuis la rue Malherbe à la rue Saint-François ; la rue Clemenceau jusqu'à l'entrée du jardin des Plantes ;*
- *A une plus large échelle : par exemple jusqu'à la place Aristide Briand ; vers la place Jean V et le musée Dobrée ...*

Communication et information du public

l'information du public par la publication de l'avis dans les actes administratifs de deux quotidiens, par voie d'affichage in situ (quoique limitée avec 5 affiches A2), sur le lieu d'enquête en mairie, sur les sites internet de la préfecture et de Nantes / Nantes Métropole (quoique positionné après des enquêtes anciennes) a été conforme à la réglementation.

Cependant, il n'y a pas eu de concertation préalable spécifique. Il y a eu peu de personnes venues aux permanences. Pourtant, le classement au titre d'un site patrimonial remarquable implique la participation active des citoyens lors des enquêtes publiques.

Je souhaite connaître les éléments de communication mis en place ou projetés :

- Avant l'enquête : consultations citoyennes ...
- En préparation et durant l'enquête : communications complémentaires, organes de presse ... ;
- Après l'enquête : mise en œuvre d'outils de médiation et de participation citoyenne consacrés à l'appropriation des enjeux patrimoniaux du territoires par les habitants et les porteurs de projet.

- **Modifications à apporter au dossier**

J'ai relevé dans la pièce 2-6 Orientations d'aménagement et de programmation que **certaines photos ne représentent plus la réalité actuelle et que des OAP sont à reprendre** :

- n° 1 a / page 46 : les photos ne représentent pas les aménagements récents ;
- n° 1d / place du Commerce / page 48 : le marché aux fleurs a disparu et les récents aménagements de la place et des abords, avec jeux d'eau, ne sont pas indiqués ;
- n° 3g / rue Clemenceau / page 59 : les structures provisoires nécessaires à la restauration du musée des Beaux-Arts ont maintenant disparu ;
- n° 37 / cours Olivier de Clisson / page 107 : il faudrait évoquer la solution de maintien de l'espace ouvert, issue de la consultation citoyenne ;
- n° 40 et non 39 / pointe ouest de l'île Feydeau / page 107 : il faudrait évoquer également la solution de maintien de l'espace ouvert, issue de la consultation citoyenne et évoquer le projet de traitement végétalisé de la Place de la Petite Hollande ;
- n° 40 / Square Fleuriot de Langle / page 109 : supprimer l'OAP du fait de la construction du bâtiment Uniglo ;
- n° 41 / ancien hôtel Duchesse / page 109 : il faudrait mettre la photo actuelle du site après démolition et garder celle après incendie comme archive.

Je vous remercie de me communiquer les réponses de Nantes Métropole sous une quinzaine de jours au maximum.

Transmis et commenté,

le 7 juillet 2023

Gérard LAFAGE

Commissaire enquêteur



Pris connaissance,

le 7 juillet 2023

Anita MILET

cheffe de projet planification urbaine Nantes



ANNEXE

1 - Observations formulées sur les registres, par courrier par courriel sur le site dématérialisé ou oralement

Ce chapitre présente les observations respectivement formulées par écrit sur le registre, par courrier, par courriel et sur le site dématérialisé, ou oralement.

1.1 - Observations faites par écrit sur le registre d'enquête

Deux observations écrites ont été portées sur le registre d'enquête :

Or 1 : Mme Alexandra RACAPÉ, 50 rue Francis de Pressencé Nantes, « représentative » d'un collectif nantais ayant pour objectif commun de créer ou réhabiliter un lieu de vie dit « tiers lieu » afin d'y accueillir du public et de mettre à disposition différentes activités : concert, pièces de théâtre, résidence d'artistes, ateliers, épicerie de producteurs locaux, etc ... Le collectif a repéré l'ancien théâtre rue de Bel Air quartier Talensac et aimerait visiter les lieux et échanger avec les services de Nantes, propriétaire des lieux.

Après consultation des documents, elle constate que le bâtiment se situe hors du site patrimonial remarquable. Après constat de l'existence du futur « ancien Cinématographe », elle estime que ce bâtiment dans le SPR semblerait une alternative intéressante pour accueillir ce type de lieu de vie, vecteur de liens sociaux.

Or 2 : M. Philippe LE PICHON, président de **Forum Association Patrimoine**, 31 rue de Racapé Nantes, présente un document établi par son association, en collaboration avec **M. Gérard BROVELLI** membre du bureau :

I – En préalable : l'incompétence de Nantes Métropole

En premier lieu et avant toute chose, le **Secteur sauvegardé** est - dans la Métropole - **spécifique à Nantes**. Il appartient donc à la ville de Nantes et c'est **à elle seule** de décider des modifications à y apporter. La décision d'engager une procédure de modification du PSMV (Plan de sauvegarde et de mise en valeur) tout comme celle d'approuver le nouveau PSMV à l'issue de l'enquête publique, sont donc des *prérogatives de puissance publique* qui ne sont ni transférables ni déléguables.

