



Nantes Métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE



AUP

ARCHITECTURE
URBANISME
PATRIMOINE

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE NANTES

Révision du PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR



PIECE N°1-2

Rapport de présentation : cahier 2 GESTION DU PSMV & POLITIQUE URBAINE

modifié après enquête publique et Commission locale du 3 mars 2017

Délibération en Conseil métropolitain du 24 mars 2017

PREAMBULE

L'étude de révision du PSMV de Nantes a été engagée en 2012, avant la promulgation de la Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine dite LCAP.

Ainsi, la terminologie employée dans le présent document fait référence à l'ancienne appellation du périmètre dans lequel s'applique le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, le Secteur sauvegardé, qui devient en vertu de la loi LCAP, Site patrimonial remarquable.

De même, les références juridiques et la structure même du document réglementaire sont rédigées sous l'empire du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 23 septembre 2015.

SOMMAIRE COMPLET

LE PRESENT DOCUMENT FAIT PARTIE D'UN ENSEMBLE DE DEUX CAHIERS FORMANT LE RAPPORT DE PRESENTATION.

CAHIER 1 Intérêt historique et patrimonial

PARTIE A- ETUDE HISTORIQUE & MORPHOLOGIE URBAINE

1. MORPHOLOGIE DU TERRITOIRE
2. LES GRANDES ETAPES DU DEVELOPPEMENT URBAIN
3. PAYSAGE URBAIN & TYPES D'ILOTS
4. HISTORIQUE DE LA PRESENCE DE L'EAU ET DU VEGETAL DANS LA VILLE

PARTIE B- ANALYSE DU PATRIMOINE BATI

1. LES ORDONNANCEMENTS URBAINS
2. TYPOLOGIE DE L'ARCHITECTURE NANTAISE
3. REPRESENTATIVITE DES EPOQUES DANS LE SECTEUR SAUVEGARDE
4. EVOLUTION DES MENUISERIES
5. EVOLUTION DES DECORS INTERIEURS

PIECES GRAPHIQUES DU CAHIER 1

- FORMAT A0 : PLAN HISTORIQUE
- ACCORDEON A3 : FRISE TYPOLOGIQUE
- FORMAT A0 : ESSAI DE CLASSIFICATION TYPOLOGIQUE DU BÂTI
- FORMAT A0 : PAYSAGE URBAIN ET ESPACES LIBRES

CAHIER 2 Gestion du PSMV et Politique urbaine

PARTIE C – POURQUOI REVISER LE PSMV ? 3

- | | |
|--|----|
| 1. LA PHILOSOPHIE DU PSMV D'ORIGINE | 4 |
| 2. LA REVISION DE 1993 (APPROUVEE EN 1998) | 10 |
| 3. LE BILAN DIAGNOSTIC DU PSMV EN 2007 | 17 |
| 4. LA MODIFICATION DU PSMV EN 2008 | 22 |
| 5. ANALYSE DU PSMV ET GESTION ACTUELLE | 26 |
| 6. LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PSMV | 40 |
| 7. RAPPEL : AUTRES PROTECTIONS DU PATRIMOINE | 41 |

PARTIE D – APPROCHE FONCTIONNELLE ET SOCIO-ECONOMIQUE 49

- | | |
|---|-----|
| 1. DEPLACEMENTS URBAINS | 50 |
| 2. PROBLEMATIQUES D'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS | 64 |
| 3. BIODIVERSITE URBAINE | 77 |
| 4. POPULATION ET DEMOGRAPHIE | 91 |
| 5. LE PARC DE LOGEMENTS EN 2010 | 96 |
| 6. ECONOMIE, COMMERCE ET EQUIPEMENTS | 100 |

PARTIE E – POLITIQUE URBAINE ET PSMV 105

- | | |
|--|-----|
| 1. CADRAGE DU P.A.D.D. | 106 |
| 2. LE PROJET URBAIN CENTRE-VILLE | 113 |
| 3. LA DYNAMIQUE DE PROJETS SUR LE CENTRE-VILLE | 119 |
| 4. ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE URBAINE DU PSMV : LA PHILOSOPHIE DU PLAN | 124 |
| 5. ARCHITECTURE REGLEMENTAIRE DU PSMV | 138 |
| 6. JUSTIFICATION DE LA SUPPRESSION DES ESPACES BOISES CLASSES | 152 |

PARTIE F – EVALUATION DU PSMV 159

- | | |
|---|-----|
| 1. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PSMV SUR L'ENVIRONNEMENT | 160 |
| 2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX | 171 |
| 3. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET SI POSSIBLE COMPENSER | 173 |
| 4. ARTICULATION DU PSMV AVEC LES AUTRES DOCUMENTS | 175 |
| 5. INDICATEURS DE SUIVI DE L'APPLICATION DU PLAN | 177 |

PERIMETRE, DATES & CHIFFRES DU SECTEUR SAUVEGARDE

Arrêté de création du Secteur sauvegardé : 22 mars 1972

Date de publication / d'approbation du PSMV d'origine : publié en 1980 et approuvé le 21 octobre 1983

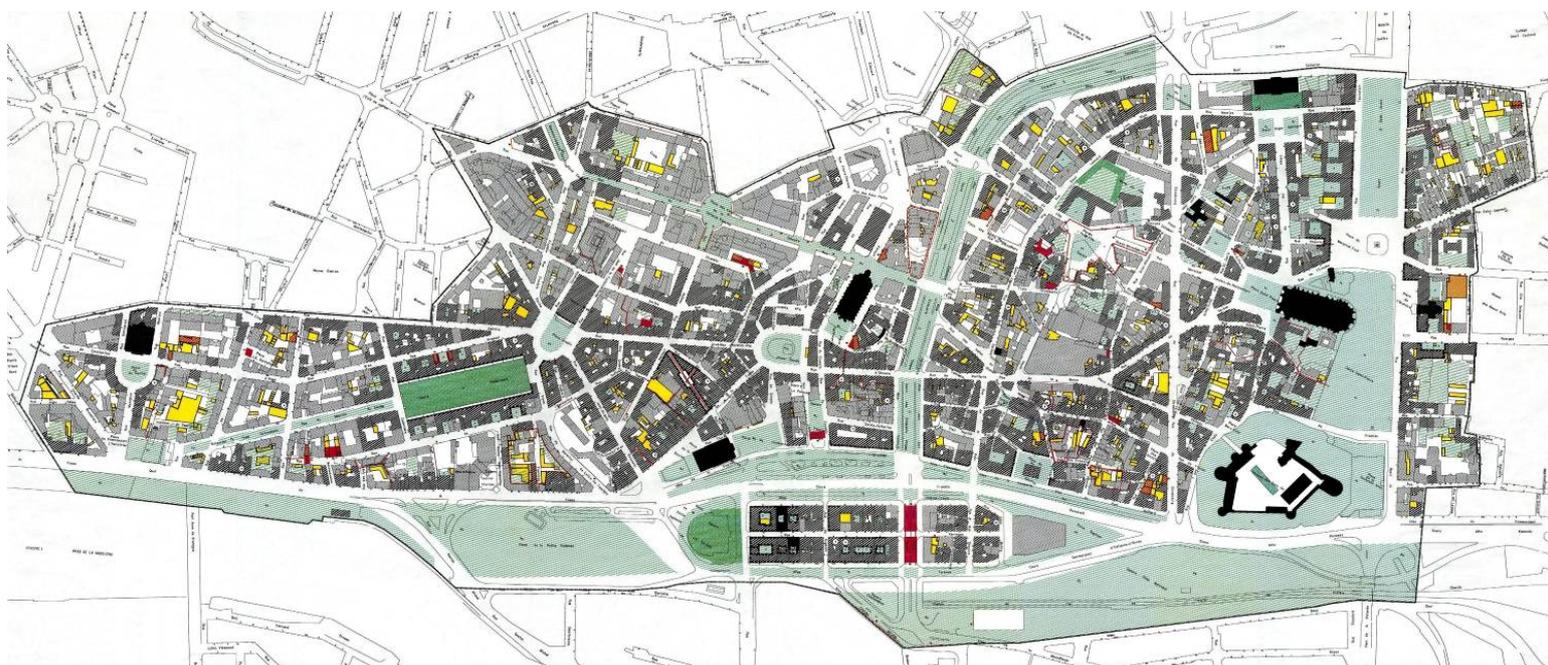
Lancement des études de révision : 1993

Décret approuvant la révision du PSMV : 26 mai 1998

Arrêté de création de la Commission locale du PSMV : 1^{er} septembre 2008

Arrêté approuvant la modification du PSMV : 9 avril 2009

Arrêté de révision du PSMV : 13 juillet 2010



Superficie : 126 hectares

Nombre d'immeubles : 2 021 immeubles

Surface bâtie : 62,9 hectares

Espaces boisés classés : 1,9 hectare

Population du Secteur sauvegardé : environ 17 000 habitants

Soit environ 82 % de la population du centre-ville* / environ 4 % de la population communale

Logements en 2006 sur le centre-ville : 13 637 logements

	AGGLO	NANTES	CENTRE-VILLE*
Nombre d'habitants en 1990 :	494 000 habitants	245 000 habitants	14 184 habitants
Nombre d'habitants en 2006 :	590 000 habitants	282 853 habitants	20 643 habitants

* Le centre-ville est défini par sept IRIS comprenant :

0101 Dobrée Bon-Port, 0102 Gloriette-Feydeau, 0103 Graslin-Commerce, 0104 Guist'hau, 0105 Bretagne, 0106 Decré-Cathédrale, 0107 Madeleine-Camp de Mars.

* Le Secteur sauvegardé concerne principalement deux IRIS en totalité : 0103 Graslin-Commerce et 0106 Decré-Cathédrale et près de la moitié de l'IRIS 0101 Dobrée Bon-Port. Les autres IRIS du centre-ville définissant une zone bien plus large que le périmètre du Secteur sauvegardé, seuls ces trois IRIS sont pris en compte dans les chiffres (le 0101 pour moitié uniquement).

PARTIE C.

POURQUOI REVISER LE PSMV ?

1. LA PHILOSOPHIE DU PSMV D'ORIGINE

- 1.1. Le périmètre
- 1.2. Les intentions du plan initial
- 1.3. La mise en œuvre du plan initial

2. LA REVISION DE 1993 (APPROUVEE EN 1998)

- 2.1. Le contexte de la révision
- 2.2. Les points d'actualisation
- 2.3. La reprise plus fondamentale du document
- 2.4. L'introduction d'une source documentaire, le Plan historique

3. LE BILAN DIAGNOSTIC DU PSMV EN 2007

- 3.1. La réflexion sur le centre-ville
- 3.2. La réflexion sur le document lui-même
- 3.3. Conclusions et propositions

4. LA MODIFICATION DU PSMV EN 2008

- 4.1. Objectifs de la modification
- 4.2. Contenu de la modification

5. ANALYSE DU PSMV ET GESTION ACTUELLE

- 5.1. Le plan graphique
- 5.2. Le règlement
- 5.3. Gestion et suivi

6. LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PSMV

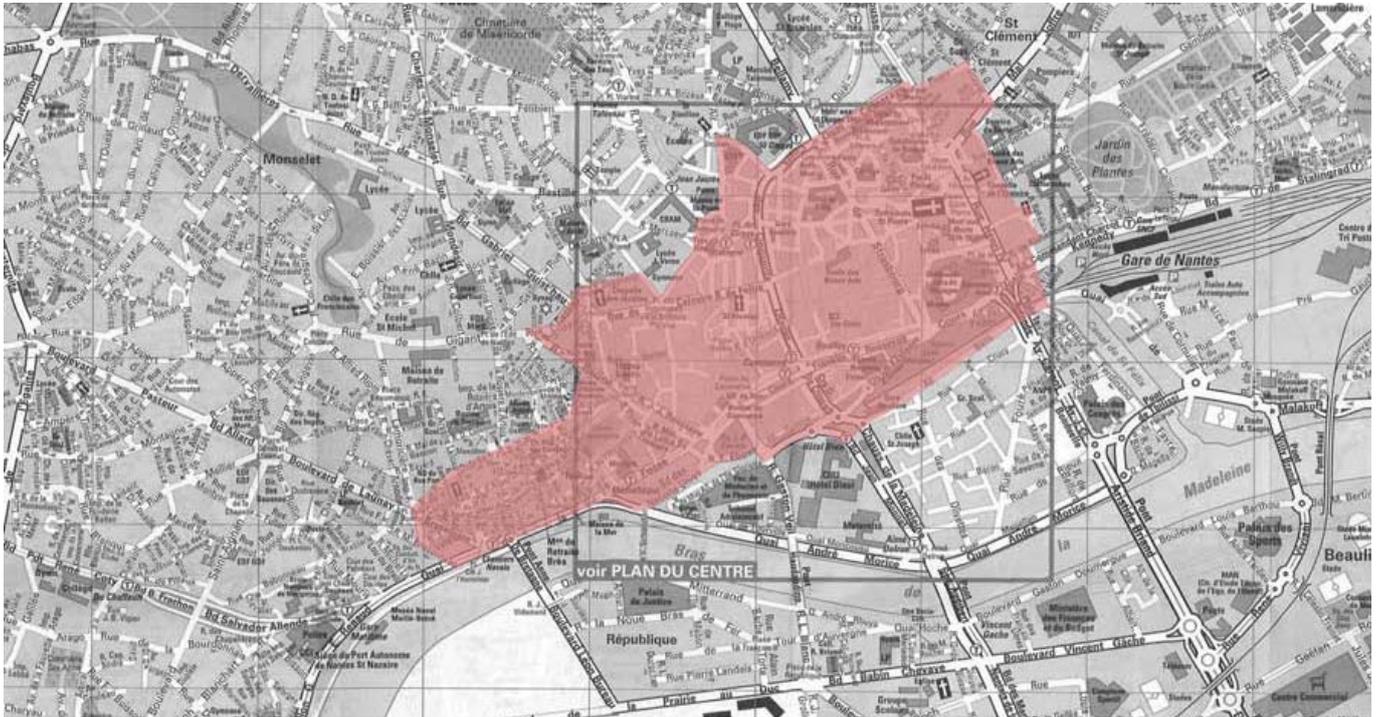
7. RAPPEL : AUTRES PROTECTIONS DU PATRIMOINE

- 7.1. Les sites protégés selon la loi de 1930
- 7.2. Les édifices protégés au titre des Monuments Historiques
- 7.3. La prévention archéologique
- 7.4. Site Natura 2000

1. LA PHILOSOPHIE DU PSMV D'ORIGINE

NOTA : Les parties en italique reprennent le Rapport de présentation du PSMV révisé.

1.1- LE PERIMETRE



Le Secteur sauvegardé englobe une surface de 120 hectares environ. Il concerne l'essentiel du centre de Nantes. [...] Centre économique et commercial, centre administratif, il comporte les bâtiments essentiels à la vie quotidienne de la cité : Préfecture et Hôtel de Ville, les trois quartiers commerciaux, rue de la Marne, rue du Calvaire, rue Crébillon, le théâtre. [...]

Ce périmètre entoure la presque totalité des chefs d'œuvre d'art urbain que le passé a construit. Depuis le château, ou depuis la cathédrale, ils constituent une suite d'événements qui écrivent l'histoire : place du Pilon, place Royale, place Graslin, cours Cambronne. [...]

Le parcellaire du Secteur sauvegardé est imprégné essentiellement par deux époques : le Moyen-Age et le XVIII^e siècle. La ville médiévale, qui ne dépasse que peu l'enceinte romaine, se coince entre les anciens bras de la Loire et de l'Erdre. Au XVIII^e siècle, une poussée économique permet le développement de la ville. Les remparts de la vieille ville sont arasés, la Loire et l'Erdre sont retenues par des quais, et de grands axes sont tracés vers l'Ouest, enrichis de places et de cours (place Royale et place Graslin, cours Cambronne,...). C'est l'œuvre principalement de deux architectes, Ceineray et Crucy. Le XIX^e siècle a achevé ces ouvrages, le XX^e siècle s'infiltré là où des bombardements de la dernière guerre ont laissé des traces. Le Secteur se caractérise ainsi par de multiples aspects et visages, réunis par un grand axe en direction est-ouest qui permet de les découvrir consécutivement.

On peut ainsi regretter que certains édifices remarquables situés juste en limite ne soient pas intégrés, pour leurs abords, dans le périmètre (chapelle des Minimes, musée des Beaux-Arts, muséum d'Histoire Naturelle, musée Dobrée). Le tracé strict du Secteur vient couper en deux des ensembles cohérents de places : place René Bouhier, place Eugène Livet, place Ladmiraault, place des Volontaires de la Défense Passive, place Bretagne, etc. Pour assurer toute la cohérence au document, les places seront ainsi considérées dans leur entité (même si les parties hors périmètre ne pourront faire l'objet à proprement parler de prescriptions).

Le diagnostic du PSMV en 2007-2008 avait conclu sur la nécessité de réfléchir à une extension de périmètre, mais cette proposition n'a pas été retenue (au profit d'un relais de protection par d'autres outils réglementaires) ; la présente révision ne prévoit donc pas d'extension du périmètre initial.

1.2- LES INTENTIONS DU PLAN INITIAL

Mon vœu est de créer l'outil technique permanent qui fasse de ce plan un document d'histoire vivante : celle de demain.

Robert JOLY, architecte chargé du plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur en 1972.

En termes de protection du patrimoine

On ne comprendrait pas l'histoire du costume en ne collectionnant que les boutons ou les broderies...

[...] Le nombre des constructions protégées au titre du plan de sauvegarde est important. Le principe qui a présidé à leur choix a consisté à repérer des ensembles architecturaux « intéressants » et à les protéger globalement ; c'est ainsi que des immeubles présentant un certain intérêt mais isolés ont été écartés, à l'inverse des immeubles présentant un moindre intérêt mais situés dans des ensembles de valeur sont protégés.

Le résultat est une épine dorsale de direction Est Ouest très protégée. Elle rassemble le cours Cambronne, les places Graslin, Royale, du Pilon, St-André et St-Pierre. Parallèle à cet « axe », les rives de l'ancien bras de la Loire et l'île Feydeau sont également très protégées. L'ensemble ainsi formé contient le futur plateau piétonnier.

[...] A côté de ces ensembles homogènes, l'effort a porté sur des noyaux intéressants : la place du Sanitat, la place Eugène Livet, la place Delorme, la rue Guépin, l'allée des Tanneurs, la place du Port-Communeau. Ils constituent autant de points de résistance en périphérie du Secteur sauvegardé.

En termes de « curetage »

[...] La protection ne peut se concevoir sans une mise en état. Des constructions parasites, petites et peu élevées pour la plupart, sont vouées à la démolition. Celle-ci est nécessaire à l'aération, à l'ensoleillement. A l'hygiène des îlots les plus anciens.

[...] Il a paru plus adapté d'utiliser la catégorie « non protégés et pouvant être remplacés » pour des immeubles sans aucun intérêt que la catégorie « à démolir » qui manque de souplesse dans son utilisation. Le principe a été de ne démolir aucun immeuble solide. Les constructions annexes sont dégagées pour aérer les cours communes ou privatives ; les hangars abritant des entrepôts disparaîtront de la même manière pour faire place à des immeubles de qualité plus à leur place dans le centre ancien.

En termes de constructions neuves

Il n'est cependant pas question de geler une partie aussi importante du centre-ville, ce serait contraire à l'idée d'un centre vivant, économiquement actif. Les constructions grisées de fines hachures peuvent être améliorées ou démolies, elles peuvent être reconstruites en fonction des indications fournies par le plan et le règlement.

[...] La doctrine de base en matière de constructions neuves s'est donnée pour principe la disparition des « dents creuses », c'est-à-dire la construction d'immeubles adossés aux pignons aveugles, de manière à les faire disparaître. Ceci implique l'existence de nombreuses emprises imposées. [...] il s'agit le plus souvent de blessures du tissu urbain faites en application d'un plan d'alignement, certaines sont dues aux bombardements de 1944.

Dès que l'espace constructible est plus important, les choix de plan masse sont multiples, les programmes des futures constructions, inconnus au moment de l'établissement du plan pourront orienter leur organisation. Cette souplesse nécessaire a fait choisir la solution du secteur d'aménagement. Un certain nombre de zones du plan, intéressant des terrains publics, ont été étudiées, la politique municipale se saisira de ces études lorsqu'elle le jugera opportun.

En termes de politique de l'habitat

Le plan de zonage exprime deux intentions. Il partage l'ensemble du secteur en zones relativement homogènes quant au bâti et au parcellaire dont les caractères changent avec les époques. A l'intérieur de chaque zone, il répartit les diverses fonctions urbaines, habitat, emploi, commerce, les fonctions des données du confort urbain. Ce document oriente les mutations urbaines. [...]

Le C.O.S. ne peut définir le droit à construire. Les parcelles urbaines ont des possibilités beaucoup trop diverses suivant leur emplacement. C'est l'ensemble des règles architecturales (articles 1 à 11) qui le définissent.

Maintenir et développer la vie urbaine, c'est permettre à toutes les couches de population d'habiter au centre-ville. Aussi une politique de constructions de logements sociaux locatifs est-elle proposée.

En termes de confort urbain

[...] Il faut rendre la ville à ses habitants, qui sont d'abord des piétons. Il faut créer les parkings nécessaires et organiser le développement maximal des transports en commun. C'est une politique lente, ses diverses composantes doivent avancer dans le même temps.

Les voies piétonnes (ou plutôt « piétonnables ») peuvent accélérer les processus de mutation sociale, il faut en créer suffisamment pour qu'elles soient diverses, animées ou calmes, pour que leur rareté ne soit pas objet de spéculation.

Un jour, dans un nombre certain d'années, un grand axe piéton reliera l'ensemble des chefs d'œuvre du passé, il sera la synthèse du confort urbain et des économies marchandes et touristiques, ce sera la promenade de l'histoire. Les places y trouveront un renouveau de leur passé. Peut-être une d'entre elles, faite aujourd'hui devant l'Hôtel de Ville donnera à Nantes, l'art urbain du XX^e siècle qu'elle ne possède pas encore.

Du plan à la politique municipale

Un plan n'implique pas une politique d'urbanisme. Ce n'est qu'un outil, nous avons établi celui-ci pour qu'il permette à la Municipalité de Nantes la politique urbanistique la plus dynamique et novatrice. [...]

Le plan peut inquiéter par son ambition, par l'importance des aménagements qu'il rend souhaitables. Ce document agissant sur le patrimoine architectural – le passé de la Ville – a tout l'avenir devant lui. C'est dans dix ans, dans vingt ans pour certaines d'entre elles, que se réaliseront les idées présentes ici. Des hypothèses seront abandonnées, d'autres verront le jour. [...] La ville en décidera à chaque fois !

Ce projet sur l'avenir implique un suivi attentif. L'urbanisme et l'architecture sont des idées d'un jour et de longues et patientes broderies.

1.3- LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN INITIAL

Le Plan de Sauvegarde a été mis à l'étude en 1972 et l'essentiel du plan était connu dès 1976. S'il n'a été publié qu'en 1980 et approuvé en 1983 (procédure administrative), toutes les dispositions réglementaires du plan ont été appliquées par anticipation dès 1976.

Le plan réglementaire

La légende du plan réglementaire est celle des anciens plans de sauvegarde. La caractérisation des constructions est binaire (protégé ou non protégé).

Le plan définit des emprises à démolir (sans qu'elles soient justifiées une à une dans une liste annexe) ; à cette légende, s'ajoute la légende de petits points imposant une emprise de construction.

Sur des zones spécifiques où le tissu urbain nécessite une restructuration profonde, voire une recomposition, des secteurs d'aménagement sont définis avec une emprise en tireté numérotée, laissant plus de possibilités qu'un tracé d'emprise imposée. Ces secteurs donnent lieu à un certain nombre de prescriptions dans le règlement et surtout à des recommandations urbanistiques et architecturales dans un recueil annexe ; ils sont au nombre de 9 dans le plan initial (passé à 3 dans le plan révisé de 1993).

Certains espaces libres sont soumis à protection particulière, d'autres sont soumis à une prescription de plantation. Le PSMV de 1980 utilise la légende des Espaces Boisés Classés qui sera en partie remise en cause dans le cadre de la révision de 1993 pour apporter plus de souplesse à la gestion de ces espaces. Les passages piétonniers à conserver ou à créer par servitude de passage public sont reportés.

LÉGENDE

	immeuble	protégés ou titre des monuments historiques
	façade-fragment	
	immeuble à conserver et à restaurer	
	imm. dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opération	
	immeuble non protégé pouvant être remplacé ou amélioré	
	emprise de construction imposée	
	secteur d'aménagement suivant les conditions prévues ou règlement	
	espace soumis à une protection particulière	
	espace boisé classé à conserver	
	plantation à réaliser	
	emplacement réservé pour ouvrages publics, installation d'intérêt général	
	alignement nouveau	
	périmètre de restauration délimité par arrêté ministériel du 22/03/72	
	prescriptions particulières (modification, écrêtement, surélévation)	
	passage piétons à conserver ou à créer par servitude de passage public	
	pignon à traiter	
	renvoi aux pièces annexes (sous-secteur d'études)	

Enfin, les prescriptions de nouvel alignement sont figurées par un trait en limite d'espace public, Les prescriptions particulières m (modification), e (écrêtement), et s (surélévation) sont indiquées graphiquement. Et d'autres prescriptions plus localisées sont repérées par un chiffre et listées dans un document annexe.

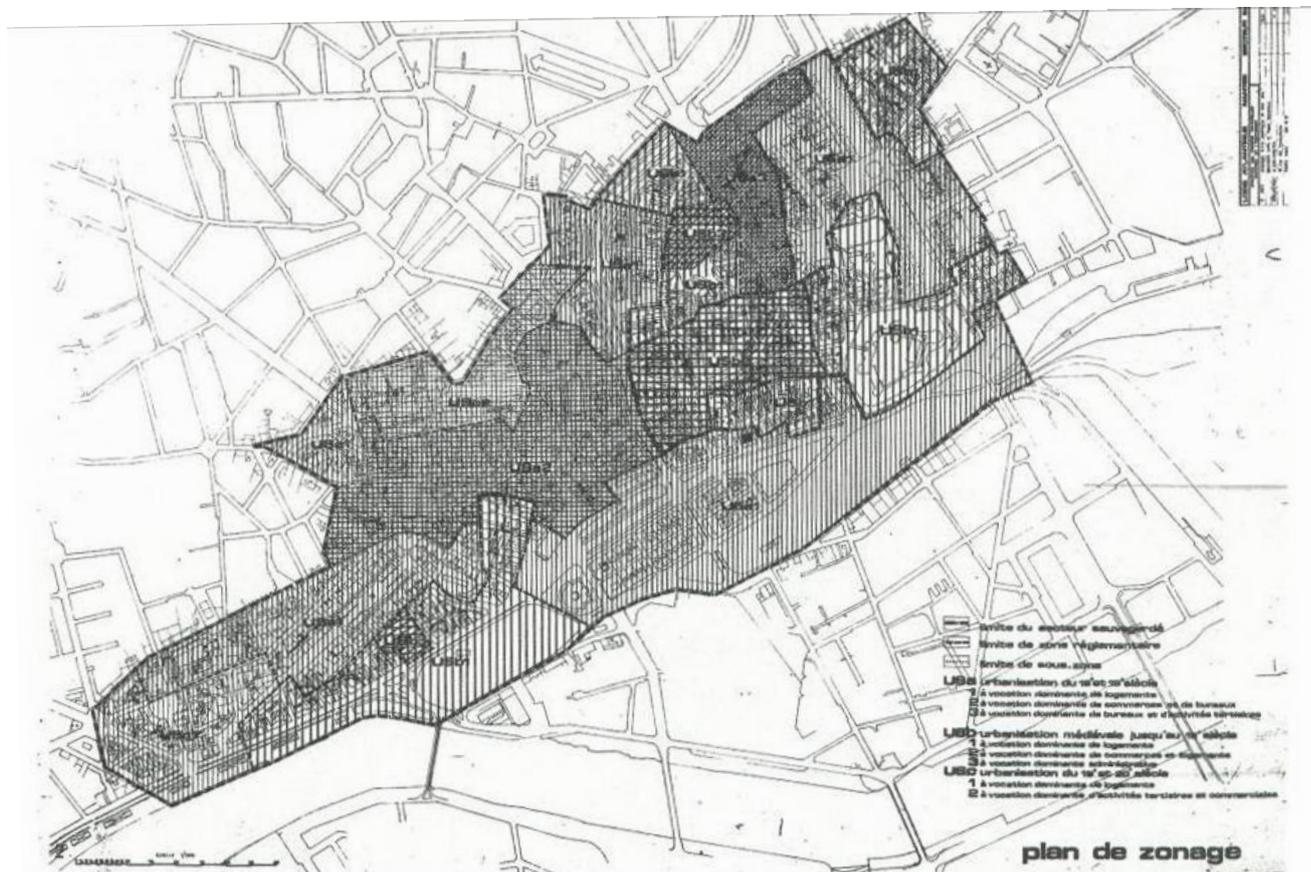
A noter que la protection partielle au titre des Monuments Historiques est représentée par la même légende graphique pour les fragments et pour les façades/toitures protégées; il conviendra de reprendre donc la représentation graphique pour ces éléments (non reprise lors de la révision de 1993).

Le règlement et le découpage en zones réglementaires

Selon la nature morphologique du tissu urbain (époque d'urbanisation, tracé des rues, parcellaire, volumétries et types de constructions), trois zones réglementaires ont été identifiées :

- **La zone USa** : tissu urbain dense des XVIII^e et XIX^e siècles, aux parcelles régulières d'assez grandes dimensions, des constructions de 15 à 18 mètres de haut à l'architecture ordonnancée de granit et de tuffeau, comme l'île Feydeau, les cours Cambronne, les places Royale, Graslin, St-Pierre,...
- **La zone USb** : tissu urbain dense et enchevêtré, antérieur au XVIII^e siècle, aux parcelles irrégulières et aux formes variables, des constructions souvent R+2+combles voire R+3+combles (12-15 mètres) à l'architecture pittoresque et aux matériaux variés (dont le pan de bois). La zone comprend également quelques ordonnancements du XVIII^e le long des quais et dans le quartier médiéval (place du Change, château, cathédrale).
- **La zone USc** : tissu urbain plus aéré issu des recompositions de La Reconstruction, des constructions entre 15 et 21 mètres de haut avec une emprise au sol bien moindre par rapport aux précédentes zones, une architecture très différente avec notamment celle des grands magasins, des matériaux variés et modernes, et des cœurs d'îlots plus vastes.

A chaque zone réglementaire, s'appliquaient quinze articles de règles d'urbanisme. Le règlement qui accompagnait le plan initial a été plus largement revu lors de la révision de 1993.



La connaissance de ces zones permet d'établir des règles favorisant la pérennité du tissu urbain existant : alignement sur rue, articulation des constructions sur l'arrière, aménagement des cours, distances entre voisins. Ce n'est qu'ainsi que pourra être évitée l'intrusion brutale de construction neuve qui répondaient aux règles du plan d'aménagement de 1948 et qui ont puissamment contribué à désorganiser le tissu ancien.

Ce découpage fait aussi l'objet d'un critère fonctionnel (répartition des différentes fonctions économiques : logement, commerce, emploi) dont les objectifs ont été revus lors de la révision de 1993.

Ces zones forment trois ensembles cohérents : l'hypercentre commercial s'appuyant sur les branches d'un Y : les rues du Calvaire, Crébillon et de la Marne, le centre tertiaire s'articulant sur la Préfecture et la rue de Strasbourg, tout le reste du Secteur sauvegardé devra garder et confirmer son caractère résidentiel pour éviter que le centre ne dépérisse.

Le plan d'épannelage

Ce document complète le règlement. En effet, en cas de construction neuve, le règlement précise qu'il est nécessaire de se raccrocher aux pignons des constructions voisines mais si le projet est important (en particulier dans le cas des secteurs d'aménagement), ou si les constructions voisines sont inadaptées à leur cadre (trop petites ou trop grandes), il est nécessaire de se référer à un plafond, à un épannelage. Celui qui est proposé est rattaché au niveau général de la France (cote NGF).

[...] Autant que faire se peut, une cote est donnée par îlot : elle indique la hauteur à l'égout de la toiture. Lorsque le relief est en pente ou lorsque des constructions présentent des hauteurs différentes, les îlots peuvent se voir attribuer plusieurs cotes. Ces cotes seront celles des immeubles situés en bordure d'îlot, le règlement précise que ceux situés à l'intérieur de l'îlot devront avoir au moins trois mètres de moins.

[...] Le plan d'épannelage permet d'assurer des vues à partir des points hauts sur la ville (rue de l'Héronnière, rue Cassegrain), il permet de créer des dépressions dans des quartiers très denses (23 m rue de l'Emery, 18 m rue de Richebourg, etc.)

Le Recueil de recommandations et d'intentions urbanistiques et architecturales

Ce document, qui se veut « une sorte de mode d'emploi » du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, définit l'esprit général du règlement et la manière dont les règles urbaines et architecturales doivent être abordées. Il se décompose en trois parties :

- 1. Les recommandations architecturales** traitent de l'architecture : comment sauvegarder celle qui existe, comment en produire une nouvelle ?

Le chapitre a pour objet de permettre une bonne application des dispositions réglementaires prévues au plan de sauvegarde. [...] Plus que la lettre, il veut cerner l'esprit dans lequel elles ont été élaborées. Il s'attache également à apporter un ensemble de conseils techniques de réalisation à l'égard des mises en œuvre les plus couramment utilisées. Il se décompose en trois parties : Définir une méthode de travail - La conception des projets - Les tests architecturaux.

- 2. Les opérations de restructuration** décrivent plus précisément les grandes mutations qui attendent les îlots du Secteur sauvegardé comportant peu de protection, voire devant être restructurés.

Le PSMV repérait des sous-secteurs d'aménagement sur des îlots peu patrimoniaux, peu protégés, voire même devant être restructurés. Chacun de ces secteurs faisait l'objet d'une Description et d'une Proposition d'aménagement. Les secteurs présentés sont au nombre de neuf : Ferréol Bolo, Quai de la Fosse, Fourcroy, Quai de l'île Gloriette (petite Hollande), Boucherie, Didienne, Juiverie-Lambert, Hôtel de Ville et Richebourg. Certains ont été réalisés dans la décennie qui a suivi (voir plus loin le chapitre dédié aux secteurs d'aménagement dans la révision de 1993).

- 3. Les aménagements des espaces publics** traitent des questions de mise en valeur du patrimoine architectural, à travers l'aménagement des espaces publics.

Une distinction a été opérée entre :

- les espaces qui présentent une grande homogénéité architecturale mais qui sont actuellement encombrés par le trafic automobile ou mal utilisés. Une simple réorganisation du traitement du sol permettrait de les réhabiliter (ex. places Graslin et Royale),
- les espaces où il est nécessaire de recréer un décor architectural, la guerre ayant laissé de nombreux pignons aveugles (ex. place de l'Ancienne Poste, place de l'Hôtel de Ville),

• *les espaces qui sont inorganisés et mal utilisés, il s'agit surtout de l'ancien bras de la Loire (place de la petite Hollande). Il sera nécessaire d'y inventer un nouvel espace.*

Toutes les propositions d'aménagement répondent au souci suivant :

- *protection et mise en valeur du patrimoine historique,*
- *facilité de circulation et d'utilisation,*
- *dessins de nouveaux espaces, destinés à faire disparaître les vides « non traités ».*

Ces propositions d'aménagement étaient déclinées selon un « plan d'aménagement général », et deux « axes » qui sont : l'ancien lit de Loire et l'épine dorsale du Secteur sauvegardé qui *regroupe toute une série d'ensembles architecturaux de grande valeur et suit les rues et places les plus commerçantes de la ville ; elle relie la place du Commandant l'Herminier à l'Ouest, à la cathédrale et au château à l'Est en passant par les places Graslin, Royale et du Pilon.*

Ce document n'a pas de valeur réglementaire en soi mais sert de texte de référence aux gestionnaires du Secteur sauvegardé et à la politique municipale en matière de projets urbains.

2. LA REVISION DU PSMV EN 1993

La révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de 1993 s'apparentait davantage à une actualisation qu'à une remise en chantier. Il s'agissait principalement d'intégrer tout ce qui avait été réalisé depuis sa conception et d'apporter un certain nombre d'ajustements fonctionnels : écriture améliorée du règlement, précision de certaines opérations potentielles, approfondissement de la réflexion sur les opérations à venir, évolution des espaces boisés classés, etc.

Après un rapide retour sur le contexte de cette révision, en particulier de l'évolution socio-économique du Secteur sauvegardé depuis sa création à 1993, nous distinguerons ici les points d'actualisation qui auraient pu relever d'une simple modification du document, et les points plus spécifiques qui modifient (bien que ponctuellement) l'économie générale du plan et justifiaient la procédure de révision.

Lancée en 1993, cette révision a été **approuvée le 6 mai 1998**.

2.1. LE CONTEXTE DE LA REVISION

Dans la mesure où toutes les dispositions réglementaires du plan ont été appliquées dès 1976 (par anticipation de la procédure d'approbation), le PSMV était ainsi mis en œuvre depuis 17 ans au moment du lancement de la révision de 1993.

En 1993, Nantes regroupe 250 000 habitants. Voici comment est décrit le contexte socio-économique dans le rapport de présentation de la révision :

Les personnes âgées reviennent vers le centre-ville et la Municipalité, à l'occasion de la révision de son plan d'occupation des sols, affirme sa volonté de freiner le départ des familles vers la périphérie et cherche à répondre aux besoins des populations nouvelles que constituent les personnes âgées et les étudiants (17 000 étudiants en 1982, 24 000 en 1989, et sans doute 34 000 dans moins de 5 ans) qui sont demandeurs de logements en centre-ville. De nombreux immeubles collectifs ont ainsi été construits récemment autour et dans le Secteur sauvegardé pour les accueillir de manière préférentielle.

Nantes regroupe 66% des emplois de l'agglomération, et le Secteur sauvegardé joue un rôle essentiel dans les emplois administratifs et de services. Les services éclatent hors du centre-ville. Mais celui-ci regroupe la moitié des surfaces commerciales nantaises et 67 % des commerces de moins de 400 m² : le Secteur sauvegardé rassemble donc la plus grande partie des commerces de petite taille.

Les logements anciens sont souvent hors-normes ; c'est pour cette raison que la Municipalité a engagé deux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et un programme social thématique.

L'artisanat du centre-ville se délocalise vers le centre de gros ou le secteur du Perray et libère des terrains, en particulier dans le Secteur sauvegardé où ont été conduites des opérations de construction de logements.

L'évolution économique depuis la création du Secteur sauvegardé

[...] La chute de la population s'est stabilisée et la population résidente plafonne à 14 000 habitants. Cette population assez hétérogène dans son ensemble se présente ainsi :

- 40% d'actifs (contre 45% pour la ville de Nantes)
- forte représentation des artisans, commerçants, professions intellectuelles et professions intermédiaires,
- faible présence d'ouvriers et employés,
- même proportion de retraités en centre-ville qu'en périphérie,
- tendance à une spécialisation d'âge du centre avec 44% de 20-39 ans et 20% de plus de 60 ans.

Un nombre important de logements a été construit dans le périmètre du Secteur sauvegardé ; parallèlement, la réhabilitation des logements se caractérisait par une diminution de la taille des logements et donc une augmentation de leur nombre. En résumé, il y a moins d'habitants par logement mais plus de logements. L'un compensant l'autre, la chute de population s'est arrêtée, puisque cette population était de 15 699 habitants en 1975, 14 378 en 1982 et 14 184 en 1990, alors qu'elle dépassait largement les 20 000 habitants dans les années 1960. [...]

Par ailleurs, il apparaît que les activités commerciales de Secteur sauvegardé ont profondément évolué. Le commerce quotidien a énormément régressé en fonction de l'évolution de la population, au profit d'un commerce spécialisé de

plus en plus dans le vêtement de luxe. [...] Le centre commercial de Nantes a besoin d'évoluer et pour cela a besoin d'accueillir des « locomotives commerciales » rares de manière à conforter son image de centre commercial régional.

