

NANTES : projet de modification n°1 du Plan de sauvegarde et de mise en valeur du site patrimonial remarquable (secteur sauvegardé) de la commune

<https://www.registre-dematerialise.fr/4666/>

Contributions incluant les pièces jointes

Dates

Du jeudi 1 juin 2023 à 09h00 au vendredi 30 juin 2023 à 17h00

Référence du Tribunal Administratif

Décision n° E23000069/44 en date du 20 avril 2023 - Tribunal Administratif de NANTES

Arrêté d'ouverture

Arrêté préfectoral n°2023/BPEF/055 en date du 5 mai 2023

Commissaire enquêteur(rice)

Monsieur Gérard LAFAGE

Contribution n°1 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le dimanche 11 juin 2023 à 20h36

A titre personnel je rejoins 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 notre 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 disparus dans les années 70 pour laisser la place à des projeteurs 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

Bien à vous

Contribution n°2 (Web)

Proposée par Bahuaud Antoine

(Ja.bahuaud@gmail.com)

Déposée le mercredi 28 juin 2023 à 08h47

Adresse postale : Rue Kervegan 44000 Nantes

La révision du psmv doit impérativement prendre en compte le développement commercial du centre ville.

Aujourd'hui le centre ville de Nantes propose 130000m² de surface commerciale contre plus de 250000m² 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. Aujourd'hui beaucoup d enseignes à fortes notoriété, c est à dire ayant la capacité d apporter un flux piéton conséquent, sont installées dans les centre commerciaux (Lego Store, Apple, Boulanger, Darty, Decathlon par exemple).

Cela est du à un manque de surfaces commerciales dans le coeur 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 (ex cité plus haut Darty Boulanger Apple Store Printemps JD sports ect ect) . Exemple un habitant du centre ville qui souhaite s équiper en électroménager ou en mobilier n a pas le choix que d aller en périphérie en prenant souvent sa voiture personnelle.

Contribution n°3 (Email)

Proposée par Pour le CINA - Anne Davy
(anne.davy@adden.fr)
Déposée le mercredi 28 juin 2023 à 14h43

Enquête publique PSMV - observations du CINA

Objet : Enquête publique PSMV - observations du CINA

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous vous remercions de bien vouloir prendre connaissance du courrier en pièce jointe.

Il s'agit des observations et demandes du Club de l'immobilier Nantes Atlantique (CINA) relatives à la procédure de modification du PSMV en cours.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à ce courrier et vous prions de recevoir l'expression de notre haute considération.

pour le CINA
Anne Davy

1 document associé
contribution_3_Email_1.pdf

Monsieur le Commissaire enquêteur
2 Rue de l'Hôtel de Ville NANTES
44000 Nantes

Nantes le 27 juin 2023

Objet : Observations du CINA relatives à la modification du PSMV dans le cadre de l'enquête publique

Monsieur le commissaire enquêteur,

C'est avec une grande attention que les membres du CINA ont pris connaissance du projet de modification du PSMV qui appellent de leur part les observations détaillées ci-après.

1. En premier lieu, 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. En deuxième lieu, la prise en compte de la réforme des destinations et sous-destinations introduite dans le code de l'urbanisme depuis le 1^{er} 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 pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

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. En troisième lieu, le CINA tient à souligner que l'absence 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 références aux nouvelles sous-destinations telles qu'elles résultent du décret et de l'arrêté du 22 mars 2023 susvisés 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. En quatrième lieu, le CINA demande que l'article US.2 ci-après 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 :

Article US.2.

Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

US.2-1. Conditions relatives aux occupations et utilisations du sol

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation*, d'hôtel, d'équipement d'intérêt collectif et services publics de commerce de détail* et d'artisanat*, de bureaux* où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'entrepôts* qui ne génèrent pas de nuisance phonique ou olfactive ;

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 d'« 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.

En outre, les entrepôts – qui intègrent désormais les « dark stores » sont admis dans cet article alors qu'ils sont interdits dans l'article US.1. Le CINA demande que l'implantation des entrepôts soit interdite de manière absolue dans le PSMV.

5. En cinquième lieu, l'article US.1 relatif aux occupations interdites devrait viser les « cuisines dédiées à la vente en ligne ».

6. En sixième lieu, en ce qui concerne le nouveau linéaire commercial souple (article US.2-2b.), il apparait 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.

Le CINA vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à ces observations et espère que le projet de PSMV sera amendé pour en tenir compte.

Nous vous prions de recevoir, monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de notre haute considération.



Laurence QUIBLIER

Vice-présidente en charge du commerce

Contribution n°4 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le jeudi 29 juin 2023 à 20h27

Pourquoi toujours succomber à la mode architecturale actuelle? Que ce soit pour les jardins ou les bâtiments?