Au nom de quelles règles ou de quels principes généraux, les autres communes de la Métropole pourraient-elles délibérer et donc imposer leur volonté à la Ville de Nantes pour ce secteur qui lui est propre et dont elle tient la qualification de l'État et non d'une délibération de la Métropole ? Pourtant, l'arrêté préfectoral du 5 mai 2023 prévoit (avant dernier paragraphe) que le préfet statuera après « l'avis favorable du conseil métropolitain de Nantes Métropole ».

A supposer même que la Ville de Nantes puisse déléguer l'instruction du dossier à Nantes Métropole, elle est seule compétente pour en tirer les conséquences. Le Conseil métropolitain est incompétent pour saisir le Préfet d'une demande de modification du PSMV, et il est également incompétent pour en tirer toute conclusion. Seul le Conseil municipal de Nantes a reçu compétence pour se prononcer.

En vain, Nantes Métropole invoque-t-elle l'article R.313-16 du Code de l'urbanisme. Bien évidemment, « l'établissement public de coopération intercommunal compétent en matière de plan local d'urbanisme », ne peut être compétent que pour les plans et documents d'urbanisme relevant de sa compétence, en l'occurrence le PLUM. Le PSMV ne fait pas partie des documents d'urbanisme relevant de la compétence de Nantes Métropole.

Il convient d'en déduire que cette enquête publique est organisée selon une procédure irrégulière, le Préfet n'ayant pas été légalement saisi par le Conseil métropolitain (décision du 30 juin 2022), et ne pouvant se reposer sur son avis favorable avant de rendre public le nouveau PSMV à l'issue de la procédure illégalement engagée. Seule la Ville de Nantes peut statuer sur le PSMV.

Ceci étant, si la compétence de Nantes Métropole devait être retenue, nous apportons les **observations suivantes dans le cadre de cette enquête publique.**

II – Concernant la Tour Bretagne

Tel que présenté, le dossier pose deux questions de nature très différente : la modification de l'emprise au sol et du périmètre constructible, et la dérogation à l'obligation de construire des logements sociaux.

1) La modification de l'emprise au sol et du périmètre constructible

La modification projetée pose trois questions :

1-1) La délimitation de la propriété privée

Il est expliqué que le périmètre de l'emprise au sol de la Tour ne correspondrait pas son emprise effective. Pour cela, Nantes Métropole explique que si l'on prend en compte les saillies existantes autour de la Tour elle-même, on constate que leur aplomb entraînerait, *de facto*, la nécessité de modifier le tracé de l'emprise au sol en rognant sur le domaine public.

En réalité, il n'en est rien :

- Côté tramway (arrêt Bretagne) la terrasse qui déborde de la tour est tout entière contenue dans la délimitation de la base du bâtiment, plus large de ce côté que la Tour elle-même.
- Côté parvis, curieusement présenté comme « une entrée de gare », il est aisé de constater que l'aplomb de la Tour est en deçà du parvis de marches : six marches débordent de cet aplomb et sont donc situées sur le domaine public de la place Bretagne.
- Place du cirque, on ne voit pas quelle projection permettrait d'élargir le périmètre d'emprise relevant de la propriété privée.
- Rue de l'Arche Sèche, le mur extérieur du parking de la Tour Bretagne longe le trottoir sur sa longueur, sans qu'aucun élément soit en surplomb du trottoir. Il n'y a donc pas lieu d'étendre la propriété privée sur ce trottoir, partie du domaine public.

Ces éléments sont facilement vérifiables. De plus, s'il devait y avoir une modification de l'emprise de la propriété privée, cela ne saurait résulter d'un trait de crayon des services de l'urbanisme, dont l'imprécision est ici manifeste, mais d'un **contrôle par un cabinet de géomètres spécialisé, qui établirait un métré précis.**

Le critère choisi pour justifier cette modification en faveur de la propriété privée est d'ailleurs tout à fait contestable. Il existe à Nantes de nombreux balcons en saillie sur les trottoirs, et de nombreuses maisons dont l'entrée est accessible par des marches sises sur les trottoirs et, jusqu'à présent, il n'est

venu à l'esprit de personne de soutenir que cela donnerait un quelconque titre à leur propriétaire pour revendiquer une parcelle du domaine public.

L'imprécision du tracé, et le caractère juridiquement très contestable des arguments avancés, ont pour conséquence qu'il n'est pas possible de retenir la modification proposée.

De plus, il faut se demander ce que recouvre, en réalité, cette extension de la propriété privée sur le domaine public, dont on voit, d'après le schéma particulièrement imprécis de la page 17 de la *Notice explicative*, qu'elle est tout de même importante. La lecture du document laisse à penser qu'il s'agit d'autoriser des constructions nouvelles liées au programme de rénovation de la Tour, mais dont Nantes Métropole se garde bien de donner connaissance.