[...] De nombreux bureaux en blanc ont été construits sur l'agglomération, et tout particulièrement au contact du Secteur sauvegardé, la demande est donc moins grande, et il n'y a pas nécessité de prévoir la construction de bureaux dans le périmètre du Secteur sauvegardé.

2.2. LES POINTS D'ACTUALISATION

La mise à jour du fond de plan

La révision du plan a été l'occasion de redessiner le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (plan polychrome et plan d'épannelage au 1/500^e et plan de zonage au 1/4000^e) Ce travail de mise en forme a été réalisé par le service « Gestion du référentiel » de la ville de Nantes, en recourant à l'outil informatique ; un souci tout particulier a été pris pour prendre en compte le fond de plan cadastral, permettant ainsi une bonne adéquation entre le document réglementaire et les demandes de certificat d'urbanisme.

Le plan est devenu à cette occasion polychrome, rendant sa lecture plus claire.

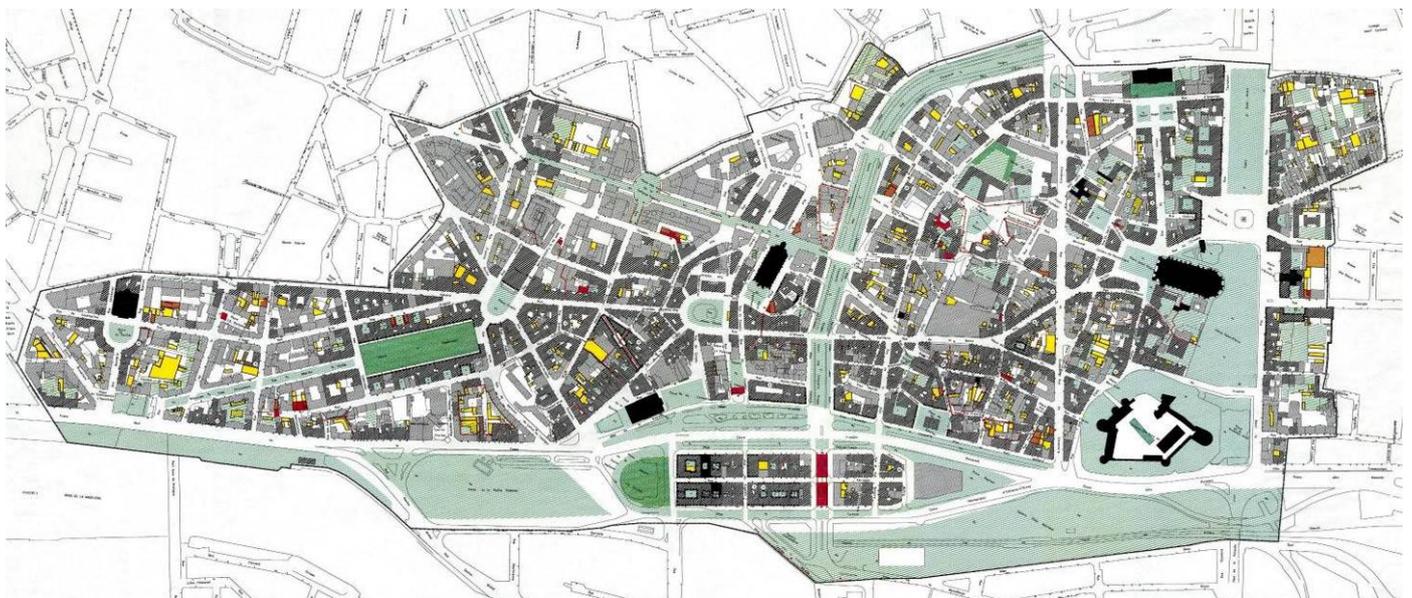
Le rapport de présentation de la révision comporte la liste des édifices mis à jour à cette occasion (dont une actualisation des édifices protégés au titre des Monuments Historiques).

LEGENDE

	LIMITE DE SECTEUR SAUVEGARDE		EMPRISE DE CONSTRUCTION IMPOSEE
	IMMEUBLE COMPLET PROTEGE PAR LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES		SUPERPOSITION DES DISPOSITIONS D'IMMEUBLES A DEMOLIR OU A MODIFIER A L'OCCASION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'EMPRISES DE CONSTRUCTION IMPOSEE
	FACADES, FRAGMENTS PROTEGES PAR LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES		SECTEUR D'AMENAGEMENT SUIVANT LES CONDITIONS PREVUES AU REGLEMENT
	IMMEUBLE OU PARTIE D'IMMEUBLE A CONSERVER ET A RESTAURER DONT LA DEMOLITION, L'ENLEVEMENT OU L'ALTERATION SONT INTERDITS		3 = RENVOI AUX PIEGES ANNEXES DANS LE REGULE DE RECOMMANDATIONS ET D'INTENTIONS ARCHITECTURALES ET URBANISTIQUES
	FACADE D'IMMEUBLE A CONSERVER ET A RESTAURER DONT LA DEMOLITION, L'ENLEVEMENT OU L'ALTERATION SONT INTERDITS		ESPACE SANS A PRESCRIPTION PARTICULIERE
	IMMEUBLE NON PROTEGE PROUVANT ETRE CONSERVE, REMPLACE OU AMELIORE		P = PAVAGE
	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES (MODIFICATIONS)		18C = RENVOI AUX PIEGES ANNEXES DANS LE REGULE DE RECOMMANDATIONS ET D'INTENTIONS ARCHITECTURALES ET URBANISTIQUES
	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES (REGLÈMENTS)		8 ALIGNEMENT NOUVEAU
	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES (SURÉLEVATION)		ESPACE BOISE CLASSÉ A CONSERVER OU A CREER
	IMMEUBLE OU PARTIE D'IMMEUBLE DONT LA DEMOLITION OU LA MODIFICATION PEUT ETRE IMPOSEE A L'OCCASION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT PUBLIQUES OU PRIVEES		PLANTATIONS A REALISER
			EMPLACEMENT RESERVE POUR VOIES, PASSAGE OU OUVRAGE PUBLIC, INSTALLATION D'INTERET GENERAL DE L'ESPACE VERT
			PASSAGE PÉTON A CONSERVER OU A CREER PAR SERVITUDE DE PASSAGE PUBLIC

Plan polychrome réglementaire

extrait du Dossier de PSMV approuvé le 21 octobre 1983, révisé le 26 mai 1998



Les compléments réglementaires pour certaines opérations à venir

A l'analyse de réflexions pré-opérationnelles, de petites opérations nécessitaient des affinages ou des réflexions complémentaires pour répondre au mieux aux principes de mise en cohérence des volumes bâtis et de réparation des blessures du tissu urbain, la révision a donc consisté à :

- préciser l'emprise à construire sur le passage Cardinet (rue Cardine),
- préciser l'emprise sur l'espace public rue François Salières,
- protéger la Capitainerie du port et un immeuble à pans de bois rue de la Bletterie (dont la non-protection était considérée comme des oublis du plan initial),
- protéger un immeuble du XVIII^e siècle à la façade XIX^e récemment ravalée (15 place du Commerce),
- supprimer la légende « plantation à réaliser » au milieu de l'îlot des Echevins,
- « déprotéger » le garage Ste-Croix (dont la protection était considérée comme une erreur du plan initial),
- protéger les constructions XVI et XVII^e siècles de la rue des Carmélites récemment réhabilitées,
- apporter un léger retrait de l'alignement de l'emprise constructible square Fleuriot pour s'accorder avec l'emprise historique de la Poste préexistante,
- « déprotéger » des volumes d'extension du XX^e siècle de l'Hôtel de Ville (dont la protection était considérée comme des erreurs du plan initial),
- indiquer graphiquement les espaces soumis à prescription particulière sur les cours intéressantes,
- transformer certains espaces boisés classés en espaces soumis à prescriptions particulières.

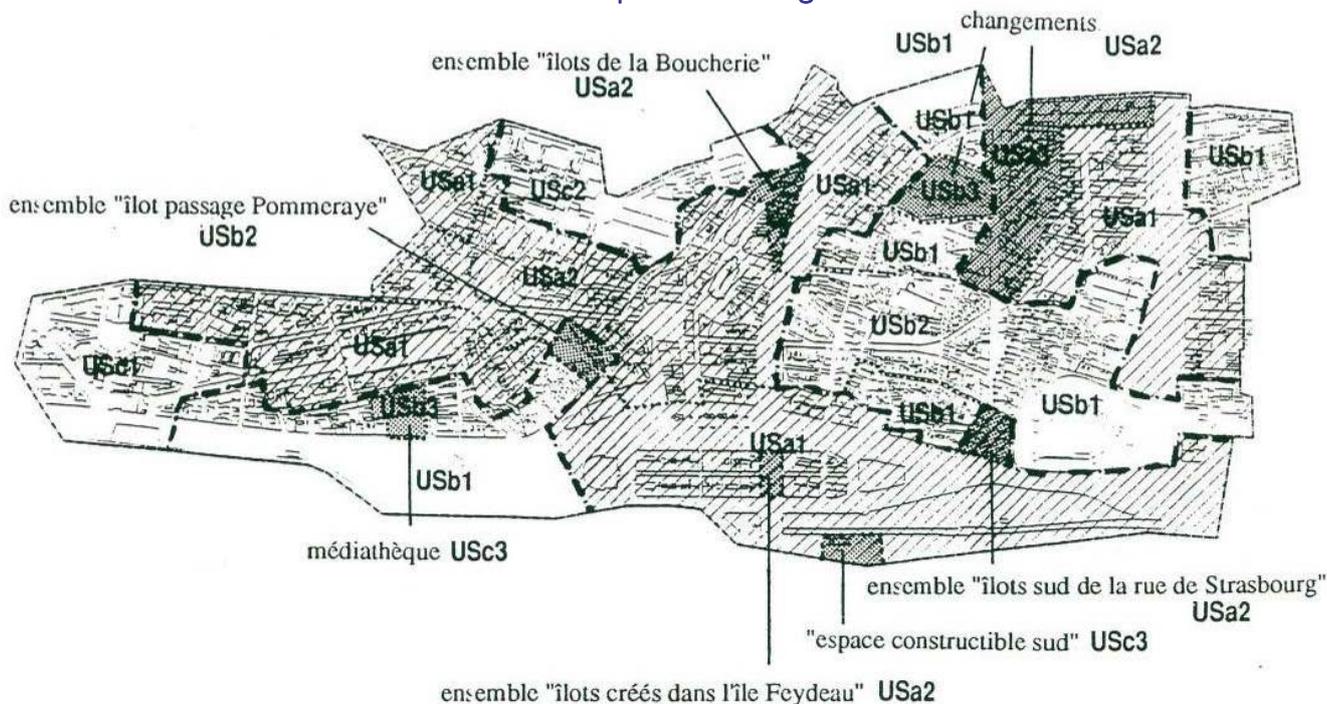
Le règlement

L'un des principaux objets de la révision de 1993 était de préciser les points réglementaires qui posaient des difficultés d'application, ainsi ont été traitées les questions suivantes :

- **Les règles de distances de vue** (remplaçant les traditionnelles règles de prospect) nécessitaient une définition introduisant la notion de « puits de jour » pour les pièces de services, en complément de la notion de cour ;
- **Les règles de l'article 11** (Aspect extérieur des constructions) ont été développées à la faveur des 15 années d'expérimentation sur les travaux réalisés dans le Secteur sauvegardé tant pour la restauration du patrimoine que pour la construction neuve ;
- **Les normes de stationnement** ont été reprises de façon à permettre l'application des règles d'accessibilité et de stationnement du précédent Plan. Inchangées pour les logements, elles sont rendues plus contraignantes pour les bureaux (1 place pour 25m² de SHON). Pour les commerces, il n'est plus demandé de place de stationnement dans l'objectif d'encourager leur implantation ;
- **La règle de répartition des activités** dans chaque zone réglementaire est reprise (en terme de pourcentage mais aussi sur la désignation des activités) et ses conditions d'application sont précisées (en particulier, les surfaces en sous-sol ne sont pas à prendre en compte dans le mode de calcul – laissant de plus grandes possibilités aux programmes commerciaux). La règle est simplifiée en ne définissant que des surfaces minimales de logements (le reste étant calculé par défaut), et le nombre de sous-secteur est limité à 2, le premier où les logements doivent représenter un minimum de 80 % de la SHON, le second où ils doivent représenter un minimum de 30 % ; un troisième est créé pour les services publics ou privés sur les secteurs de la médiathèque et place Alexis Ricordeau.
- **Les questions de réputation, d'antennes, de conduit de ventilation, de réseaux divers et d'usage des combles** ont été précisées dans le règlement pour mieux encadrer l'évolution de ces détails qui contribuent à la qualité de vie et la qualité de mise en valeur du patrimoine.
- **La légende graphique du PSMV** a été entièrement décrite et définie dans un nouvel article US0, de façon à mieux préciser les effets de cette légende ; ainsi a été ajoutée la légende superposant le « jaune » et le « rouge », assujettissant une démolition à la reconstruction d'une emprise pour maintenir les continuités urbaines.

2.3. LA REPRISE PLUS FONDAMENTALE DU DOCUMENT

L'extension du secteur commercial à travers le plan de zonage fonctionnel



Le périmètre du sous-secteur 2 est agrandi au profit de 4 ensembles urbains destinés à recevoir des locomotives commerciales pour le centre-ville, il s'agit de :

- l'îlot Passage Pommeraye,
- l'îlot de la Boucherie,
- des îlots sud de la rue de Strasbourg,
- des îlots créés dans l'île Feydeau.

Le parc de stationnement Saint-André

Les objectifs de mise en valeur des cours développés dans le plan de 1980 se heurtaient à une « marée stagnante de voitures » sur le cours Saint-André, la solution de parking en sous-sol de cet espace était elle-même bloquée par l'application de la règle d'Espaces Boisés Classés portant sur les alignements de platanes encadrant le cours.

Cette légende a ainsi été abandonnée au profit d'un espace soumis à prescription particulière permettant ainsi la construction d'un parking souterrain, tout en exigeant la reconstitution des alignements en cohérence avec l'ensemble des cours prévue dans le cadre du projet.

La suppression de plusieurs secteurs d'aménagement

Le plan initial comportait neuf secteurs d'aménagement, dont quatre ont été suivi d'effets et réalisés. Ainsi les secteurs Ferréol Bolo, quai de la Fosse, Didienne et Richebourg n'avaient plus de raison de figurer en secteurs d'aménagement sur le PSMV révisé. La révision de 1993 a donc permis de les supprimer du document.

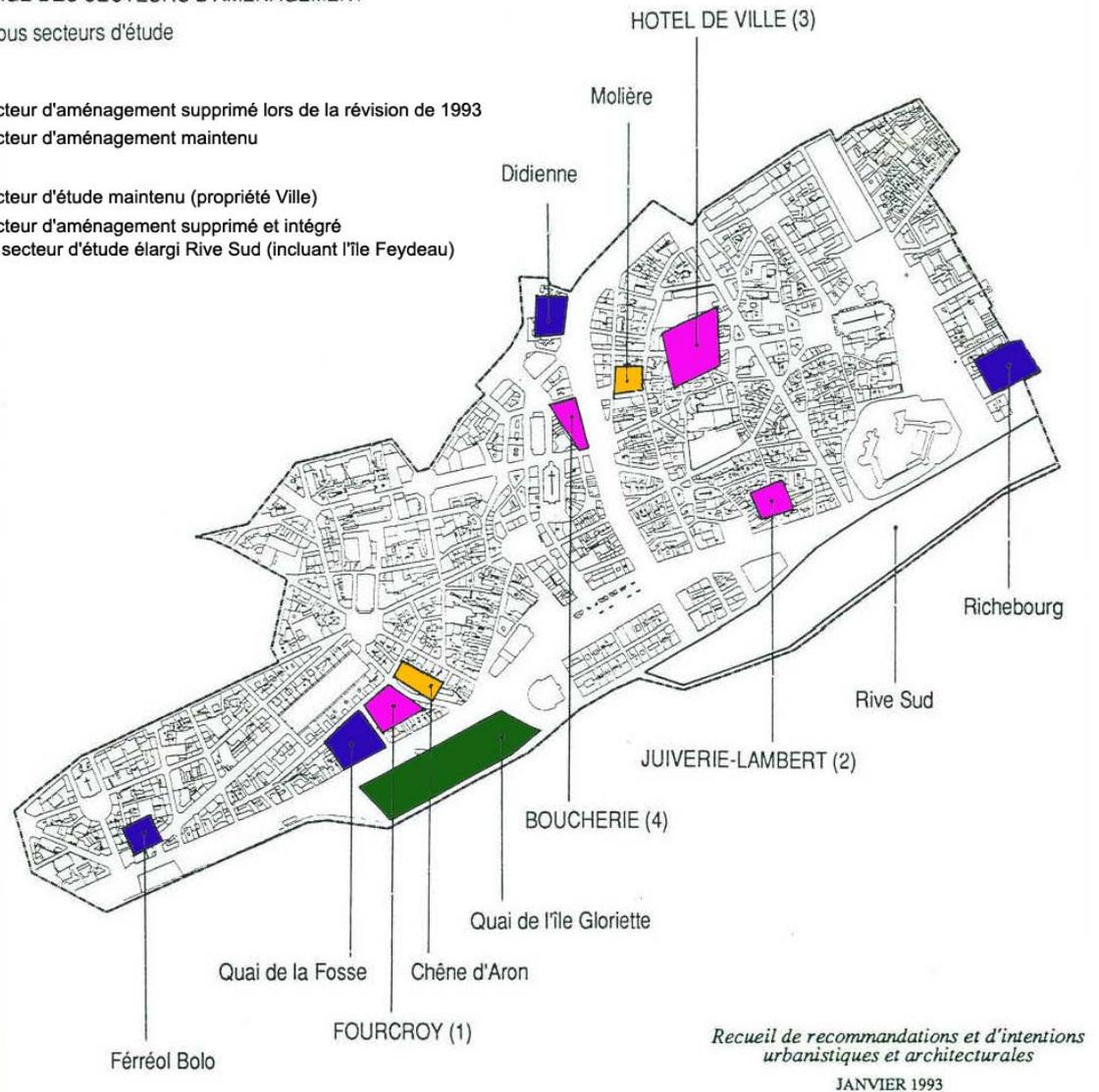
Un cinquième secteur d'aménagement a été passé en secteur d'étude. Il s'agit de la petite Hollande qui est alors intégré au secteur d'étude Rive Sud élargi à l'île Feydeau (voir plus loin le chapitre dédié à ce site).

Ainsi, quatre secteurs d'aménagement sont maintenus et même précisés : il s'agit des secteurs Boucherie, Juiverie-Lambert (ces deux opérations étant en cours d'étude au moment de la révision), Hôtel de Ville et Fourcroy. En particulier, la réflexion à long terme sur l'extension de l'Hôtel de Ville est étudiée.

REPERAGE DES SECTEURS D'AMENAGEMENT

et des sous secteurs d'étude

- secteur d'aménagement supprimé lors de la révision de 1993
- secteur d'aménagement maintenu
- secteur d'étude maintenu (propriété Ville)
- secteur d'aménagement supprimé et intégré au secteur d'étude élargi Rive Sud (incluant l'île Feydeau)



Recueil de recommandations et d'intentions
urbanistiques et architecturales
JANVIER 1993

Les compléments du Recueil de recommandations et d'intentions urbanistiques et architecturales

Au-delà des modifications -précédemment décrites- apportées aux secteurs d'aménagement (chapitre 2.), le Recueil de Recommandations et d'intentions urbanistiques et architecturales est repris et complété.

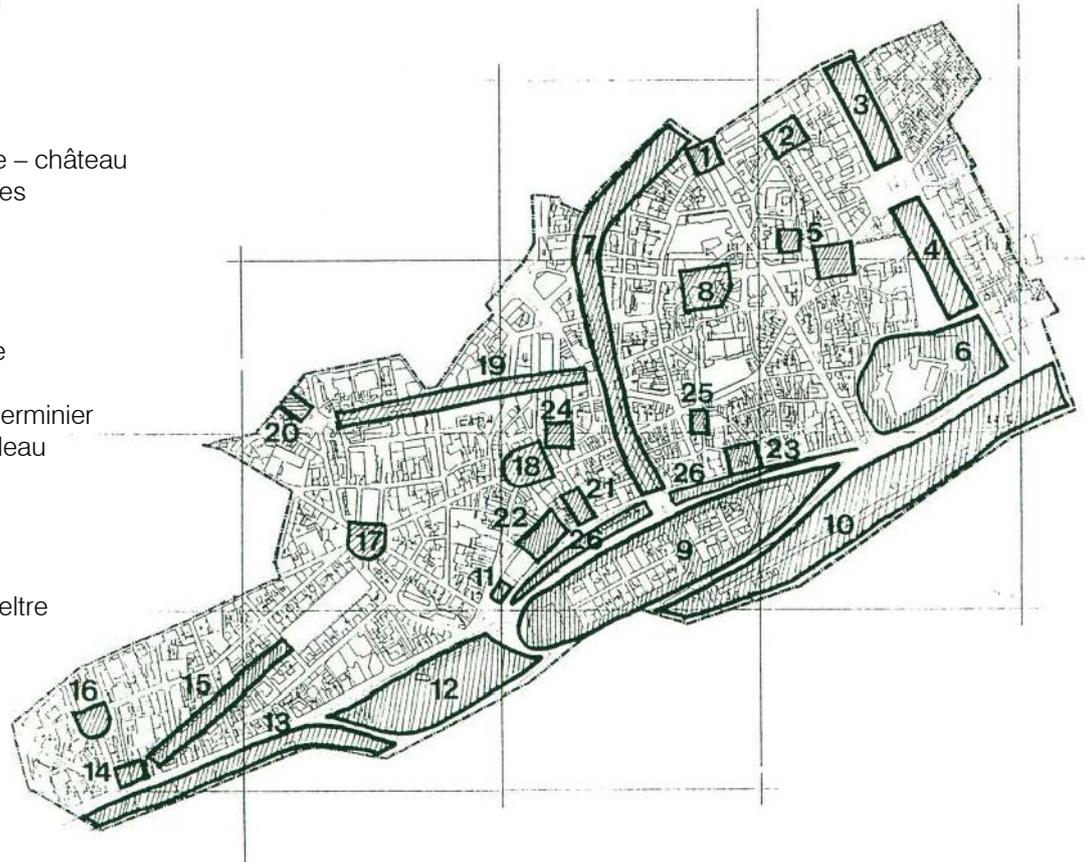
Le chapitre 1. Recommandations architecturales, qui vient définir l'esprit dans lequel s'applique l'article 11 du règlement, fait simplement l'objet d'une actualisation et de compléments sur l'architecture du XIX^e siècle, peu prise en compte dans le document de 1980.

Le chapitre 3. *Aménagement des espaces publics* reprend les espaces publics majeurs du Secteur sauvegardé, et donne des orientations « Pour un plan de circulation ». Ce chapitre formule les grands principes fondateurs de la politique de mise en valeur, notamment en matière d'aménagement d'espaces publics, ces principes sont les suivants :

- 1- Garder la trace des anciens bras de la Loire et de l'Erdre,
- 2- Redonner aux cours leur vocation de lieux de promenade
- 3- Identifier les grands itinéraires piétonniers
- 4- Donner une personnalité à chaque espace majeur du centre
- 5- Mettre en évidence le noyau piétonnier
- 6- Mettre en œuvre un grand ensemble paysager
- 7- Concevoir un programme d'éclairage

Le Recueil complète largement les Recommandations du plan initial en développant des propositions d'aménagements détaillés sur 26 espaces publics (carte ci-contre) :

1. Place du Port Communeau
2. Place Roger Salengro
3. Cours Saint-André
4. Cours Saint-Pierre
5. Place Saint-Pierre
6. Place de la Duchesse Anne – château
7. Cours des Cinquante Otages
8. Place de l'Hôtel de Ville
9. Ile Feydeau
10. Rive Sud
11. Square de la Bourse
12. Place de la Petite Hollande
13. Quai de la Fosse
14. Place du Commandant l'Herminier / rue Maurice Sibille
15. Rue du Bâtonnier Guinaudeau
16. Place du Sanitat
17. Place Graslin
18. Place Royale
19. Rue du Calvaire - rue de Feltre
20. Boulevard Guist'hau
21. square Fleuriot de l'Angle
22. place du Commerce
23. place du Bouffay
24. place Félix Fournier
25. place Sainte-Croix
26. Rive Nord



Enfin, le chapitre 4. *Liste des alignements et traitements mitoyens* a été ajouté, il reprend de manière plus détaillée l'ensemble des alignements et mitoyens en attente, portés au Plan de Sauvegarde.

La reconstruction du centre de l'île Feydeau

La brèche laissée par les bombardements de 1944 au cœur de l'île Feydeau est proposée à reconstruire, au moyen de deux emprises constructibles créant deux voies (dont une est parcourue par le tramway) assurant la continuité urbaine de l'exceptionnel ensemble loti au XVIII^e siècle.

Les immeubles projetés ont une emprise définie par l'alignement des façades sur quais, le maintien de la rue Kervégan et l'aménagement de deux rues parallèles d'une largeur équivalente à celle de la rue Kervégan et légèrement supérieure à celle de la rue existante avant les bombardements ; leur hauteur est identique à celle des immeubles protégés situés à l'ouest.

L'aménagement de la rive sud du Secteur sauvegardé

Le plan initial prévoyait la réalisation d'un front bâti devant les façades bordant les anciens quais rive sud : la construction d'une languette le long de la chaussée et la restructuration du CHU permettent de retrouver cette continuité en dehors du périmètre du Secteur sauvegardé.

L'idée est de conserver libre l'emprise du fleuve, et même de la recadrer pour mieux en sentir la présence. De la même façon que le palais de la Bourse crée un événement urbain sur la rive nord, un équipement significatif pourrait être implanté sur la rive sud.

L'usage des espaces publics laissés en blanc sur le plan

La révision est l'occasion de donner des garde-fous pour encadrer le devenir des espaces publics (pour qui le plan initial rester muet). La légende introduite dans le plan révisé est celle des espaces soumis à prescriptions particulières, dans lesquels la notion de projet d'ensemble est exigée.

Certains de ces espaces voient leur traitement de surface conservé (cours St-Pierre et St-André par exemple), d'autres connaissent des propositions de modification à dominante végétale (comme les abords de l'île Feydeau par exemple) ou à dominante minérale (comme les places Royale et Graslin par exemple), illustrées dans le Recueil de recommandations et d'intentions urbanistiques et architecturales annexé au rapport de présentation.

La reconsidération des Espaces boisés classés

La légende d'Espaces boisés classés (EBC) a démontré au fil de l'expérience quotidienne et de la jurisprudence un caractère inopérant voire contre-productif dans une démarche patrimoniale, contraignant la gestion sans permettre la mise en valeur du patrimoine.

La révision a permis de les réévaluer et d'en supprimer certains au profit d'espaces soumis à prescription particulière, c'est le cas :

- des cours St-Pierre et St-André dans les conditions précédemment décrites,
- des abords du Château (pour permettre l'agrandissement des douves),
- des pelouses de l'Hôtel de Ville (en raison de son fort potentiel archéologique),
- de la place Salengro (en demandant la restitution du pavage et des plantations),
- du boulevard Guist'hau (en demandant la reconstitution des alignements d'arbres),
- de la place de la Bourse (pour la création d'un nouveau jardin),
- de la place du Port Communeau (les platanes existants étant trop développés),
- de la place de l'Hôtel de Ville (pour réaliser une véritable place à dominante végétale).

Certains sont en revanche conservés :

- le jardin de la Préfecture ouvrant sur la place Salengro,
- le cours Cambronne,
- le square Jean-Baptiste Daviais à la pointe de l'île Feydeau,
- les Magnolias du jardin de l'Hôtel de Ville,
- la cour du château (aujourd'hui non plantée).

En fait, sont conservés les espaces boisés classés qui a priori ne sont pas susceptibles de se voir restructurer en sous-sol et en surface, comme les espaces publics. Les Espaces boisés classés passent ainsi de 71 à 19 hectares, au profit d'espaces à prescriptions particulières plus nombreux qui s'élèvent à plus de 28 hectares.

2.4. L'INTRODUCTION D'UNE SOURCE DOCUMENTAIRE, LE PLAN HISTORIQUE

L'archéologie urbaine était à ses débuts dans les années 1970, le plan initial n'abordait pas réellement la question des vestiges et du potentiel archéologique des sites, bien qu'une étude historique avait été menée.

Suite à la définition d'un périmètre archéologique sur toute la zone centrale de la commune en 1992, l'étude de révision a été l'occasion de constituer un document de synthèse sur les connaissances archéologiques de la ville. Ce document, intitulé « Plan Historique », fait apparaître sur le plan de cadastre actuel, les vestiges et tracés supposés de l'enceinte médiévale, le report du tracé des îlots et des quais tels qu'ils apparaissent sur le plan Cacault de 1756 et sur le plan Demogot de 1877, les ensembles monumentaux (couvents ou hôtels particuliers) apparaissant sur ces deux plans et aujourd'hui disparus.

Ce plan, dont les tracés n'ont pas valeur d'exactitude, n'a bien sûr pas d'incidence réglementaire en terme archéologique, l'ensemble de la zone étant soumise au régime de zonage archéologique défini par l'arrêté du 12 juillet 1992 et aux réglementations qui lui ont succédé. Il reste néanmoins tout à fait utile dans un secteur à l'histoire urbaine aussi complexe pour anticiper la découverte de certains vestiges ou encore guider la recomposition du tissu urbain à partir des traces du passé.

3. LE BILAN-DIAGNOSTIC DU PSMV EN 2007

La Ville de Nantes et la Communauté Urbaine ont confié au cabinet Ponant (Bruno Coussy) et Alexandre Melissinos une étude d'Evaluation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de 2004 à 2008. L'objet de cette étude était :

« - de resituer le Secteur sauvegardé dans son contexte urbain et la problématique globale du centre-ville, en faisant le point sur les évolutions de ce dernier ;

- de repérer et analyser les dispositions actuelles, sources de difficultés d'application,
- de confronter le document existant aux évolutions récentes,
- de définir les conditions nécessaires pour assurer la cohérence requise entre le PSMV et le PLU,
- de proposer des axes de réflexion sur l'actualisation des objectifs du Secteur sauvegardé afin d'optimiser ses conditions de gestion et les processus d'application. »

Le rapport de synthèse livré en juillet 2008 s'organise en deux volets : les différentes problématiques liées au Secteur sauvegardé et les nouvelles directions possibles.

3.1. LA REFLEXION SUR LE CENTRE-VILLE

Les fonctions de centralité nantaise

L'étude revient dans un premier temps sur les questions de centralité en relevant la nécessité de poursuivre les aménagements engagés sur le Cours des 50 Otages, l'île Feydeau, la place Royale, les abords du tramway, etc. pour requalifier les espaces publics du centre-ville (rappelant le projet Fortier et son concept de « promenade nantaise »).

Dans un chapitre intitulé « Quel projet pour le centre-ville ? », une synthèse de l'évolution économique du centre-ville amène à de premières orientations de politique urbaine :

- **maintenir la fonction de logement en centre-ville :**
 - *maintenir la constante progression de la population,
 - *faire revenir les familles avec enfants dans le centre ancien,
 - *poursuivre la lutte contre la vacance des logements,
- **dynamiser le commerce du centre-ville,**
- **développer le tourisme urbain.**

Les enjeux spatiaux du centre-ville

Dans le cadre de la définition des enjeux d'une politique urbaine pour le centre-ville, 14 sites ont été définis et débattus lors d'ateliers organisés par Nantes Métropole (en gris, les sites hors PSMV) :

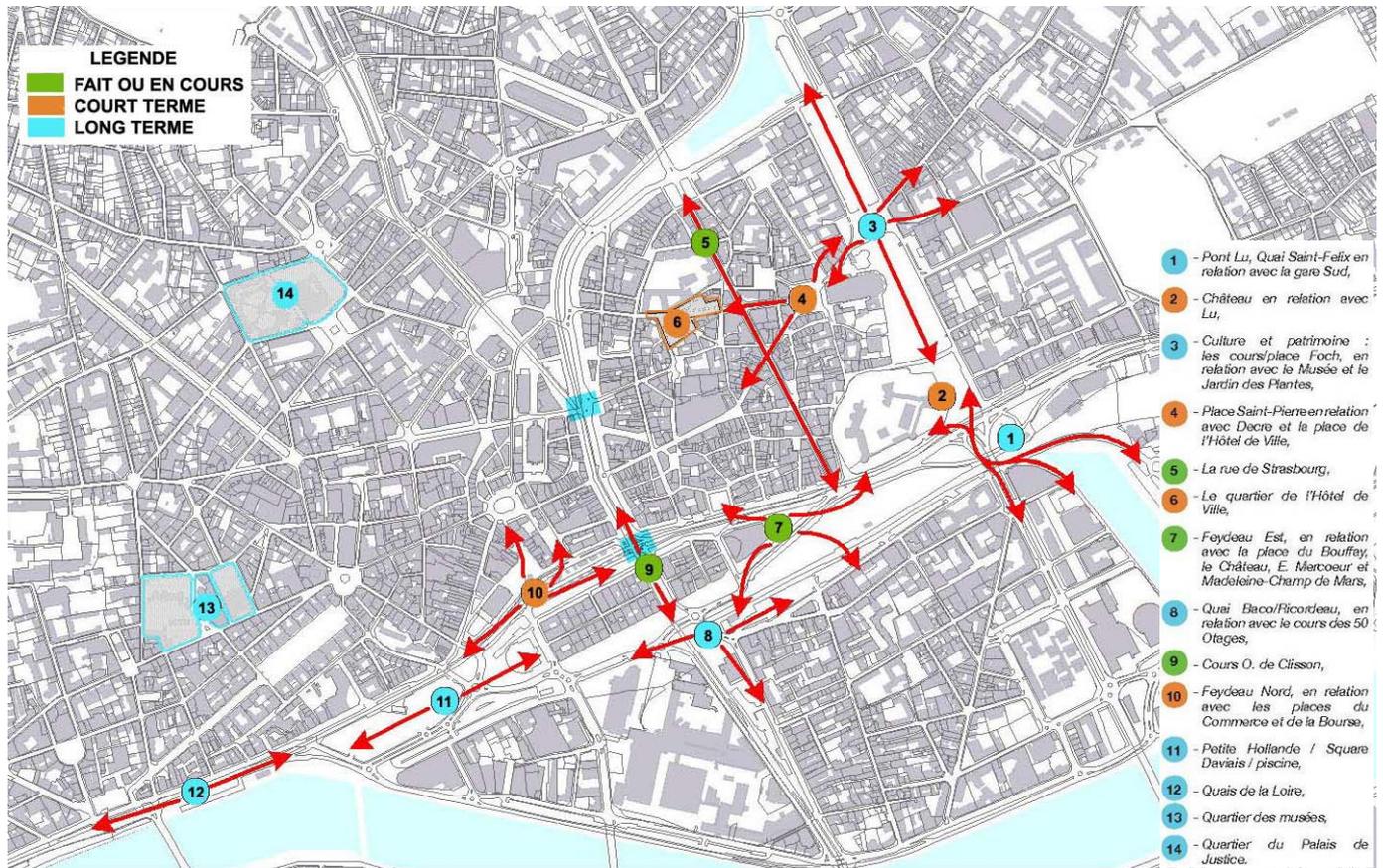
- Le Pont Lu et le quai Saint-Felix
- Les abords du Château
- Les cours et la place Foch
- La place Saint-Pierre
- La rue de Strasbourg
- Le quartier de l'Hôtel de Ville
- Feydeau est (Neptune)
- Le quai Baco / Ricordeau
- Le cours Olivier de Clisson
- La place du Commerce et la Bourse
- La place de la petite Hollande
- Les quais de la Loire
- Le quartier des musées (Dobrée, Museum)
- Le quartier du palais de Justice

De cette énumération de sites, ressortent quelques idées fortes d'aménagement :

- * **Nécessité de relier l'île Feydeau aux anciens quais du centre-ville (place du Commerce, de la Bourse),**
- * **Potentiel d'aménagement urbain de la place de la petite Hollande,**
- * **L'ancien bras de la Loire peut devenir une nouvelle épine dorsale du Secteur sauvegardé,**

Hierarchisation des secteurs à enjeux dans le Secteur sauvegardé

extrait de l'étude Evaluation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur – cabinet PONANT / MELISSINOS 2008



3.2. LA REFLEXION SUR LE DOCUMENT LUI-MEME

Les compléments à apporter au Plan

L'étude localise quelques points à compléter au titre de l'archéologie urbaine :

- les restes du pont Sauvetout,
- les vestiges du couvent des Cordeliers (façade XIII^e),
- l'édifice à vestiges médiévaux en soubassement situé entre la place Dumoustier et la rue des Cordeliers,
- la tour de l'Observatoire 1820,
- l'édifice XV-XVI^e au 15 rue Mathelin Rodier (cet immeuble a fait l'objet d'une réhabilitation lourde récente),
- le 8 rue Ogée qui présente une façade arrière XV-XVI^e,
- le patrimoine du XIX^e siècle : 27 rue de Strasbourg, rue de Feltre, rue de la Clavurerie,
- le patrimoine du XX^e siècle : CGA, ensemble de la Reconstruction rue du Calvaire, immeuble Art-Déco rue Ste-Croix.

Les difficultés d'application des dispositions réglementaires

L'évaluation du PSMV relève un certain nombre de difficultés d'interprétation du plan graphique sur des cas concrets :

EN TERMES D'ALIGNEMENTS, sont à revoir :

- l'alignement du Gaumont entre les rues de la Fosse et de Salières,
- le maintien du volume en rez-de-chaussée adossé à l'arrière de l'immeuble Art-Déco sur la rue Ste-Croix,
- l'alignement sur la rue du Refuge,
- le maintien des alignements sur la rue du Calvaire,
- la reconstruction d'un alignement sur la rue Copernic,

- *la question des décrochés de façade (bow-window) sur la place Drouet,*
- *quelques cas d'écrêtements ou de surélévations.*

CONCERNANT LA REGLE DE HAUTEUR (article 10) :

- *problème de l'absence de report des cotes de sol sur le plan d'épannelage,*
- *l'obligation de raccords aux immeubles mitoyens parfois contradictoire avec la cote portée au plan d'épannelage,*
- *problème des toitures terrasse : flou sur leurs conditions d'autorisation,*
- *cas de l'îlot Neptune : immeuble existant plus haut que la cote obligatoire,*
- *cas de l'îlot Boucherie : cote obligatoire trop basse,*
- *cas d'un projet sur la rue du Puits d'Argent : comment régler les encorbellements en façade ?*
- *cas de la rue de Strasbourg : comment s'applique la règle de cote référence à l'égout dans le cas des bris Mansart ?*

CONCERNANT LES TACHES ROUGES/JAUNES, sont à revoir :

- *emprise à construire sur la rue de l'Emery,*
- *emprise à construire sur la rue du Portail : découverte récente des vestiges d'un mur de la collégiale Notre-Dame,*
- *emprise à construire sur l'angle de la place Felix Fournier (face à St-Nicolas),*
- *démolition en cœur d'îlot rue Bossuet,*
- *emprises à construire square Fleuriot de l'Angle et cours Olivier de Clisson.,*
- *démolition au 15 rue de Strasbourg (démolition réalisée),*
- *démolition au 10 rue Lekain,*
- *démolition rue Mathelin Rodier,*
- *démolition sur un intérieur de cour d'un immeuble rue Kervégan,*
- *démolition sur l'îlot des rues du préfet Bonnefoy / maréchal Joffre.*

La question des Espaces boisés classés est également soulevée (cours Cambronne, petite Hollande, cour du Château, jardins de la mairie) ; cette légende peut-elle être abandonnée au profit d'une légende spécifique au PSMV à travers les « espaces à prescriptions particulières » ?

L'Evaluation relève un nombre inquiétant de cas de non-observance du règlement sur les enseignes/devantures et les menuiseries ; il est nécessaire de développer un travail pédagogique (une charte est en cours).