Cette mode est fortement orienté par la rentabilité recherchée par les promoteurs.

Une belle ville, un bel environnement est essentiel pour le moral le bien-être. D'autres styles sont possibles.

Questionnez-vous sur ce que vous laissez faire pour toujours plus de logements.

En laissant les promoteurs grignoter les maisons des grands boulevards ou en leur lâchant notre domaine publique, notre espace commun, vous prenez part à une modification de la ville ressentie, à mon avis, très négativement par beaucoup de nantais.

Contribution n°5 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le jeudi 29 juin 2023 à 20h44

Bonjour

Nous souhaiterions 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 .

Merci

Contribution n°6 (Web)

Proposée par MOUSSET Charlotte
(charlottemousset@outlook.fr)
Déposée le jeudi 29 juin 2023 à 21h04
Adresse postale : 1, rue Tournefort 44000 Nantes

Bonjour,

Quelles mesures de prévention des tags prévoyez-vous, 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 prévoyez-vous, afin, toujours, de mieux mettre en valeur vos requalification, restaurations, création ?

Bien cordialement

Charlotte MOUSSET

Contribution n°7 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le jeudi 29 juin 2023 à 21h42

Je centre ville a besoin de musique live: il faut proteger les cafés concert restants des plaintes exagérées de riverains et encourager la vie culturelle au delà des grandes scènes.

Contribution n°8 (Web)

Proposée par Horrault laurence
(horrault.laurence@orange.fr)
Déposée le jeudi 29 juin 2023 à 22h30
Adresse postale : 10 rue Boileau 44000 Nantes

Le projet de modification du site de Notre dame de Bon Conseil en surfaces commerciales et habitats résidentiels (à plus de 7000€ 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 aux dérèglements climatiques. C'est un projet écocide et néfaste à la préservation d'un site vivable.

Contribution n°9 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le jeudi 29 juin 2023 à 22h32

Monsieur le commissaire enquêteur,

Comme dans un certain nombre de ville, les ABF refusent la plantation d'arbre dans les hypercentres afin de "voir" les façades des bâtiments et permettre une mise en valeur du patrimoine.

De mon point de vue, cette idée doit évoluer car avoir toutes les places en style "Napoléonien/ sans arbre" ou les rues sans ombres ne nous permettront plus de vivre en été dans les prochaines décennies. Ponctuellement, il est possible de garder une mise en valeur pour un bâtiment mais je suggère de prendre dès à présent exemple sur les villes espagnoles/italiennes et de planter, planter et encore planter des arbres.

Je pense notamment à la place Graslin, rue Crebillon, place Royale, rue d'Orleans, rue des Carmes, rue de la Barillerie, rue de la Marne, rue de la paix, place du Bouffay, Ect.

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 sauvegarder tout en restant une ville vivante et ouverte.

Bien cordialement

Contribution n°10 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le jeudi 29 juin 2023 à 23h25

Monsieur le commissaire enquêteur,

L'anarchie règne 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).

Je vous remercie pour la prise en compte de cette contribution

Contribution n°11 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le jeudi 29 juin 2023 à 23h34

Monsieur le commissaire enquêteur,

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".

Merci

Contribution n°12 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le jeudi 29 juin 2023 à 23h44

Bonsoir,

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.
Un exemple à suivre.

Cdt,

Contribution n°13 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le jeudi 29 juin 2023 à 23h54

Depuis plusieurs années les dégradations (mobilier cassé,...) , le nettoyage des rues (tag, saleté,...) l'entretien des espaces vert (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.

Contribution n°14 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le vendredi 30 juin 2023 à 05h59

Monsieur le commissaire enquêteur,

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.

Merci

Contribution n°15 (Web)

Proposée par CABUS Elisabeth

(elisabeth.cabus@gmail.com)

Déposée le vendredi 30 juin 2023 à 06h14

Adresse postale : Quai de turenne 44000 Nantes

Déminéraliser (tout le contraire de ce qui vient d'être fait) autant que possible. Faire des parterre 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.

Coherence environnementale des équipements (hérésie des fontaines /jets d'eau consommatrices d'énergie, installés directement sur devla pierre chaude) installés.

Végétaliser les façades (concours de fleurissent de balcons, incitation et soutien aux copropriétés pour végétarisme.

Planter des arbres quai de turenne

Mieux baliser les déplacements doux, anarchie vélos, trottinettes, 2 roues motorisés

Traiter les lieux de deal et consommation de drogues entre la gare et 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 qui ont considérablement proliféré dans l'hyper centre.