On serait alors face à un **véritable détournement de procédure, puisqu'il s'agirait de faire approuver la construction de nouveaux bâtiments étendant les surfaces de la tour actuelle sans que l'on puisse avoir connaissance des dimensions, volumes et emprises de ces extensions ni des règles qu'elles devraient respecter.**

1-2) L'absence de fondement juridique de cette modification

En premier lieu, il faut souligner que la délimitation actuelle résulte du tracé réalisé il y a un demi-siècle et qui n'a jamais été contesté. Nantes Métropole ne fait d'ailleurs pas état d'une demande du propriétaire en ce sens.

Surtout, *de jure* ou *de facto*, ces surfaces que la Ville se propose de céder au propriétaire de la Tour, font partie du domaine public. **Il s'agit donc de modifier la délimitation du domaine public.**

Une telle modification **ne relève pas des dispositions du PSMV mais des procédures applicables au droit des propriétés publiques**, qu'il s'agisse de rectifier une erreur ou de vendre une portion de domaine communal, dont la ville se doit d'assurer la protection contre des revendications abusives.

Ce qui est proposé n'est donc pas seulement une modification du PSMV mais une modification de la délimitation entre propriétés publique et privée. **Une telle modification ne relève pas de l'enquête publique en cours. Il y aura donc lieu de l'écarter.**

1-3) Quels droits à construire ?

Le document explique que cette modification de la délimitation de la propriété privée pourrait permettre des constructions nouvelles dans le cadre de la rénovation de la Tour. Pourquoi pas ?

Encore faudrait-il préciser **quelles règles de constructibilité seraient applicables ?**. Les règles générales contenues dans le règlement du PSMV ? Des règles spécifiques ? Et quelles règles si les constructions devaient prendre place sur le domaine public actuel (places, voies et trottoirs), par nature exclus des règles de constructibilité dans le secteur sauvegardé ?

A l'évidence, en ne fixant pas ces règles, **Nantes Métropole sort elle-même du cadre légal lui permettant d'apprécier les demandes de permis ou de travaux qui pourraient intervenir.**

2) L'obligation de construire des Logements Sociaux et la dérogation à cette obligation

2-1) L'objectif de **mixité sociale** fait partie des politiques publiques majeures de Nantes Métropole, et celle-ci ne manque jamais de rappeler son importance pour la métropole. Y compris, précisément, dans la *Notice explicative. Modification du PSMV de Nantes*, au paragraphe 3 : « **Modifications liées aux objectifs de mixité sociale** », p. 12, où il est bien noté que : « *Au regard des objectifs du PADD du PLUM et du Plan Local de l'Habitat (PLH), les exigences de production de logements*

locatifs sociaux semblent insuffisantes notamment pour les constructions neuves »... et pas seulement pour ces dernières.

Aussi, à la suite de ce **constat d'insuffisance**, porté par l'autorité responsable, Nantes Métropole propose de renforcer l'obligation faite aux constructeurs de 2000 m² de surface de plancher d'introduire 25% de Logement Locatif Social et, pour les constructeurs de 3500 m² de surface de plancher, d'y ajouter celle de 10 % de Logement abordable.

2-2) Par contre, cette obligation de construire des logements sociaux afin de respecter l'objectif de réaliser au maximum une mixité sociale dans la cité ne concerne pas uniquement cette partie de la ville. Il n'y a pas de motif particulier ou d'intérêt général, pour que cette règle ne s'applique, sur le territoire de la Ville de Nantes, qu'à son Secteur Sauvegardé.

Il n'y a donc pas, non plus, de motif particulier pour qu'elle soit spécifique au règlement du PSMV. En effet, il s'agit d'une **règle générale devant s'appliquer à l'ensemble du territoire de la Métropole**, et elle devrait donc **figurer au PLUM**. Ceci étant, son absence actuelle au PLUM ne saurait être, de surcroît, une «pseudo-justification » à sa non prise en considération par le PSMV pour des situations où elle devrait s'appliquer. C'est pourquoi, nous demandons que cette disposition **soit effective dès maintenant sur le territoire du Secteur Sauvegardé**, dans l'attente de son extension à l'ensemble du territoire de la Métropole.

2-3) Ceci étant, Nantes Métropole propose d'introduire une **dérogation spécifique à cette règle générale** afin d'exempter les IGH, Immeubles de Grande Hauteur, de cette obligation (sans qu'aucune précision ne soit apportée selon le type d'IGH : 50 m pour un immeuble d'habitation, 28 m pour les autres immeubles ?, selon l'article R.122-2 du Code de la construction et de l'habitation).

Dans le Secteur Sauvegardé, c'est le cas de la **Tour Bretagne**.

La justification avancée pour cette exemption met en avant les « *contraintes qui s'y appliquent en termes de gestion, sécurité, charges relatives aux parties communes non compatibles avec les loyers Logement Locatif Social* ».

Une telle justification nous apparaît inacceptable dans le contexte rappelé ci-dessus. Et cela d'autant plus si l'on considère que la «réhabilitation» de la Tour pourrait inclure une augmentation de sa hauteur et, surtout, la réalisation des **constructions supplémentaires** envisagées dans le cadre des modifications de son socle, dont il est beaucoup question sans qu'aucune information ni indication précises ne soit données les concernant. Il y aurait là, une supercherie encore plus inadmissible.