De même l'idée d'une charte des Espaces publics est évoquée pour assurer une cohérence aux aménagements de places et de voies.

La question du suivi et de l'animation

L'Evaluation amorce une réflexion sur les modes de gestion du Secteur sauvegardé :

- **La commission technique hebdomadaire** des gestionnaires : architecte de la Direction du Patrimoine Ville, ABF et architecte-conseil de Nantes Métropole, constitue un groupe de travail intéressant qu'il convient de pérenniser.
- **L'animation du Secteur sauvegardé**, en particulier la présence sur le terrain et le conseil auprès des particuliers, reste un point à (re)développer depuis la fin de la mission dédiée de Nantes Renaissance.
- **Le contrôle des travaux** reste à renforcer, avec des moyens coercitifs pour les défauts de demandes d'autorisation. C'est un point qui détermine en effet toute la crédibilité du document réglementaire.

3.3. CONCLUSIONS ET PROPOSITIONS DE CETTE ETUDE

D'un point de vue purement réglementaire

Les remarques ou propositions réglementaires qui ressortent de cette étude sont les suivantes :

-**ALIGNEMENTS** : les revoir tous en fonction de l'histoire urbaine et leur usage

-**HAUTEURS & TOITURES** :

* *plan d'épannelage à compléter avec des cotes de sol,*

- * modifier la cote obligatoire en cote plafond ou se limiter à une règle écrite,
- * limiter la hauteur possible de toiture (6 mètres est excessif),
- * limiter de façon précise l'usage des toits terrasse.

- TACHES ROUGES

- * les revoir toutes (4 ont été réalisées).

- TACHES JAUNES :

- * les revoir toutes et actualiser.

- ESPACES PUBLICS :

- * caractère discutable des hachures des espaces libres sur les espaces publics,
- * caractère trop abouti des projets proposés dans le Recueil de recommandations,
- * rédaction nécessaire d'une charte,
- * supprimer la légende d'EBC sur les espaces publics.

NB : certaines de ces remarques ont été prises en compte dans la modification du PSMV de 2008.

En termes de philosophie de protection

Si l'écriture réglementaire et le plan graphique demandent quelques ajustements ponctuels, cette étude fait aussi apparaître que :

- Le périmètre du Secteur sauvegardé n'apparaît pas cohérent avec la nature du patrimoine et les limites de l'ensemble du centre historique.
- Le travail d'inventaire conduit à partir de la fin des années 1980 a permis certaines découvertes que le PSMV ne prend pas en compte ;
- Un effort reste à concentrer sur la présence sur le terrain, l'animation du PSMV et sa gestion (y compris les moyens coercitifs) ;
- Certaines belles constructions du XIX^e siècle ne sont pas protégées contrairement à certaines autres équivalentes ; la raison en est que les élus de l'époque ont choisi un scénario de protection intermédiaire, abandonnant la protection des immeubles de cette période les plus solides peu susceptibles d'être mis en péril.

Ce que ne fait pas cette étude, c'est une analyse architecturale mettant en évidence les typologies qu'il convient de protéger. Il n'esquisse pas non plus de stratégie ou de scénario de protection : l'actuel PSMV avait par exemple choisi de ne pas protéger certaines constructions pour permettre des opérations de restructuration urbaine. C'est donc un travail fin de connaissance du terrain qui apportera une vision plus claire de ce qui peut évoluer dans le Secteur sauvegardé. La question de la sauvegarde doit être au cœur de l'actuelle révision en regard des projets d'évolution qui peuvent se dessiner. Il est clair aussi que la conception réglementaire a profondément évolué, ne serait-ce que sur la question des niveaux de protection par exemple.

L'élargissement de la réflexion

Comme toutes les grandes villes actuelles, Nantes doit mettre en valeur ses atouts et passer d'une ville attirante à une ville attachante et séduisante. Nantes semble hésiter, s'éparpiller avec, peut-être, une fausse alternative sur les ambitions liées à l'île de Nantes, île qui pourra en tout état de cause appuyer un centre métropolitain plutôt que de s'y substituer. La réflexion doit donc changer d'échelle et, la Ville doit se doter d'un projet d'ensemble pour le centre-ville.

La révision du PSMV doit donc porter ce nouveau projet.

Autour de la centralité nantaise, différents objectifs :

- * Clarifier l'organisation de la ville en recherchant des éléments substitutifs à l'eau, plutôt globalement que espace après espace (Cours des Cinquante Otages, île Feydeau, ...)
- * Clarifier la représentation de la centralité. Si un port offre la flânerie de ses quais et si une ville propose souvent une place, quelle signification cela peut-il avoir pour réhabiliter le centre de Nantes ?
- * Traiter les coupures liées aux bras comblés. Ceux-ci, ni rues, ni espaces verts, mais sans doute plus proches des cours du XVIII^e siècle, doivent se clarifier progressivement.
- * Intégrer, comme élément constitutif du centre-ville, les bords de Loire, que ce soit sur la rive gauche vers la butte Sainte-Anne, ou bien sur la rive droite, avec les projets de l'île de Nantes.

En d'autres termes, l'étude bilan de 2007 met davantage en évidence la nécessité de définir un projet pour le centre-ville, pour consolider la centralité nantaise et faciliter l'articulation avec les grands projets métropolitains, que la nécessité de réviser le PSMV.

La réflexion sur le périmètre et sur les abords du Secteur sauvegardé

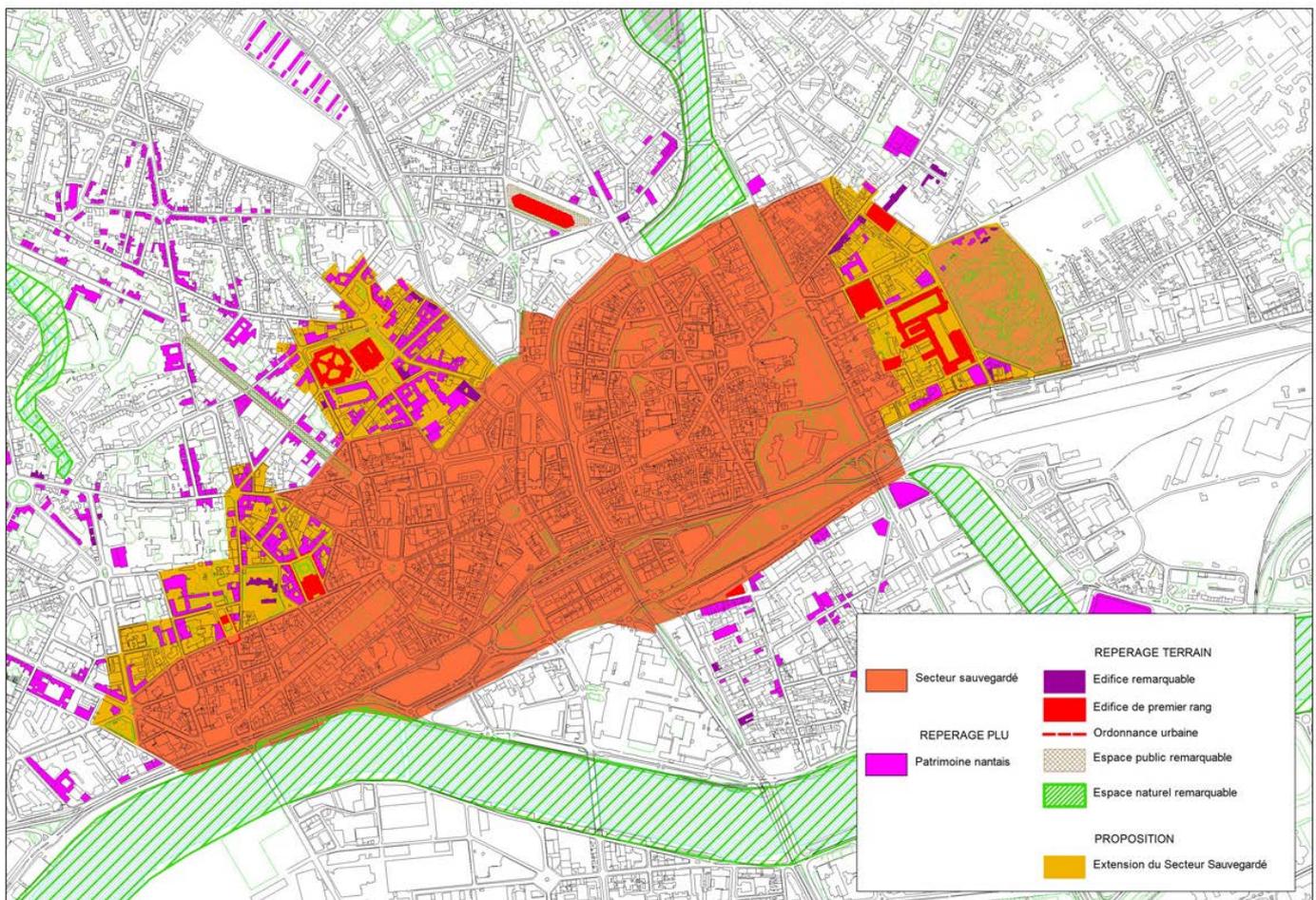
A partir de cette « réflexion élargie », l'étude se penche sur le périmètre du Secteur sauvegardé et la prise en compte de ses abords. A partir du repérage existant du patrimoine nantais (constructions remarquables protégées au PLU) et de la forme urbaine, une proposition d'extension du périmètre pour la révision du PSMV est dessinée, elle prend en compte :

- Les îlots vers l'est avec l'église Saint-Clément, le musée des Beaux-Arts, le lycée Clémenceau, la chapelle de l'Immaculée et le Jardin des Plantes ;
- le quartier de l'ancien palais de justice et Temple protestant, place Edouard Normand ;
- le quartier Dobrée avec la place René Bouhier, le musée Dobrée et les îlots environnants, le muséum d'Histoire Naturelle jusqu'au carrefour de l'Edit de Nantes (haut de la rue de Gigant et de la Rosière d'Artois).

Cette proposition a pour mérite de rendre le périmètre plus lisible dans la forme de la ville, prenant à la fois l'ensemble des principaux éléments remarquables du centre historique et des quartiers à part entière sans coupure sur des places importantes ; en l'occurrence le périmètre actuel s'arrête au milieu de la place des Volontaires de la Défense Passive, la place René Bouhier, place Eugène Livet, place Ladmirault, place Bretagne ou encore rue Malherbe au pied de la chapelle de l'Immaculée, rue Dobrée au pied du Museum d'Histoire Naturelle.

Cette proposition paraît en revanche peut-être extensive sur la place Edouard Normand et la place de l'Edit de Nantes, et en revanche pas assez attentive au quartier Saint-Similien / Talensac dont l'histoire de la ville y est si importante.

extrait de l'étude Evaluation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur – cabinet PONANT / MELISSINOS 2008



Cette proposition d'extension s'accompagne d'une proposition de relais de protection pour les abords du Secteur sauvegardé à travers un volet patrimonial du PLU ou une AVAP.

4. LA MODIFICATION DU PSMV EN 2008

Texte en italique extrait de la notice explicative de la modification de 2008 (approuvée en 2009)

4.1. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La modification a été engagée par arrêté préfectoral du 26 septembre 2005, sur la demande du Conseil communautaire de Nantes Métropole (délibération du 15 avril 2005).

Les éléments introduits dans la modification restaient dans la continuité de ceux affirmés dans le PSMV puisqu'il s'agissait de :

- *Renforcer l'attractivité commerciale et la qualité du centre-ville, en favorisant la dynamique commerciale, conformément à l'objectif du PADD du PLU de Nantes :*
Illustré par quelques projets phares (projet Neptune), cet objectif passe aussi par l'amélioration générale de la qualité des enseignes et devantures commerciales.
- *Assurer une cohérence du PSMV avec certaines politiques publiques (patrimoine, culture, aménagement et requalification des espaces publics) :*
Politique culturelle : définition d'un emplacement réservé sur le Katorza,
Politique patrimoniale : protection de bâtiment du « patrimoine XX^e » comme la CGA, réécriture des règles sur les menuiseries et les devantures commerciales,
Politique d'aménagement : conditions de faisabilité des projets des abords de l'Hôtel de Ville, du square Fleuriot d'Angle, du musée des Beaux-Arts, de l'îlot d'Orléans.
- *Améliorer la lisibilité et l'usage du règlement :*
Simplification des règles de hauteur, rectification d'alignements, ajustement de la règle de stationnement deux-roues.

Cette modification devenait également nécessaire suite aux nouveaux documents de planification élaborés depuis 1993 : le Plan de Déplacements Urbains, le Programme Local de l'Habitat, et surtout le PLU approuvés respectivement en 2000, 2003 et en 2007.

4.2. CONTENU DE LA MODIFICATION

Pour renforcer l'attractivité du centre-ville

Création d'une zone USc 1 bis autour de Neptune

[...] Aujourd'hui, dynamiser le centre-ville passe à la fois par le maintien des habitants, la requalification des logements mais aussi la sauvegarde de la qualité résidentielle. Le centre-ville doit être attractif autant qu'habité et cela passe notamment par le développement d'une offre de services – écoles, équipements culturels, commerces...

Le projet Neptune sur l'emprise de l'ancien parking en ouvrage et une galerie commerciale aujourd'hui démolis, est une occasion importante de favoriser cette dynamique. Outre les surfaces commerciales, le projet permettra la création d'une centaine de logements. Les 12 000 m² de commerces prévus ne pourront cependant être réalisés qu'après une adaptation du zonage pour la création de commerces et de services.

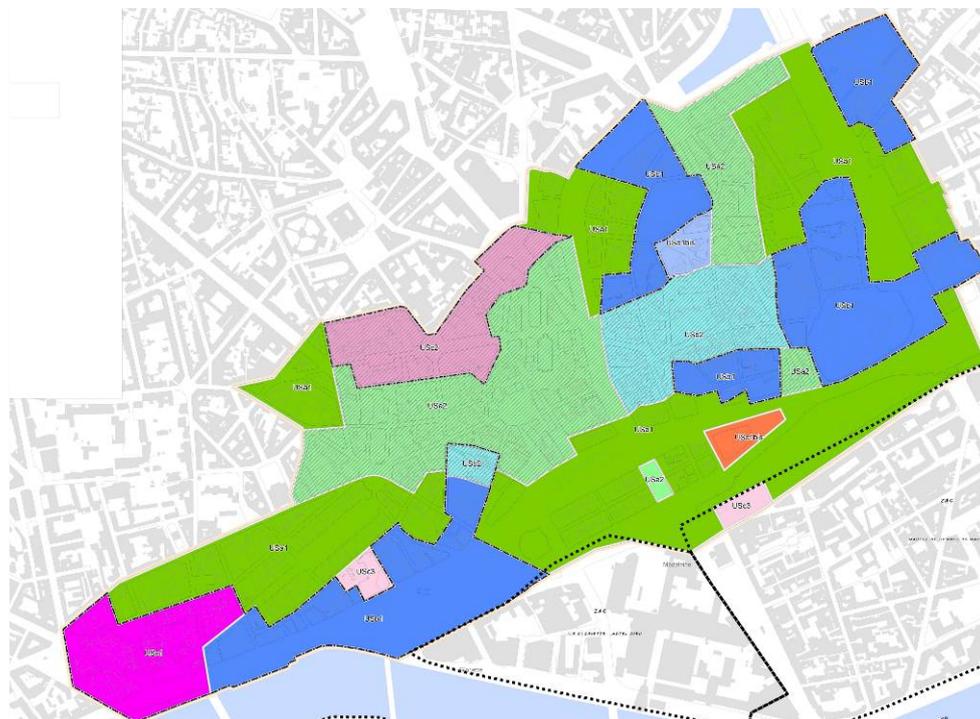
La zone USc est caractérisée par des parcelles de forme régulière et de superficie importante - 600 m² de moyenne – issues de l'urbanisation du XIX^e et du XX^e siècle, et tout particulièrement de la Reconstruction.

La sous-zone USc 1 bis est une zone à vocation mixte, dans laquelle les logements, majoritaires, représenteront un minimum de 60% de la surface de plancher définie à l'article I 5.12 des dispositions générales du règlement.

Les plans de zonage et des prescriptions sont revus dans ce sens.

Introduction de règles visant à favoriser la réalisation d'hôtels en centre-ville (art.I.5.12 ; art.II.US1)

Les hôtels sont autorisés dans le Secteur sauvegardé, mais ils étaient assimilés jusque-là à des logements. C'est ainsi que l'hôtel La Pérouse a été construit. Or, depuis quelques années, la réglementation nationale a tendance à considérer les hôtels comme des commerces. Il devenait dès lors difficile de les autoriser dans les secteurs qui imposaient 30 ou 80 % de logements, soit la quasi-totalité du périmètre. La modification a pour objet d'indiquer clairement que les hôtels échappent à la règle d'affectation des planchers aux logements.



Plan de zonage réglementaire

extrait du Dossier de PSMV approuvé le 21 octobre 1983, révisé le 26 mai 1998 et modifié en 2009.

Clarification des réglementations relatives aux enseignes et aux devantures commerciales (art.II. US11)

La qualité des enseignes nantaises est le plus souvent jugée très faible, ce qui nuit à la qualité urbaine et à l'attractivité commerciale. La modification n'a pas pour objet de transformer profondément la réglementation des enseignes, mais d'en clarifier le contenu, afin qu'elle soit plus facile à comprendre, à appliquer et à contrôler.

Des dispositions nouvelles concernent toutefois l'éclairage des enseignes.

Introduction de règles visant à favoriser le commerce en centre-ville (art.II.US1)

Il apparaît que le souhait de maintenir du logement en centre-ville se heurte à des contraintes techniques de réalisation de logements décents en rez-de-chaussée. Cette configuration, assez rare il y a peu, devient de plus en plus fréquente, pression immobilière oblige. Par ailleurs, le commerce de proximité a tendance à reculer.

Il est donc proposé de rédiger le règlement de manière à autoriser des commerces en rez-de-chaussée et au premier étage (à condition qu'ils soient liés) même si la proportion de logements réglementaire s'en trouve légèrement réduite.

Pour assurer la cohérence avec les politiques publiques et les projets

Création d'un emplacement réservé pour équipement culturel

Sur le site du Katorza, l'emplacement réservé permettrait de pérenniser l'activité culturelle, même en cas de revente. La Ville de Nantes, bénéficiaire, pourrait alors être mise en demeure de racheter le bien et de créer les conditions de maintien d'un équipement culturel. Cette mesure s'applique en cas de changement d'affectation, avec ou sans cession du fond et du terrain ; elle peut être couplée ou remplacée par l'exercice du droit de préemption.

Protections nouvelles

L'immeuble CGA au 14, rue Racine a été labellisé « architecture remarquable du XX^e siècle » par le ministère de la Culture. Cet édifice a été construit entre 1928 et 1933 par les architectes Vié et Fils. Il est proposé de le protéger au titre du Secteur sauvegardé (immeuble à conserver ou à restaurer, dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits).

Réglementation des travaux sur les immeubles conservés (art.US11)

Les modifications viseront essentiellement la mise en œuvre des menuiseries avec une contrainte plus forte pour les immeubles protégés. Une souplesse est accordée pour les maçonneries des façades sur cour.

Projet de requalification des abords de l'Hôtel de Ville

Il est proposé de regrouper les trois îlots à restructurer (précédemment situés en USa2 et USb1) sur une seule zone USb 1 bis dans laquelle les logements resteront majoritaires en représentant un minimum de 60%, tout en favorisant la création de commerces, et donc un lien actif et animé avec le Bouffay, via la rue du Moulin.

Projet d'extension du musée des Beaux-Arts

Un emplacement réservé est prévu depuis longtemps, rue Gambetta, pour l'extension du musée des Beaux-Arts. L'emprise disponible est parfaitement située, mais limitée. [...] Il est proposé de créer deux épannelages pour l'îlot Oratoire-Gambetta : l'un à l'ouest, basé sur la hauteur de la chapelle de l'Oratoire soit 31,5 mètres cote NGF constante, l'autre, à l'est, basé sur la hauteur du musée des Beaux-Arts et de l'immeuble résidentiel sur la rue Clémenceau soit 40 mètres cote NGF au lieu des 31,5 mètres existants.

Projet de requalification des abords du Square Fleuriot

Une emprise de construction obligatoire est indiquée au PSMV, mais elle est limitée à 20m x 10m. [...] Il est proposé de créer une emprise « possible » étendue vers le nord jusqu'à l'alignement de la rue Sainte-Catherine. La tache rouge « emprise obligatoire » est donc remplacée par une « tache blanche », mais un alignement obligatoire est maintenu sur la limite sud actuelle, en retrait des quais.

Ilot d'Orléans

La modification partielle de l'épannelage sur l'îlot d'Orléans permettra le raccordement du futur bâtiment avec le bâtiment voisin et de ce fait, améliorera son insertion urbaine :

- rue de l'Arche Sèche : 27 mètres cote NGF au lieu des 25 mètres existants,
- angle Beaurepaire et 50 otages : 25 mètres cote NGF au lieu des 23 mètres existants.

Pour améliorer l'usage et la lisibilité du règlement – mises à jour

Ajustement de la norme de stationnement (art. II.US12)

En tenant compte des objectifs du PDU et de la desserte en transports en commun du centre-ville, il est proposé de modifier la norme de stationnement des catégories suivantes, conformément à ce qui est applicable en zone UA du PLU :

- pour les résidences de jeunes travailleurs, personnes âgées, handicapés... 1 place pour 150 m² (contre 1 pour 100m² de SHON)
- pour les hôtels, pensions, résidences hôtelières : 1 place pour 150 m² (contre 1 pour 100m² de SHON)

L'article modifié impose la réalisation de stationnement « deux-roues » dans les constructions neuves (1m² pour 100m² de SHON).

Evolution mineure des règles de hauteur (art.II.US10 et définitions communes)

Dans le PSMV, le gabarit indiqué a un caractère obligatoire, et non maximal comme dans le PLU. La présente modification a pour objet d'autoriser ponctuellement des constructions de hauteur inférieure au plafond lorsque la nature du projet l'exige (cas des très petites parcelles par exemples).

Une autre adaptation vise à interdire la réalisation de deux niveaux dans le gabarit de toiture. Une simplification des règles est également opérée.

Suppression d'alignements

- l'îlot Boucherie

L'alignement actuel imposerait que l'immeuble soit implanté au-dessus de la ligne de tramway en recréant la rue de la Boucherie. Cette disposition apparaît peu faisable, c'est pourquoi l'Architecte des bâtiments de France avait accepté le projet tel qu'il est maintenant construit. Elle est de toute façon caduque. Il est donc proposé de supprimer cet alignement.

- rue Sainte-Croix :

Cet alignement avait été proposé pour compléter l'alignement de la rue Sainte-Croix à l'angle de la place. Il a permis la réalisation d'un commerce en rez-de-chaussée mais masque totalement l'immeuble, de qualité, qui se trouve derrière. Il est donc proposé de supprimer cet alignement.

- Préfecture :

La préfecture a pour projet d'agrandir la salle où se déroulent les formalités administratives. L'alignement tel qu'il est indiqué au plan imposerait de construire un volume, excessif au vu des besoins, qui nuirait à la qualité du paysage urbain. Il est donc proposé de supprimer cet alignement.

- Rue du Calvaire :

L'alignement se propose de retrouver la largeur de la rue avant les bombardements en construisant devant les immeubles de la Reconstruction des volumes sur R+1 abritant des surfaces commerciales. Aujourd'hui, les immeubles et l'urbanisme de la Reconstruction sont acceptés comme faisant partie du paysage – sinon du patrimoine – de la ville. Compte-tenu du projet d'aménagement des espaces publics réalisé en 2007, il paraît contradictoire de maintenir un alignement comme celui-là. Il est donc proposé de supprimer cet alignement.

- Rue Lambert :

Un alignement impose aujourd'hui, en cas de projet, d'élargir la rue Lambert à son niveau le plus large, c'est-à-dire vers la rue des Petites-Ecuries. Cette disposition ne semble se justifier ni pour des raisons de confort ou d'hygiène (à cet endroit-là, la rue Lambert est aussi large que ses voisines) ni pour des raisons de forme urbaine. Le projet en cours bénéficierait de la suppression de cet alignement. Il est donc proposé de supprimer cet alignement.

Réalisation d'édicules sur le domaine public (art.II.US0)

L'article visé limite les espaces autorisés à recevoir des édicules liés à l'usage du domaine public (accès aux parkings, kiosques...) et la surface de ces édicules. Il est proposé de porter cette surface maximale de 9 à 20 m² (9 m² ne permettant pas de réaliser une sortie de parking par exemple) pour tous les espaces et équipements publics.

5. ANALYSE DU PSMV ET GESTION ACTUELLE

5.1- LE PLAN GRAPHIQUE

L'application du PSMV au quotidien soulève un certain nombre de questions, nous les traiterons ici en 5 thématiques :

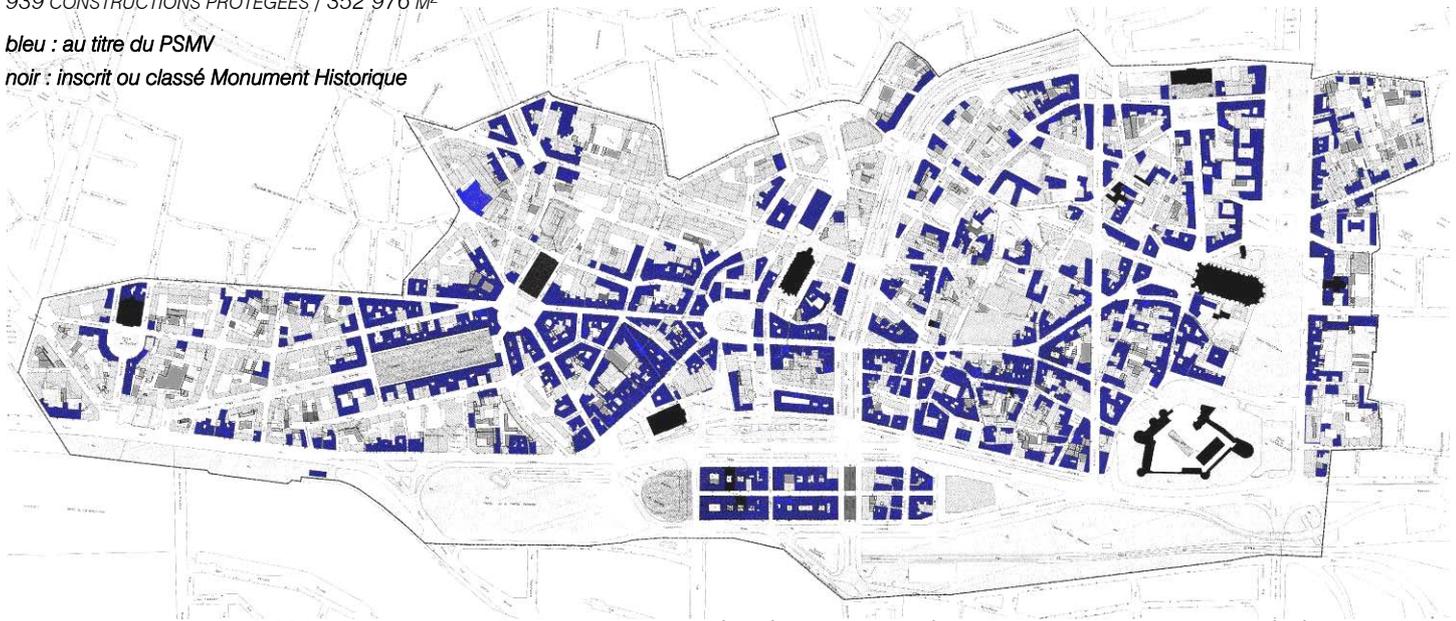
- les protections du bâti,
- les démolitions,
- la protection des espaces libres,
- les secteurs d'aménagement et secteurs d'étude.
- les autres possibilités de renouvellement urbain,

Les protections du bâti

939 CONSTRUCTIONS PROTEGEES / 352 976 M²

bleu : au titre du PSMV

noir : inscrit ou classé Monument Historique



Actuellement sur les 2 021 immeubles du Secteur sauvegardé, près de la moitié des constructions sont protégées au titre du PSMV, sachant qu'un peu plus de 80 font l'objet d'une protection partielle (façades et/ou toitures, éléments intérieurs) au titre des Monuments Historiques ; s'ajoutent à ceux-là les 9 classés et 7 inscrits en totalité (en noir sur la carte).

Ces immeubles sont majoritairement des édifices antérieurs à 1850, mais les constructions de la fin du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle ne sont pas oubliées bien que généralement moins souvent protégées (ceci peut aussi s'expliquer par l'absence de grands enjeux sur ces constructions en très bon état de conservation). Le patrimoine est donc dans son ensemble relativement bien pris en compte, sans oubli majeur d'une période sauf pour les périodes les plus récentes (La Reconstruction en particulier) dont le caractère patrimonial reste à débattre. Il reste toutefois ponctuellement quelques immeubles non protégés que l'étude Ponant de 2007 avait pointé du doigt ; dans de nombreux cas, il s'agit d'une stratégie propre au précédent plan (qu'il conviendra de réinterroger).

La principale question que pose ce nombre d'immeubles protégés est le caractère binaire de la légende (protégé/non protégés). Le PSMV les classifie en « immeubles à conserver et à restaurer, dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits » ; conformément à l'article US0 qui définit cette légende, cela implique un retour aux dispositions d'origine pour tous ces immeubles, même si des souplesses peuvent être autorisées sur d'éventuelles redistributions intérieures (uniquement). La modification de 2008 a déjà introduit une souplesse pour le traitement de façades arrière sans caractère où la restauration dans les dispositions d'origine n'a pas forcément de nécessité et où d'autres dispositifs peuvent être acceptables, notamment pour permettre exceptionnellement des dispositifs d'isolation par l'extérieur.

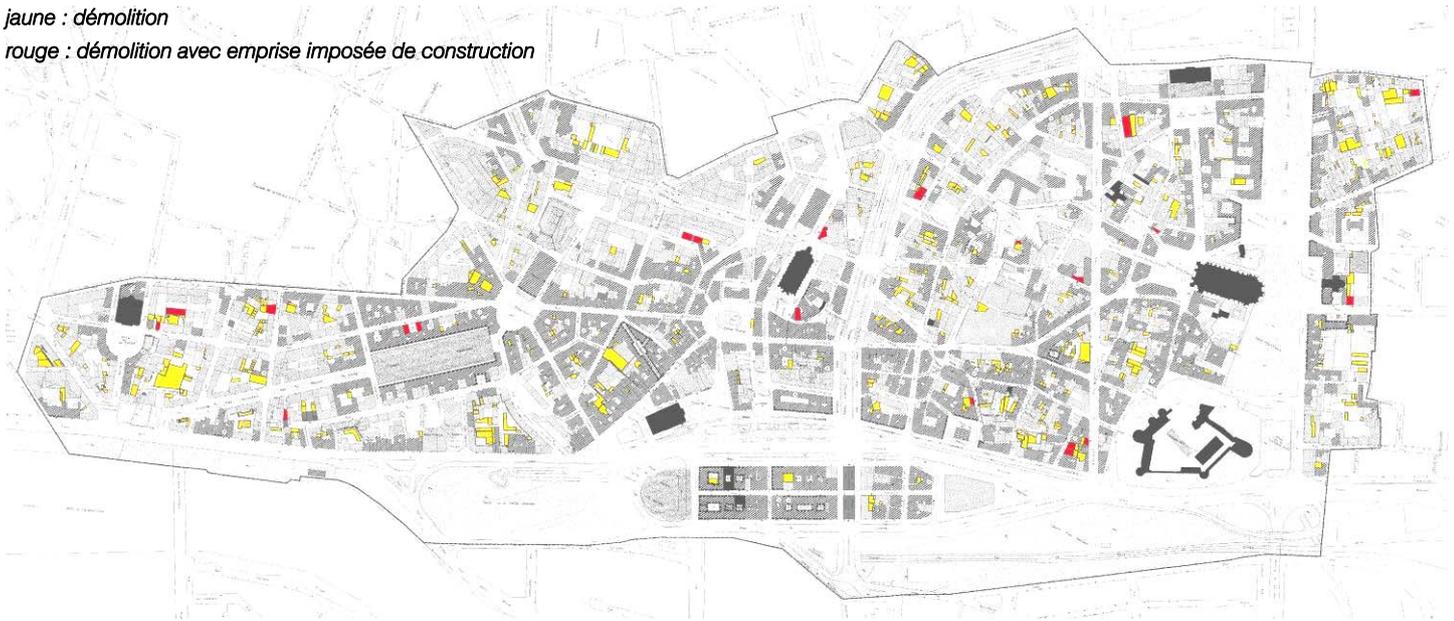
Ainsi, si la nécessité de préserver les immeubles est bien acquise, il reste que la prescription de protection telle qu'elle figure dans le PSMV actuel est trop restrictive. Aujourd'hui, les nouveaux PSMV n'utilisent plus ce système binaire de

protection, mais une protection à deux nuances, dont les souplesses sont à écrire pour chacun des deux types. Cela permet de mieux cibler les immeubles d'un caractère exceptionnel dont on souhaite conserver l'intégrité architecturale (au sens où le PSMV actuel l'exigeait), et les immeubles d'un caractère plus ordinaire bien qu'importants dans la continuité de la rue, dans l'identité de la ville, dont on peut accepter des adaptations plus grandes tout en gardant ses principales caractéristiques d'architecture et sa logique distributive.

Les démolitions avec ou sans reconstruction

jaune : démolition

rouge : démolition avec emprise imposée de construction



642 « taches jaunes » apparaissent sur le Plan actuel, soit plus de 50 000 m². Cette légende a été utilisée principalement pour libérer les cœurs d'îlots de petits volumes inesthétiques, elle concerne parfois des constructions plus importantes qui demanderaient à être restructurées.

Certaines de ces taches sont accompagnées d'une emprise imposée (ici en rouge sur la carte), de façon à assurer la continuité du front bâti après démolition. D'autres peuvent être accompagnées d'une prescription de modification, obligeant à reprendre la volumétrie ou/et les matériaux de la construction. Actuellement, ces constructions ne peuvent évoluer en dehors de ces prescriptions (selon les cas, démolition ou reconstruction ou modification).

L'emploi de cette légende était généralement assez systématique dans les PSMV de première génération, au nom de la nécessité « d'éclaircissage » des îlots (entendre luminosité et salubrité). Le PSMV de Nantes a employé cette légende avec prudence toutefois, il conviendra de revoir les conditions d'évolution de chacune de ces emprises à partir d'une réflexion générale à l'échelle du Secteur sauvegardé et à l'échelle de l'îlot.

La protection des espaces libres

Certains espaces libres font l'objet d'une légende spécifique de « espaces soumis à prescriptions particulières » ; si la légende graphique ne fait pas de distinction, le règlement distingue les espaces privatifs des espaces publics.

Sur les espaces privatifs, il s'agit principalement de cours encadrées de façades de grande qualité architecturale avec, en particulier, un souci de composition (en orange sur la carte ci-après). Les espaces à planter sont quant à eux assez nombreux et concernent en général : soit des abords de belles constructions dont les espaces de dégagement sont actuellement mal traités, soit des cœurs d'îlots trop minéraux qui mériteraient d'être végétalisés pour améliorer la qualité de vie de ces îlots.

Les espaces libres ne sont pas tous renseignés, laissant au règlement le soin de définir les conditions de constructibilité. La nouvelle légende des PSMV tend plutôt vers une indication graphique systématique des emprises constructibles, et donc des espaces à conserver libres de construction.

Espaces libres :

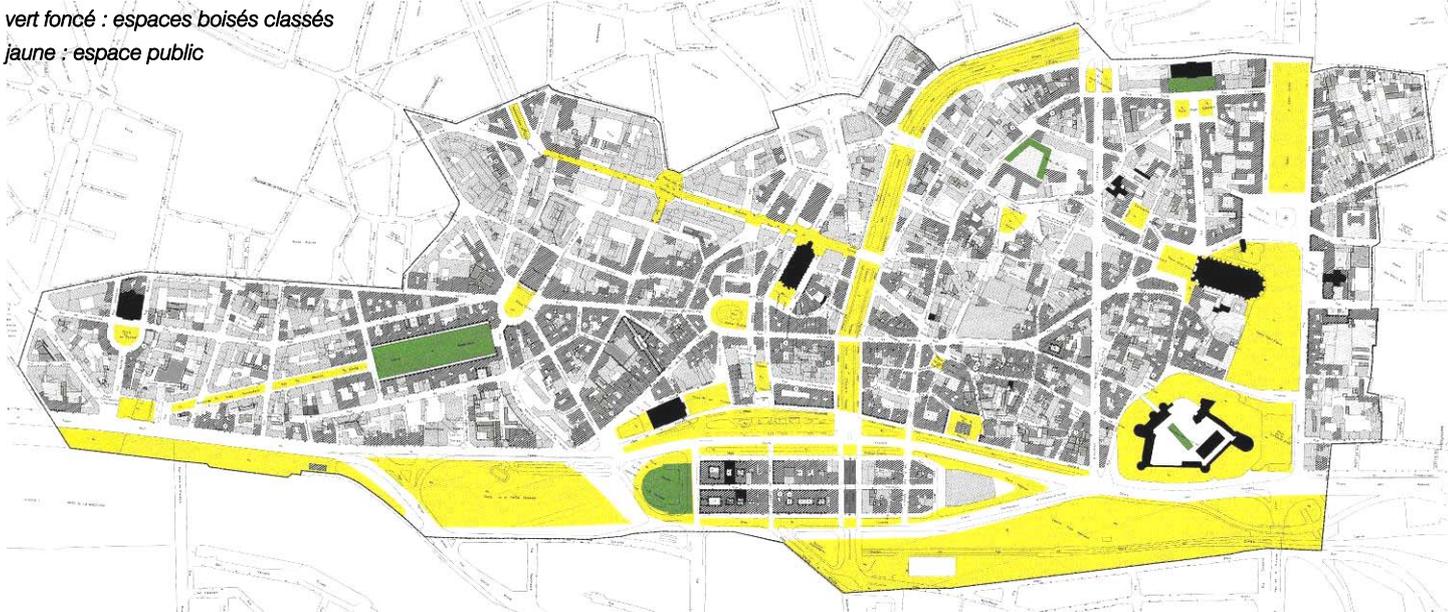
orange : cour à mettre en valeur

vert clair : espace à planter



vert foncé : espaces boisés classés

jaune : espace public



S'agissant des espaces publics, la légende d' « espace soumis à prescription particulière » (en jaune sur la carte ci-dessous) détermine les espaces publics remarquables du Secteur sauvegardé, pour lesquels le Recueil de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques apporte un certain nombre d'orientations.