Plantations peu exigeantes en eau, innover sur les modes d'arrosage (inspiration Espagne par exemple)

Plaques historique sur les immeubles du quartier

Contribution n°16 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le vendredi 30 juin 2023 à 15h01

Ci-joint ma déposition

1 document associé
contribution_16_Web_1.pdf

Nantes, le 30 juin 2023

Jean-Pierre PROVOOST

Monsieur Gérard LAFAGE,
Ingénieur Divisionnaire
des Travaux Publics de l'Etat en retraite,
Commissaire Enquêteur,

Objet ; Projet de modification n°1 du Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur (P.S.M.V.) du Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.) (secteur sauvegardé) de Nantes

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

L'examen du dossier appelle les remarques et suggestions suivantes :

1) Sur la forme juridique

Les pièces du dossier d'enquête, visés par vos soins, 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
[\[https://www.architectes-du-patrimoine.org/Steff\]](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 [\[https://www.aup-urba.fr\]](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 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.

* * *

En espérant que vous pourrez statuer sur ces remarques et suggestions dans votre rapport, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Contribution n°17 (Email)

Proposée par Jean-Pierre PROVOOST
(jean-pierre.provoost@wanadoo.fr)
Déposée le vendredi 30 juin 2023 à 15h10

Projet de modification n°1 du Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur (P.S.M.V.) du Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.) (secteur sauvegardé) de Nantes

Objet : Projet de modification n°1 du Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur (P.S.M.V.) du Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.)
(secteur sauvegardé) de Nantes

Vous trouverez, ci-joint, ma contribution.

Respectueusement.

L'absence de virus dans ce courrier électronique a été vérifiée par le logiciel antivirus Avast.
<https://www.avast.com/antivirus>

1 document associé
contribution_17_Email_1.pdf

Nantes, le 30 juin 2023

Jean-Pierre PROVOOST

Monsieur Gérard LAFAGE,
Ingénieur Divisionnaire
des Travaux Publics de l'Etat en retraite,
Commissaire Enquêteur,

Objet ; Projet de modification n°1 du Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur (P.S.M.V.) du Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.) (secteur sauvegardé) de Nantes

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

L'examen du dossier appelle les remarques et suggestions suivantes :

1) Sur la forme juridique

Les pièces du dossier d'enquête, visés par vos soins, 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
[\[https://www.architectes-du-patrimoine.org/Steff\]](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 [\[https://www.aup-urba.fr\]](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 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'Equipement 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.

* * *

En espérant que vous pourrez statuer sur ces remarques et suggestions dans votre rapport, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Contribution n°18 (Mairie centrale de Nantes)

Proposée par RACAPÉ Alexandra

Déposée le dimanche 30 juillet 2023 à 14h00

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_18_Mairie centrale de Nantes_1.pdf

du 9/06/23

néant

041

ALEXANDRA KACAPÉ · 50, Rue François de Prehense
44000 NANTES 06.40.140.110

"Représentative" d'un collectif nantais ayant pour objectif commun de créer ou de réhabiliter un lieu de vie dit "Tierce-lieu" afin d'y accueillir du public et de mettre à disposition différentes activités type : concert, pièces de théâtre, résidence d'artistes, épicerie producteurs locaux, ateliers etc.

Nous avons repéré d'ancien théâtre rue de Bel Air quartier Tolémac et aimerions visiter les lieux et échanger avec les services dédiés de Nantes Métropole, propriétaire des lieux.

Après échanges et jouer avec Monsieur Lafage, nous constatons que ce bâtiment se situe hors des patrimoines site patrimonial remarquable.

Nous remercions Monsieur Lafage de nous avoir reçu, écouté et guidé. Il nous a indiqué le Futur ancien cinématographe qui nous semblerait également une alternative intéressante pour accueillir ce type de lieu de vie, vecteur de liens sociaux.

GL

Contribution n°19 (Courrier)

Proposée par LE PICHON Philippe - Association FORUM NANTES PATRIMOINE

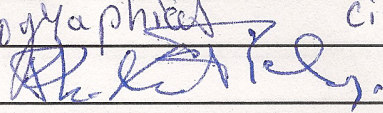
Déposée le vendredi 30 juin 2023 à 15h00

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

2 documents associés

contribution_19_Courrier_1.pdf

contribution_19_Courrier_2.pdf

042 M. Philippe Le Pichon recueit les observations
de l'association Forum Nantes Patrimoine,
31 rue de Bacapè Nantes, le 30 juin
2023 (4 pages dactylographées ci-joint


FORUM NANTES PATRIMOINES

Association Loi 1901 - 31 rue de Racapé - 44300 Nantes

ENQUETE PUBLIQUE

Observations sur le dossier

concernant le projet de modification n°1 du PSMV de Nantes

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'Etat 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 QUELLE « 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**.

Nantes, le 29 juin 2023

Au nom de l'association
Forum Nantes Patrimoine :

Philippe Le Pichon
président
Gérard Brovelli
membre du bureau