En tout occurrence, **une telle justification ne saurait être retenue :**

- D'une part, elle est typique du discours des constructeurs et propriétaires d'IGH, qui utilisent l'argument des «charges spécifiques» pour tenter d'échapper à l'obligation d'inclure des logements sociaux ou intermédiaires dans leurs immeubles.

- D'autre part, l'argument avancé par Nantes Métropole n'est absolument pas étayé. Il s'agit d'une simple affirmation de portée générale, dont le seul objectif est de permettre une dérogation pour la Tour Bretagne, seul IGH dans le secteur sauvegardé.

- De plus, il existe de nombreux IGH comprenant des logement sociaux ou à caractère mixte. Il en existe dans la région nantaise et l'immeuble « Sillon de Bretagne » (géré par Harmonie Habitat) en est un exemple emblématique.

Il n'existe donc aucune « incompatibilité » tenant au montant des charges, entre IGH et logement social.

2-4) Une règle «*intuitu personæ*», injustifiée et inacceptable

Dans la réalité, on voit que Nantes Métropole entend formuler une règle générale au profit du seul propriétaire (et/ou promoteur futur) de la Tour Bretagne.

Pour se justifier, Nantes Métropole explique que le propriétaire aurait soutenu qu'il ne pourrait pas assurer l'équilibre financier de l'opération s'il lui était imposé d'aménager 20% de logements sociaux.

- Or, il s'agit d'une simple affirmation qui n'est étayée par **aucun document** fourni par le propriétaire, et dont la réalité est démentie par l'existence d'IGH à vocation sociale ou comprenant des logements sociaux.

- Cette dérogation ne correspond à **aucun objectif d'intérêt général**. Ni Nantes Métropole, ni aucune collectivité publique, n'est en charge d'assurer l'équilibre financier des opérations de construction ou de réhabilitation. En faisant siens les arguments du propriétaire (et/ou promoteur futur) de la Tour Bretagne, Nantes Métropole s'exposerait à voir affluer à sa porte d'autres demandes pareillement motivées : quel propriétaire d'IGH ne rêvera pas d'obtenir une telle dérogation au nom de l'égalité de traitement ?

- Cette dérogation **rompt le principe d'égalité face à la réglementation**. La règle doit être la même pour tous, et le règlement du PSMV ne peut avoir ni pour objet ni pour effet de créer des inégalités dans son application.

Il s'agit donc bien d'une **dérogation «*intuitu personæ*», qui ne repose sur aucune justification particulière** (de «charges spécifiques», par exemple), **ni sur aucun motif d'intérêt général qui justifierait une remise en cause de la politique de mixité sociale développée par la métropole.**

Elle est donc illégale.

En tout état de cause, **il semble inconcevable que le bénéficiaire de cette « dérogation » puisse s'exonérer ou être exonéré, vis-à-vis de la Collectivité, de toute règle concernant la réalisation de transformations de la Tour Bretagne et de ses abords.**

III – En conclusion : de quelles « politique urbaine » s'agit-il ?

Il est pour le moins surprenant de voir une Municipalité se définissant comme menant une «politique de gauche», s'employer à transformer un bâtiment marquant le centre de la ville et affecté jusque là à des services publics et à des activités culturelles, en un immeuble d'habitations *excluant* tout «logement social» ou «à prix abordable». Ce qui s'exprime ici et ainsi, c'est la volonté de garder ce lieu, symbolique de la centralité urbaine moderne, *inaccessible pour y vivre* aux classes sociales dites «populaires».

Alors que ce sont elles qui lui avaient donné vie depuis des siècles, construisant une « cité » par le mélange des «pauvres» et des «riches», des ouvriers et des bourgeois, des artisans et des petits commerçants, des étudiants et des artistes, des maquerelles et des prêtres, moines, des gendarmes et hommes d'armes, des serviteurs et des cabaretiers, des universitaires et des cordonniers...

Que dire ?

Il ne s'agit pas de défendre ou d'attaquer ici une pâle imitation de tours parisiennes ou new-yorkaises...ou d'ailleurs. Mais de savoir **que faire** pour construire aujourd'hui une **société urbaine vivable pour tous**, sans ségrégation d'aucune sorte, offrant des lieux accessibles à tous, beaux, accueillants, des lieux de culture et d'enseignement, de travail et de loisirs, de soins et de divertissements, préservant aussi ce que les générations précédentes ont construit, en les protégeant et les mettant en valeur, plutôt que de les détruire...Faire à peu près le contraire de ce qui se met en place pour aujourd'hui et demain : des lieux séparés de par leurs populations, leurs singularités et leurs fonctionnalités, leurs activités et leurs spécificités, une sorte de «puzzle»... au lieu d'**une ville**.

1.2 - Observations faites par courrier adressé au commissaire enquêteur

Aucun courrier n'a été envoyé au commissaire enquêteur.