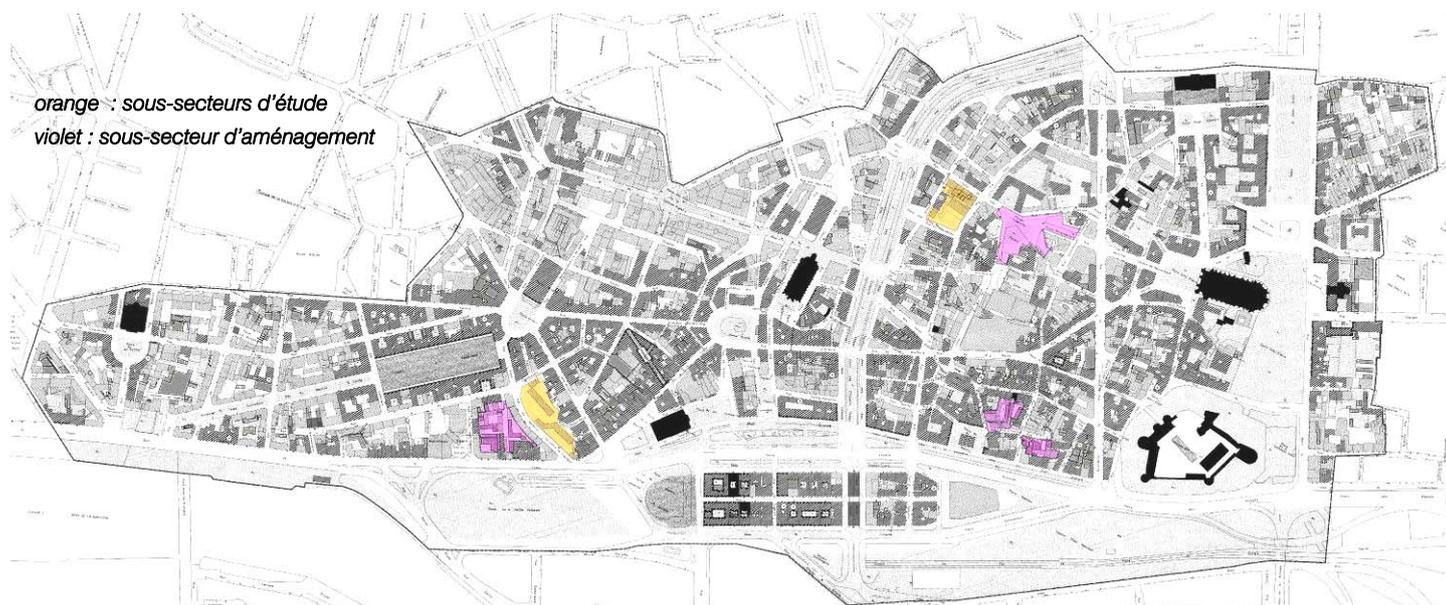
Le grand principe attaché à cette légende est la notion de « projet d'ensemble » qui cherche à éviter les aménagements au coup par coup mais qui, malheureusement, dans les faits n'est pas toujours évidente à mettre en œuvre. On peut également se poser la question de la limite de ces hachures désignant en blanc les espaces actuels de voirie qui pourraient pourtant évoluer dans leurs formes et leurs usages.

Dernier espace particulier, les espaces boisés classés sont au nombre de 4 : le cours Cambronne, le square J-B Daviais à la pointe ouest de l'île Feydeau, le jardin de l'Hôtel de Ville et celui de la Préfecture. Cette légende régie par l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme n'est pratiquement plus employée dans les PSMV, elle peut être utilement remplacée par la légende d' « espaces soumis à prescriptions particulières ».

Les sous-secteurs d'aménagement et sous-secteurs d'étude



Les deux sous-secteurs d'étude (en orange sur la carte ci-dessous) concernent des emprises foncières de la Ville (deux écoles), il s'agit de l'école Molière rue Saint-Léonard, et Chêne d'Aron rue du Maréchal de Lattre de Tassigny. Il s'agit de bâtiments dont l'implantation n'apporte pas satisfaction pour la continuité urbaine et la cohérence de l'îlot. Le Recueil propose de faire évoluer ces sites avec une utilisation plus optimale du foncier.



Concernant les sous-secteurs d'aménagement (en violet sur la carte), quatre apparaissent encore dans le PSMV révisé de 1993, il s'agit de projets datant des années 1970 et dont la réflexion n'a toujours pas abouti :

L'îlot Fourcroy entre le quai de la Fosse et la rue de l'Héronnière :

Ce secteur comporte quelques immeubles du XVIII^e siècle donnant façade sur le quai de la Fosse, deux immeubles plus anciens donnant sur la rue de l'Héronnière et, en majorité, des immeubles d'après-guerre ou plus récents. En particulier, un front bâti d'immeubles R+5 a été construit le long de la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny (percée après-guerre), laissant en arrière un cœur d'îlot ouvert, utilisé en parking.

Les orientations du PSMV imposent de retraiter ce cœur d'îlot et notamment le re-végétaliser et le restructurer dans sa forme grâce à quelques constructions dont les emprises peuvent redessiner des contours intérieurs d'îlots.

Deux îlots Juiverie-Lambert :

Ce secteur, à la structure médiévale et aux constructions de toutes époques en grande majorité protégées, présentent des cœurs d'îlot mal utilisés voire dégradés qui méritent un travail de requalification urbaine passant par de nouvelles constructions ou par du végétal.

La place de l'Hôtel de Ville :

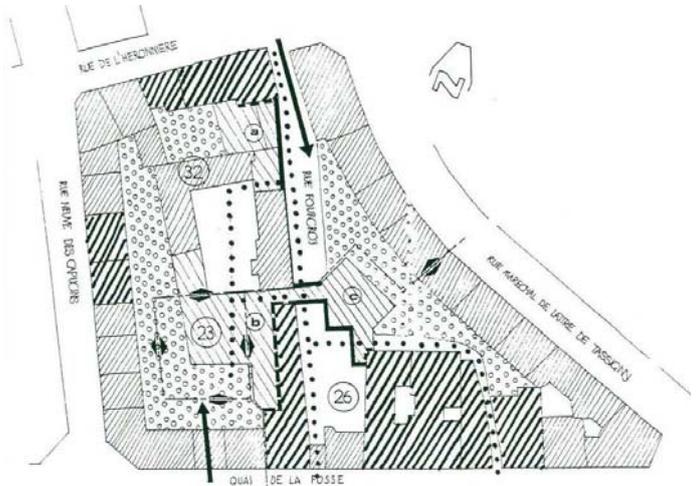
Cette place, modifiée par le percement de la rue du Maréchal Leclerc au XIX^e siècle et éventrée par les bombardements de 1944, nécessite une requalification pour « créer une place du XXI^e siècle dans le centre historique » et offrir au parvis de l'Hôtel de Ville une belle place composée. Un type de plans est proposé dans le Recueil de recommandations tenant compte de la réflexion sur l'extension de l'Hôtel de Ville rue de la Commune. Aujourd'hui, la réflexion s'oriente plutôt vers une place urbaine qui se positionnerait en pôle commercial dynamique.

L'idée de « refermer les îlots » reste toutefois d'actualité, les projets urbains esquissés dans le cadre de l'Etude projet Centre-ville ne remettent pas en cause cette notion de composition urbaine.

La réflexion sur ces secteurs reste d'actualité, même si les outils qui permettront d'y répondre méritent d'être réactualisés.



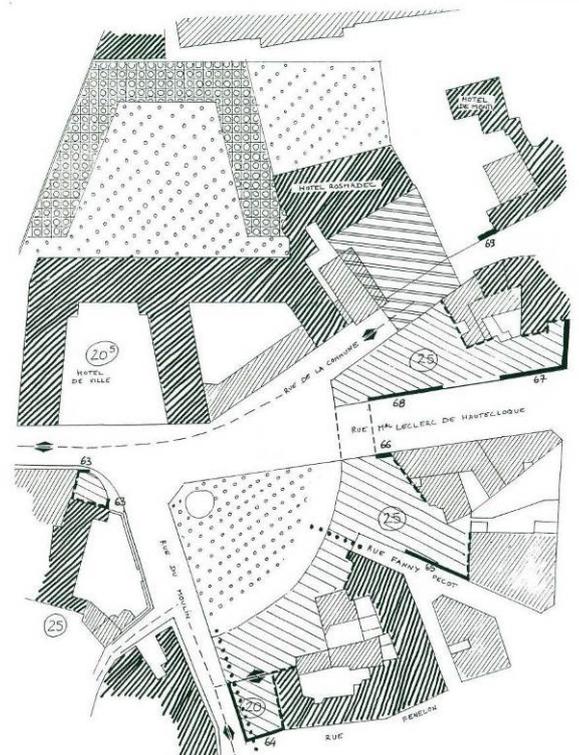
Secteur Fourcroy



Secteur Juiverie-Lambert



Secteur Hôtel de Ville



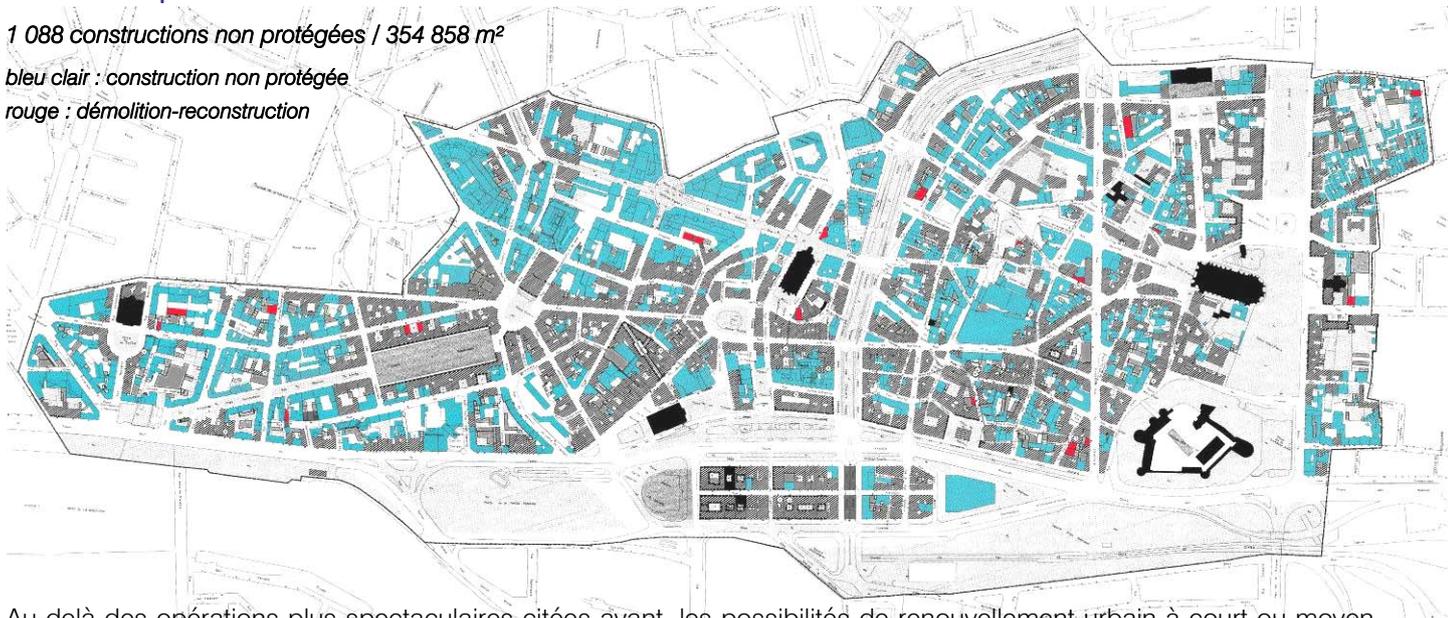
- immeuble à conserver et à restaurer
- immeuble non protégé pouvant être remplacé ou aménagé
- surface constructible
- plantation à réaliser
- emprise de construction imposée par le plan
- alignement nouveau
- 22 gabarit maximum
- accès au parking souterrain
- limite entre deux gabarits
- raccordement d'une construction nouvelle à un ancien aveugle

Les autres possibilités de renouvellement urbain

1 088 constructions non protégées / 354 858 m²

bleu clair : construction non protégée

rouge : démolition-reconstruction



Au-delà des opérations plus spectaculaires citées avant, les possibilités de renouvellement urbain à court ou moyen terme sont nombreuses. Le centre peut en effet se renouveler par de nombreuses petites opérations de constructions neuves (sans compter les nombreuses réhabilitations possibles) sur chacune des emprises de constructions existantes non protégées. Il conviendra de réévaluer chacun de ces immeubles pour voir si la légende non protégé doit être poursuivie ou non, certains types de patrimoines (en particulier Art-Déco et Reconstruction) n'avaient pas été considérés comme tels dans la première approche de PSMV et peuvent aujourd'hui faire l'objet d'un débat sur leur éventuelle protection. Il reste que le nombre de constructions non protégées sera quoiqu'il en soit relativement important, laissant des possibilités de renouvellement ponctuelles mais nombreuses.

5.2- LE REGLEMENT

La gestion quotidienne du PSMV nécessite un équilibre entre l'application du plan réglementaire graphique et des règles écrites du règlement ; ce chapitre propose de revenir sur l'ensemble des articles réglementaires et de les commenter pour ensuite mettre en évidence les points de difficultés.

Le texte en italique correspond à une reformulation synthétique des prescriptions du règlement, les commentaires suivent en caractères droits.

Rappel : la structure du règlement

Le règlement est structuré par zones réglementaires : USa (tissu XVIII^e et XIX^e), USb (tissu médiéval), USc (quartiers XX^e). Les trois zones font l'objet d'un corps de règles commun : US, à l'intérieur duquel sont précisées les règles spécifiques à chaque zone. Le règlement est structuré selon deux grandes parties : Titre I Dispositions Générales / Titre II Dispositions applicables aux secteurs constructibles, qui comporte lui-même 3 sections : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, Conditions d'occupation des sols, Possibilités maximales d'occupation du sol.

Les définitions apparaissant dans le règlement sont :

Construction, Restauration d'une construction, Parpaing de tuffeau, Egout de toiture (épannelage), Plan vertical de façade, Gabarit de toiture, Cœur d'îlot, Coefficient d'occupation des sols, Emprise au sol, Plafond légal de densité, Limite séparative latérale de l'unité foncière, Affectation des surfaces de planchers, Voies, Mesures des distances, Distance de vue, Espace boisé classé, Surface Hors-Cœuvre Nette (SHON).

Le zonage fonctionnel

Un zonage fonctionnel se superpose au zonage urbain pour définir l'équilibre des fonctions centrales du secteur :

- la zone 1 donne la priorité absolue aux logements, la 1bis étant favorable aux commerces ;
- la zone 2 donne la priorité aux activités commerciales et tertiaires tout en gardant un minimum de logements ;
- la zone 3 correspond à l'emprise des services publics ou privés.

Articles US-1 et 2 : Nature de l'occupation des sols admises et interdites

Les lotissements industriels, dépôts de véhicules et matériaux divers, certaines installations classées, le stationnement de caravanes sont strictement interdits dans le Secteur sauvegardé. La plupart des usages de sols sont donc admis sur autorisation, y compris les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports et nouvelles aires de stationnement.

La principale restriction tient dans l'équilibre fonctionnel et l'adéquation entre patrimoine ou qualité de vie et fonction. Toute transformation de locaux ne permettant pas de respecter ces deux objectifs peut être refusée. De même, la suppression des accès aux étages d'un immeuble à partir de la voie publique est interdite ; cet accès doit même être rétabli s'il a été supprimé.

Le zonage fonctionnel s'applique de la façon suivante :

***pour les constructions neuves :**

- en zone 1, logements = 80% de la SHON et le reste en activités commerciales, tertiaires ou artisanales. Possibilité de dérogation à la règle des 80% pour éviter les logements en Rez-de-chaussée ;
- en zone 1bis, logements = 60% de surface de plancher et le reste en faveur des activités commerciales ;
- en zone 2, logements = 30% à minima de la SHON et le reste en activités commerciales et tertiaires ;
- en zone 3, pas de règle d'affectation.

***pour les immeubles existants :** les changements d'affectation doivent respecter les règles des constructions neuves avec les précautions suivantes :

- les changements d'affectation ne peuvent pas faire baisser le pourcentage de logements au-dessous de 50 % ;
- les travaux d'aménagement doivent être légers et réversibles ;
- lorsque l'opération comprend plusieurs immeubles, la répartition se calcule sur l'ensemble des immeubles ;
- lorsque le maintien des logements ne s'avère pas justifié compte tenu des conditions d'ensoleillement ou d'équipement des locaux ;
- en priorité dans les immeubles bordant les rues piétonnes ;
- les logements maintenus sur les axes bruyants de la ville doivent faire l'objet de travaux d'insonorisation ;
- des adaptations de cette règle sont possibles pour les activités artisanales qui souhaitent se maintenir voire se développer ;
- les services publics ou d'intérêt collectif et les hôtels ne sont pas soumis à cette règle d'affectation.

Les démolitions de constructions non protégées, de murs existants, les implantations d'activités de restaurant, et les installations classées sont soumises à autorisation. La construction de petites surfaces inférieures à 20 m² de SHON dans les « espaces soumis à prescription particulière » et inférieure à 9 m² dans les « espaces à planter » sont autorisés sous conditions. Une construction supérieure à 20 m² de SHON peut être acceptée dans un « espace soumis à prescription particulière » sous réserve d'un projet d'ensemble.

La révision sera l'occasion de réinterroger ce zonage fonctionnel et ses principes, en observant les principaux exemples de projets et les données chiffrées du Secteur sauvegardé. Les règles devront aussi uniformiser les unités de calcul (de SHON à surface de plancher).

Le calcul de répartition des activités à l'immeuble amène parfois à obligations trop contraignantes et injustifiées, peut-on imaginer plutôt une autre échelle d'application ?

La question des logements sociaux n'est pas affirmée clairement dans le règlement, malgré une politique volontariste en ce sens.

Article US-3 : Accès et voirie

Tout terrain, pour être constructible, doit être desservi par une voie. Le règlement précise que le raccord entre voies privées et publiques doit être traité en continuité de celles-ci. Le PSMV définit aussi des cheminements piétons à conserver ou à créer, il s'agit de traverses d'îlots, le plus souvent sur des emprises privées.

Cet article 3 est peu développé, il sera peut-être nécessaire de le compléter en se posant les questions suivantes :

- les conditions d'accès incendie et l'enlèvement des ordures ménagères ?
- les conditions de création d'accès / de voie ?
- les accès aux garages individuels et aux parcs de stationnement en cœur d'îlot ?
- le traitement des cheminements piétons ?
- l'accessibilité handicapés ?

Article US-4 : Desserte par les réseaux

Les réseaux existants en façade (eaux usées, eaux pluviales) doivent être intégrés aux constructions à l'occasion de travaux ; de même les réseaux électriques doivent être autant que possible enterrés. Tous les éléments visibles en façade doivent être rendus les plus discrets que possible. Les immeubles doivent stocker leurs déchets à l'intérieur de l'unité foncière.

L'article 4 est aussi peu développé, il sera peut-être nécessaire de le compléter en se posant les questions suivantes :

- le caractère technique des réseaux ?
- la présence d'un local-poubelle intégré dans la construction pour tout immeuble commerçant ou d'usage collectif ?
- le traitement des bacs de compostage et de récupération des eaux de pluie ?

Article US-5 : Caractéristiques des terrains

Cet article n'a pas d'objet dans le Secteur sauvegardé, à l'exception des sous-secteurs d'aménagement qui doivent respecter un plan d'ensemble.

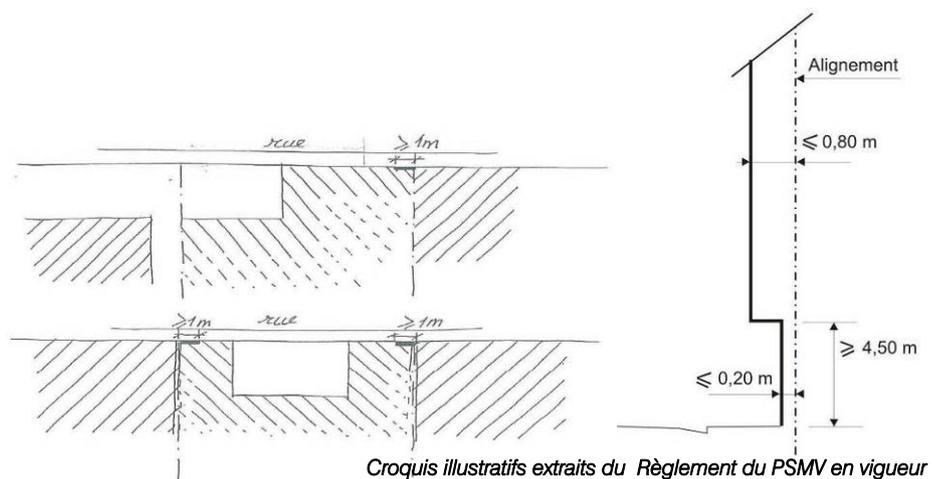
Article US-6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'alignement au droit des voies publiques est obligatoire, sauf dispositions graphiques contraires (trait rouge continu). Toutefois, un recul partiel (50% maxi du linéaire de façade) peut être accepté pour améliorer les conditions d'éclairage ou d'intégration architecturale. Dans ce cas, le raccordement en limites séparatives aux façades implantées à l'alignement est obligatoire sur au moins 1/5 du linéaire de façade, avec un minimum de 1 mètre.

Pour des voies supérieures à 6 mètres, les volumes en saillies doivent rester ponctuels et ne peuvent pas dépasser 80 cm à partir de 4,50 m en hauteur ; en deçà de 4,50 m, ils ne peuvent dépasser 20 cm.

Pour des voies inférieures à 6 mètres, les saillies sont limitées à 20 cm.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées dans des contextes urbains plus atypiques.

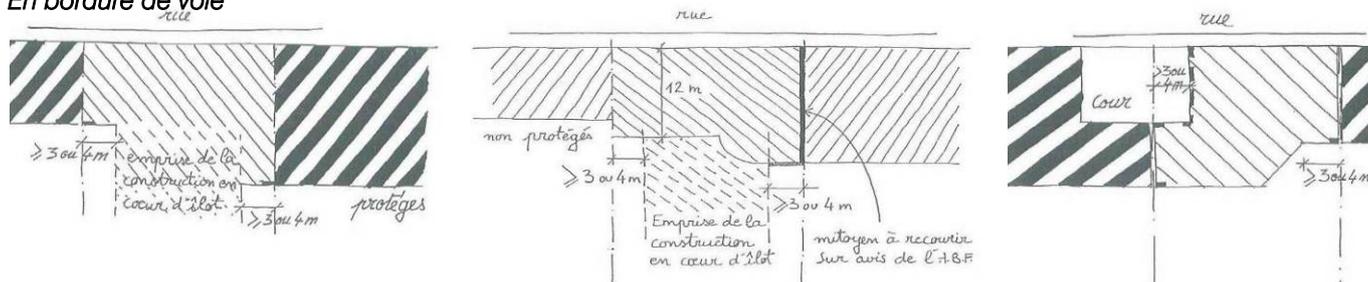


Croquis illustratifs extraits du Règlement du PSMV en vigueur

Les alignements obligatoires dessinés au Plan ont été largement revus dans le cadre de la modification de 2009. Les encorbellements de façades sur les places posent aujourd'hui question.

Article US-7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

En bordure de voie



Lorsque les constructions voisines sont protégées ou sont conformes en implantation et en volume au règlement, toute nouvelle construction doit s'implanter en limite séparative sur toute leur profondeur.

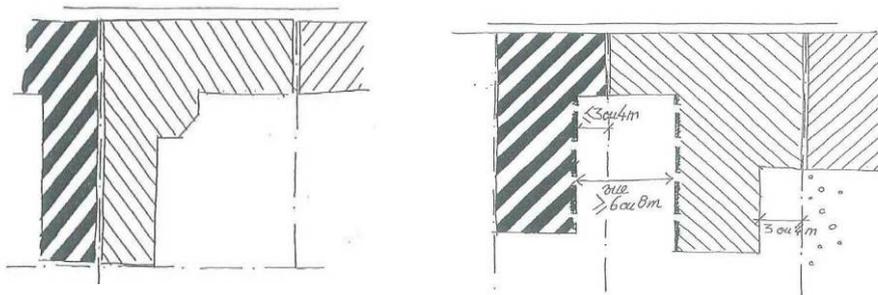
Lorsque les constructions voisines ne sont pas conformes en implantation et en volume, l'implantation doit se faire dans une bande de 12 mètres à partir de la rue. Cette règle peut être adaptée dans le cas de construction voisine plus épaisse (dans le cas de mitoyen à recouvrir).

Dans le cas de constructions voisines protégées implantées en retrait, la nouvelle construction doit venir s'y adosser pour recouvrir le mitoyen et respecter un recul minimal de 3 (en USb) ou 4 mètres (en USA et c) par rapport à la limite séparative, de façon à assurer une continuité urbaine et permettre l'ouverture de fenêtre sur l'espace libre.

En cœur d'îlot

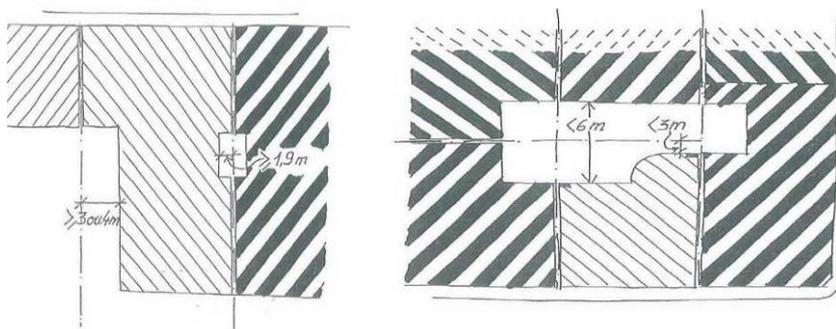
En présence d'un espace libre sur la parcelle voisine, la nouvelle construction doit observer un recul de 3 (en USb) à 4 mètres (en Usa et c) par rapport à la limite séparative. Dans le cas d'une construction voisine construite en limite de parcelle (protégée ou non), il est possible de venir s'y adosser pour recouvrir un mitoyen.

Dans le cas où un immeuble protégé ouvre des fenêtres en direction de la parcelle du projet, la nouvelle construction en cœur d'îlot doit respecter une distance de vue minimale avec cette façade de 6 (en USb) ou 8 mètres (en USA et c).



Dans les cas particuliers où la construction voisine prend son jour sur la parcelle du projet, deux configurations existent :

- si le puits de jour est de moins de 4 mètres de profondeur (dans le sens de la largeur de parcelle), la nouvelle construction doit seulement respecter le Code civil (à savoir 1,90m de la limite séparative) ;
- si la courette est plus profonde, la nouvelle construction doit respecter une distance d'au moins 3 (en USb) ou 4 mètres (en Usa et c).



Des dispositions différentes peuvent être acceptées dans des contextes urbains plus atypiques.

Les constructions de moins de 3,20 mètres de hauteur peuvent être autorisées en limites séparatives si leur insertion urbaine ne vient pas dégrader la qualité du cœur d'îlot.

Ces règles d'implantation s'avèrent parfois compliquées à appliquer pour les cœurs d'îlots, n'apportant pas de réponse immédiate à l'emprise de constructibilité de la parcelle.

Les distances par rapport aux limites de propriété créent dans certains cas des impossibilités de réaliser une cour intérieure (lorsque la parcelle est étroite en particulier). L'obligation d'adossement à un pignon ne s'accompagne pas d'une règle traitant de l'adossement à une façade. En résumé, les règles générales ont beaucoup de mal à résoudre tous les cas de figure possibles dans un tissu aussi complexe qu'un centre ancien.

Les termes de « pignon » et de « puits de jour » nécessitent une définition dans le glossaire.

Plus généralement, c'est une réflexion de fond qu'il s'agit de mener sur la constructibilité des cœurs d'îlot.

Article US-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

La distance minimale entre constructions est de 3 mètres (en USb) ou 4 mètres (en USa et c). Entre façades ouvrant des fenêtres de pièces d'habitation, les distances de vues minimales à respecter sont de 6 (en USb) ou 8 mètres (en USa et c). Les façades sur puits de jour ne peuvent donc pas ouvrir de fenêtres autres que pour des pièces de services.

La notion de puits de jour n'est pas définie dans la partie Glossaire du règlement ; peut-être mériterait-elle d'être précisée.

Article US-9 : Emprise au sol

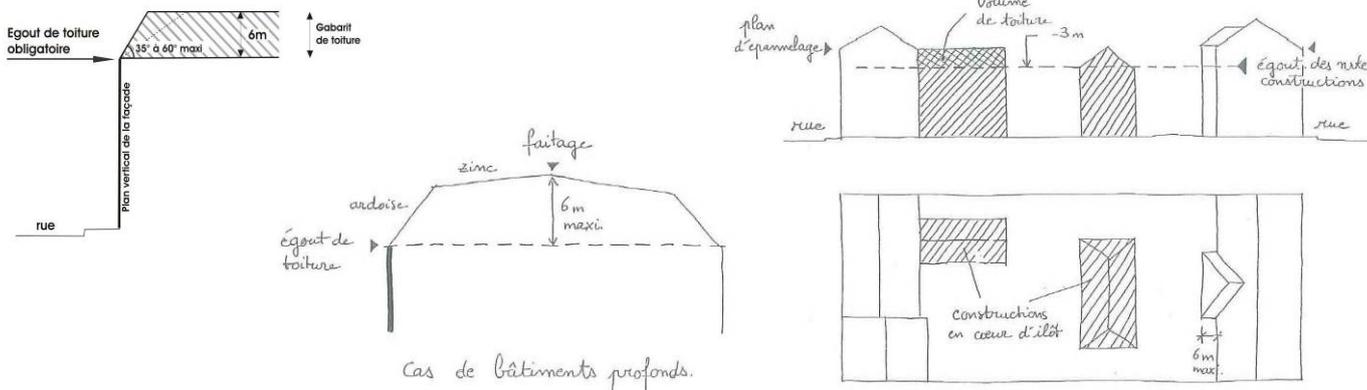
Le PSMV ne comporte pas de coefficient d'emprise au sol à respecter. Seules les « emprises imposées » dessinées au Plan (taches rouges) doivent être respectées strictement.

Article US-10 : Hauteurs des constructions

Constructions existantes

Le PSMV interdit la modification de hauteur ou de volume des constructions protégées, sauf prescription explicite reportée sur le plan graphique (lettre e, m, s).

Constructions neuves



Le plan d'épannelage définit les hauteurs des futures constructions, la cote reportée au plan est une cote obligatoire d'égout de toiture (ce terme est défini dans le Glossaire). Les constructions neuves doivent être raccordées à l'égout de toiture des constructions voisines protégées sur une distance d'au moins 1/5 du linéaire de façade ; cela peut aussi être imposé pour le raccord à une construction non protégée. Toute dérogation à cette règle de hauteur ne peut avoir lieu que si le projet le justifie.

Les gabarits de toiture sont définis selon une pente de 35 à 60° au-dessus de l'horizontale de la ligne d'égout dans un maximum de 6 mètres, ils doivent s'insérer dans leur environnement urbain en respectant la continuité, et en

respectant la forme (en particulier, la pente) des toitures des constructions protégées alentours. Les éléments techniques (sauf cheminées) font partie du gabarit de toiture.

Un seul niveau de plancher créant de la SHON peut être admis dans le volume de toiture.

En cœur d'îlot, le gabarit autorisé est de moins 3 mètres par rapport au gabarit en bordure de voie, calculé à partir de la façade sur cour de l'immeuble en bordure de voie. Dans certains cas, il peut être imposé de conserver le gabarit sur rue. Les secteurs d'aménagement échappent à cette règle.

Les conditions d'utilisation des toitures terrasses restent peu développées dans le Règlement.

Le chiffre de 6 mètres (hauteur de gabarit de toiture) s'avère trop haut.

La révision sera aussi l'occasion d'ouvrir le débat sur la cote obligatoire ou cote plafond (du plan d'épannelage).

Article US-11 : Aspect extérieur des constructions

Remarque : cet article prend le titre de « Architecture des constructions » dans les nouveaux PSMV ; il traite en effet autant de l'aspect extérieur que l'intérieur des constructions.

Constructions existantes

ARCHITECTURE COMMERCIALE : DEVANTURE, ENSEIGNE, ETC.

Il n'y a pas de ZPR qui se superpose au PSMV, la publicité, les pré-enseignes (interdites en Secteur sauvegardé) et les enseignes sont donc réglementées par le règlement du PSMV et non par le Règlement local de publicité.

Les éléments d'architecture commerciale doivent faire l'objet d'une réflexion quant à leur intégration dans l'architecture et la composition de façade. Elles doivent respecter : le rythme du parcellaire, le rythme vertical de la façade, le rythme des hauteurs d'étage et l'alignement de la façade (saillie limitée à 20 cm). La porte d'accès aux étages doit être distincte de la devanture.

Cette dernière prescription ne semble pas adaptée pour tous les types d'immeubles et de configuration, en particulier les immeubles relativement étroits.

Le règlement ne demande la conservation des devantures que pour celles qui sont de même époque que l'immeuble, ce qui suppose que ces mêmes devantures sur des immeubles plus anciens peuvent être supprimées.

Le détail des seuils en granit beige ne peut-il pas poser problème avec les nouvelles normes d'accessibilité ?

Les stores-bannes sont autorisés en rez-de-chaussée uniquement, avec une toile unie placée entre les tableaux de la baie. Il en est de même pour les auvents. Les enseignes sont réglementées, leur aspect, leur positionnement sur l'immeuble, et leurs dimensions.

L'éclairage est aussi soumis à autorisation, mais le règlement se contente de parler de respect des lumières existantes et leurs couleurs dominantes. Celui des enseignes fait l'objet de prescriptions (pas de clignotements ou de défilements sauf pour les pharmacies).

Les terrasses commerciales sont réglementées : terrasses couvertes interdites sauf projet d'ensemble spécifique, terrasses ouvertes autorisées sous réserve d'un projet d'ensemble et d'une qualité de mobilier, de couleurs et de matériaux. En particulier, sont interdites les joues latérales en plastique, les chauffages fixés en façade et les jardinières béton ou plastique. Les platelages ne peuvent être autorisées que si le contexte urbain le justifie (topographie, circulation).

Cette notion de projet d'ensemble pour les terrasses ouvertes sur l'espace public reste difficile à appliquer dans bien des cas, sauf espace public majeur recevant un projet d'aménagement (place Royale, Graslin).

Les règles sur l'architecture commerciale sont répétées à différents endroits de cet article 11 ; il sera nécessaire de faire un chapitre spécifique dans le règlement.

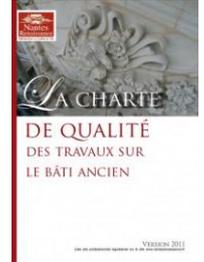
TRAVAUX DE RESTAURATION

Ce chapitre concerne :

- les façades : maçonneries, zinguerie, ferronneries, menuiseries (partie largement complétée dans le cadre de la modification de 2009) et ajouts inesthétiques ;
- les toitures : couverture, ouvertures, cheminées ;
- les éléments techniques : réseaux de distribution, antenne de télévision, déchets, traitement des sols ;
- les intérieurs.

Concernant la restauration de façades, la modification de 2009 a introduit une souplesse sur le traitement des façades arrière sur des cours, sauf qualité architecturale avérée ; en particulier, la peinture ou même le bardage sur ossature peuvent être autorisés.

Plus généralement, la révision peut être l'occasion de s'interroger sur la notion de « retour aux dispositions d'origine », et la notion même de restauration. L'objectif de revenir à un état supposé d'origine en supprimant les ajouts des siècles « modernes » (même s'il s'agit du XVIII^e siècle) est une doctrine ancienne sur le patrimoine, à la fois difficile à faire appliquer et difficile à justifier d'un point de vue historique. Concernant les techniques de restauration, l'ensemble des recommandations et descriptions des techniques ont fait l'objet d'une réécriture avec un groupe de professionnels du patrimoine dans le cadre de la nouvelle Charte de Qualité des travaux sur le bâti ancien 2011 de Nantes Renaissance.



La question de l'intégration des dispositifs d'énergies renouvelables dans l'architecture (isolation, toitures, etc.) n'est pas abordée non plus dans cet article. A priori, la demande actuelle est peu pressante, mais elle pourrait le devenir. En revanche, les gestionnaires du PSMV sont confrontés de plus en plus à une demande récurrente d'installation de conduits de fumée en extérieur conformément aux normes en vigueur, ces mêmes normes étant dans bien des cas contradictoires avec les exigences de mise en valeur d'un Secteur sauvegardé et du règlement actuel du PSMV. Or cela conditionne l'implantation de certains commerces...

La révision permettra aussi d'éclaircir **la notion de protection**, et il convient d'étudier les souplesses possibles à accorder aux façades arrière sans caractère ou sur des cours sans intérêt (traitement de façade, éléments techniques visibles). La reprise fondamentale du principe de protection avec un système gradué permettra de préciser les modalités d'adaptations et d'évolutions des constructions selon leurs qualités. En particulier, sur les intérieurs, le règlement pourra être plus précis sur les éléments à conserver selon les types de protections ; toutefois, cela ne restera qu'un garde-fou qui permettra à l'Architecte des Bâtiments de France de se prononcer sur la conservation de ces éléments après avoir évalué au cas par cas la possibilité d'évolution des intérieurs en fonction des besoins et de la qualité du projet (cela nécessite une visite sur place).

Constructions nouvelles

Le chapitre est peu développé, ne fixant pas l'architecture future dans un ensemble de règles très restrictives, mais insistant plutôt sur l'insertion urbaine et architecturale, la qualité du dessin, des détails et des matériaux, et encourageant une architecture contemporaine portant à la fois les marques de son époque et s'inscrivant en continuité d'une tradition architecturale (volumétries, composition de façades, couleurs et matériaux, etc...).

Ces notions sont évidemment très subjectives et nécessitent une interprétation et une approche sensible du projet. Dans ce domaine plus que dans tout autre, c'est l'Architecte des Bâtiments de France qui est la « règle vivante » du PSMV.

Article US-12 : Stationnement

Le calcul du nombre de places de stationnement est fonction de l'affectation des locaux et de manière cumulative. Les aires de stationnement sont exigées dans un volume construit.

CONSTRUCTIONS NEUVES

Logements : 1 place / 60 m² de SHON

Résidences logements : 1 place / 150 m² de SHON de logement + 1 place / 300 m² de SHON d'espaces collectifs

Hôtels : 1 place / 150 m² de SHON de logement + 1 place / 300 m² de SHON d'espaces collectifs

Commerces : aucune place imposée

Activités tertiaires : 1 place / 25 m² de SHON

Dépôts et ateliers : 1 place / 200 m² de SHON

Etablissements culturels, scolaires, sociaux, sportifs, etc. : aucune place imposée

Stationnement des deux-roues : 1 m² par tranche de 100 m² de SHON

REHABILITATION ET CHANGEMENT D'AFFECTION

Le calcul reprend les chiffres précédents en les confrontant aux chiffres existants, de façon à y trouver le juste équilibre. Toutefois, le projet ne peut pas supprimer de places existantes réglementairement nécessaires.

Cet article ne traite pas des extensions de bâtiments existants, les règles pour les réhabilitations et changements d'affectation devraient ainsi être étendues aux extensions. Petit détail également, les règles de stationnement des deux-roues semblent ne s'appliquer qu'aux bureaux, telles qu'elles apparaissent dans l'ordre des articles.

L'application de ces normes de stationnement peut soulever des problèmes de philosophie générale liée à l'usage du centre-ville et son évolution possible. En particulier, ces règles deviennent aujourd'hui rédhitoires pour l'implantation de bureaux et des activités libérales.

Ces règles liées au stationnement ne sont plus en accord avec les orientations politiques du Plan de Déplacements Urbains, l'écriture des règles de stationnement du futur PSMV nécessite une mise en perspective de ces orientations à l'échelle de l'agglomération. En particulier, plusieurs questions seront à poser sur le stationnement des résidents, la desserte de proximité des services, les livraisons, le stationnement pour les professions libérales, les artisans, etc...

Article US-13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés

Les espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces soumis à prescription particulière, comme les espaces à planter, sont inconstructibles. Ils doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble. S'il existe de beaux sujets d'arbres, ils doivent être conservés.

Cet article est peu développé, il convient notamment de préciser dans quelles conditions on peut éventuellement construire dans ces espaces « à prescription particulière » (actuellement, seuls les espaces publics peuvent recevoir des petits édifices).

Concernant les espaces boisés classés (au nombre de 4 seulement dans le Secteur sauvegardé), comme dit plus haut, cette légende n'est pratiquement plus employée dans les PSMV, elle peut être utilement remplacée par la légende d' « espaces soumis à prescriptions particulières ».

Les espaces libres feront l'objet d'un repérage plus systématique dans le futur plan réglementaire, cet article sera donc largement détaillé et permettra d'apporter des réponses sur l'occupation, la constructibilité et l'usage des espaces libres (en particulier : le maintien en pleine terre, la construction souterraine, l'autorisation de stationnement).