1.3 - Observations faites par courriel ou sur le site dématérialisé

Seize observations ont été formulées par courriel ou sur le site dématérialisé de l'enquête :

Oi 1 : Anonyme : à titre personnel, il rejoint l'avis de l'ABF sur le linéaire face au château, bien entendu ; ce projet trop limité (tour de Bretagne...) illustre aussi l'opportunité encore manquée d'une extension de ce secteur sauvegardé à un périmètre bien plus large que ne recouvre la seule notion de "centre-ville historique" ; cela amènerait un niveau de protection supérieur pour conserver à la ville une homogénéité synonyme d'un urbanisme du "beau" qui fait place à Nantes à un urbanisme du "fonctionnel".

Toute extension d'une protection est la bienvenue, tout comme un classement plus large des bâtis à valeur patrimoniale nantais, voire des quartiers nantais un peu périphériques de l'hyper-centre mais avec une vraie valeur urbanistique et historique de leur année de réalisation et qui ne doivent plus laisser place à des immeubles de petite qualité et non intégrés dans le tissu urbain existant. Les urbanistes visionnaires du second empire et du début du 20ème siècle ont disparu dans les années 70, pour laisser la place à des projecteurs de tours ; certes, mais que font, eux, les archis nantais formés à la belle ligne et au beau dessin dans ce spectacle quotidien faussement justifié par un besoin insatiable d'accumulation de logements urbains et quel avenir pour ces pauvres logements et ces emplacements commerciaux qui seront vite obsolètes et vite détruits. Est-ce la vision moderne nantaise du développement durable... ? Espérons un avenir meilleur pour notre cité des Ducs et une protection accrue du patrimoine nantais qui nous tient à cœur et constitue aussi une partie du lien social des nantais et nantaises.

Oi 2 : M. Antoine BAHUAUD, rue Kervégan Nantes, indique que la révision du psmv doit impérativement prendre en compte le développement commercial du centre ville. Aujourd'hui, le centre ville de Nantes propose 130 000 m² de surface commerciale, contre plus de 250 000 m² pour les villes de Toulouse, Bordeaux ou Strasbourg. De plus, Nantes a encouragé, par le passé, l'installation de centres commerciaux en périphérie, ce qui a entraîné un déséquilibre important avec le centre ville. Beaucoup d enseignes à fortes notoriété, c'est-à-dire ayant la capacité d'apporter un flux piéton conséquent, sont installées dans les centres commerciaux (Lego Store, Apple, Boulanger, Darty, Decathlon ...). Cela est dû à un manque de surfaces commerciales dans le cœur de ville et aux manques d'ambitions des équipes municipales successives. Il faut donc proposer plus de grandes surfaces commerciales pour rétablir un équilibre avec la périphérie et favoriser l'installation d'enseignes absentes du centre ville (exemples cités plus haut, Darty, Boulanger, Apple Store, Printemps, JD sports, etc ...). Par exemple, un habitant du centre ville, qui souhaite s'équiper en électroménager ou en mobilier, n'a que le choix d'aller en périphérie en prenant souvent sa voiture personnelle.

Oi 3 : Club immobilier Nantes Atlantique – CINA, signé Laurence QUIBLIER vice-présidente, courriel envoyé par Anne DAVY, 9-11 rue de la Noué Bras de fer Nantes, appellent de leur part les observations suivantes :

1. Le CINA est favorable à ce projet de modification, car il permet de mieux prendre en compte les spécificités de certaines rues du centre-ville et introduit plus de souplesse, via les nouveaux linéaires de protection ;
2. La prise en compte de la réforme des destinations et sous-destinations introduite dans le code de l'urbanisme depuis le 1er janvier 2016 était très attendue afin de tendre vers une application uniforme des destinations sur l'ensemble du territoire métropolitain. Cela étant, il serait regrettable de ne pas intégrer dès à présent les nouvelles sous-destinations et précisions qui ont été récemment introduites par le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu et l'arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions. Le CINA demande donc expressément que le futur PSMV les intègre dans la mesure où ils permettent désormais d'encadrer plus finement certaines activités comme les « cuisines dédiées à la vente en ligne » ou les « dark stores » et qu'il s'agit d'activités dommageables au commerce de centre-ville.
3. Le CINA tient à souligner que l'absence de définition des termes du PSMV est source d'une insécurité juridique vécue au quotidien par les professionnels. A l'heure actuelle, l'instruction de certains projets très similaires donne lieu parfois à des décisions totalement opposées, sans qu'il soit possible de le contester. L'absence de définition dans le PSMV donne lieu à des interprétations variables de la part du service instructeur. Il est alors impossible d'anticiper la réponse qui sera donnée à un projet proposé ce qui, d'une part, ne permet pas de conseiller de manière sereine les porteurs de projets qui souhaitent participer au développement du centre-ville, d'autre part, fait perdre beaucoup de temps aux opérateurs économiques du territoire et enfin, dissuadent même des nouveaux opérateurs de s'implanter. En l'état du projet de PSMV, le CINA identifie des possibilités d'interprétation de certains termes qui seront source d'insécurité juridique. Il en va ainsi que la notion d'« équipements commerciaux majeurs ». La règle applicable à ces ensembles immobiliers est définie par référence à une proportion d'« activités commerciales » préexistante. Or, la notion d'« activité commerciale » ne correspond pas aux destinations et sous-destinations réglementaires prévues par le code de l'urbanisme et n'est pas définie dans le lexique du PSMV. Le PSMV prévoit qu'à l'occasion d'une réhabilitation ou une reconstruction – termes qui ne sont en outre pas non plus définis - portant sur l'immeuble identifié comme équipement commercial majeur, « la surface de plancher destinée aux activités commerciales, de restauration, de loisirs ou culturelle doit rester majoritaire ; le RDC est impérativement animé et doit proposer une destination commerciale, artisanale, culturelle ou de restauration ». Il serait pertinent de faire plutôt référence aux nouvelles sous-destinations susvisées en 2 et de viser par exemple certaines sous-destinations au sein de la destination « commerce et activité de service » (artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services avec accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma) et au sein de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » (salles d'art et de spectacles, équipements sportifs). En effet, le code de l'urbanisme ne définit pas les occupations admises par référence à leurs finalités culturelles ou de loisirs. En complément, une liste illustrative pour préciser les types d'activités attendues pourrait être ajoutée et pourrait viser les salles de sports (studio de yoga, salle de fitness...), galeries d'art, lieux d'expositions, salle de spectacle/concert, escape game, institut de beauté...