L'aménagement et la gestion des espaces publics seront également deux questions fondamentales de cette étude de révision du PSMV. En particulier, la notion de projet d'ensemble développée dans le dossier précédent de PSMV sera à développer plus concrètement dans le cadre de la définition de la politique urbaine pour le centre-ville (une réflexion à l'échelle de l'ensemble des espaces publics).

Enfin, une dernière précision reste à apporter sur la protection du patrimoine végétal, des arbres isolés remarquables. Un croisement avec le travail fin d'inventaire réalisé par le SEVE pourra être fait pour enrichir le plan réglementaire et asseoir leur protection.

Articles US-14 et 15 : Coefficient d'occupation du sol et dépassement du COS

Le PSMV n'impose pas de coefficient d'occupation du sol.

5.3- GESTION ET SUIVI

Typologie des permis

La construction neuve ne représente pas 10 permis par an dans le périmètre du Secteur sauvegardé, mais les rares projets de ce type sont a fortiori généralement très stratégiques (ex. Neptune).

Les demandes les plus courantes concernent des réhabilitations, ravalements de façade, extensions, modifications de volumétries, de percements, modifications de menuiseries (travaux les plus touchés par l'absence de demandes d'autorisations).

Le suivi technique et l'instruction

Le Secteur sauvegardé est géré par une **Commission technique hebdomadaire** qui réunit les gestionnaires du PSMV : l'ABF, l'architecte de la Direction du Patrimoine Ville, l'instructeur de Nantes Métropole et l'architecte-conseil de Nantes Métropole. Ces réunions permettent d'assurer un suivi collectif et régulier des projets et demandes d'autorisation sur le Secteur sauvegardé. Elles concernent aussi bien des projets publics que privés.

Comme l'avait souligné l'étude Ponant, le principal point à améliorer reste la présence sur le terrain pour à la fois intervenir en conseil dès en amont des projets et pour contrôler les travaux après autorisation. Le nombre de travaux réalisés sans autorisation reste un indicateur fort de ce problème et des axes de progrès possibles pour la police des travaux.

L'information auprès des pétitionnaires

De même, une explication plus claire du parcours et des procédures de demandes d'autorisation serait probablement appréciée par les pétitionnaires. La Direction du Patrimoine et de l'Archéologie a élaboré une plaquette à destination du public expliquant l'objet des campagnes de ravalement obligatoire ; ce type de document serait très utile pour rendre plus compréhensible l'objet même du Secteur sauvegardé, ses effets en termes réglementaires et les procédures/financements qu'il implique (c'est un projet actuel de la Direction du Patrimoine et de l'Archéologie).

Le « carnet de suivi » des immeubles

Fort de l'expérience de gestion du Secteur sauvegardé depuis 1985 (au sein de Nantes Renaissance jusqu'en 2009), la Direction du Patrimoine et de l'ARChéologie possède une base de données très complète sur le suivi des protections et des travaux à l'immeuble. Cette base de données informatique repère par adresse l'état de protection et le suivi des travaux réalisés ou prévus, avec une liste des commentaires ou prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France ou de l'architecte-conseil de la Déparc. Ces données ne sont pas exhaustives, ni actualisées de façon systématique ; elles correspondent à des éléments renseignés à l'occasion d'une intervention du Service sur un immeuble, l'information est néanmoins précieuse. L'exploitation de ces données n'est malheureusement pas simple pour des raisons techniques – en particulier aucune passerelle n'existe avec le SIG de Nantes Métropole – mais il est toutefois possible de les consulter voire d'en récupérer quelques éléments utiles pour l'analyse.

Le rôle de la Commission locale

La Commission locale du 31 mars 2010 a, en regard des conclusions de l'étude bilan-diagnostic de 2007-2008, émis un avis favorable au lancement de la procédure de révision du PSMV.

La Commission locale du PSMV de Nantes a été créée par arrêté préfectoral du 1^{er} septembre 2008 modifié par l'arrêté du 13 juillet 2010, pour le suivi du Secteur sauvegardé ; sa composition est désignée par délibération du Conseil communautaire de Nantes Métropole.

Le rôle de la Commission locale est défini dans l'article R313-20 et, en particulier, son rôle de suivi du Secteur sauvegardé pérennisé au-delà des temps d'étude est développé dans la circulaire du 31 août 2007. Cette Commission est chargée du suivi « de la mise en œuvre politique et opérationnelle du Secteur sauvegardé ». La Commission doit être réunie annuellement, donner son avis et faire des propositions pour le PSMV à la fois sur les projets stratégiques en cours et sur le projet réglementaire lui-même.

6. LES OBJECTIFS DE LA REVISION

L'application du PSMV a permis de reconnaître au centre-ville sa qualité patrimoniale, d'assurer un développement cohérent, de construire et de réhabiliter de nombreux logements (ce qui a permis de redresser la courbe de sa population), d'accueillir des équipements publics et des locomotives commerciales, de maintenir les fonctions de centralité et de retraiter les espaces publics grâce à l'arrivée du tramway et à l'évolution des conditions d'accessibilités.

La révision de 1993 était d'une ambition très limitée et la modification de 2009 a été encore plus conjoncturelle, sans réflexion de fond sur le document lui-même. Globalement, le PSMV mis en révision aujourd'hui reste ainsi largement le plan conçu en 1975 par Robert Joly et son équipe. La révision qui s'engage doit être **une révision profonde tant en matière de sauvegarde que de mise en valeur.**

L'évolution des PSMV se fait depuis de nombreuses années, s'enrichissant des apports des chargés d'étude et des validations des PSMV en Conseil d'Etat. Cette procédure est en perpétuelle évolution, même si elle garde un cadre de base repris dans le décret du 25 mars 2007.

Le grand apport de la loi SRU est d'affirmer la nécessité de situer le Secteur sauvegardé dans le contexte de l'agglomération et dans une politique urbaine de territoire. Le PSMV doit être compatible avec le PADD du PLU, intégrant de ce fait une politique patrimoniale, une politique générale de transports, une politique de l'habitat et du développement économique, tout en respectant les principes de développement durable. Nous développerons au dernier chapitre de ce rapport la définition de la politique urbaine.

D'ores et déjà, se dessinent les enjeux de cette révision :

- **améliorer la connaissance du patrimoine** du centre ancien notamment par une étude approfondie de l'architecture (approche typologique) et un travail de recensement terrain complet, notamment l'amorce d'un fichier-immeuble,
- **élaborer un plan réglementaire et des règles écrites** plus faciles à appliquer, à la fois plus précis (un certain nombre de termes sont à définir) et plus souples sur la gestion des façades arrière et intérieurs de cours, en particulier :
 - o **clarifier la notion de protection**, à travers notamment la mise en œuvre de la nouvelle légende des PSMV (nuances de protection permettant une certaine souplesse d'application),
 - o **apporter plus de clarté sur les possibilités (ou non) de construire**, grâce notamment à la mise en œuvre de la nouvelle légende des PSMV (tracé d'emprises maximales de construction),
- **trouver un équilibre entre sauvegarde des patrimoines et développement**, dans le cadre d'une politique globale du centre-ville,
- **produire un outil de gestion pré-opérationnel pratique**, en lien avec les services chargés de l'appliquer, à la fois respectueux de la défense de l'intérêt général et suffisamment souple pour accepter des projets publics ou privés dont on ignore (en général) le programme au moment de l'étude. Cette attitude doit permettre d'éviter de modifier ou réviser la future règle sous la pression d'un programme.

Cette révision a donc pour objectif de concevoir un nouveau PSMV partagé par tous, intégrant les contraintes environnementales, et mettant en œuvre une politique urbaine de valorisation du centre-ville (la stratégie urbaine fait l'objet d'un développement dans la partie E du présent rapport de présentation).

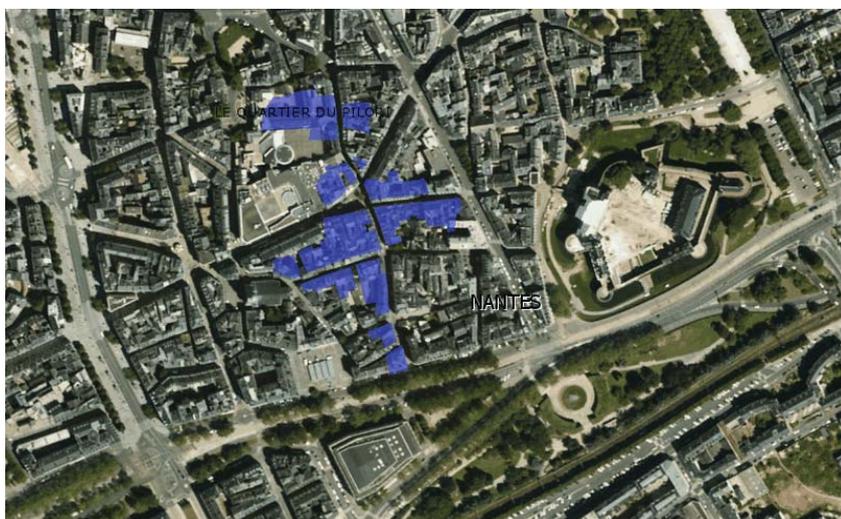
7. RAPPEL : AUTRES PROTECTIONS DU PATRIMOINE

7.1- LES SITES PROTEGES AU TITRE DE LA LOI DE 1930

Le Secteur sauvegardé ne comporte pas de site classé.

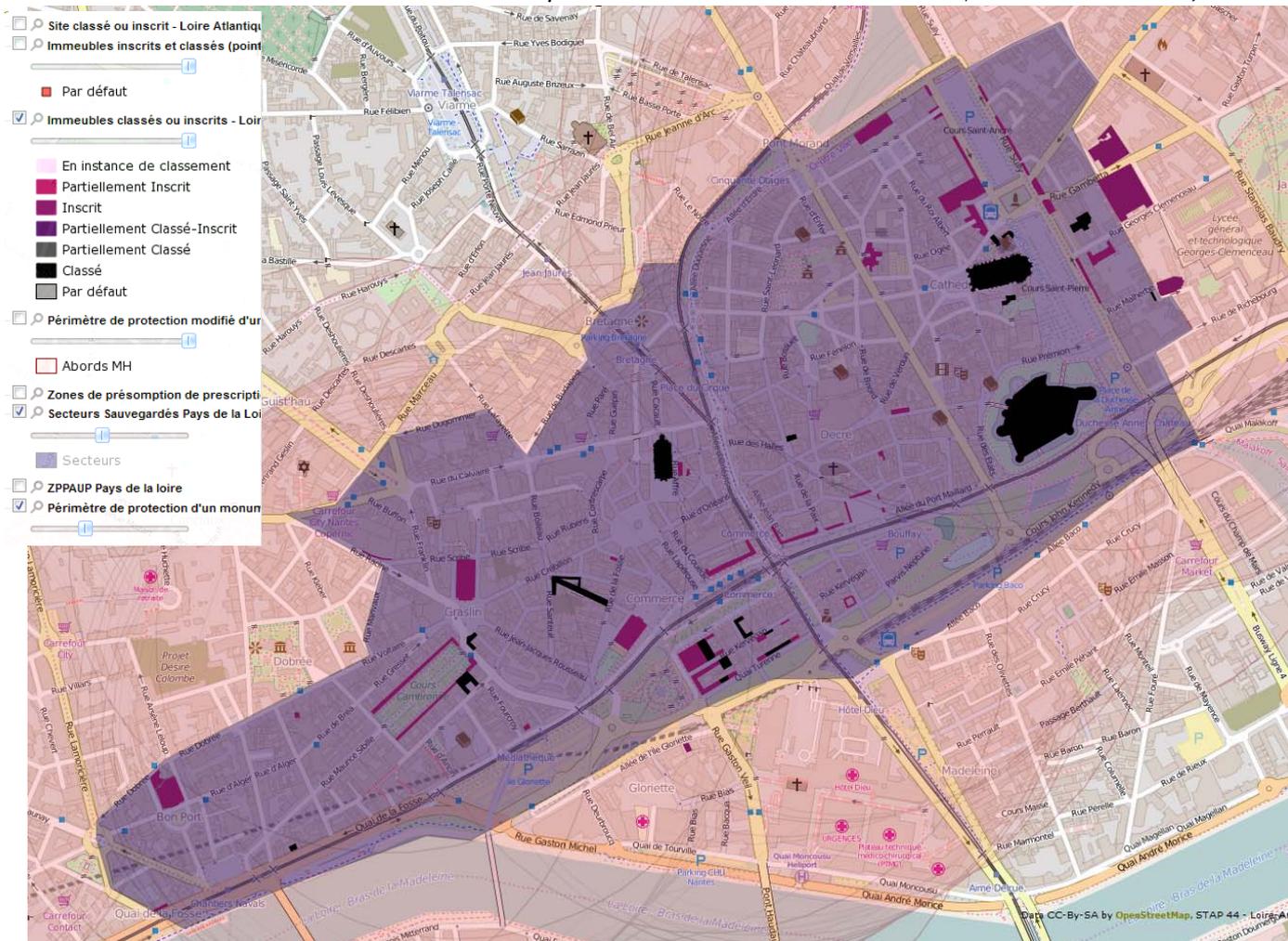
Il comporte un seul site inscrit : le quartier du Pilori, dont la localisation ci-contre est reportée sur la Cartographie Carmen du Ministère du Développement Durable.

Les effets du site inscrit sont suspendus à l'intérieur du périmètre d'application du PSMV ; ce tracé n'est donc ici qu'à titre d'information.



7.2- LES EDIFICES PROTEGES AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

Carte des Monuments Historiques et de leurs abords - extrait de l' Atlas des patrimoines en date du 25 janvier 2016



Le Secteur sauvegardé comporte une centaine d'édifices protégés au titre des Monuments Historiques. Pour les besoins de traductions graphiques de ces protections dans le PSMV, sont listés ci-après les édifices protégés par type de protection :

- classement (CL) ou inscription (IN) en totalité
- façades et/ou toitures classées ou inscrites,
- éléments intérieurs classés ou inscrits.

Chacun de ces types de protection ayant une légende graphique différente dans le PSMV (inscription et classement n'y sont en revanche pas distingués). La liste qui suit a valeur d'information, se reporter aux arrêtés pour plus précision.

ELEMENTS PROTEGES EN TOTALITE

CI MH -Liste de 1862	Cathédrale St-Pierre St-Paul XV ^e , XIX ^e	La cathédrale en totalité
CI MH -Liste de 1862	Château des Ducs de Bretagne XV ^e , XVI ^e	Le château en totalité, avec l'ensemble de la parcelle cadastrée EM3, incluant le mur de contrescarpe
CI MH -1909/09/17	Porte gallo-romaine, dite du Bastion St-Pierre	XV ^e , gallo-romain
CI MH -1910/04/06	Saint-Laurent (impasse)	Bâtiment dit La Psallette XV ^e
CI MH -1922/01/04	Carmes (rue des) 2	Maison XV ^e
CI MH -1926/11/27	Cordeliers (ancien couvent des)	Enceinte gallo-romaine (vestiges)
CI MH -1945/08/17	Duguay-Trouin (allée) 16 / Kervégan (rue) 30	Immeuble dit Le Temple du Goût XVIII ^e
CI MH -1952/03/28	Maréchal-Foch (place du)	Chapelle de l'Oratoire XVII ^e , XVIII ^e
CI MH -1952/07/02	Malherbe (rue)	Portail de l'Hôtel Saint-Pern XVIII ^e
CI MH -1986/11/06	Eglise Saint-Nicolas (place Félix Fournier)	Eglise en totalité XIX ^e
I MH - 1926/05/15	Saint-Jean (rue) 8	Hôtel Saint-Aignan (ancien)
I MH - 1947/01/24	Bourse (place de la)	Bourse de Commerce XVIII ^e , XIX ^e
I MH - 1947/02/26	Ceineray (quai)	Préfecture XVIII ^e
I MH - 1975/10/29	Sanitat (place du)	Eglise Notre-Dame-du-Bon-Port XIX ^e
I MH - 1998/12/08	Graslin (place)	Théâtre Graslin XVIII ^e

ELEMENTS PROTEGES PARTIELLEMENT (façades et/ou toitures, sauf mention contraire)

CI MH -1926/01/07	Fosse (quai de la) 86	Maison XVIII ^e
CI MH -1938/08/29	Fosse (quai de la) 70	Maison XVIII ^e
CI MH -1943/06/09	Du Guesclin (rue) 1	Immeuble XVIII ^e
CI MH -1952/03/08	Maréchal-Foch (place du)	Hôtel Lelasseur, XVIII ^e
CI MH -1976/05/12	Héronnière (rue de l') 8 / Cambronne (cours)	Hôtel Seheult XVIII ^e , XIX ^e
CI MH -1976/12/26	Santeuil (rue) / Puits-d'Argent (rue du) /Fosse (rue de la)	Passage Pommeraye XIX ^e
CI MH -1984/12/21	Juiverie (rue de la) 7	Maison XV ^e
CI MH -1984/12/05	Turenne (allée) 13	Immeuble XVIII ^e
CI MH -1984/12/05	Turenne (allée) 9	Immeuble XVIII ^e
CI MH -1984/12/05	Kervégan (rue) 11	Immeuble XVIII ^e
CI MH -1987/07/16	Kervégan (rue) 19	Immeuble XVIII ^e
CI MH -1986/06/23	Turenne (allée) 10	Immeuble XVIII ^e
CI MH -1988/11/14	Turenne (allée) 12	Immeuble XVIII ^e
CI MH -1954/07/22	Paix (rue de la) 1-3	Immeuble XVIII ^e (façades sur quai et rue)
I MH - 1926/01/07	Fosse (quai de la) 17	Maison XVIII ^e
I MH - 1932/06/10	Petite-Hollande (place de la) 1 / Kervégan (rue) / Turenne (quai)	Hôtel de La Villestreux XVIII ^e
I MH - 1932/06/10	Kervégan (rue) 32	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1935/05/10	Branças (quai) 1 à 7 (actuels 1,2,4,6,8)	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1941/08/07	Du Guesclin (rue) 3 / Turenne (allée) 10bis	Maison XVIII ^e
I MH - 1945/11/09	Flesselles (quai de) 2,3 (actuels 2,2bis,3,3 bis) / Paix (rue de la) 1 et 3	Immeubles XVIII ^e
I MH - 1945/11/09	Jean-Bart (allée) 1,2 ; Vieil-Hôpital (rue du)	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1949/08/19	Cadeniers (rue des) 2 / Cambronne (cours)	Immeuble sur le cours Cambronne XVIII ^e , XIX ^e
I MH - 1949/08/10	Gresset (rue) 1 / Cambronne (cours)	Immeuble sur cours Cambronne XVIII ^e , XIX ^e
I MH - 1949/08/10	Gresset (rue) 3 / Cambronne (cours)	Immeuble sur cours Cambronne XVIII ^e , XIX ^e
I MH - 1949/08/10	Gresset (rue) 5 / Cambronne (cours)	Immeuble sur cours Cambronne XVIII ^e , XIX ^e
I MH - 1949/08/10	Gresset (rue) 7 / Cambronne (cours)	Immeuble sur cours Cambronne XVIII ^e , XIX ^e
I MH - 1949/08/10	Gresset (rue) 9 / Cambronne (cours)	Immeuble sur cours Cambronne XVIII ^e , XIX ^e
I MH - 1949/08/10	Gresset (rue) 11 / Cambronne (cours)	Immeuble sur cours Cambronne XVIII ^e , XIX ^e
I MH - 1949/08/10	Gresset (rue) 13 / Cambronne (cours)	Immeuble sur cours Cambronne XVIII ^e , XIX ^e
I MH - 1949/08/10	Gresset (rue) 15 / Cambronne (cours)	Immeuble sur cours Cambronne XVIII ^e , XIX ^e
I MH - 1949/08/10	Graslin (place) 3 / Piron (rue) 1	Immeuble sur cours Cambronne XVIII ^e , XIX ^e
I MH - 1949/08/10	Héronnière (rue de l') 10 / Cambronne (cours)	Immeuble sur cours Cambronne XVIII ^e , XIX ^e
I MH - 1949/08/10	Héronnière (rue de l') 12 / Cambronne (cours)	Immeuble sur cours Cambronne XVIII ^e , XIX ^e
I MH - 1949/08/10	Héronnière (rue de l') 14 / Cambronne (cours)	Immeuble sur cours Cambronne XVIII ^e , XIX ^e
I MH - 1949/08/10	Héronnière (rue de l') 18 / Cambronne (cours)	Immeuble sur cours Cambronne XVIII ^e , XIX ^e
I MH - 1949/08/10	Héronnière (rue de l') 20 / Cambronne (cours)	Immeuble sur cours Cambronne XVIII ^e , XIX ^e
I MH - 1949/08/10	Piron (rue) 3 / Cambronne (cours)	Immeuble sur cours Cambronne XVIII ^e , XIX ^e

I MH - 1951/07/02	Port-Maillard (allée de) 12	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1951/07/02	Port-Maillard (allée de) 13	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1951/07/02	Maréchal-Foch (place du)	Hôtel de Montaudoïn ou des Colonnes XVIII ^e
I MH - 1951/07/02	Paix (rue de la) 2 / Bouffay (place du)	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1951/07/02	Bouffay (place du) 6	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1951/07/02	Bouffay (place du) 5	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1951/07/02	Tremperie (allée de la) 2	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1951/07/02	Tremperie (allée de la) 3	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1954/03/19	Henri IV (rue) 10 / Saint-Pierre (cours)	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1954/03/19	Henri IV (rue) 11 / Saint-Pierre (cours)	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1954/03/19	Henri IV (rue) 8 / Saint-Pierre (cours)	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1954/03/19	Henri IV (rue) 9 / Saint-Pierre (cours)	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1954/03/19	Henri IV (rue) 12 / Saint-Pierre (cours)	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1954/03/19	Sully (rue) 1 / St-André (cours)	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1954/03/19	Sully (rue) 2 / St-André (cours)	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1954/03/19	Sully (rue) 3 / St-André (cours)	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1954/03/19	Sully (rue) 4 / St-André (cours)	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1954/03/19	Sully (rue) 6 / St-André (cours)	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1954/03/19	Tournefort (rue) 1 / St-André (cours)	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1954/03/19	Tournefort (rue) 2 / St-André (cours)	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1954/03/19	Tournefort (rue) 3 / St-André (cours)	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1954/03/19	Tournefort (rue) 7 / St-André (cours)	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1954/03/19	Argentré (rue de l') 2 / St-André (cours)	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1954/03/19	Argentré (rue de l') 1 / St-André (cours)	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1954/03/19	Maréchal-Foch (place du) 5 / St-Pierre, St-André (cours)	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1954/06/15	Bossuet (rue) 3,5	Immeubles XV ^e
I MH - 1957/06/24	Henri IV (rue) 15	Immeuble XVIII ^e (Hôtel Pépin de Bellisle)
I MH - 1975/10/29	Dobrée (rue) 13	Hôtel Garreau XIX ^e
I MH - 1984/12/05	Kervégan (rue) 21	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1984/12/05	Kervégan (rue) 28	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1984/12/05	Kervégan (rue) 9	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1985/12/19	Kervégan (rue) 13	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1984/12/21	Petite-Hollande (place de la) 1 / Duguay-Trouin (allée) 17	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1984/12/05	Turenne (allée) 8	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1984/12/05	Duguay-Trouin (allée) 15	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1984/12/21	Turenne (allée) 1bis / Bonsecours (rue) 12	Chapelle Notre-Dame-de-Bon Secours XVIII ^e
I MH - 1984/12/21	Juiverie (rue de la) 7	Maison XV ^e (<i>toute la maison à l'exception de la façade classée</i>)
I MH - 1986/01/17	Petite-Hollande (place de la) 1 / Kervégan (rue) / Turenne (quai)	Hôtel de La Villestreux XVIII ^e
I MH - 1986/04/30	Affre (rue) 3	Presbytère de Saint-Nicolas, XIX ^e
I MH - 1986/07/01	Kervégan (rue) 19	Immeuble XVIII ^e (<i>tout l'immeuble à l'exception des façades et toitures classées</i>)
I MH - 1988/06/06	Georges-Clémenceau (rue) 15	Hôtel de la Pilorgerie (ancien) XVIII ^e
I MH - 1988/10/24	Georges-Clémenceau (rue) 17	Hôtel Cazeneuve de Pradines XVIII ^e
I MH - 1988/11/14	Turenne (allée) 12	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1991/05/03	Château (rue du) 14	Hôtel Harrouys (ancien) XVII ^e , XVIII ^e
I MH - 1993/10/05	Guérande (rue de) 1 / Fosse (rue de la) 2	Immeuble XVII ^e
I MH - 2005/09/22	Areghnaudeau (rue) 8	Immeuble, XIX ^e
I MH - 2012/02/07	Maréchal-Foch (place du) 1-2	Hôtel d'Aux, puis du 11 ^e Corps d'armée XVIII ^e
I MH - 2015/07/10	Racine (rue) 16-18	Caisse Générale des Accidents XX ^e

ELEMENTS INTERIEURS PROTEGES (se reporter aux arrêtés pour la précision)

CI MH -1943/06/09	Du Guesclin (rue) 1	Immeuble XVIII ^e
CI MH -1964/10/12	Graslin (place)	Brasserie La Cigale XIX ^e
CI MH -1976/05/12	Héronnière (rue de l') 8 / Cambronne (cours)	Hôtel Seheult XVIII ^e , XIX ^e
CI MH -1976/12/26	Santeuil (rue) / Puits-d'Argent (rue du) /Fosse (rue de la)	Passage Pommeraye XIX ^e
CI MH -1984/12/05	Kervégan (rue) 11	Immeuble XVIII ^e
CI MH -1984/12/05	Turenne (allée) 9	Immeuble XVIII ^e
CI MH -1986/06/23	Turenne (allée) 10	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1945/11/09	Flesselles (quai de) 2,3 / Paix (rue de la)	Immeuble XVIII ^e (<i>actuellement 3bis quai Flesselles</i>)
I MH - 1984/12/05	Kervégan (rue) 9	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1985/12/19	Kervégan (rue) 13	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1986/04/30	Affre (rue) 3	Presbytère de Saint-Nicolas, XIX ^e
I MH - 1986/01/29	Kervégan (rue) 32	Immeuble XVIII ^e
I MH - 1991/05/03	Château (rue du) 14	Hôtel Harrouys (ancien) XVII ^e , XVIII ^e
I MH - 1993/10/05	Guérande (rue de) 1 / Fosse (rue de la) 2	Immeuble XVII ^e
I MH - 2012/02/07	Maréchal-Foch (place du) 1-2	Hôtel d'Aux, puis du 11 ^e Corps d'armée XVIII ^e
I MH - 2015/07/10	Racine (rue) 16-18	Caisse Générale des Accidents XX ^e

7.3- LA PREVENTION ARCHEOLOGIQUE

La prévention archéologique est régie par le Code du Patrimoine Livre V et l'ensemble des décrets d'application et arrêtés s'y rapportant. Les cartes communales d'archéologie délimitent des zones hiérarchisées en différents niveaux de sensibilité (4) : c'est avant tout un document d'alerte et de gestion, destiné à l'information des aménageurs potentiels et services chargés de l'instruction des autorisations d'aménagement.

Les entités archéologiques

L'ensemble du Secteur sauvegardé fait l'objet d'un périmètre de sensibilité archéologique depuis l'arrêté préfectoral du 15 juillet 1992. Depuis cette date, la connaissance archéologique a beaucoup évolué et la carte des entités archéologiques permet de la mesurer.

A ce jour, 73 entités archéologiques sont répertoriées (liste ci-jointe) :

Préhistoire (Age du Fer et du Bronze) : 2 sites

Période gallo-romaine : 20 sites

Période médiévale : 41 sites

Période moderne à contemporaine : 9 sites

Période indéterminée à ce jour : 1 site.

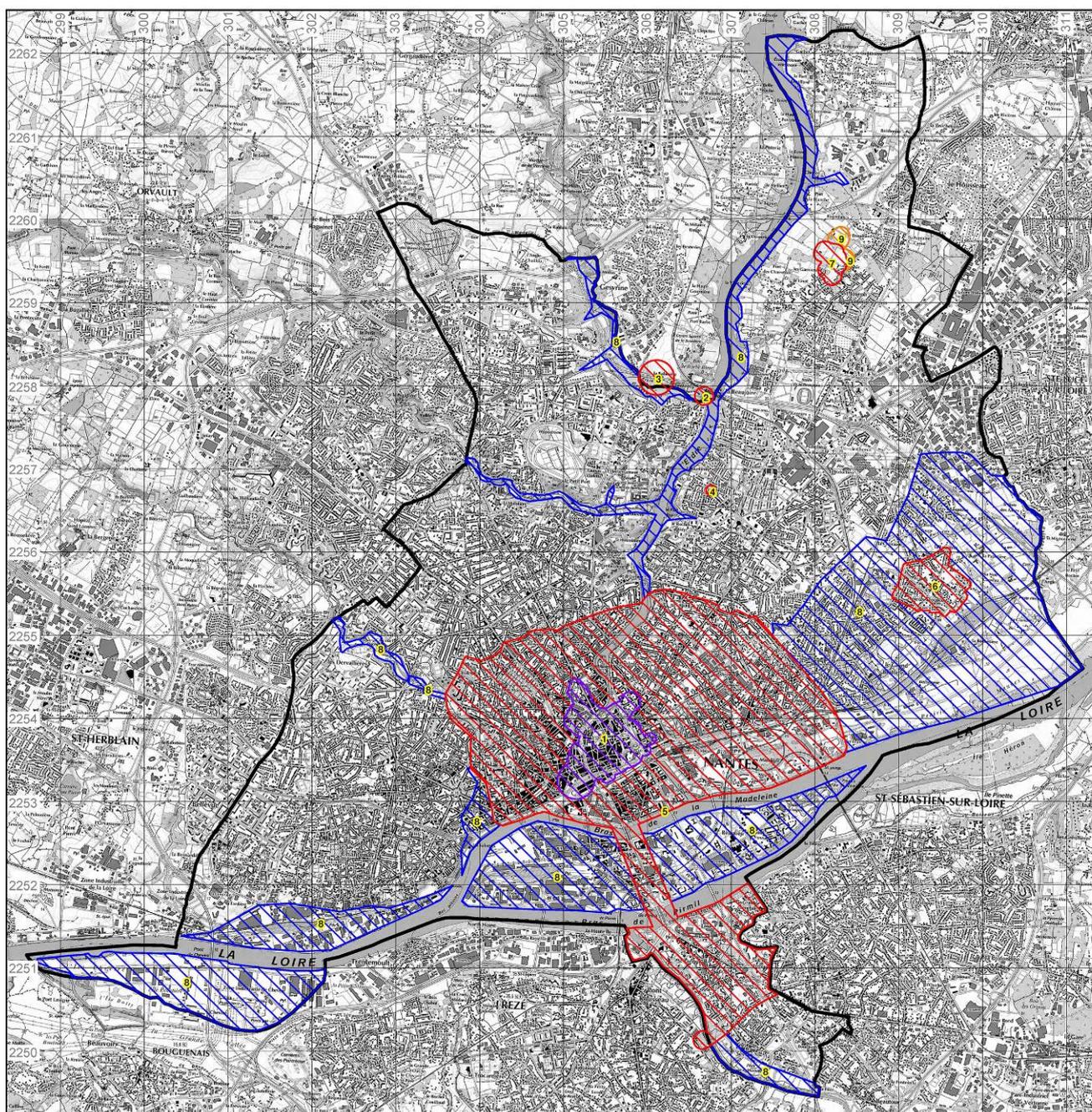
Seuil en m ²	Entité archéologique	Vestiges significatifs connus à ce jour
20	44 109 0106	ville, [GAL]
100	44 035 0003	château fort, [MED]
100	44 035 0007	tumulus, [BRO]
100	44 109 0069	sémaphore, [MED]
100	44 109 0008	commerce,rue, [GAL]
100	44 109 0009	mur, [GAL]
100	44 109 0013	église, [MED]
100	44 109 0072	maison, [REC]
100	44 109 0044	motte castrale, [MED]
100	44 109 0056	enceinte urbaine, [MED]
100	44 109 0107	ville, [GAL]
100	44 109 0023	sarcophage,église, [MED]
100	44 109 0040	cimetière,temple protestant, [REC]
100	44 109 0047	cimetière,église, [MED]
100	44 109 0062	enceinte urbaine,porte,production métallurgique, [MED]
100	44 109 0010	sucrerie, [REC]
100	44 109 0024	bâtiment,enceinte urbaine, [GAL]
100	44 109 0033	enceinte urbaine, [MED]
100	44 109 0042	église, [MED]
100	44 109 0045	église, [MED]
100	44 109 0046	autel, [GAL]
100	44 109 0054	couvent, [REC]
100	44 109 0064	quai, [REC]
100	44 109 0014	port, [MED]
100	44 109 0041	motte castrale, [MED]
100	44 109 0022	niveau d'occupation, [REC]
100	44 109 0026	cimetière,sarcophage, [MED]
100	44 109 0058	enceinte urbaine, [GAL]
100	44 109 0073	enceinte urbaine, [REC]
100	44 109 0081	cimetière,sarcophage,église, [MED]
100	44 109 0029	pont, [MED]
100	44 109 0092	cimetière,église, [MED]
100	44 109 0099	maison,maison,rue,rue, [MED]
100	44 109 0100	production alimentaire animale,quai, [REC]
100	44 109 0012	enceinte urbaine, [GAL]
100	44 143 0048	motte castrale, [MED]
100	44 109 0104	cimetière,église, [MED]
100	44 109 0059	maison, [MED]
100	44 109 0105	chapelle,chapelle,manoir,manoir, [MED]
100	44 109 0075	enceinte urbaine, [MED]
100	44 109 0019	église, [MED]
100	44 109 0060	église, [MED]
100	44 109 0095	chapelle,chapelle,couvent,couvent, [MED]
100	44 109 0111	manoir, [MED]
100	44 109 0112	tour, [MED]
100	44 109 0050	statue, [GAL]
100	44 109 0089	couvent,couvent,couvent,couvent, [MED]
100	44 109 0016	bâtiment,incinération,inhumation,nécropole, [GAL]
100	44 109 0088	cimetière,cimetière,église,église, [MED]
100	44 109 0074	enceinte urbaine, [GAL]
100	44 109 0082	enceinte urbaine,enceinte urbaine, [MED]
100	44 109 0017	enceinte urbaine, [MED]
100	44 109 0079	culturel et religieux, [GAL]
100	44 109 0093	cimetière,cimetière,église,église, [MED]
100	44 109 0067	inhumation, [REC]
100	44 109 0086	enceinte urbaine,enceinte urbaine, [MED]
100	44 109 0097	bâtiment,citerne, [GAL]
100	44 109 0084	cimetière,cimetière,église,église, [MED]
100	44 109 0103	enceinte urbaine, [GAL]
100	44 109 0083	cimetière,cimetière,église,église, [GAL]
100	44 109 0018	enceinte urbaine,entrepôt, [GAL]
100	44 109 0096	puits,rue, [MED]
100	44 109 0080	funéraire,incinération, [GAL]
100	44 109 0071	borne,enceinte urbaine, [GAL]
100	44 109 0087	château fort,château fort,enceinte urbaine,enceinte urbaine, [MED]
100	44 109 0006	canalisation,enceinte urbaine,habitat, [GAL]
100	44 109 0078	cathédrale,crypte, [MED]
100	44 109 0015	cimetière,fondation,église, [MED]
100	44 109 0108	village, [MED]
100	44 109 0032	chemin,chemin,habitat,habitat,incinération,incinération, [GAL]
1000	44 109 0109	environnement, [IND]
3000	44 109 0101	enclos, [FER]
3000	44 109 0036	habitat, [MED]

Les zonages archéologiques

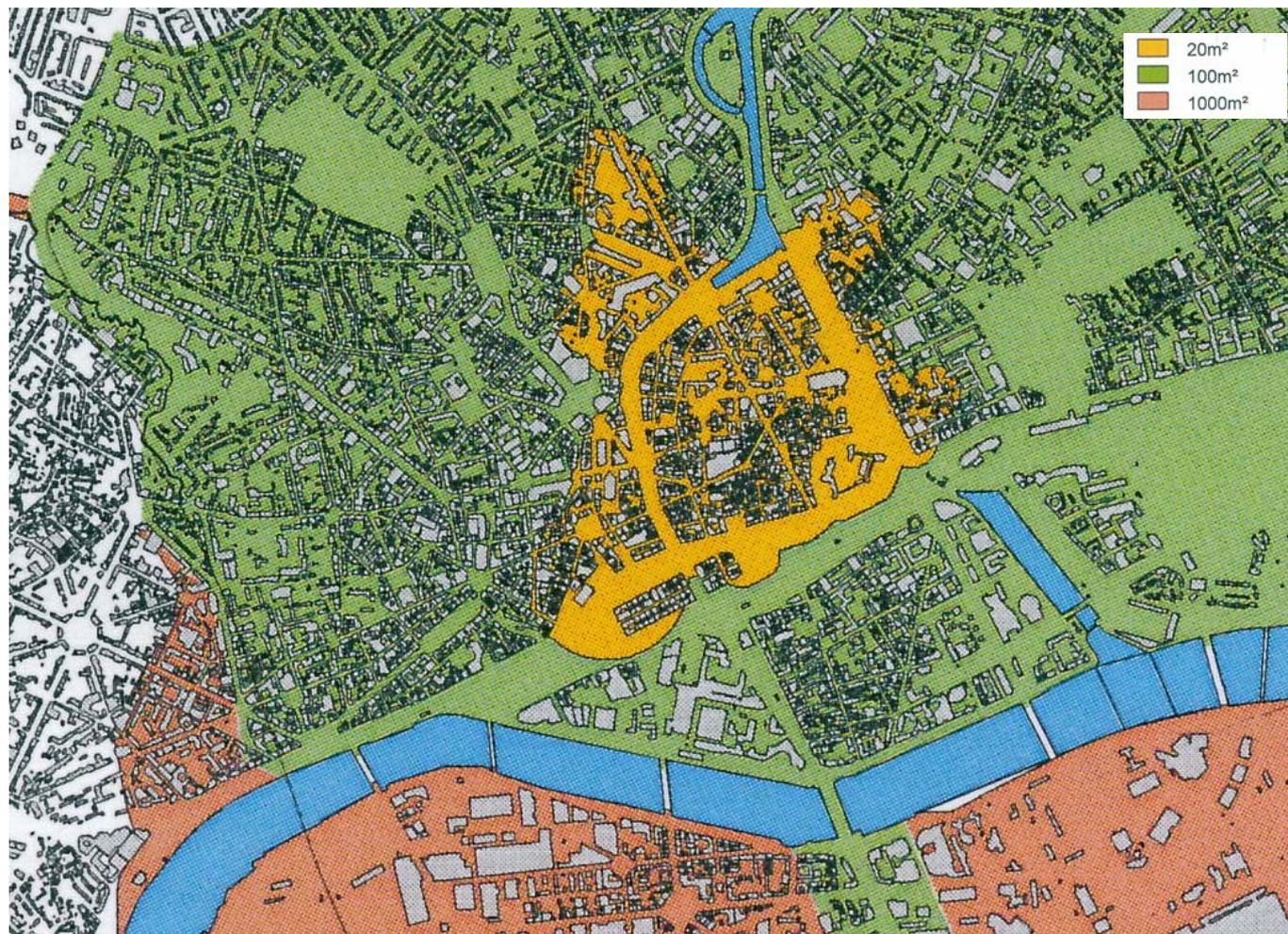
Le cadre de la loi et de la réglementation sur l'archéologie préventive définit, à l'intérieur de zonages et à partir d'un ou de plusieurs seuils de surfaces de parcelles, une saisine administrative obligatoire pour tous les projets d'aménagement. Ces derniers sont donc susceptibles, de par leur situation, de faire l'objet d'une prescription d'opération d'archéologie préventive (diagnostic, voire fouille).