4. Le CINA demande que l'article US.2 soit réécrit en faisant uniquement référence aux sous-destinations du code de l'urbanisme et issues des décrets et arrêtés du 22 mars 2023 précités : en effet la notion de « bureaux où s'effectue l'accueil d'une clientèle » n'existe pas dans le code de l'urbanisme. Il faut remplacer cette notion par celle de « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Il est par ailleurs étonnant que les restaurants ne soient pas visés dans cet article.
5. L'article US.1 relatif aux occupations interdites devrait viser les « cuisines dédiées à la vente en ligne ».
6. En ce qui concerne le nouveau linéaire commercial souple (article US.2-2b.), il apparaît que l'interdiction de seulement certaines sous-destinations (Logement*, Bureau*, ainsi que le stationnement) prête à confusion puisque par définition, seules les destinations et sous-destinations suivantes sont admises dans le cadre d'un changement de sous-destination / destination : Artisanat et commerce de détail*, Restauration, Hôtel, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Oi 4 : Anonyme demande pourquoi toujours succomber à la mode architecturale actuelle. Que ce soit pour les jardins ou les bâtiments ? Cette mode est fortement orientée par la rentabilité recherchée par les promoteurs. Une belle ville, un bel environnement est essentiel pour le moral et le bien-être. D'autres styles sont possibles. Il s'agit de se questionner sur le laissez-faire pour toujours plus de logements. En laissant les promoteurs grignoter les maisons des grands boulevards ou en leur lâchant notre domaine public et notre espace commun, vous prenez part à une modification de la ville ressentie, à mon avis, très négativement par beaucoup de nantais.

Oi 5 : Anonyme souhaite que des arbres soient plantés et des bancs installés sur les places Graslin, Royale et Bouffay, qui sont très minérales, étouffantes l'été et de plus en plus envahies par les tables des bars.

Oi 6 : Mme Charlotte MOUSSET, 1 rue Tournefort Nantes, demande quelles mesures de prévention des tags sont prévues afin de conserver au quartier toute sa valeur architecturale (personnel, matériel...) ? Peut-être le bâchage temporaire des façades les jours de mouvement social serait-il une solution ? En parallèle évidemment d'un effort de pédagogie grand public autour de ces transformations, avec un accent particulier sur les publics les plus éloignés de la culture. Quelles actions d'amélioration de la propreté des rues sont prévues afin, toujours, de mieux mettre en valeur les requalifications, restaurations, créations ?

Oi 7 : Anonyme estime que le centre ville a besoin de musique live : il faut protéger les cafés concert restants par rapport aux plaintes exagérées de riverains et encourager la vie culturelle au-delà des grandes scènes.

Oi 8 : Mme Laurence HORRAULT, 10 rue Boileau Nantes, estime que le projet de modification du site de Notre dame de Bon Conseil en surfaces commerciales et habitats résidentiels (à plus de 7 000 € le mètre carré) est inacceptable. Ce projet crée de la vulnérabilité face aux aléas environnementaux. Il détruit un îlot de fraîcheur d'une dizaine d'arbres de plus de 30 ans (chênes, sapins, tilleul..) indispensable dans une partie du centre ville (proche Graslin) totalement minérale. C'est une aberration écologique. Le projet architectural de verre et de béton (incompréhensible car situé plein sud) suppose la destruction du site existant avec ce que cela comprend de déchets inertes et polluants. Ce projet n'est pas adapté aux besoins liés au dérèglement climatique. C'est un projet écocide et néfaste à la préservation d'un site vivable.

O1 9 : Anonyme indique que, comme dans un certain nombre de villes, les ABF (*architectes des Bâtiments de France*) refusent la plantation d'arbres dans les hypercentres afin de "voir" les façades des bâtiments et permettre une mise en valeur du patrimoine.