La carte archéologique nationale sur la commune de Nantes (ci-jointe) a été élaborée à partir des vestiges significatifs connus et est annexée à l'arrêté n°550 du 20 décembre 2011. Elle définit quatre limites de seuil : 20 m², 100 m², 1000 m², 3000 m² de surface minimale de parcelles. En fonction donc de la surface de parcelle concernée, les projets d'aménagement seront concernés par la saisine administrative et les dossiers passeront par le Service Régional de l'Archéologie à la DRAC.

Carte communale de zonages archéologiques Service Régional de l'Archéologie – DRAC Pays de Loire.



Zonages archéologiques : zoom sur le centre-ville *Direction du Patrimoine et de l'Archéologie de la ville de Nantes*



L'ensemble du Secteur sauvegardé est concerné par ces zonages archéologiques où la saisine du préfet de région (via le SRA) est obligatoire :

- sur l'emprise de la ville médiévale et ses abords : dès 20 m² de surfaces de parcelles, autrement dit l'intégralité des terrains ;
- sur l'emprise élargie des quartiers d'extension au XVIII^e siècle (jusqu'au Sanitat) : dès 100 m² de surfaces de parcelles, c'est-à-dire la quasi-intégralité des terrains.

7.4- SITE NATURA 2000

La Loire et son estuaire est classée en site Natura 2000 avec une Zone de Protection Spéciale dont l'arrêté date du 24 janvier 2004 et un Site d'Intérêt communautaire enregistré le 13 janvier 2012, un plan de gestion existe.

Code des sites : FR5200621 et FR5210103.

« L'estuaire de la Loire est une zone humide majeure sur la façade atlantique, maillon essentiel du complexe écologique de la basse Loire estuarienne (lac de Grand-Lieu, marais de Brière, marais de Guérande). Grande diversité des milieux et des espèces en fonction des marées, du gradient de salinité, du contexte hydraulique. Importance particulière pour les habitats estuariens au sens strict, les milieux aquatiques, les roselières, les prairies humides, le bocage. Nombreuses espèces d'intérêt communautaire dont l'angélique des estuaires. »

Documentation : *Document d'objectifs des sites Natura 2000 "Estuaire de la Loire (FR5200621 et FR5210103), DIREN Pays de la Loire, Biotope, Nantes, 2007.*

Image extraite du site : <http://inpn.mnhn.fr/carto/metropole/natura/FR5210103/ZPS>



PARTIE D.

APPROCHE FONCTIONNELLE ET SOCIO-ECONOMIQUE

1. DEPLACEMENTS URBAINS

- 1.1. Le Plan de Déplacements urbains 2010-2015 (perspectives 2030)
- 1.2. Une courte histoire des déplacements dans le Secteur sauvegardé
- 1.3. Vers un plan de déplacements à long terme

2. PROBLEMATIQUES D'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

- 2.1. Les anciens bras d'eau
- 2.2. Les cours urbains
- 2.3. Les percées et grands axes
- 2.4. Les places

3. BIODIVERSITE URBAINE

4. POPULATION ET DEMOGRAPHIE

- 4.1. Démographie du Secteur sauvegardé - données Insee 2009
- 4.2. Répartition des tranches d'âge - données Insee 2009
- 4.3. Profil des ménages - données Insee 2009
- 4.4. Population active - I données Insee 2009
- 4.5. Catégories socioprofessionnelles et niveau de formation - données Insee 2009
- 4.6. Evolution démographique de 1999 à 2012 - Taxe Habitation 2012

5. LE PARC DE LOGEMENTS EN 2010

- 5.1. Logements & niveau de confort
- 5.2. Résidences principales et statut d'occupation
- 5.3. Types et taille de logements
- 5.4. Evolution depuis 1999 (à partir des données de la Taxe d'habitation)
- 5.5. Les programmes en faveur de la réhabilitation de l'Habitat

6. ECONOMIE, COMMERCES ET EQUIPEMENTS

- 6.1. Le diagnostic du projet centre-ville
- 6.2. Les équipements du Secteur sauvegardé

1. DEPLACEMENTS URBAINS

1.1. LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS 2010-2015 (PERSPECTIVES 2030)

Le PDU, adopté par le Conseil communautaire du 20 juin 2011, succède aux plans précédents de 1991 et de 2000 et propose un plan d'actions à cinq ans en application de la Loi d'orientation des transports intérieurs du 30 décembre 1982, tout en resituant celui-ci dans une perspective à long terme qui va accompagner la mise en œuvre du PSMV. Ces perspectives à 20 ans ont été précisées en 2015.

C'est la stratégie à court et long terme qui va être développée dans le présent chapitre.



Les six enjeux du PDU

- **La préservation de l'environnement et du cadre de vie**
en contribuant de façon majeure au plan climat, en protégeant l'environnement et en développant un cadre de vie apaisé et de qualité
- **La mobilité pour tous**
en proposant une offre de déplacements attractive et adaptée aux différents usagers et territoires : accessible, diversifiée, coordonnée.
- **L'articulation des politiques d'urbanisme et de déplacements**
en maîtrisant l'étalement urbain au profit d'un développement privilégiant le recours aux modes alternatifs aux modes motorisés individuels.
- **Les changements de comportements de mobilité**
en accompagnant l'évolution des modes de vie et en incitant à des pratiques de mobilité durable.
- **L'attractivité de la métropole** en confortant une métropole européenne rayonnante.
- **La maîtrise des dépenses** tant publiques que privées

Les objectifs 2030

L'objectif de la politique de déplacements est de « contribuer à la dynamique et à l'attractivité du territoire en offrant les conditions d'une mobilité durable pour tous ».

Des objectifs ambitieux de changement de comportements de mobilité ont été retenus pour le PDU en vigueur, dont la vision à long terme est d'atteindre une répartition 2/3 et 1/3 entre l'usage des modes alternatifs et les modes motorisés individuels.

L'objectif de répartition modale des déplacements prend en compte les spécificités du territoire et les pratiques de mobilité liées. Ainsi deux territoires ont été identifiés : l'intérieur et l'extérieur du périphérique. Le PSMV doit répondre a minima aux objectifs du PDU définis pour l'intra-périphérique en raison de la forte densité et qualité des services de déplacements dans la centralité métropolitaine.

LES OBJECTIFS PAR MODE DE DEPLACEMENTS ET PAR TERRITOIRE

• SUR NANTES METROPOLE / Objectifs à l'horizon 2030

	Aujourd'hui	Objectifs 2030	
Marche	24%	30%	67%
Vélo	2%	12%	
Transports collectifs	15%	16%	
Voiture passager	10%	9%	
Voiture conducteur	47%	31%	33%
2 roues motorisés	2%	2%	

Les modes motorisés individuels (voiture conducteur – 2 roues motorisés) passent ainsi de 49% à 33% - Les modes alternatifs (à pied, à vélo, en transports collectifs, en voiture passager) passent de 51% à 67%.

• A L'INTERIEUR DU PERIPHERIQUE / Objectifs à l'horizon 2030

	Aujourd'hui	Objectifs 2030	
Marche	30%	35%	75%
Vélo	2%	15%	
Transports collectifs	17%	18%	
Voiture passager	10%	7%	
Voiture conducteur	39%	23%	25%
2 roues motorisées	2%	2%	

• A L'EXTERIEUR DU PERIPHERIQUE / Objectifs à l'horizon 2030

	Aujourd'hui	Objectifs 2030	
Marche	13%	18%	50%
Vélo	2%	7%	
Transports collectifs	11%	12%	
Voiture passager	10%	13%	
Voiture conducteur	61%	47%	50%
2 roues motorisées	3%	3%	

Pour atteindre ces objectifs ambitieux, quatre leviers ont été identifiés :

1. La forme urbaine et la répartition géographique des fonctions urbaines

Il s'agit de conforter les pôles de vie en équilibrant leurs activités, afin de réduire les distances de déplacements et augmenter la pratique des modes alternatifs.

2. L'agencement et la qualité de l'espace public

Il s'agit de construire un espace public de qualité à l'échelle du piéton et du cycliste en modérant la place de la voiture et sa vitesse.

3. L'offre de déplacement et la synergie déplacements urbanisme

Il s'agit d'organiser le lien entre les pôles de vie en coordonnant les réseaux de déplacements.

4. Le management de la mobilité

Il s'agit d'inciter et d'accompagner le changement de comportement de mobilité en encourageant la combinaison des modes.

La stratégie et les perspectives 2030

La stratégie du PDU s'organise à deux échelles de temps à 20 ans pour les perspectives à 2030 et le plan d'actions qui engage, à plus court terme, les opérations et projets pour qu'ils puissent produire leurs effets à terme. Elle souligne la nécessaire coordination des politiques publiques et articulation des actions de court et de long termes.

1. CONSTRUIRE LA VILLE DES COURTES DISTANCES

Ces perspectives visent à mettre en œuvre une ville compacte et aux fonctions diversifiées, plus favorable aux modes doux et aux transports collectifs, *la ville des courtes distances*.

En cohérence avec la Directive Territoriale d'aménagement de l'estuaire de la Loire et le SCOT de la métropole Nantes Saint-Nazaire, le PDU confirme la stratégie suivante :

- un développement du territoire prioritairement dynamique autour des pôles de vie et des quartiers.
- une organisation multipolaire du territoire maillée par un réseau de déplacements tous modes.

En termes d'actions, cela se traduit par la mise en cohérence de la politique de développement et celles des déplacements en renforçant les pôles et centralités structurantes du territoire, dans les documents stratégiques de planification (PLH, PLUM, SCOT, schéma directeur d'urbanisme commercial, etc.) et en mettant en œuvre une stratégie de développement durable, telle que la priorisation des opérations de constructions situées à moins de 700 mètres des centralités urbaines et des arrêts de transports publics et dans les corridors des futurs axes de transports collectifs structurants.

2. ORGANISER LES DEPLACEMENTS DANS LA VILLE APAISEE

Construire un espace de qualité et prenant en compte les déplacements de proximité est essentiel. Le territoire, l'habitant et l'intensité de la vie locale doivent être au cœur de la réflexion sur l'agencement urbain : des continuités piétonnes lisibles et agréables, des itinéraires cyclables continus et sûrs, des aménagements de voirie favorisant la performance du transport public. Cela s'accompagne par la mise en œuvre de zones apaisées : une vitesse modérée et un partage de l'espace public pour une cohabitation harmonieuse des différents modes de déplacements.

Construire un espace public à l'échelle du piéton et du cycliste

Favoriser la marche et le vélo constitue un axe majeur du plan de déplacements urbains. Au-delà du défi de l'atteinte des objectifs du plan climat en matière de réductions des émissions de gaz à effets de serre ou leurs effets sur la santé, les modes actifs constituent un vecteur incontournable de la réappropriation de l'espace public. Ainsi, ils sont un levier fort de dynamique urbaine et de lien social. L'espace public doit être conçu ou adapté à l'échelle du piéton et du cycliste, soit accessible, maillé, continu, confortable, agréable et sécurisé. En termes d'actions, il est projeté de réaliser des plans d'actions piétons et vélos en lien avec la réalisation des plans communaux modes doux ainsi que les schémas des axes structurants modes actifs.

Généraliser la ville apaisée et le plan de modération des vitesses

La vie locale détermine les conditions de modération de la circulation et de partage de l'espace public, ce qui permet de concevoir des vitesses adaptées au contexte urbain dans lequel chacun des modes peut trouver sa place. Lorsque la vie locale est prépondérante, la ville apaisée se décline sous forme de zone 30 km/h, de zone de rencontre ou d'aire piétonne.

Pour garantir la qualité et l'homogénéité des aménagements de la ville apaisée, une charte d'aménagement et de gestion de l'espace public en lien avec un schéma de hiérarchisation des voies sont établis à l'échelle de l'agglomération. Ils constituent un référentiel commun pour la mise en œuvre de la stratégie métropolitaine de manière cohérente.

Le schéma de hiérarchie classe les voies selon leur fonction : les voies magistrales rapides et de grandes liaisons, les voies principales qui permettent les liaisons internes tous modes entre grands quartiers et centres villes (catégorie A), entre quartiers proches (catégorie B). Les autres voies ont vocation à être apaisées lorsque la vie locale le justifie. Ce schéma évoluera en fonction de la généralisation du plan de modération des vitesses et de l'évolution de l'urbanisation.

Alors que la charte d'aménagement définit les règles de mise en œuvre du partage et d'apaisement des voies en lien avec la fonction des voies, la priorisation des modes alternatifs ou l'équilibre entre les différents modes est recherchée, selon l'intensité de la vie locale.

Organiser le transport de marchandises en ville afin de faire converger vitalité économique, apaisement des circulations et impact environnemental limité

- en améliorant les fonctions de livraison et de distribution de marchandises en ville (les emplacements réservés à la livraison, évolution de la réglementation, etc.)
- en expérimentant des solutions nouvelles (véhicules propres – dernier kilomètre, livraisons nocturnes, mutualisation des espaces de stationnement, point d'accueil logistique, etc.).
- en favorisant la performance énergétique dans les pratiques de livraison dans le centre-ville
- en simplifiant les démarches pour l'obtention des droits d'accès et de stationnement des véhicules professionnels au service de la ville et des personnes : artisans, taxis, professionnels de la santé, etc.

3. COORDONNER LES RESEAUX DE DEPLACEMENTS

Un développement urbain qui conforte les centralités et polarités structurantes suppose un maillage du territoire par les différents réseaux de déplacements afin de renforcer les liens entre les pôles de vie et de garantir la chaîne des déplacements.

Vers un schéma d'orientation des transports collectifs

Un schéma d'orientation des transports collectifs 2030 s'attache à compléter le maillage du réseau de transport urbain et à l'articuler avec les réseaux interurbains (tramway - Chronobus - étoile ferroviaire - cars LILA - nouveaux pôles d'échanges - lignes de desserte locale), en lien avec le développement urbain. En cohérence avec ce schéma, les objectifs sont de :

- garantir un service de transport collectif de qualité, à coût maîtrisé, maillé et performant,
- de fiabiliser et pérenniser les services par le renouvellement et la maintenance des équipements et des infrastructures de transports,
- d'achever la mise en accessibilité du réseau de transports et prendre en considération les besoins de déplacements des personnes à mobilité réduite.

Conforter la complémentarité des réseaux de déplacements

Poursuivre la réflexion et amplifier les actions de coordination de l'offre de déplacements tous modes à l'échelle des bassins de vie afin de conforter leur complémentarité et leur lisibilité à travers notamment la coordination des offres, l'organisation des échanges (pôles d'échange multimodaux) et la combinaison tarifaire.

Améliorer les liaisons nord-sud de l'agglomération grâce à des franchissements de Loire pour tous les modes

Poursuivre la réflexion sur l'étoile ferroviaire nantaise à l'échelle de l'aire urbaine et du SCOT, intégrant le projet d'amélioration des services de desserte périurbaine et la création de nouvelles haltes en centralité métropolitaine en rabattement vers le réseau structurant de transport collectif structurant.

Inciter à l'usage raisonné de la voiture et améliorer la sécurité des déplacements

Soutenir les initiatives en faveur de la mutualisation et l'optimisation de l'usage de la voiture à travers notamment le covoiturage, l'autopartage et le service taxi en tant qu'offres complémentaires aux transports collectifs.

Accompagner la transition énergétique par l'installation ou le soutien à l'installation des équipements et infrastructures d'alimentation ou de recharge de véhicules utilisant les énergies alternatives voire non fossiles : électriques, hybrides, pile à combustible, gaz, etc. notamment dans les parkings en ouvrage et parkings relais.

Inciter à l'usage des véhicules alimentés par les énergies alternatives pour les livraisons et les véhicules des professionnels mobiles.

4. POUR UNE METROPOLE ATTRACTIVE ET ACCESSIBLE

Afin de conforter la position de Nantes métropole en tant que carrefour européen et du grand ouest il est important d'améliorer l'intégration de Nantes Métropole dans les grands réseaux routiers, ferroviaires, aériens et portuaires, notamment par :

- l'optimisation du fonctionnement et de la gestion du périphérique ;
- le renforcement de la place de la Métropole dans le réseau maillé ferroviaire français et européen LGV et Fret et l'accompagnement du projet de développement de la gare de Nantes ;
- l'optimisation de l'organisation et l'implantation des activités logistiques et de la circulation du transport de marchandises à travers :
 - un schéma logistique mettant en exergue la réflexion sur les pôles logistiques et de distribution ;
 - la valorisation des opportunités de transport multimodal ferroviaire et portuaire ;
 - le soutien du projet de développement portuaire, notamment le développement des flux cateneurisés et du transport par barges ;

- le développement de l'accessibilité aérienne.

5. ACCOMPAGNER ET INCITER AU CHANGEMENT DE COMPORTEMENTS DE MOBILITE

Accompagner les nouveaux rythmes urbains

Avec l'évolution des modes de vies et des pratiques de mobilité, il devient nécessaire d'adapter les services de déplacements aux nouveaux besoins qui s'effectuent sur des amplitudes horaires de plus en plus larges et engager les réflexions sur les temps de la ville pour mieux prendre en compte le phénomène d'heure de pointe.

Informier et sensibiliser les citoyens, les entreprises et les collectivités

Il s'agit d'inciter et sensibiliser les habitants et les salariés aux pratiques de mobilité durable, en poursuivant les actions de communication et en développant des bouquets de service.

Réguler l'usage de la voiture grâce au stationnement

Maîtriser du stationnement public et privé et garantir leur cohérence, constituent un levier fort de régulation de l'usage de la voiture, elle permet :

- d'accompagner et d'inciter à un usage moins systématique de la voiture et d'encourager à l'usage du vélo ;
- d'améliorer la qualité du paysage urbain en optimisant son occupation par le stationnement ;
- de conforter l'accessibilité et la dynamique des centralités en augmentant les capacités d'accueil grâce à la rotation de l'usage du stationnement existant.

Dans le centre de l'agglomération, les exigences en matière de normes du stationnement seront réduites en raison :

- * de sa bonne desserte en transport collectif notamment en structurant,
- * une densité forte des offres tous modes (stationnement public en ouvrage pour les véhicules et les vélos, autopartage, vélo libre-service, location vélo longue durée, etc.),
- * des contraintes fortes de réalisation des opérations avec une exigence en termes de stationnement qui peuvent les compromettre,
- * une nécessité de maîtriser la motorisation des ménages et la place de la voiture sur l'espace public.

Les normes minimales de stationnement pour les logements, sont ainsi supprimées, laissant la possibilité de créer au plus 1 place/logement pour permettre l'accueil des nouveaux ménages souvent motorisés. Les normes pour les bureaux sont comprises entre 1 place/100 m² de SHON et 1 place/120 m² de SHON. Les normes pour les commerces de plus de 300 m² de SHON seront définies dans le cadre du schéma directeur de l'urbanisme commercial de l'agglomération nantaise.

Ces exigences en matière d'offres privées s'articulent avec les ambitions de la métropole en termes d'offre publique et qualité des espaces, en intégrant plus particulièrement les ambitions d'apaisement de la centralité métropolitaine et de requalification des espaces publics.

Les actions engagées portent sur :

- l'extension du stationnement géré (limité dans le temps) dans les secteurs à enjeu,
- poursuite du développement de l'offre de stationnement sécurisé pour les vélos dans les parkings du centre et dans les parcs relais,
- poursuite du développement de l'offre en parkings relais,
- organisation du stationnement pour les deux-roues motorisés sur voirie et dans les parkings urbains en leur offrant des espaces de stationnement dédiés permettant de libérer l'espace public pour les piétons,
- en engageant des actions de concertation pour l'optimisation du stationnement dans le cadre des plans de mobilité d'entreprises, dans les secteurs à forte pression.

Aussi une attention particulière est portée au stationnement des PMR.

Le plan d'actions 2010-2015

Ce plan d'action est rappelé pour mémoire afin d'illustrer comment ont commencé à être mises en œuvre les perspectives 2030.

1. CONSTRUIRE LA VILLE DES COURTES DISTANCES

...en mettant en cohérence la politique de développement et celles des déplacements :

- o Mise en œuvre du SCOT de la métropole Nantes-Saint-Nazaire

- Amélioration de la cohérence des politiques publiques du développement urbain (développement des polarités bien situées vis-à-vis des transports en commun – schéma directeur d'urbanisme commercial)
- Cohérence des PLV avec les principes du PDU

...en se dotant d'outils pour garantir les conditions d'une mobilité durable dans tout projet urbain

- Guide de l'écoquartier
- Programme – cadre d'urbanisation

2. CONSTRUIRE UN ESPACE PUBLIC DE QUALITE

...en apaisant les ambiances urbaines

- Mise en œuvre d'un plan de modération des vitesses dans les secteurs urbanisés. Cela implique de créer une zone apaisée dans le centre de l'agglomération, comprenant :
 - un plateau piéton en extension dans l'hyper centre
 - une zone réservée aux piétons, vélos, transports collectifs et véhicules autorisés
 - une zone de circulation générale apaisée autour de ce secteur central
 - la requalification du quai de la Fosse aux bénéfiques des modes doux et des transports collectifs.
- Définition d'une charte d'aménagement de l'espace public afin de favoriser les modes alternatifs et d'affirmer l'identité de ces espaces publics
- Ecriture d'un code de la rue spécifique au milieu urbain
- Mise en œuvre du plan de mise en accessibilité de la voiture
- Poursuite de la mise en œuvre du schéma directeur d'accessibilité des transports collectifs

...en favorisant la pratique de la marche et du vélo

- En se dotant d'un plan d'actions piétons
- En poursuivant la mise en œuvre du plan vélos
- En poursuivant les aménagements de sécurité et de confort en lien avec le plan de modération des vitesses
- En développant les services liés au vélo

...en confortant la maîtrise du stationnement public et en agissant sur le stationnement privé

- En ajustant les normes de stationnement de l'article 12 du PLU et du PSMV suivant les principes suivants :
 - normes minimales pour le stationnement résidentiel (1 place/60 m² de SHON en habitat collectif)
 - normes minimales de stationnement pour les vélos
 - normes maximales de stationnement différenciées selon les territoires

Dans le centre de l'agglomération, les exigences en matière de stationnement seront réduites en raison de sa bonne desserte en transport collectif. Ces normes pour les bureaux sont comprises entre 1 place/100 m² de SHON et 1 place/120 m² de SHON.

Les normes pour les commerces de plus de 300 m² de SHON seront définies dans le cadre du schéma directeur de l'urbanisme commercial de l'agglomération nantaise.

- En adaptant l'offre de stationnement pour les PMR
- En confortant la gestion du stationnement
 - extension du stationnement géré
 - protection des espaces piétons et cyclable
 - en confortant les quotas d'abonnement des riverains
 - en améliorant les parcs publics
- En améliorant l'offre de stationnement à la gare de Nantes
- En adoptant l'offre de stationnement aux principes de la politique de déplacements dans le centre de l'agglomération :
 - généralisation des secteurs apaisés
 - Plan d'action vélo
 - Chronobus
 - évolution des usages des parcs de stationnement public d'agglomération pour y encourager des pratiques de mobilité alternative (auto-partage, co-voiturage, etc...)
 - création de nouveaux parkings en accompagnement des opérations de requalification de l'espace urbain (exemple : Bouffay, Neptune...) ou de développement urbain

- En développant l'offre de stationnement sécurisé pour les vélos dans les parkings du centre et dans les parcs relais
- En poursuivant la politique de développement et de gestion des parcs relais
- En organisant le stationnement pour les deux-roues motorisés sur voirie et dans les parkings urbains en leur offrant des espaces de stationnement dédiés et libérer l'espace public pour les piétons
- En engageant des actions de concertation pour l'optimisation du stationnement dans le cadre des plans de mobilité d'entreprises, dans les secteurs à forte pression et bien desservis par les transports collectifs

...en organisant le transport de marchandises en ville afin de faire converger vitalité économique, apaisement des circulations et impact environnemental limité

- En améliorant les fonctions de livraison et de distribution de marchandises en ville (concertation entre acteurs- évolution de la réglementation, etc...)
- En expérimentant des solutions nouvelles (véhicules propres – dernier kilomètre, « cargotrams », livraisons nocturnes, mutualisation des espaces de stationnement, point d'accueil logistique, etc. ...).
- En favorisant la performance énergétique dans les pratiques de livraison dans le centre-ville
- En simplifiant les démarches pour l'obtention des droits d'accès et de stationnement des véhicules professionnels au service de la ville et des personnes : artisans, taxis, professionnels de la santé, etc. ...

3. ORGANISER LES RESEAUX DE DEPLACEMENTS

Poursuivre le développement de l'offre de transport collectif urbain en lien avec les évolutions urbaines

- En poursuivant l'extension et l'amélioration de la qualité de service du réseau armature de transports collectifs urbains (tramway et busway)
- C'est l'opération de connexion des lignes de tramway 1 et 2 en cohérence avec le projet de liaison ferroviaire Nantes-Châteaubriant et la réalisation des pôles d'échanges de la Haluchère et de Babinière. C'est aussi l'amélioration des lignes 1 et 4.
- En rapprochant la performance du réseau structurant de bus de celle offerte par le réseau armature (fréquences et amplitudes horaires)
- C'est la création de 7 axes Chronobus d'ici 2013 puis 3 autres (dont 2 de rocade).
- C'est la poursuite des aménagements de voirie pour garantir la vitesse commerciale et la régularité des transports collectifs.
- En poursuivant l'amélioration du réseau de transports collectifs en complément du réseau structurant afin d'optimiser la desserte et l'offre.
- En améliorant l'accès aux services de transports collectifs pour les populations les plus fragiles.
- En rénovant les infrastructures, le matériel roulant et les équipements du réseau de transports urbains.
- En rendant accessible l'ensemble du matériel roulant et des points d'arrêt.
- En engageant les études de développement du réseau dans la perspective du schéma d'orientation des transports collectifs 2030.
- En expérimentant un achat groupé de bus à énergie hybride.

Conforter la complémentarité des réseaux de déplacement

- En coordonnant les gestionnaires de réseaux de transport de l'agglomération en expansion
- En améliorant l'intermodalité de toutes les dessertes urbaines et péri-urbaines
- En poursuivant les réflexions pour améliorer les franchissements de la Loire pour tous les modes à moyen et long terme

Inciter à l'usage raisonné de la voiture et améliorer la sécurité des déplacements

- En définissant un plan de covoiturage
- En soutenant les initiatives en faveur de l'autopartage
- En améliorant la sécurité des déplacements
- En actualisant le schéma de jalonnement métropolitain en améliorant les conditions de suivi et de gestion en temps réel de la circulation
- En considérant mieux les spécificités des deux-roues motorisés
- En réduisant les nuisances liées à la circulation des véhicules motorisés (amélioration du périphérique, développement des secteurs apaisés, sensibilisation à la conduite souple.

Conforter le rôle des taxis, offre complémentaires aux transports collectifs

- En modernisant l'offre des taxis (redimensionnement du service : optimisation de la place du taxi dans le dispositif de circulation par l'utilisation des couloirs bus et l'amélioration des stations – etc...)
- En renforçant la place des taxis dans la chaîne des déplacements

Améliorer l'intégration de Nantes Métropole dans les grands réseaux routiers ferroviaires, aériens et portuaires

- En améliorant l'accessibilité routière par les réseaux nationaux et européens (desserte de l'aéroport, amélioration des RD, optimisation du périphérique, etc....)
- En réalisant un schéma métropolitain de circulation des poids lourds, des convois exceptionnels, et des véhicules transportant des matières dangereuses
- En renforçant la place de la métropole dans le réseau maillé français et européen LGV et fret
- En accompagnant le projet de développement de la gare de Nantes
- En améliorant la desserte en transports collectifs de l'aéroport Nantes-Atlantique
- En développant l'accessibilité aérienne de l'agglomération en favorisant l'accessibilité multimodale de la nouvelle plateforme aéroportuaire
- En participant au développement de l'accessibilité portuaire de l'estuaire et de l'agglomération

Optimiser l'organisation et l'implantation des activités logistiques et génératrices de trafic

- En réalisant un schéma logistique à l'échelle de l'estuaire
- En valorisant les opportunités de transport multimodal

Conforter la position de Nantes Métropole dans les organisations nationales et européennes

- En valorisant les expériences nantaises
- En nouant des partenariats

4. ACCOMPAGNER ET INCITER AU CHANGEMENT DE COMPORTEMENT DE MOBILITE

Informier et sensibiliser les citoyens

Il s'agit d'inciter et sensibiliser les habitants et les salariés aux pratiques de mobilité durable.

- En développant l'information, améliorer sa lisibilité et faciliter son accès pour tous
- A l'aide d'un site régional d'information multimodale, d'un schéma directeur d'information multimodale, d'une information lisible aux stations d'arrêt et d'une série d'actions destinées à conforter le conseil en mobilité.
- En poursuivant les actions de communication et de sensibilisation
- A l'aide de campagnes de prévention routière et d'actions de sensibilisation sur les effets positifs de la mobilité durable sur l'environnement
- En facilitant le déplacement des personnes en recherche d'emploi dans les quartiers dits « politique de la ville ».

Accompagner les nouveaux rythmes urbains et encourager les pratiques de mobilité durable

- En adaptant l'offre de transport collectif à l'évolution des modes de vie
- A l'aide de l'élargissement de l'amplitude du service de journée des bus, de la réduction des écarts de service entre périodes scolaires et vacances scolaires, et du renforcement du service de jour et de nuit.
- En articulant les temps de la ville avec les services déplacements afin de régler en particulier les heures de pointe.
- En développant le concept de bouquet de services mobilité et les services innovants.
- A l'aide de carte de mobilité, de tarifications inter-réseaux et de tarifications combinées entre les différents services de mobilité, etc. ...
- En suivant les comportements quotidiens de 150 ménages volontaires de l'agglomération dans le cadre de l'atelier climat.

5. SUIVRE ET EVALUER LE PDU

...pour adapter en permanence la politique de déplacement

Il s'agit d'avoir un avis partagé sur l'efficacité des actions.

- En mettant en place des instances de concertation pour le suivi et l'évaluation du PDU
- En confortant le dispositif de suivi et d'évaluation du PUD
- En évaluant les effets du PDU
- A l'aide d'un tableau de bord et de quantification du CO²

Le tableau des indicateurs

Ces indicateurs sont développés dans des fiches actions qui peuvent être regroupées en 4 thèmes :

- Construire la ville des courtes distances
- Construire un espace public de qualité
- Organiser les réseaux de déplacements
- Accompagner et inciter au changement de comportement

1.2. UNE COURTE HISTOIRE DES DEPLACEMENTS DANS LE SECTEUR SAUVEGARDE



Le tramway électrique de Nantes, sur le pont Sauvetout, vers 1920. "Nantes Pittoresque et Curieux".

Cette courte histoire a pour objet de mieux comprendre la situation actuelle et de réfléchir aux modes d'occupation des espaces publics.

Elle peut être schématisée en 6 périodes :

- les années 1930 : les comblements de la Loire et de l'Erdre
- les années 1950 : la disparition progressive du Péril jaune
- les années 1960 : la voiture reine
- les années 1970 : vers un premier plan de circulation
- les années 1980 : l'arrivée du tramway moderne
- les années 2000 : l'extension des espaces piétonniers et la consolidation des transports en commun.

LES ANNEES 1930 : LES COMBLEMENTS DE LA LOIRE ET DE L'ERDRE

Nantes, qualifiée de « Venise de l'ouest », sacrifie une partie de son patrimoine fluvial pour rationaliser la traversée du centre historique par le train et accueillir les automobiles qui commencent à s'imposer.

Les comblements permettent d'enterrer de l'autre côté de l'île Feydeau le train de Bretagne qui empruntait les quais de la rive droite de la Loire et d'offrir de grands axes de circulation est-ouest sur l'emprise des deux bras de Loire comblés et nord-sud sur l'emprise de l'Erdre et à travers la brèche réalisée par les bombardements dans l'île Feydeau.

Les vastes espaces gagnés sur l'eau offrent des capacités de stationnements considérables en frange sud du futur Secteur sauvegardé.



Opération de dépavage sur la rue du Calvaire – mars 1956.
AM 25F/4149.

LES ANNEES 1950 : LA DISPARITION PROGRESSIVE DU « PERIL JAUNE »

Le tramway peint en jaune irrigue une bonne partie du Secteur sauvegardé mais gêne le développement de la circulation automobile ; il est progressivement démonté et remplacé par des autobus dont le réseau se structure en 3 pôles pour les transports urbains (place du Commerce, rue de Feltre et Place Graslin) et un pôle cours des 50 Otages pour les autocars départementaux.

LES ANNEES 1960 : LA VOITURE « REINE »

La voiture occupe tous les espaces libres du centre historique : les anciens bras de la Loire, les places, les rues, les « dents creuses » laissées en friche par les bombardements. C'est l'asphyxie, l'air devient irrespirable, les piétons ne disposent que d'un espace de trottoirs restreints, ayant du mal à traverser les flots de voitures, et les deux-roues se glissent avec des risques dans la circulation générale.

C'est la situation qui prévaudra encore lors de la création du Secteur sauvegardé en 1972.

LES ANNEES 1970 : VERS UN PREMIER PLAN DE CIRCULATION

Les études du PSMV vont être l'occasion de s'interroger sur la place de la voiture dans le Secteur sauvegardé.

Les chargés de l'étude du PSMV proposent une première esquisse pour un plan de circulation des voitures afin de reconquérir des espaces au profit des piétons et pour mettre en valeur les espaces libres du Secteur sauvegardé.

C'est à ce moment que se mettent en place les premières voies piétonnes sur des voies à l'écart des grands flux automobiles (rue des Halles, rue de la Juiverie, rue Scribe, rue Contrescarpe, etc...) pendant que se développent les parkings publics (Neptune, Decré, Graslin) afin d'accueillir les véhicules au plus près des espaces piétonniers.

Mais contrairement à la proposition du PSMV, la colonne vertébrale piétonne proposée entre la cathédrale et le cours Cambronne via les places majeures du Secteur sauvegardé n'est pas mise en œuvre.

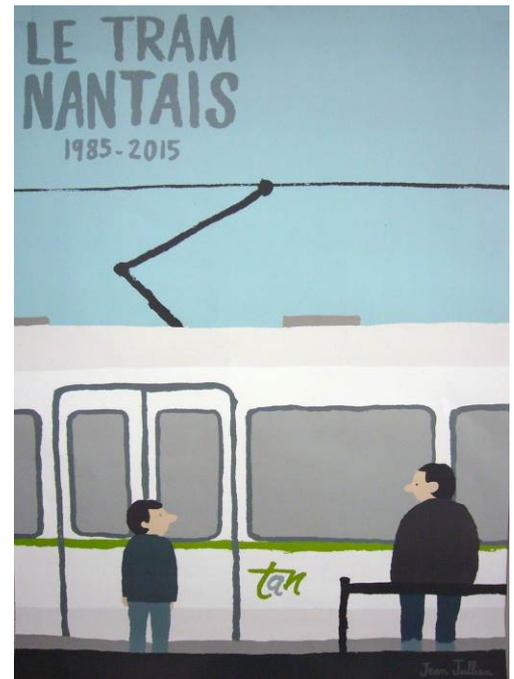
LES ANNEES 1980 : L'ARRIVEE DU « TRAMWAY MODERNE »

Dès la fin des années 1970, la prise de conscience de la nécessité de revoir les conditions d'accès de l'hypercentre commercial de Nantes s'impose avec le projet de création d'une première ligne de tramway qui sera inaugurée fin 1984, suivie des lignes 2 en 1992 et la ligne 3 en 2000.

La création d'axes lourds de transports en commun permet de rationaliser toute la desserte du centre et de regagner des espaces au profit de ces transports et des piétons.

La création de la première ligne de tram aura été le bon prétexte pour reconquérir la ville et mettre en œuvre des aménagements urbains de qualité recourant au granit et au métal peint en « vert nantais ». Elle aura permis d'affecter les anciens bras de la Loire et de l'Erdre à d'autres usages que le tout-voiture.

Le débat sur l'équilibre entre l'automobile et les transports en commun est alors ouvert avec la création du parking public du Commerce.



LES ANNEES 2000 : L'EXTENSION DES ESPACES PIETONNIERS ET LA CONSOLIDATION DES TRANSPORTS EN COMMUN

La pacification de la circulation automobile, la poursuite de la restructuration du réseau de transports en commun, la nécessité d'offrir aux deux-roues des espaces dédiés vont permettre d'offrir aux piétons des espaces autrefois stratégiques : ce sont l'axe BMV (Barillerie-Marne-Verdun), la rue d'Orléans, puis la place Royale, aujourd'hui la place Graslin, sur la colonne vertébrale du Secteur sauvegardé (le PSMV aura eu 30 ans d'avance) ; ce sont aussi les anciens quais de l'Erdre dès les années 1990, suivis aujourd'hui des anciens quais de la Loire.

Les trois lignes de tramway sont complétées par le busway en frange est du Secteur sauvegardé, puis aujourd'hui par le Chronobus.

Les espaces de stationnement de surface des véhicules individuels sont réduits, justifiant le complément de la couronne de parkings publics avec la création des parkings du cours Saint-André (qui sera un des arguments de la révision du PSMV en 1993), la reconstruction du parking Neptune et l'extension du parking payant de surface tout autour du Secteur sauvegardé.

1.3. VERS UN PLAN DE DEPLACEMENTS A LONG TERME

Les principes de déplacements développés dans le Plan de Déplacement Urbain (PDU) sont appliqués aujourd'hui systématiquement et ont des effets très concrets à travers les nombreux chantiers en cours dans le Secteur sauvegardé (Chronobus – place Graslin – axe deux-roues du cours des 50 Otages, retraitement des anciens quais entre le cours des 50 Otages et le château – etc. ...).

Cependant, les effets du PSMV s'inscrivent sur le long terme, d'où l'utilité d'avoir rappelé dans le chapitre sur le PDU les objectifs et les perspectives 2030 de ce PDU. Le présent chapitre propose d'exprimer ceux-ci à l'échelle du Secteur sauvegardé, de manière à définir des orientations d'aménagement pour les espaces publics du Secteur sauvegardé.

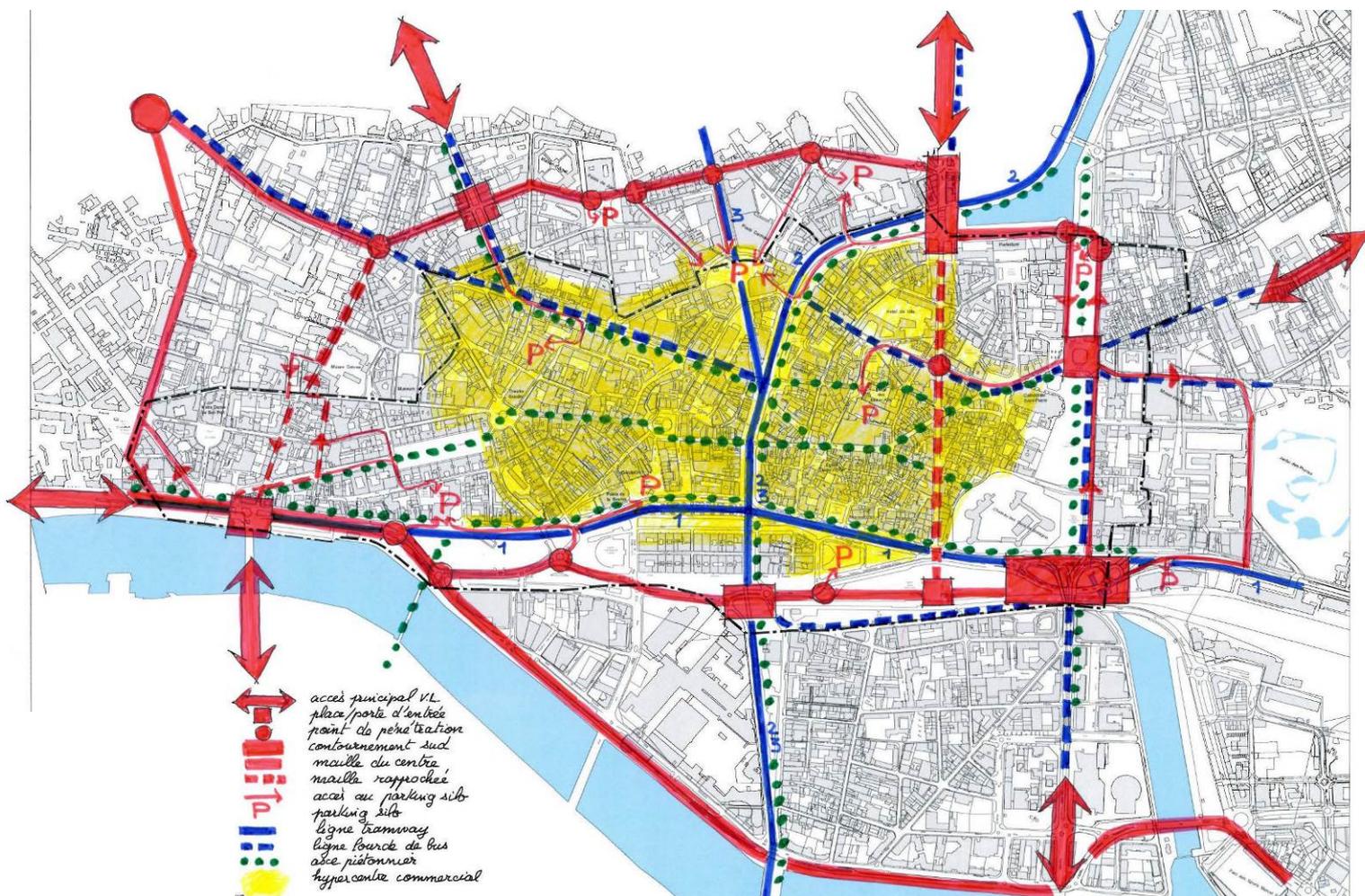
Le plan de circulation du Secteur sauvegardé accorde un ordre de priorités dégressives allant de celles accordées aux piétons, puis aux deux-roues non motorisées, puis aux transports en commun, puis enfin aux voitures.

Le réseau de voirie est maillé sur Nantes et tout le débat porte sur la maille qui entoure le centre historique.

Le tracé de cette maille est fondamental puisque l'objectif est de protéger l'espace situé à l'intérieur de cette maille au profit du piéton et des circulations douces et puisque cette maille permet de contourner le Secteur sauvegardé et de le desservir grâce à une série de places/carrefours qui permettent d'orienter les usagers vers les points qu'ils souhaitent atteindre au cœur du Secteur sauvegardé.

Il est à noter que tout doit être fait pour que la circulation de transit ne traverse pas le Secteur sauvegardé et utilise des itinéraires de contournement les plus éloignés possible. Tout le Secteur sauvegardé est traité en zone 30 km/h pour les voies circulées et doit présenter une qualité piétonne satisfaisante.

Le schéma ci-joint illustre la forme concrète que peut prendre ce plan de déplacements.



L'innervation routière

6 ACCES MAJEURS VERS LE SECTEUR SAUVEGARDE

- **à partir du nord** : Ce sont le Boulevard Guist'Hau et la rue Paul Bellamy (ancienne route de Rennes)
- **à partir de l'est** : La rue du Maréchal Joffre (ancienne route de Paris)
- **à partir du sud** : Ce sont la deuxième ligne de ponts et le pont Anne de Bretagne qui assurent la relation avec le sud Loire à travers l'île de Nantes
- **à partir de l'ouest** : C'est le quai de la Fosse

LA MAILLE DU CENTRE-VILLE

Cette maille protège le Secteur sauvegardé et assure la continuité de circulation entre les points de pénétration dans le Secteur sauvegardé.

Elle absorbe le trafic de transit qui n'aurait pas utilisé des itinéraires de transit plus éloignés du centre-ville.

Cette maille se présente sous la forme d'un rectangle allongé qui tangente les limites du Secteur sauvegardé. Sa limite sud utilise les anciens bras de la Loire ; sa limite à l'est utilise les cours Saint-Pierre et Saint-André ; sa limite nord monte sur le coteau et va de Talensac à la place Canclaux, via l'ancien Palais de Justice ; sa limite ouest utilise la dépression de l'ancien cours de la Chézine (aujourd'hui enterrée).

Cette maille est constituée de rues successives dont la continuité manque de lisibilité. Un des enjeux du plan de déplacements est de légitimer cette maille ; cela sera d'autant plus nécessaire que des barreaux est (par la rue de Strasbourg) et ouest (entre le pont Anne de Bretagne et la place de l'Edit de Nantes) permettent de raccourcir cette maille et d'assurer une distribution plus rapprochée du cœur du Secteur sauvegardé.

DES PLACES/PORTE D'ENTREE

Sur la maille un certain nombre de places ou de carrefours constituent les portes d'entrée repérables du Secteur sauvegardé. Elles sont situées à l'intersection des axes d'accès et de la maille du centre-ville. Elles sont donc sur le boulevard Guist'Hau et au pied de la rue Paul Bellamy au nord, place du Maréchal Foch à l'est, face au Château ou au cours Olivier de Clisson au sud, et au débouché du pont Anne de Bretagne.

DES POINTS DE PENETRATION

Entre les places se succèdent un certain nombre de carrefours qui permettent aux habitants de rejoindre au plus près leurs logements et aux visiteurs les parkings-silos qui entourent l'hypercentre commercial (Graslin, Palais de Justice, Bretagne et Talensac au nord – Saint-André et Moulin-Mairie à l'est – gare nord, Neptune, Commerce et médiathèque au sud).

Les points de pénétration donnent accès à des boucles qui ne génèrent pas d'itinéraires de transit.

La structure des transports en commun

Contrairement aux véhicules légers qui pénètrent avec précaution dans le Secteur sauvegardé, les transports en commun le traversent franchement en occupant largement l'espace public.

Le réseau emprunte les bras aujourd'hui comblés de la Loire et de l'Erdre et les axes traditionnels de pénétration du centre-ville (rue de Gigant – rue du Calvaire – Boulevard Guist'hau – route de Rennes – Route de Paris – 2^{ème} ligne de ponts – Chaussée de la Madeleine – rue du Maréchal Leclerc – etc. ...).

Ce réseau est constitué de 3 lignes de tramway (la 1 est-ouest sur l'ancien quai nord de la Loire, la 2 sur l'ancien bras de l'Erdre et la 3 entre la place Bretagne et la chaussée de la Madeleine) et 6 lignes de Chronobus qui complètent les lignes de tramway suivant des itinéraires parallèles d'orientation est-ouest (rue du Calvaire et rue Leclerc) et nord-sud (2^{ème} ligne de pont).

C'est donc une grande trame relativement lâche qui s'insère dans la maille routière du Secteur sauvegardé. Les enjeux consistent à intégrer avec discrétion les sites propres de ces axes lourds de transport en commun et les abris des stations.

Les circulations douces

Ce sont elles qui sont les mieux accueillies dans le Secteur sauvegardé.

L'hypercentre commercial (en jaune sur le plan) a vocation à assurer une priorité absolue aux piétons (voie piétonne – espace de rencontre – etc. ...).

De grands axes piétonniers structurent le Secteur sauvegardé ; ce sont :

- L'épine dorsale historique qui relie la cathédrale (et le château) au cours Cambronne, via les places majeures (Maréchal Foch – Saint-Pierre – Pilon – Royale – Graslin),
- La promenade nantaise ensoleillée qui emprunte l'ancien quai de la rive droite de la Loire,
- Le cours des 50 Otages (anciens bras de l'Erdre),
- Les cours Saint-Pierre et Saint-André.

Ces axes se prolongent sur les quais de la Loire ou la franchissent pour rejoindre l'île de Nantes. Les deux-roues ont vocation à aller partout. Cependant, des axes plus rapides sont aménagés sur les anciens bras de la Loire et de l'Erdre.

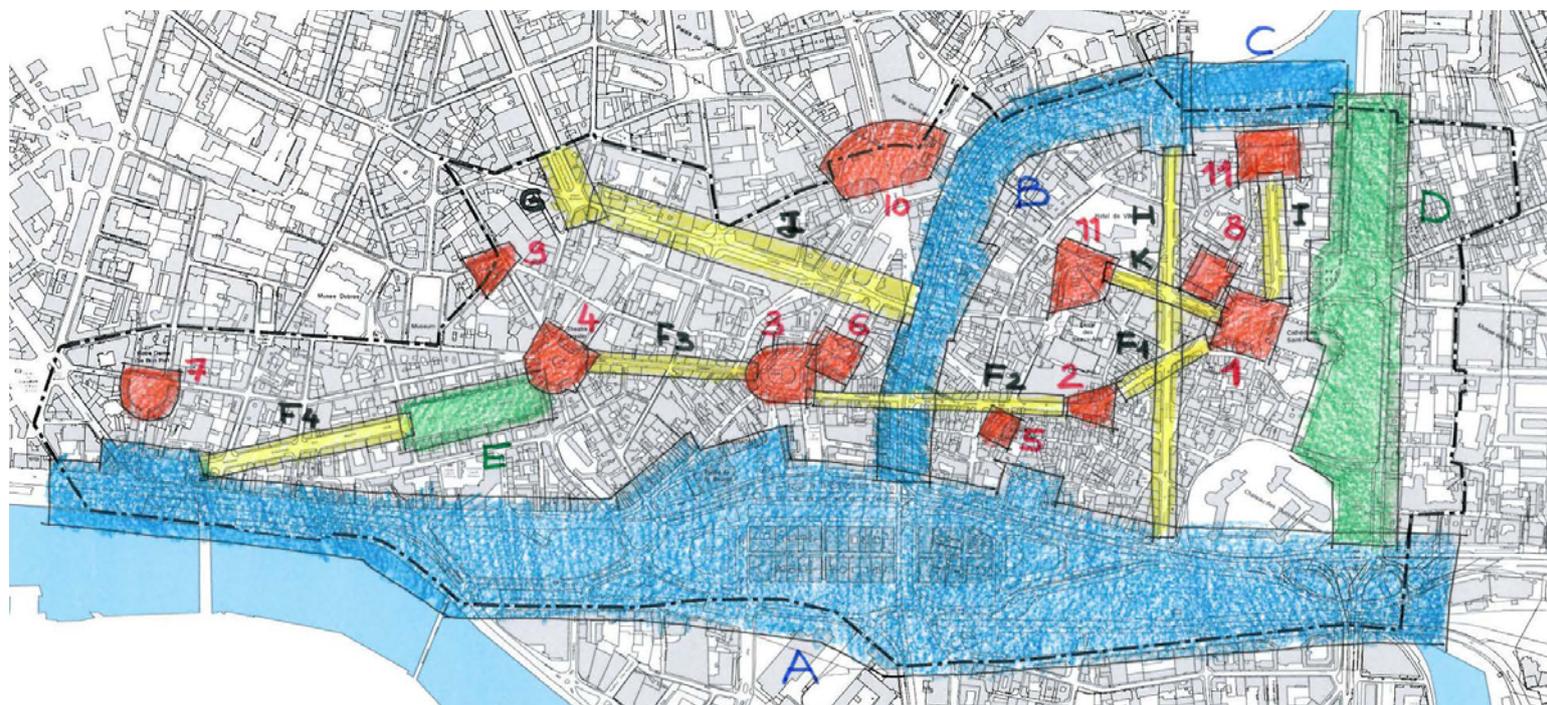
Le plan de déplacements propose une structure fonctionnelle qui a pour effet positif de libérer progressivement les espaces publics du Secteur sauvegardé de l'omniprésence de la voiture. Cependant, il convient d'être vigilant pour éviter une trop grande spécialisation de l'espace public en marquant trop les fonctionnalités (en particulier les sites propres des transports en commun).

L'espace public doit retrouver une nouvelle cohérence en intégrant les acquis de l'art urbain.

2. PROBLEMATIQUES D'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

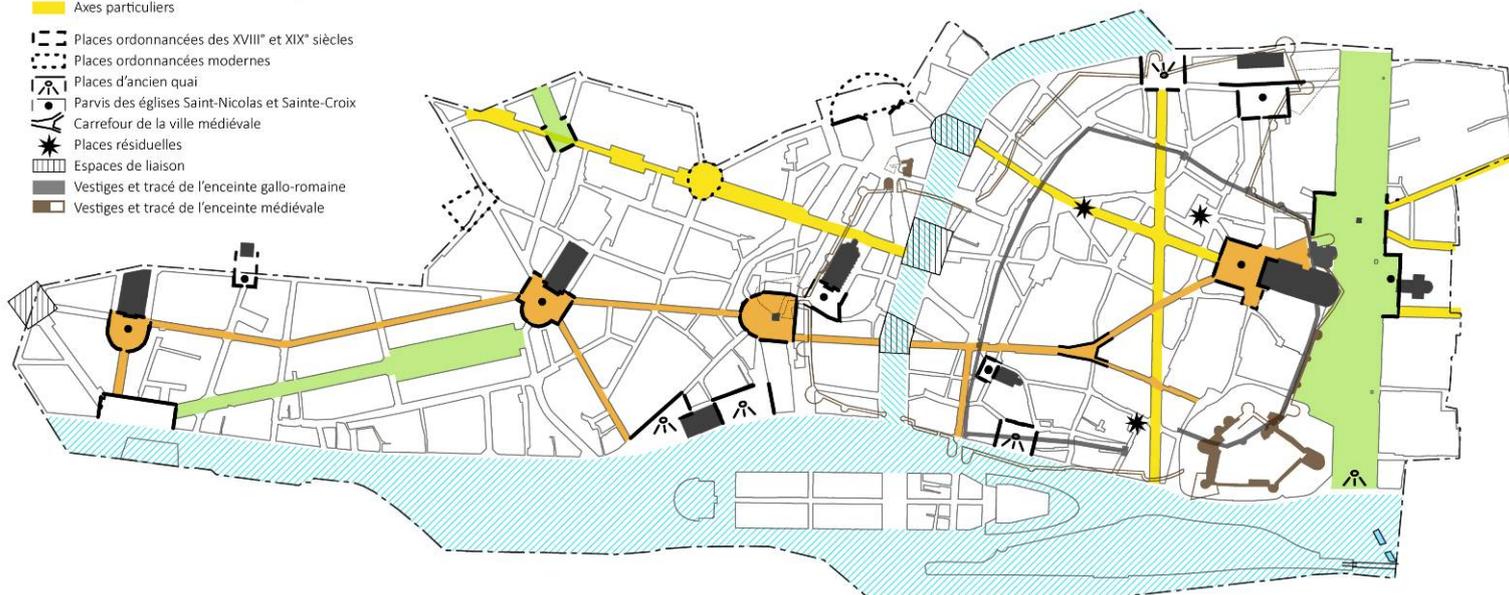
L'histoire de la formation de la ville nous a légué quatre types d'espaces publics, en dehors des rues traditionnelles :

-  Les anciens bras de la Loire et de l'Erdre aujourd'hui comblés
-  Les cours urbains conçus au XVIII^e siècle
-  Les percées urbaines, réalisées du XVIII^e siècle au XIX^e siècle
-  Les places qui jalonnent toute l'histoire urbaine nantaise



LEGENDE

-  Anciens bras de la Loire et de l'Erdre
-  Cours nantais et grands axes plantés
-  Colonne vertébrale du Secteur sauvegardé : places et rues à vocation dominante piétonne
-  Axes particuliers
-  Places ordonnancées des XVIII^e et XIX^e siècles
-  Places ordonnancées modernes
-  Places d'ancien quai
-  Parvis des églises Saint-Nicolas et Sainte-Croix
-  Carrefour de la ville médiévale
-  Places résiduelles
-  Espaces de liaison
-  Vestiges et tracé de l'enceinte gallo-romaine
-  Vestiges et tracé de l'enceinte médiévale



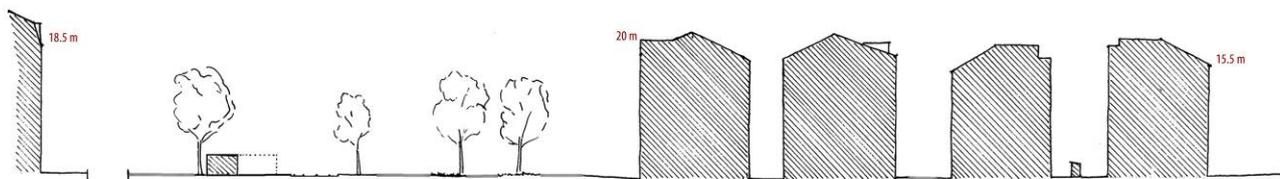
LA PROMENADE NANTAISE

LES ANCIENS BRAS DE LOIRE

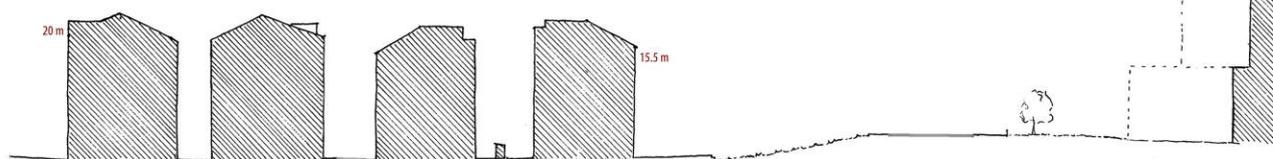
1. De l'allée du Port Maillard à l'allée Baco



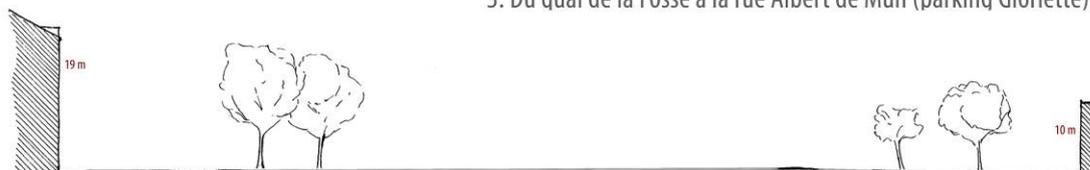
2. De l'allée Brancas à l'île Feydeau...



... et de l'île Feydeau au boulevard Philippot



3. Du quai de la Fosse à la rue Albert de Mun (parking Gloriette)

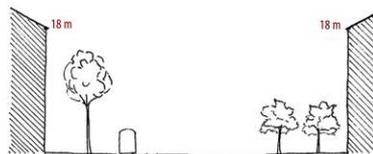


L'ANCIEN BRAS DE L'ERDRE

4. Cours des 50 Otages (nord)



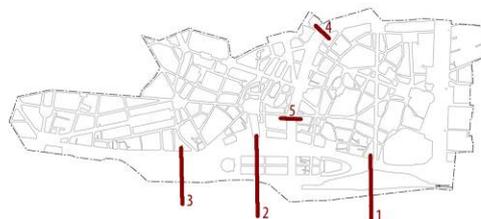
5. Cours des 50 Otages (sud)



0 10 m 25 m

LARGEUR DES VOIES

De l'allée du Port Maillard à l'allée Baco	171 mètres
De l'allée Brancas au boulevard Philippot en passant par l'île Feydeau.....	238 mètres
Du quai de la Fosse à la rue Albert de Mun (parking Gloriette).....	147 mètres
Cours des 50 Otages (nord).....	61 mètres
Cours des 50 Otages (sud).....	43 mètres



2.1. LES ANCIENS BRAS D'EAU

A. LES ANCIENS BRAS DE LA LOIRE

Le très vaste espace urbain situé de part et d'autre de l'île Feydeau entre le Secteur sauvegardé et le quartier Gloriette/Madeleine/Champ de Mars constitue un lieu de mémoire essentiel pour les nantais. C'est là que coulait la Loire, du Canal Saint-Félix à la Fosse, ici se prolongeaient les activités portuaires et fluviales jusqu'au château. Le comblement de ces bras de Loire dans les années 1930 pour des raisons fonctionnelles et hygiénistes transforme profondément la ville.

Si le fleuve manque, il reste en revanche les façades urbaines des quais, les places qui s'ouvraient sur ces quais et les monuments que sont le château et le palais de la Bourse. Le nom de ces quais a été rebaptisé sous le nom d'allées, mais les vieux nantais disent encore le quai Flesselles ou le quai Turenne !

Ces espaces comblés ont largement été utilisés au profit des voitures (boulevards et parcs de stationnement de surface), des sites propres du train, des bus et du tramway, et de squares (Jean-Baptiste Daviais - Elisa Mercœur) aménagés progressivement après les comblements. Le plan de déplacement, tel qu'il vient d'être développé dans le chapitre précédent, offre des possibilités de réorganisation fonctionnelle permettant de simplifier les usages et de donner à cet espace une nouvelle unité.

La problématique d'aménagement est de trouver un nouveau sens à cet espace, à la fois respectueux de son histoire et porteur d'une nouvelle image de la vie nantaise. Il convient en effet d'être ambitieux pour proposer du Canal Saint-Félix au quai de la Fosse un traitement unitaire compatible avec le traitement futur de ce quai de la Fosse sur la Loire. Il faut que les quais soient matérialisés d'une manière ou d'une autre pour expliquer la présence de ce grand vide entre façades de quais.

Les aménagements récents autour de l'île Feydeau ressuscitent cette mémoire en décaissant le tracé des quais et des cales. C'est un début ; l'ambition est de finaliser ce qui n'est qu'une ébauche, de la gare SNCF en amont jusqu'à Chantenay en aval.

B. LE COURS DES 50 OTAGES

L'affluent de la Loire, l'Erdre, est ici comblée et dérivée par le canal Saint-Félix, qui traverse la butte sur laquelle Nantes s'est implantée, à l'aide d'un tunnel creusé sous les cours Saint-Pierre et Saint-André. Débouché historique du canal de Nantes à Brest, l'Erdre offrait une séquence rapide de quais resserrés et reliés par plusieurs ponts à l'instar des canaux d'Amsterdam, elle coupait la ville médiévale en deux en passant sous les remparts.

Les façades des îlots dominaient les quais de pierres naturelles appareillées. Leur élévation prenait ainsi toute sa force, perdue maintenant qu'elles sont légèrement en creux par rapport à une chaussée régulièrement remblayée. Ne demeure plus qu'un effet de sinusoïde de son profil en long dont les points d'inflexion supérieurs rappellent la présence dominante des ponts aujourd'hui enfouis.

L'aménagement en un vaste plateau presque unitaire a pour mérite de réunir les deux parties de la ville médiévale séparées autrefois par le canal puis par le flot des voitures. Des plantations se substituent à l'eau de l'Erdre, les alignements d'arbres soulignent les quais (mais masquent parfois les façades des immeubles de tuffeau autrefois dégagées).

Cette reconquête courageuse au profit des transports en commun et des circulations douces n'est cependant pas totalement satisfaisante. Les fonctionnalités restent affirmées avec les sites propres tramway, les voies routières et la voie centrale pour les deux roues interrompues de carrefours giratoires.

Les nouveaux acquis du plan de déplacement et l'allègement considérable de la circulation permettent de réfléchir à long terme, à partir du traitement existant, à un nouvel aménagement restituant un relief plus marqué, à la présence suggérée de l'eau et à l'accueil d'activités de repos et de détente au centre de ce qui pourrait constituer la plus grande place, voire le plus grand cours nantais.

C. LE BASSIN CEINERAY

Il s'agit d'un des plus beaux espaces urbains où la Préfecture, chef d'œuvre du XVIII^e siècle, domine les quais de granite de l'aboutissement urbain de la « plus belle rivière de France ».

Peu de choses à faire, les quais en pente de pavés doivent être conservés en l'état. Le quai haut entre le parapet et le socle de l'édifice de Ceineray mériterait un traitement de quai haut moins routier et plus urbain. De même, la façade noble de la Préfecture mériterait d'être mieux mise en valeur tandis qu'à contrario, la présence des immeubles qui l'entourent pourrait devenir plutôt secondaire. **Son traitement doit donner le « la » de la musique à interpréter sur le cours des 50 Otages.**

2.2. LES COURS URBAINS

D. LES COURS SAINT-PIERRE ET SAINT-ANDRE

Il s'agit de l'espace noble par excellence du Secteur sauvegardé sur lequel se sont construits les logements des aristocrates derrière une ordonnance architecturale conçue par Jean-Baptiste Ceineray. C'est là que l'on mesure à quel point Nantes a été au XVIII^e siècle une grande ville.

Ces espaces destinés à la promenade et à la détente ont été dressés entre des murs latéraux de soutènement après l'aplanissement des mottes qui

occupaient les anciens fossés de la ville. Les cours se prolongent en belvédère au nord sur la vallée de l'Erdre (le soutènement ayant été traité plus tardivement en monument aux morts) et au sud au-dessus de la Loire et des fossés du château (à l'aide d'un grand escalier). La place du Maréchal Foch (*ex-place Louis XVI*) dresse la colonne Louis XVI en son centre et constitue, à l'instar de la place de la Concorde à Paris, une très belle place à laquelle il n'y a rien à ajouter.

Tout est en place et demande à être géré avec intelligence, pavés, murs de soutènement et alignements d'arbres pour une meilleure mise en valeur des façades de Ceineray. En revanche au bout du dispositif, la place de la Duchesse Anne, si elle a été bien dessinée au XIX^e siècle autour d'un bassin en eau, nécessite un réaménagement pour retrouver une meilleure mise en valeur du château et un rapport plus étroit à la promenade nantaise.

Les cours eux-mêmes sont par excellence des lieux ouverts à la promenade, à la détente. Ils doivent poursuivre l'accueil de manifestations temporaires comme les foires de printemps et d'automne ou les concours hippiques et autres manifestations festives et sportives (patinoires de Noël, etc. ...).

La réalisation de parcs de stationnement souterrain peut se poursuivre sous les cours pour répondre aux besoins de tous les riverains et reconquérir les espaces de stationnement en surface.



E. LE COURS CAMBRONNE

Le palais Royal des Nantais, conçu par l'architecte Mathurin Crucy à l'aube de la Révolution, est un cours traité en jardin aux façades rigoureusement identiques, propice à l'accueil des logements des négociants nantais. Fort bien articulé avec la place Graslin réalisée par le même Crucy (bien que conçue à l'origine par Ceineray), le Cours permet d'ouvrir le Secteur sauvegardé vers la Loire via les rues Sibylle Guinaudeau (ouvertes plus tardivement).

Son aménagement doit être respectueux de cette qualité ; tout est en place, les grilles et leurs pavillons, le jardin avec des alignements d'arbres

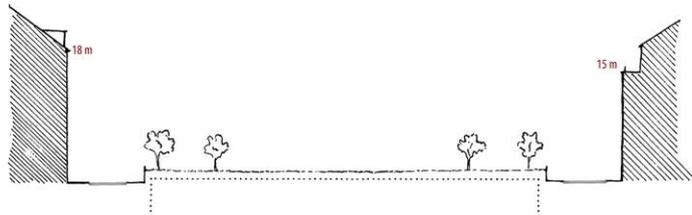
et ses boulingrins, ses terrasses sur caves et ses façades. Dans la mesure où l'organisation actuelle de l'espace n'est pas historique, une recomposition peut être envisagée tout en respectant les principaux traits que l'on vient de citer.



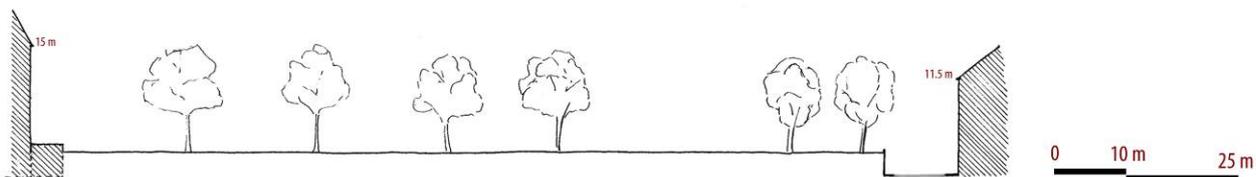
COURS PLANTES ET AXES NANTAIS

LES COURS PLANTES

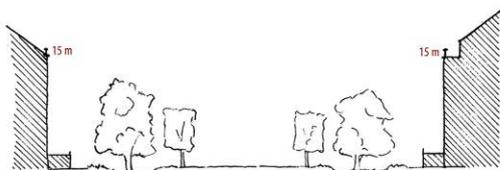
1. Cours Saint-André



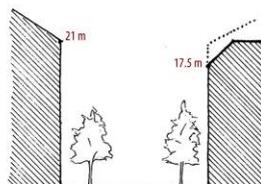
2. Cours Saint-Pierre



3. Cours Cambronne



4. Rue Maurice Sibille

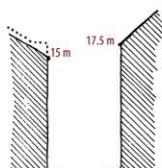


5. Boulevard Guist'hau

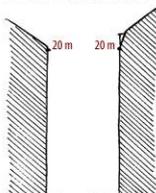


LES AXES PARTICULIERS DU SECTEUR SAUVEGARDE

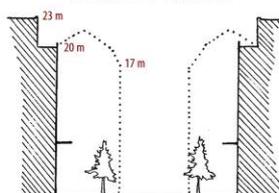
6. Rue de Verdun



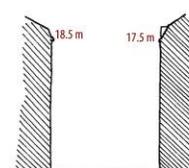
7. Rue Crébillon



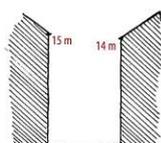
8. Rue du Calvaire



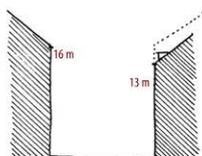
9. Rue de Strasbourg



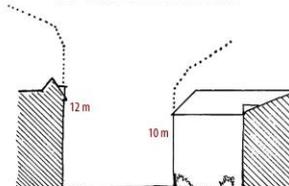
10. Rue de l'Hôtel de Ville



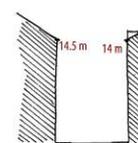
11. Rue du Roi Albert



12. Rue Clémenceau



13. Rue du Maréchal Joffre



LARGEUR DES COURS PLANTES

Cours Saint-André	75 mètres
Cours Saint-Pierre	122 mètres
Cours Cambronne	47 mètres
Rue Maurice Sibille	20 mètres
Boulevard Guist'hau.....	25 mètres

LARGEUR DES AXES

Rue de Verdun	10 mètres
Rue Crébillon	10 mètres
Rue du Calvaire (XIXe).....	10 mètres
Rue du Calvaire (Reconstruction)....	25 mètres
Rue de Strasbourg	15 mètres

Rue de l'Hôtel de Ville	10 mètres
Rue du Roi Albert	14 mètres
Rue Clémenceau	15 mètres
Rue du Maréchal Joffre.....	10 mètres

2.3. LES PERCEES ET GRANDS AXES

F. LA COLONNE VERTEBRALE DU SECTEUR SAUVEGARDE

Les travaux d'embellissement réalisés au XVIII^e siècle par Ceineray et Crucy ont permis, à l'aide de plans d'alignement des rues anciennes et de création de percées nouvelles, de constituer un axe longitudinal allant des places du Maréchal Foch et Saint-Pierre à l'est, à la place du Commandant L'Herminier à l'ouest sur le port, constituant la véritable colonne vertébrale du Secteur sauvegardé comme l'appelait Robert Jolly.

C'est l'axe le plus actif où se sont concentrés longtemps les principaux commerces et qui assure le trait d'union d'un bout à l'autre de l'hypercentre commercial.

Le PSMV d'origine recommandait dès 1975 d'y aménager un grand axe piétonnier.

La juste place de la desserte de l'hypercentre commercial par l'automobile constitue l'une des grandes problématiques d'aménagement, la mise en valeur de cet axe est ainsi passée par la réalisation de certains itinéraires de boucles avec un plateau piétonnier accessible aux ayants-droit. Il reste toutefois encore quelques zones circulées au niveau de la rue des Cadeniers, la rue de Strasbourg et la place Saint-Pierre.

L'objectif serait de mettre en œuvre un traitement unitaire, avec un dallage latéral de granite et un pavage central.

L'idée serait aussi d'étendre ce grand axe jusqu'à la place du Sanitat qui mérite elle aussi un traitement de grande qualité, à la hauteur de sa conception.

G. LE BOULEVARD GUIST'HAU

Ce boulevard, dont l'ordonnancement (place Mirabeau, actuellement Delorme) a été dessiné par Ogée, ouvre le centre vers le quartier résidentiel Monselet. Il offre une organisation intéressante d'une promenade piétonne centrale entre deux alignements et des allées latérales.

Il s'agit d'une des rares voies largement dimensionnées vers l'ouest. Elle fait l'objet de nombreuses convoitises : accès principal des véhicules légers, Chronobus, pistes cyclables, axe piéton et stationnement de courte durée.

Même si l'espace est vaste, toutes ces fonctions sont à repenser dans l'espace, des arbitrages devront être faits, sans mettre en cause la structure paysagère initiale. Dans tous les cas, le caractère de promenade plantée historique doit être préservé.

H. LA RUE DE STRASBOURG

Cette percée de la deuxième moitié du XIX^e siècle dans le tissu médiéval a longtemps permis d'innover le centre. Il a été l'occasion d'exprimer cette architecture du XIX^e siècle avec beaucoup d'exubérance décorative.

Ses proportions confortables permettent d'accueillir le barreau est de la maille routière rapprochée du Secteur sauvegardé. La circulation à double sens ralentie est malgré tout dense ; les intersections avec les axes piétonniers est-ouest (rue de Verdun, rue du Château, rue du Maréchal Leclerc de Haute Cloque) demandent une attention accrue des conducteurs et des piétons.

Cet axe demeure une coupure mais en même temps offre la possibilité de vues perspectives vers les plateaux piétonniers pour ceux qui traversent la ville. Son traitement actuel à l'aide de trottoirs traditionnels et de carrefours plateaux répond bien à sa fonctionnalité, toutefois un aménagement plus qualitatif peut être souhaité.



I. LA RUE DU ROI ALBERT

L'ancienne rue Royale a été conçue pour mettre en relation la place Salengro et donc la Préfecture avec la Cathédrale.

De proportions confortables, cette voie bâtie surtout au XIX^e siècle se veut une belle voie rectiligne aux façades nobles. Elle a permis de restructurer les anciens enclos religieux et d'embellir la ville tout en la modernisant. Aujourd'hui, elle ne joue pas de rôle fonctionnel majeur mais assure une fonction de boucle de desserte résidentielle.

Élément important de l'histoire urbaine du Secteur sauvegardé, elle mérite d'être valorisée à travers un traitement de granite simple et de qualité (dalles et pavés).

J. LA RUE DU CALVAIRE

Cette voie tracée de façon rectiligne pour urbaniser de nouveaux quartiers (sur une petite voie auparavant privée) a été largement construite au cours de la deuxième moitié du XIX^e siècle de beaux immeubles richement ornés pour accueillir les grands magasins, concurrençant la rue Crébillon.

Les bombardements de 1943 ont fait disparaître la plus grande partie de ce patrimoine (sauf en partie haute de la rue). La Reconstruction dirigée par l'architecte Roux-Spitz a été l'occasion d'élargir la voie et de créer une nouvelle architecture, enrichie d'auvents qui invitent les clients des magasins.

Cette voie large est baignée de soleil, propice à la déambulation devant les grands magasins.

La voie est en grande partie consacrée à un axe lourd de transports en commun (Chronobus) qui cohabite avec les piétons. Elle vient de faire l'objet d'un aménagement intégrant ces fonctions, selon un traitement unitaire simple de granite et d'asphalte adouci par quelques plantations de bambous et d'arbres alignés.

Les problématiques d'aménagement concernent le traitement de l'espace public, le traitement des pignons des anciens immeubles du XIX^e qui pourraient dans l'avenir participer à l'animation de cet axe commercial, et, précisément l'animation de tout ce grand axe commercial pour qu'ils soient le plus ludique et le plus animé possible.



K. LES RUES DE L'HOTEL DE VILLE ET DU MARECHAL LECLERC DE HAUTECLOCQUE

Appliquée dans le plan de Driollet de 1860, la modernisation des centres historiques au cours de cette deuxième moitié du XIX^e siècle, comme l'a fait le Baron Haussmann à Paris, consiste à ouvrir des voies larges dans l'axe des monuments. Dans le cadre d'un concours d'architecture, l'objectif est donné de dessiner une vaste place ordonnancée face à la façade occidentale de la Cathédrale, prolongée par un axe visuel jusqu'à la Mairie, voire au-delà.

L'architecture du XIX^e siècle de la rue de Strasbourg se retourne donc sur cette nouvelle percée.

Son traitement, lié aux futures fonctionnalités de circulation, doit être dans l'esprit de celui de la rue de Strasbourg pour assurer une qualité de traitement de la place Saint Pierre à la future place de l'Hôtel de Ville.

2.4. LES PLACES

1. LA PLACE SAINT PIERRE

1864 – 65 m x 65 m – architecte Demangeat



Pour mettre en valeur la Cathédrale et ouvrir dans son axe une perspective jusqu'à l'Hôtel de Ville, un concours d'architecture permet la réalisation d'une place carrée, aux façades ordonnancées. La composition est rigoureuse et prévoit des voies rayonnantes à 45° sur les quatre angles de la place afin de relier les voies préexistantes. Dans l'axe de la Cathédrale s'ouvre la rue du Maréchal Leclerc de Hauteclocque, qui mène à l'Hôtel de Ville.

PLACES NANTAISES

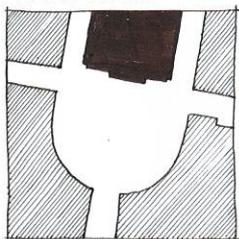
échelle =
carré de
100*100 mètres

PLACES ORDONNANCEES

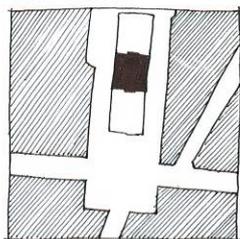
XVIIIe - XIXe

Place du Sanitat 1832	78*50 mètres
Place E.Livet env.1850.....	52*32 mètres
Place Graslin 1787.....	68*57 mètres
Place Royale 1788.....	80*70 mètres
Place Saint-Pierre 1868.....	67*65 mètres
Place R.Salengro 1781.....	70*70 mètres
Place du Maréchal Foch.....	105*65 mètres

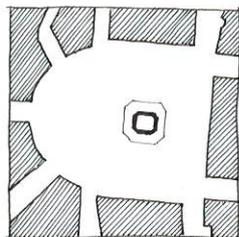
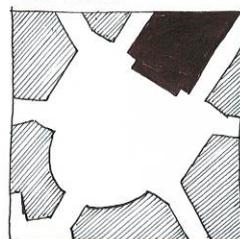
Place du Sanitat



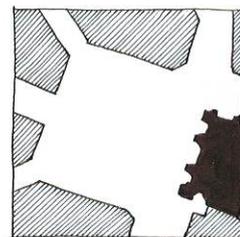
Place E. Livet



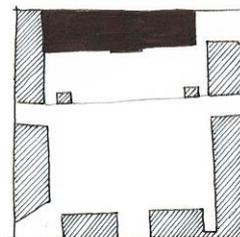
Place Graslin



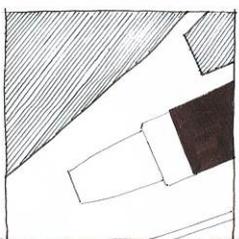
Place Royale



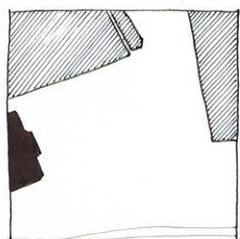
Place Saint-Pierre



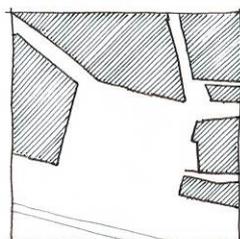
Place R. Salengro



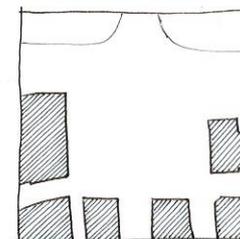
Place de la Bourse



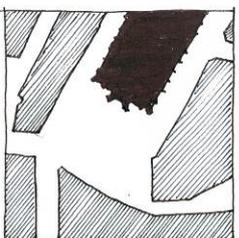
Place du Commerce



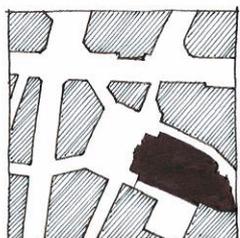
Place du Bouffay



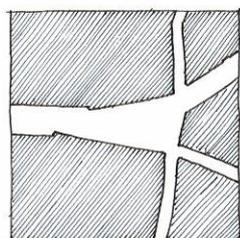
Place du Port-Communeau



Place Félix Fournier



Place Sainte-Croix



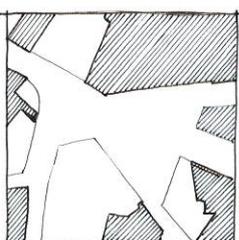
Place du Pilori

PLACES LIEES A D'ANCIENS QUAIS

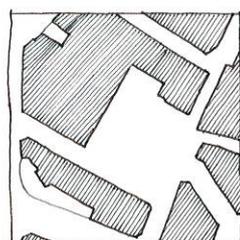
Place de la Bourse.....	80*55 mètres
Place du Commerce.....	75*45 mètres
Place du Bouffay.....	55*50 mètres
Place du Port Communeau..	62*55 mètres

PARVIS ET CARREFOUR (- de 50 m)

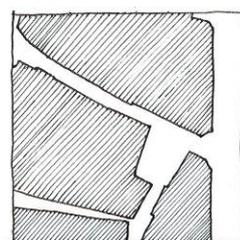
Place Félix Fournier.....	48*35 mètres
Place Sainte-Croix.....	32*20 mètres
Place du Pilori.....	30*24 mètres



Place de l'Hôtel de Ville



Place Dumoustier



Place des Jacobins

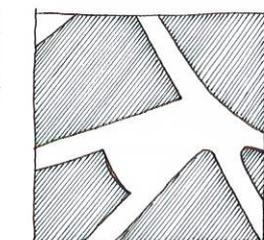
PLACES RESIDUELLES

Place de l'Hôtel de Ville.....	64*34 mètres
Place Dumoustier.....	44*42 mètres
Place des Jacobins.....	28*18 mètres

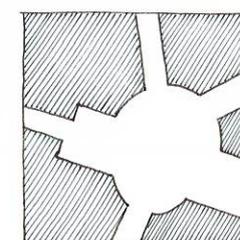
PLACES MODERNES ordonnancement d'après-guerre



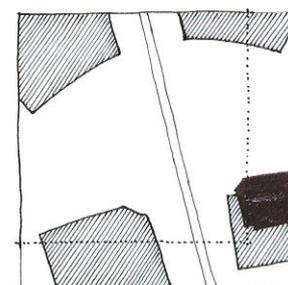
Place L'Herminier : 110*50 mètres



Place Paul Emile Ladmirault
56*28 mètres



Place des Volontaires de la
Défense Passive : 56*48 mètres



Place Bretagne : 110*70 mètres

Rien ne subsiste en surface de la place médiévale aux proportions réduites organisée autour de son puits (aujourd'hui réimplanté dans la cour du château) ni de l'ancien cimetière, ni des baptistères implantés en façade nord de la cathédrale (rue de l'Evêché).