De son point de vue, cette idée doit évoluer car avoir toutes les places en style "Napoléonien/ sans arbre" ou les rues sans ombre ne permettront plus de vivre en été dans les prochaines décennies. Ponctuellement, il est possible de garder une mise en valeur pour un bâtiment mais il suggère de prendre dès à présent exemple sur les villes espagnoles/italiennes et de planter, planter et encore planter des arbres. Il pense notamment à la place Graslin, rue Crébillon, place Royale, rue d'Orléans, rue des Carmes, rue de la Barillerie, rue de la Marne, rue de la Paix, place du Bouffay ...

En outre, les places ou placettes devraient être aménagées avec des jeux d'enfants et/ou des fontaines afin qu'elles soient plus familiales et plus agréables. Ainsi, le patrimoine nantais pourrait être sauvegardé tout en restant une ville vivante et ouverte.

Oi 10 : Anonyme indique l'anarchie régnant au niveau des terrasses de bars / restaurants / commerçants, entre les aménagements fantaisistes et les aménagements soignés, entre ceux qui respectent leurs surfaces autorisées sur trottoir et ceux qui trichent (tout en mettant la vie des gens en danger / en squattant toute la largeur de trottoir).

Il serait souhaitable d'imposer aux commerçants une norme avec quelques standards d'aménagement afin de pouvoir mettre en valeur le patrimoine, les rues et les bâtiments. En outre, il faudrait imposer aux commerçants disposant d'arrêté d'occupation du domaine public d'afficher sur leurs façades les arrêtés municipaux incluant le plan de l'espace "autorisé" (un peu comme fait la ville de La Rochelle avec ses commerçants).

Oi 11 : Anonyme indique qu'il serait souhaitable de faciliter / autoriser la mise en œuvre de panneaux solaires sur tous les toits, en tout lieu (incluant l'hypercentre).

La mise en œuvre de petite éolienne doit également être autorisée.

Ainsi, la métropole de Nantes deviendra encore plus "neutre en émission de CO2".

Oi 12 : Anonyme estime que chaque construction (bâtiment, ouvrage,...) devrait être soumise à une analyse d'impact sur les modifications des "courants d'air". En effet, une construction peut perturber les courants d'air dans son quartier et générer des effets néfastes (ex: des îlots de chaleur). En fonction des conclusions de cette analyse, la construction serait validée ou refusée. La ville de Hambourg en Allemagne dispose d'un département qui analyse et valide chaque construction de la ville ; c'est un exemple à suivre.

Oi 13 : Anonyme estime que, depuis plusieurs années, *la réparation* des dégradations (mobiliers cassés,...) , le nettoyage des rues (tag, saleté,...), l'entretien des espaces verts (des mauvaises herbes qui poussent de partout, exemple cours Saint-André, entre le monument des 50 Otages et l'Erdre) n'est plus réalisé de manière efficiente.

Afin de remettre en valeur le patrimoine nantais, il faudrait reprendre le contrôle de ces domaines essentiels à la pérennité du patrimoine.

Oi 14 : Anonyme indique qu'il serait bien d'introduire l'obligation de déclaration, par les propriétaires de parcelles cadastrales, de toutes entrées de véhicules (type garage / portail + localisation + longueur de rue concernée) cette déclaration aurait une durée de validité. Sans cette déclaration, la stationnement (véhicule, vélo, moto) ou l'occupation devant une sortie serait légale. En effet, par exemple des anciens garages sont transformés en logements or les aménagements devant ces anciens garages ne sont plus justifiés et ne mettent plus en valeur ces zones délaissées.

Oi 15 : Mme Elisabeth CABUS, Quai de Turenne Nantes, estime qu'il faut déminéraliser autant que possible (tout le contraire de ce qui vient d'être fait). Faire des parterres sur de la pierre, parfois noire, n'est pas donner de la place au végétal qui souffre de la chaleur conservée par la pierre et autres enrobés. Assurer la cohérence environnementale des équipements à installer (hérésie des fontaines / jets d'eau consommatrices d'énergie, installées directement sur de la pierre chaude).

Végétaliser les façades (concours de fleurissement de balcons, incitation et soutien aux copropriétés pour végétarisme). Planter des arbres quai de Turenne. Mieux baliser les déplacements doux (anarchie des vélos, trottinettes, 2 roues motorisés). Traiter les lieux de deal et consommation de drogues entre la gare et Le Commerce (couloir du crack au miroir d'eau). Revoir la charte de tranquillité publique (commerçants, restaurants, bars, habitants, horaires de fermeture trop tard, 1h30 y compris en semaine, consommation d'alcool sur la voie publique jusqu'à 2h au moins, nuisances sonores et déchets, impact santé, sommeil...)

Revoir les dispositifs de récupération des déchets : chaque établissement est responsable des déchets produits par sa clientèle, mégots principalement, équipements anti-rats (prolifération considérable dans l'hyper centre. Plantations peu exigeantes en eau, innover sur les modes d'arrosage (inspiration Espagne par exemple). Plaques historiques sur les immeubles du quartier.

Oi 16 : M. Jean-Pierre PROVOOST apporte les remarques et suggestions suivantes après examen du dossier :

1) Sur la forme juridique

Les pièces du dossier d'enquête, visés par vos soins (*du commissaire enquêteur ?*), ne sont pas, pour autant, authentifiées pour être annexées à l'arrêté préfectoral du 5 mai 2023. Ce constat doit être considéré comme un vice de procédure.

L'arrêté préfectoral du 5 mai 2023 vise la délibération du 30 juin 2022 par laquelle le conseil métropolitain de Nantes Métropole sollicite Monsieur le Préfet pour l'engagement d'une procédure de modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.) de Nantes mais ne vise pas la décision qui a acté le transfert de compétence de la Ville de Nantes vers la Métropole de Nantes pour l'évolution de ce document qui ne concerne que la Ville de Nantes, a contrario du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (P.L.U.m.).

Il est précisé que, prescrit en 1972, approuvé en 1983, révisé en 1995, révisé en 1998, modifié en 2009, ce document d'urbanisme, ici concerné, a été élaboré par :

- la Société de Conception et de Production Architecturale (S.C.P.A.) Steff - Lemoine - Davy – Geffard - Berthome - Architecture Urbanisme Patrimoine (A.U.P.) - 3 Rue de Carcouët Nantes [<https://www.architectes-du-patrimoine.org/Steff-> (02 40 20 15 47)

puis par :

- la Société A Responsabilité Limitée (S.A.R.L.) Architecture Urbanisme Patrimoine (A.U.P.) - 1bis Rue Franklin Nantes [<https://www.aup-urba.fr> (02.40.20.15.47)

Au sein de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (C.L.S.P.R.), prévue à l'article L.631-3 du Code du Patrimoine, avec une composition précisée à l'article D. 631-5 dudit code, qui s'est réunie le 2 mai 2023, il est, pour le moins, significatif, dans ce contexte, qu'avec ses arguments avancés, Monsieur Yves Steff, maître d'œuvre initial pour le P.S.M.V. avec, notamment, Monsieur Jean Lemoine (cité dans le compte-rendu main ne figurant dans la liste des présents), soit le seul à voter contre ce projet de modification car les points ainsi traités auraient dû relever d'une révision. De plus, il est à noter que, curieusement, Madame Sylvie Hoyau est intervenue pour évoquer le projet immobilier sur le site de l'ancienne école Notre-Dame-du-Bon-Conseil alors qu'elle est une des six associées du cabinet d'architecture Forma 6, maître d'œuvre de projet.

2) Sur le fond :

La présente procédure du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.) ne prend pas en compte la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets qui a mis en place un objectif « Zéro Artificialisation Nette » (Z.A.N.) visant à ralentir le rythme d'artificialisation des sols.

En ce sens, compte tenu des délais de procédure, une révision était indispensable. En l'attente de cette réflexion plus globale, une protection des poumons verts existants doit être prise en compte dans le présent dossier pour les protéger. Il en est ainsi, notamment, de tous les arbres existants entre le parking Graslin et la Rue du Calvaire.

La notice de présentation envisage, en page 16, la création d'un hyper centre à vocation commerciale et tertiaire, matérialisé sur un plan, suivant une légende peu lisible. Quid, donc, du développement de l'habitat, pourtant indispensable dans ce secteur ?

Inaugurée le 18 novembre 1976, année de la sortie du film catastrophe « La Tour infernale », la tour

Bretagne, quatrième plus haute tour de bureaux de province, qui devait représenter la puissance économique de la ville et être une de ses nouvelles vitrines, a été conçue par l'architecte Claude Devorsine à la demande d'André Morice, maire de Nantes de 1965 à 1977, secondé par André Routier-Preuvost, son adjoint à l'urbanisme et, pendant un certain temps, vice-président de la Société d'Équipement de la Loire-Atlantique (S.E.L.A.).

Ce projet prévoyait, notamment, un parking, réparti sur six étages, et doté d'une station-service, auquel les voitures auraient eu accès par une rampe extérieure (qui n'a jamais été utilisée) et un vaste centre commercial (qui n'a jamais été complètement occupé), implanté aux trois niveaux immédiatement supérieurs, et comptant 25 boutiques, ainsi qu'un restaurant self-service.

Dans ce contexte historique, il est, pour le moins, curieux de constater, en 2023, que ce «monument», symbole d'un urbanisme inhumain, axé sur le profit, et une aberration dénaturant le patrimoine ancien nantais, ne respectait le règlement, notamment pour sa hauteur.

Au sein de la C.L.S.P.R., il est, pour le moins, significatif, dans ce contexte, qu'avec ses arguments avancés, Monsieur Yves Steff signale que le quota de Logements Locatifs Sociaux (L.L.S.), non imposé dans le cadre de la réhabilitation de cette tour, est une « fleur » faite au promoteur.

1.4 - Observations orales

Aucune observation n'a été formulée au commissaire enquêteur lors des permanences.