PROBLEMATIQUES D'AMENAGEMENT :

- Laisser libres les perspectives qui convergent vers la place,
- Libérer l'espace de l'automobile afin de restituer l'ampleur de la place
- Surligner la composition architecturale rigoureuse,
- Matérialiser un parvis ou faire de toute la place un parvis,
- Travailler sur une tension fine du nivellement (rappeler le souvenir des occupations précédentes ?),
- Favoriser la déambulation le long des façades commerciales,
- Conserver sa fonction de lieu de rassemblement.

2. LA PLACE DU PILORI

médiévale – triangle 26 m de base x 46 m de hauteur

Il s'agit d'une « place-carrefour » à l'intersection de deux axes majeurs de la ville médiévale. Elle a accueilli un moment le Pilon en son centre de gravité. Ses surfaces ont été alignées au XVIII^e siècle suivant le plan d'alignement de 1742 ; dès lors, la plupart des façades sont du XVIII^e siècle sur une parcelle étroite.

La forme triangulaire accompagne la division de l'axe majeur est-ouest en deux branches, l'une vers la Cathédrale et l'autre vers le Château. Le fond de perspective s'aligne sur l'axe nord-sud (rue de Briord - rue des Chapeliers).

Cet espace de taille modeste parle de lui-même et appelle un traitement des plus simples.

PROBLEMATIQUES D'AMENAGEMENT :

- Assurer la continuité des cheminements piétonniers en particulier au contact des façades commerciales et de ne pas encombrer l'espace,
- Mettre en valeur les façades,
- Marquer le centre du triangle par un objet symbolique à définir (fontaine-sculpture ?)
- Conserver sa fonction de lieu d'orientation.



3. LA PLACE ROYALE

1793 – largeur 68 m x profondeur 78 m – architecte Crucy

La place a été composée à la fin du XVIII^e siècle après l'arasement de l'enceinte, devant la porte Saint-Nicolas, à la place de la barbacane. Crucy, son concepteur, réussit à faire converger un certain nombre de voies préexistantes vers un espace rigoureusement composé sous une forme « en miroir de toilette » afin de constituer une place dédiée au Roi, qui devait être représenté sous la forme d'une statue (en empereur romain) au centre de l'hémicycle. Une ordonnance rigoureuse des façades sans marquage de point particulier est imposée sur toute la périphérie de la place. Une fontaine viendra dans les années 1840 occuper le centre du carré lors de son aménagement par l'architecte voyer Driollet.

Neuf voies convergent sur la place. Seule la rue Crébillon sur l'axe longitudinal permet de découvrir la fontaine selon une vue plongeante. Rien ne marque les perspectives des autres voies. Si la statue du Roi avait été réalisée, elle aurait été dans l'axe des 5 voies qui rayonnent vers l'hémicycle.

PROBLEMATIQUES D'AMENAGEMENT :

Cette place vient de faire l'objet d'un aménagement récent répondant ainsi aux principes suivants :

- Dégager l'espace et valoriser les façades,
- Révéler la forme de la place par un dessin simple,
- Mettre en valeur la fontaine en l'exhaussant le plus possible,
- Laisser libres les perspectives et favoriser les cheminements au contact des façades commerciales,
- Tendre le nivellement en le creusant légèrement pour valoriser façades et fontaine et en faisant oublier la légère déclivité diagonale,

- Conserver sa fonction de lieu de rassemblement, aux deux fonctions symbolique et commerciale.

4. LA PLACE GRASLIN

1788 – largeur 68 m x profondeur 65 m – architecte Crucy

La place a été composée juste avant la place Royale par le même architecte Crucy qui a appliqué le même dessin « en miroir de toilette ». C'est donc là qu'il a expérimenté ses principes mais selon un programme différent d'une place à l'intersection de deux axes urbains créés pour structurer un quartier neuf selon un angle de 60 degrés, destiné à mettre en valeur le nouveau théâtre dont il est l'architecte.

De même largeur mais de moindre profondeur, la place donne l'impression d'être plus large que longue. L'hémicycle plus réduit ouvre une perspective axiale vers le cours Cambronne qui s'articule en biais avec la place. C'est le théâtre qui s'impose en avançant son péristyle et son escalier dans la place.

L'ordonnance architecturale rigoureuse des façades prolonge la composition de la façade du théâtre. Arcades devant le rez-de-chaussée, entresols, étage en retrait au-dessus des deux étages nobles, présentent plus de fantaisie que la composition plus raide des façades de la place Royale.

PROBLEMATIQUES D'AMENAGEMENT :

Cette place vient de faire l'objet d'un aménagement répondant à des principes proches de ceux de la place Royale :

- Dégager l'espace et valoriser les façades,
- Révéler la forme de la place par un dessin simple,
- Mettre en valeur le théâtre en l'exhaussant le plus possible,
- Laisser libre les perspectives et favoriser les cheminements au contact des façades commerciales,
- Tendre le nivellement en le creusant légèrement pour valoriser façades et théâtre, en faisant oublier la déclivité diagonale,
- Quelle fonctionnalité ? La place Graslin est un lieu de fête et de rassemblement.

5. LA PLACE SAINTE-CROIX

1834 – largeur 32 m x profondeur 20 m

Petite place ordonnancée créée pour mettre en valeur la façade de l'église Sainte-Croix du XVII^e siècle de style baroque surmontée de l'ancien beffroi de la prison du Bouffay.

Il s'agit donc d'une modeste place/parvis, aux façades du début du XIX^e siècle, régulière et de qualité qui représente un espace de respiration dans le tissu médiéval le plus dense.

PROBLEMATIQUES D'AMENAGEMENT :

Cette place vient de faire l'objet d'un aménagement répondant aux principes suivants :

- Dégager l'espace pour mettre en valeur et découvrir les qualités architecturales de l'église et des façades,
- Favoriser la déambulation le long des façades,
- Conserver la place comme lieu d'intimité et de rencontre.



6. LA PLACE FELIX FOURNIER

1844 – largeur 50 m x profondeur 35 m

Place de forme grossièrement rectangulaire créée au XIX^e siècle pour ménager un espace de dégagement devant la nouvelle église Saint-Nicolas de l'architecte Jean-Baptiste Lassus.

Seule la façade frontale fait l'objet d'une ordonnance architecturale du XIX^e siècle dans laquelle débouche la galerie commerciale d'Orléans.

Les façades latérales sont hétérogènes et correspondent à l'Est au mitoyen d'un immeuble du XVIII^e siècle, suite aux démolitions réalisées pour aménager la place et à l'ouest aux façades arrière des constructions bâties sur l'ancien rempart.

L'église avance son parvis imposant sur la place en forte déclivité.



PROBLEMATIQUES D'AMENAGEMENT :

- Dégager l'espace pour mettre en valeur l'église et son parvis d'une part et la façade qui lui fait face,
- Valoriser la liaison piétonne entre la place Fernand Soil et la place Royale le long de la belle façade,
- Réduire la pente en travers de la place en ajoutant éventuellement des marches à l'escalier du parvis,
- Atténuer visuellement la présence des façades latérales (par des arbres ?)
- Conserver le rôle de parvis de cette place, en lien fort avec son église.

7. LA PLACE DU SANITAT

1832 – largeur 58 m x profondeur 50 m

Place en forme d'hémicycle toute au service de l'église Notre-Dame-du-Bon-Port dont la coupole se détache dans le ciel.

L'église reste en limite de la place et s'ouvre sur le port grâce à la perspective axiale de la rue Mazagran. L'escalier de son parvis modeste reste à la lisière de l'axe orthogonal des rues de Constantine et d'Alger.

La façade des immeubles, dont l'ordonnancement a été complété, est rigoureuse et accompagne la légère déclivité qui place l'église en position dominante.



PROBLEMATIQUES D'AMENAGEMENT :

- Dégager l'espace pour valoriser l'église, ses deux pavillons latéraux et l'ordonnance architecturale,
- Valoriser et affirmer le dessin de la place,
- Conserver la position dominante de l'église,
- Eviter le stationnement de véhicules,
- Recourir à un aménagement symétrique,
- Conserver sa fonction de lieu de rassemblement et de recueillement.

8. LA PLACE DUMOUSTIER

43 m x 43 m

Cette place réalisée à la suite de démolitions ne fait pas l'objet d'un tracé achevé. Deux façades du XIX^e siècle esquissent un plan carré, contesté par les vestiges d'une maison des XV^e/XVI^e siècles dénaturée et les arrières non alignés d'immeubles du XIX^e siècle.

A l'écart des grands cheminements et des activités commerciales, elle est occupée par un parc de stationnement atténué de quelques arbres.

PROBLEMATIQUES D'AMENAGEMENT :

- Introduire du pittoresque sans chercher à régulariser la place,
- La plantation de quelques arbres de grand développement est une solution compatible avec l'hétérogénéité du lieu. Une fontaine peut lui donner du sens.
- Conserver cette place en lieu paisible, indécis, énigmatique. Il convient peut-être de lui donner un sens.



9. LA PLACE LADMIRAULT

Reconstruction – triangle 40 m de base x 55 m de hauteur

Cette place construite après les bombardements de 1945 se présente grossièrement sous la forme d'un triangle qui s'ouvre à partir du bel immeuble des années 1930 de la Caisse Générale Accidents.

Le percement de la rue Marivaux a permis de répondre à l'élargissement de la rue Anizon.

Une unité architecturale a été mise en œuvre, ainsi qu'une continuité commerciale. Mais la partie centrale de la place est traitée en parc de stationnement des véhicules.

PROBLEMATIQUES D'AMENAGEMENT :

- Donner à cet espace son unité, en dégagant ce qui l'encombre,
- Laisser dégager les perspectives vers l'immeuble de la CGA,
- Favoriser les cheminements le long des vitrines commerciales,
- Rechercher un événement en laissant ouverte la place,
- « Rapprocher » le fond de la place en créant un lieu convivial,
- Conserver à cette place sa fonction d'espace de respiration.

10. LA PLACE BRETAGNE

Reconstruction – éventail de 150 m de large x 60 m de profondeur

Cette place a remplacé une place de marché plus petite. Elle s'inscrit dans le projet de rénovation urbaine du quartier du Marchix. Dans son plan de Reconstruction de 1945, l'architecte Roux-spitz ouvre une voie pénétrante magistrale vers le cours des 50 Otages (la rue du Président Edouard Herriot). La place se dessine sous la forme d'un arc symétrique à cet axe accueillant la Poste et la Sécurité Sociale sur la façade haute. La façade basse accueille la Trésorerie générale, en symétrie de laquelle sera érigée en 1972 la Tour Bretagne.

En diagonale, la percée de la rue Cassegrain répond maladroitement à la percée de la rue Mercoeur du XIX^e siècle. La percée tardive au milieu des années 1950 de la rue de Budapest ne fait que confirmer les hésitations du tracé de la place.

Le traitement récent de surface reprend une composition en éventail rappelant le Campo di Siena, sur un parking souterrain. La partie haute de la place accueille du boisement.

PROBLEMATIQUES D'AMENAGEMENT :

- Affirmer cette forme en éventail,
- Valoriser les deux foyers latéraux dans les perspectives des voies diagonales,
- Laisser dégagée la perspective axiale,
- Dégager l'espace tout en introduisant de la rigueur dans le traitement de l'arc végétal,
- En faire un lieu convivial malgré les courants d'air,
- Favoriser pour cette place une fonction de détente favorisée par son orientation vers le sud.

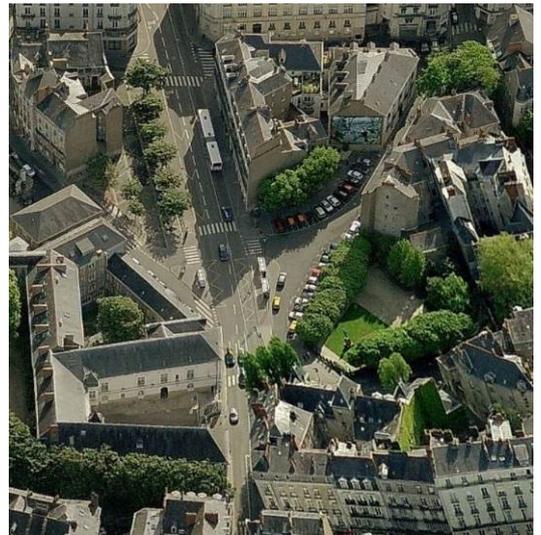
11. LA PLACE DE L'HOTEL DE VILLE**Reconstruction – triangle de 80 m de base x 60 m de hauteur**

Il ne s'agit pas d'une place mais d'un espace non reconstruit après les bombardements et sommairement aménagé en un square et des espaces de stationnement au pied de murs mitoyens restés en attente.

La présence au sommet du triangle approximatif de la cour d'honneur de l'Hôtel de Ville (aménagé dans un hôtel du XVIII^e siècle) justifie la création d'une place en construisant une façade urbaine (de préférence ordonnancée) en adossement des mitoyens en attente.

PROBLEMATIQUES D'AMENAGEMENT :

- Définir une forme de place contemporaine qui mette en valeur les deux hôtels particuliers du XVII^e siècle (Hôtel de Ville et l'hôtel de Charrette sur la rue du Moulin),
- Créer une place ayant une valeur de symbole du pouvoir municipal,
- Conserver sa fonction de lieu de rassemblement.

**12. LA PLACE ROGER SALENGRO****1786 – architecte Crucy****72 m de large x 48 m de profondeur + 21 m de jardins de la Préfecture**

Cette place fait partie des projets d'embellissement définis par Jean-Baptiste Ceineray : il s'agit de créer une place face à la Cour des Comptes de Bretagne (transformée en Préfecture) conçue par Ceineray, axée sur la rue Royale (rue du Roi Albert) qui relie la Préfecture à la Cathédrale.

De forme presque carrée –si on intègre à la place proprement dite l'espace libre du jardin situé entre la grille et la façade de la Préfecture–, cette place dont l'ordonnance architecturale classique due à Crucy répond strictement aux deux pavillons qui encadrent la grille, présente un état d'équilibre rare.

Deux rectangles d'alignement d'arbres taillés encadrent systématiquement l'axe de composition de la place.

Cinq voies convergent vers la place :

- l'axe est-ouest tangent aux grilles est constitué par les rues Maurice Duval et d'Argentré
- deux voies diagonales : la rue d'Aguesseau et l'amorce d'une voie avortée dans l'angle sud-est
- ces quatre voies répondent à la rue du Roi Albert qui dégage une perspective magistrale sur la Préfecture.

PROBLEMATIQUES D'AMENAGEMENT :

- Conserver l'aménagement actuel (y compris les pavés qui rappellent le traitement de toutes les places nantaises),
- Cette place est le lieu d'expression du pouvoir de l'Etat et possède donc une valeur symbolique ; elle est *de facto* un espace de rassemblement social.

3. BIODIVERSITE URBAINE

La biodiversité urbaine est très mal connue, raison pour laquelle la nature en ville a fait l'objet de résolutions lors du Grenelle de l'Environnement. Aujourd'hui, des études sont en cours pour comprendre principalement les fonctionnalités des diverses natures que l'on peut rencontrer en ville. Lorsqu'on parle de biodiversité en ville, on s'éloigne assez vite de la notion d'habitats constitués par les végétaux sauvages (et phytosociologique) des habitats naturels.

La nature sauvage est présente dans les très nombreux biotopes qu'offrent les zones bâties. Il n'y a qu'à regarder la cathédrale pour se rendre compte de la progression de la diversité des micros-algues sur les façades après les différentes étapes de restauration. La ville offre de nombreuses possibilités, la notion de ville-rocher, comprenant des vallées et des canyons minéraux, des sommets plus ou moins plats et, le tout traversé, ou non, par une trame bleue temporaire ou permanente, anastomosée dans le labyrinthe urbain.

De nombreux biotopes minéraux sont favorables au développement de petites biocénoses souvent si discrètes qu'elles sont ignorées. Le proverbe « pierre qui roule n'amasse pas mousse » démontre combien il est possible à la biodiversité de se développer pourvu que le ou les substrats soient stables.

Les jardins et les parcs urbains viennent compléter ce dispositif, leur degré pression d'entretien va influencer très fortement les biocénoses sauvages au point de les réduire à des espèces communes dans les jardins très jardinés. Notons que ce que les jardiniers appellent des mauvaises herbes, et que très naturellement ils éliminent, sont des espèces sauvages qui font partie intégrante de la flore locale et pour certaines elles accompagnent l'homme depuis la préhistoire ; leur survenue dans les jardins n'est que la conséquence des qualités de résilience de la biodiversité. Nous savons aussi aujourd'hui que la faune associée est en adéquation avec le niveau d'entretien et que les espaces verts urbains accueillent une biodiversité commune et principalement des oiseaux.

Des inventaires botaniques menés dans certains quartiers de Nantes ont montré une bonne diversité d'espèces, mais une faible richesse aréale (quantité d'espèces sur une surface donnée). Peu de travaux ont été réalisés sur leur pérennité et sur leur organisation fonctionnelle, en particulier sur la formation d'habitats. Pour la faune, des inventaires sont connus dans les parcs principalement pour la faune ornithologique et quelques travaux ont été menés sur les petits mammifères de parcs.

Les études menées jusqu'ici sur le gradient de biodiversité entre la ville et la campagne ont démontré une baisse significative du nombre d'espèces présentes dans les centres villes, mais aussi des répartitions d'espèces inattendues. Des travaux menés à Angers ont montré une adaptation chez le polypode (type de fougère assez commun) : deux sous-espèces sont présentes à la périphérie de la ville alors que la troisième sous-espèce se trouve principalement dans des biotopes totalement urbains et jusqu'au centre-ville.

LE DIAGNOSTIC BIODIVERSITE DU PSMV

En suivant le diagnostic environnemental, on se rend compte de la densité urbaine de la matrice qui s'étend bien au-delà du périmètre du PSMV. La configuration du secteur ne permet pas de créer des corridors capables de mettre en relation les trois grands noyaux de biodiversité (L'Erdre, le Gesvre, le Cens et la Chézine ; La Loire, la Petite Amazonie) qui, eux-mêmes, sont bien rattachés à un plus vaste réseau extra urbain et rural.

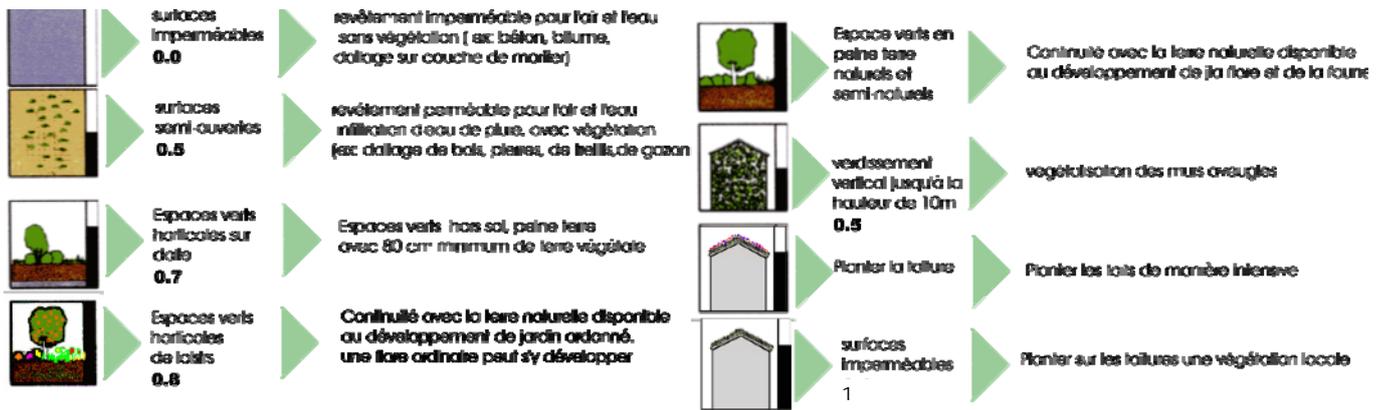
Une vingtaine de sites ont été visités prioritairement sur l'ensemble du PSMV. Pour restituer cette connaissance fragmentaire on a recours au Coefficient de Biotope par Surface (CBS* initié à Berlin) qui a été intégré dans la loi Alur. En l'absence d'inventaire et pour avoir une représentation assez juste des potentialités de biodiversité, ce coefficient pourra être une référence pour leur évolution future.

Pour chaque site visité, il sera donné un Coefficient de Valeur Ecologique (chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa valeur écologique) par mètres carrés de surface. L'aspect qualitatif des végétations n'étant pas présent dans le coefficient de valeur écologique, il a été nécessaire de le réadapter à cette situation en créant deux types d'espaces nouveaux pour faire une distinction entre les espaces verts de pleine terre à caractère horticole et les espaces verts de pleine terre naturels ou semi-naturel. Une autre modification intervient pour le coefficient de valeur écologique pour les toitures plantées ; là aussi, il a été nécessaire de distinguer les plantations sur toitures réalisées de manière extensive à partir de végétaux horticoles et des plantations sur toitures utilisant uniquement des végétaux locaux.

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

$$CBS = \frac{\text{Surfaces éco aménageables}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle.
Les surfaces partielles d'une parcelle auront donné des coefficients dépendant de leur "valeur écologique".



FICHES PAR MICRO-SECTEUR DU PSMV

- Coefficient de Valeur Ecologique entre de 0,5 et 1
- Coefficient de Valeur Ecologique proche de 0,5
- Coefficient de Valeur Ecologique inférieur à 0,5



COURS CAMBRONNE

CVE/m² = 0.8

DESCRIPTION :

Le cours est un espace vert de loisirs et de détente qui permet de relier le quai de la Fosse à la place Graslin. C'est un espace vert à la française composé régulièrement de chaque côté de l'allée centrale de trois bandes de gazon, en arrière, de huit Magnolias Grandiflora et de deux alignements de tilleuls bordant la grande allée centrale. Ils sont taillés chaque année en marquise. Aux quatre angles, un massif de tilleuls est lui aussi taillés en marquise. Sa fréquence d'entretien est régulière et par conséquent, il est peu accueillant pour la faune, en dehors de quelques oiseaux de parcs. Les tilleuls sont âgés, et présentent des défauts importants qui nécessitent vraisemblablement à court ou moyen terme leur remplacement.

OBSERVATIONS :

- * Le sol doit être traité de manière unitaire avec un revêtement perméable (la bande d'enrobé centrale n'est pas qualitative)
- * Le remplacement des arbres est l'occasion de rechercher une composition de l'espace plus satisfaisante, voire de réfléchir à une nouvelle essence.



JARDIN DU PASSAGE SAINTE-CROIX

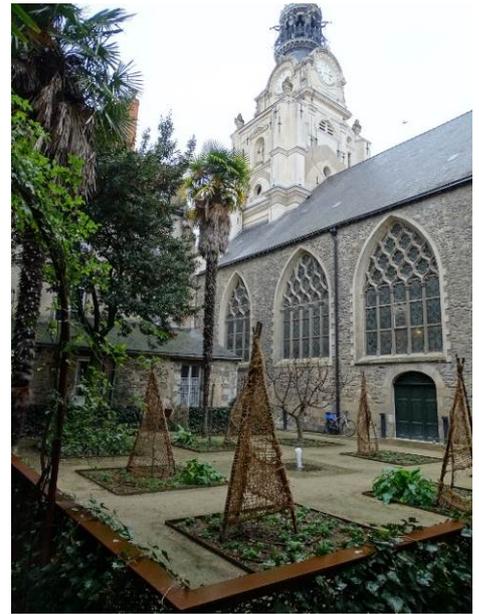
CVE/m² = 0.8

DESCRIPTION :

Jardin de pleine terre composé d'essences horticoles ou exotiques.
Il s'agit d'un jardin très minéral, sur lequel repose 8 carrés de pleine terre au centre duquel, pour certains est planté un arbuste. Ces carrés reçoivent un fleurissement saisonnier. Les autres composants sont un treillage sur lequel grimpe du lierre, quelques arbres libres dont un grand laurier sauce et des palmiers à chanvre. Une pergola, un peu intime est parcourue par des plantes grimpantes.
Bien que très horticole, ce petit jardin abrite des oiseaux communs de parc.

OBSERVATIONS :

- * Favoriser le développement des végétaux à feuilles persistantes comme les lauriers sauce car ils servent de lieux de repos voire de nidification à la petite faune ornithologique.
- * Laisser le plus grand panache possible de vieilles feuilles pendantes en haut des palmiers car ce sont aussi des lieux de prédilection pour les oiseaux communs, surtout pour leur nidification.



JARDIN DE LA PSALLETTE

CVE/m² = 0.8

DESCRIPTION :

Square de quartier à végétation horticole de pleine terre.
Jardin composé d'allées en stabilisé, gazon, massifs d'arbustes, d'arbres isolés.
La composition est réalisée avec des espèces horticoles, et de murs de schistes. L'entretien est régulier.

A noter (en photo ci-dessous) :

- la présence de végétation spontanée spécialisée sur les vieux murs de schiste
- deux arbres remarquables : *Platanus X acerifolia* - platane commun et *Albizia julibrissin* - Arbre à soie



OBSERVATIONS :

- * Favoriser la colonisation des vieux murs
- * Restaurer la maçonnerie par étapes pour ne pas détruire toute la végétation lors de remise à neuf

JARDINS DE L'HOTEL DE VILLE

CVE/m² = 0.8

DESCRIPTION :

Jardin de pleine terre, très bien et régulièrement entretenus, composés d'allées sablées ou dallées sur couche de mortier, de gazon, de massifs fleuris, de massifs d'arbustes, d'arbres isolés, dont deux sont remarquables entre (un groupe de *Aesculus hippocastanum* (Marronnier d'Inde), et un vieux cerisier à fleurs, de massifs d'arbustes, de bosquets d'arbres et de massifs fleuris saisonniers. Un double alignement de *Magnolia grandiflora* assombrit fortement le fond du jardin.

Aesculus hippocastanum – Marronnier d'Inde

Cerisier fleur



* Etablir un diagnostic sanitaire pour ces deux arbres.

CŒUR D'ILOT

Entrée rue des Marins et porche quai de la Fosse

CVE/m² = 0.5

Ensemble d'escaliers et de terrasses plus ou moins minéralisées, Une flore interstitielle s'y développe mais parfois on peut s'étonner de voir un biotope se former à une simple fuite de gouttière.



OBSERVATIONS :

- * Aménager au pied des murs des petites bandes de sols pour y cultiver des fougères car les conditions leur seraient très favorables
- * On peut aussi envisager de planter des plantes locales très ombrophiles
- * Etudier la possibilité de planter un « arbre d'avenir »

SQUARE DAVIAIS

CVE/m²= 0.8

Ce square est composé de gazon régulier, disposé en demi-cercle, d'un bassin central qui a été récemment transformé en bassin de plantes aquatiques régionales, et d'une plantation semi-circulaire de *Acer platanoides* 'globosum' - érable boule qui se sont développés au point aujourd'hui de fermer la perspective vers l'île Feydeau.

Entre le square et l'île Feydeau un double alignement de tilleuls traités en plateau isole le square de l'ensemble urbain de l'île Feydeau. Sur le devant du square, côté quai de la Fosse, une grande étendue de gazon a été récemment retravaillée en un jardin dit « gourmand » avec des arbres fruitiers, des plates-bandes de légumes et de grandes tables pour y pique-niquer. Dans les angles côté Feydeau, de grands peupliers ont été abattus et une friche, protégée par des barrières, s'y développe. En termes écologiques et de biodiversité, ce square a une valeur très faible.



DOUVES DU CHATEAU

CVE/m² = 0.8

DESCRIPTION :

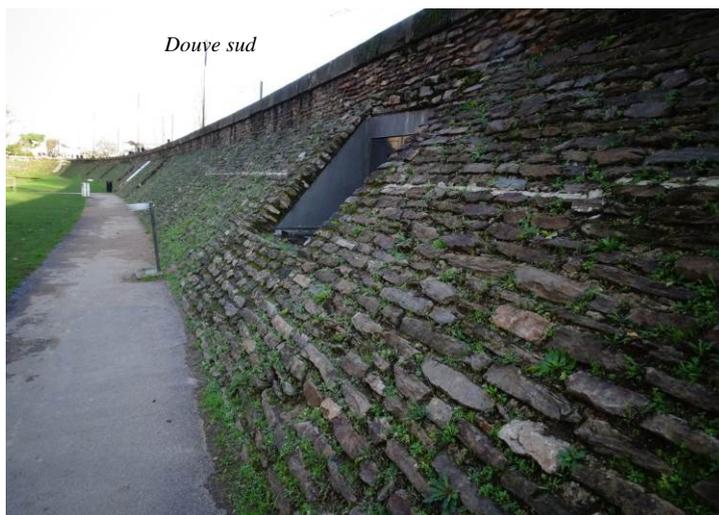
Les espaces verts sont constitués principalement d'allées en stabilisé, de grandes surfaces de gazon, de quelques arbres. L'entretien est régulier. Les murs de soutènement principalement au sud sont inclinés et abritent une végétation spontanée rupicole en situation à demi-ombragée. Il y a un seul arbre remarquable à l'entrée sud, il s'agit d'un Pin fortement incliné.

Signalons cependant dans les douves nord-est la présence *Pterocarya caucasica* (Noyer du Caucase) et la présence du très rare *Pterocarya rehderiana*. Ce dernier -bien qu'ayant amorcé une descente de cîme- est encore suffisamment majestueux pour être inscrit en tant qu'espèce remarquable.

Pterocarya rehderiana – Noyer de Rehder



Douve sud



OBSERVATIONS :

- * Inscrire le Noyer de Rehder au titre d'Arbre remarquable
- * Réduire par un entretien approprié, la végétation poussant des murs en n'induisant pas la destruction des plantes
- * Etablir un diagnostic sanitaire de ces deux noyers.

ILOT BONNEFOY / JOFFRE

CVE/m² = 0.8

DESCRIPTION :

Impasse, venelles et petits jardins en cœur d'îlot.

Les jardins (aperçus) sont constitués d'allées en stabilisé, de gazon, de plantations d'arbustes en massif et d'arbres isolés. Le niveau d'entretien est moyen, ce qui favorise une biodiversité ordinaire surtout dans les massifs arbustes. Les impasses et venelles en sol stabilisé sont auto-entretenuées par le passage, ce qui favorise une végétation introduite (venelles après l'impasse Vignole) ou spontanée dans certaines venelles (Maréchal Joffre).

Dans l'impasse Vignole, apparaît en soubassement la roche mère (schiste) présentant une rudéralisation importante qui concurrence fortement la végétation rupicole initiale.

A noter :

- la présence de *Helxine soleioli* (helxine)
- la présence d'arbres remarquables en cœur d'îlot.

OBSERVATIONS :

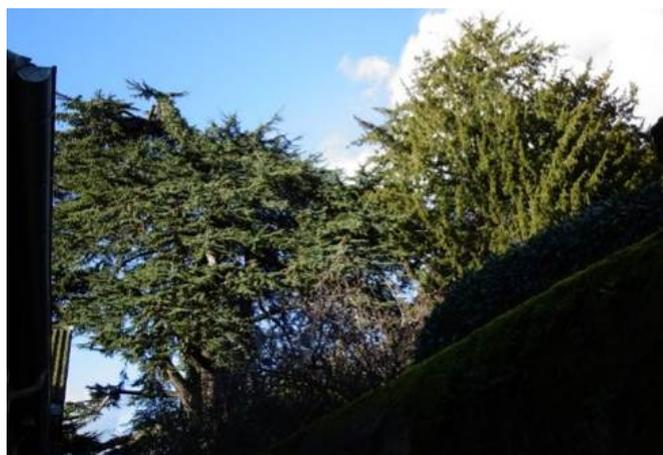
- * Conserver au maximum les bosquets d'arbres et d'arbustes des jardins du cœur de l'îlot ;
- * Préserver le réseau de venelles caractéristiques de cet endroit et qui abrite des végétations spontanées originales ;
- * Etablir un diagnostic sanitaire des arbres remarquables.



Venelle donnant sur la rue du Maréchal Joffre

Cedrus atlantica – Cèdre bleu de l'atlas et *Taxus baccata* – If

Impasse Vignole : végétation horticole



Cedrus atlantica glauca – Cèdre bleu de l'Atlas

Impasse Vignole : rochers rudéralisés

RUE DIDIENNE ET RUE DU PETIT BOURGNEUF

CVE/m²= 1.0

DESCRIPTION :

Cet ancien glacis a été planté avec des végétaux couvre-sols dont bon nombre aujourd'hui ont fortement régressé mais quelques gros sujets restent encore visibles. La végétation spontanée herbacée et ligneuse prend progressivement possession de cet endroit et commence à lui conférer un aspect semi-naturel, voire et en certains points naturel.

C'est sans doute l'endroit du PSMV où il y a le plus d'espèces végétales formant des habitats et sans doute aussi de faune associée car le lieu est discret, peu passant et favorable à la faune. Il joue donc un rôle intéressant dans le PSMV.



Rue Didienne, pavages avec végétation interstitielle

« Végétation des interstices des pavés et base de murs urbains »
(*Saginion procumbentis*)



> Rue du Petit Bourgneuf,
Polypode sur rochers

Ruelle des tanneurs,
Peziza cf domicilia - Pézize



Rue du Petit Bourgneuf,
Albizia julibrissin – Arbre à soie

OBSERVATIONS :

- * Accompagner la végétation spontanée dans son installation jusqu'à obtention d'un espace naturel
- * Sur les rochers qui ont une tendance à la rudéralisation, contrôler l'arrivée des espèces rudérales pour laisser plus de place aux espèces rupicoles.
- * Placer en arbre remarquable l'arbre à soie
- * Pas de restauration totale des vieux murs mais procéder par touches successives.

RUE DES CORDELIERS ET RUE DU REFUGE

Mur gallo-romain au fond d'une cour d'école

CVE/m² = 0.0 pour le sol et 0.5 pour les murs

DESCRIPTION :

Le mur gallo-romain en tant que ruine subit une colonisation spontanée qui vraisemblablement essaime vers le mur qui borde la rue des Cordeliers. La végétation à cet endroit est à base d'espèces rupicoles d'origine sauvage comme Le *Cheiranthus cheiri* (giroflée des murs), Le *Polypodium vulgare* (polypode vulgaire), la *Cymbalaria muralis* (la ruine de Rome) ou encore l'*Anthirrhinum majus* (la gueule de loup). Ces espèces sont très peu représentées dans le restant du PSMV. Cela fait de cet endroit un milieu un peu à part qu'il serait bon de prendre en considération du point de vue de la biodiversité. La mousse qui recouvre le faîtage est une zone de nourrissage pour les oiseaux des parcs et jardins environnants comme en témoignent tous les brins de mousse qui jonchent le sol du trottoir, preuve qu'il existe bien une biodiversité dans ces tous petits micro-écosystèmes... ils jouent ainsi un rôle fonctionnel dans le maintien de la biodiversité en milieu urbain.



PLACE DU PORT COMMUNEAU

CVE/m² = 0.0

La place est constituée de deux parties, chacune plantée de platanes plus que centenaires, dont le développement a atteint sa taille maximale et obture aujourd'hui la vue sur les façades de cette belle place.

Les pieds sont assez serrés pour former un bosquet, ce qui a entraîné des déformations latérales au point que certains pourraient apparaître dangereusement penchés. Mais ces arbres sont extrêmement résistants à la rupture. Cependant le fait d'être relativement serrés a provoqué un étiolement chez certains, augmentant ainsi leur hauteur définitive.



OBSERVATIONS :

* Les platanes supportent parfaitement la taille même sur de gros diamètre, peut-être serait-il possible de réduire les houppiers au moins d'un tiers sans que cela affecte l'état sanitaire de ces arbres. Il conviendrait pour ce faire de prendre l'avis de spécialistes.

* Le revêtement bitumineux pourrait être remplacé par un sol moins perméable tout en permettant l'importante fréquentation de piétons sur cet espace.

HOTEL DURBE

86 quai de la Fosse

CVE/m² = 0.5

DESCRIPTION :

Une partie de la cour est en gros pavés à l'ancienne supportant une flore ordinaire interstitielle. Et le long des murs quelques végétaux horticoles. À noter la présence de deux plantes grimpantes qui ont été supprimées.



OBSERVATIONS :

- * Retrouver un pavage sur sable identique sur la totalité des circulations
- * Ménager le long des murs aveugles des bandes en terre végétale pour y développer des végétations arbustives et herbacées d'ombre provenant de la flore locale pour y créer un îlot de biodiversité
- * Sur les murs aveugles, voir la possibilité d'y développer des plantes grimpantes



COUR DES ECHEVINS

Vaste cœur d'îlot au cœur de Bouffay

CVE/m² = 0.5

DESCRIPTION :

Cour en sol stabilisé. Passage intense, peu de végétation bien que les conditions soient favorables.

Toitures des garages couvertes de mousses (tôles en fibrociment).

OBSERVATIONS :

(en attendant un réaménagement plus complet de ce cœur d'îlot) :

- * Végétaliser les toitures des garages ;
- * Là où c'est possible, aménager au pied des murs un biotope humifère pour y installer une végétation d'ombre, de la flore locale.



COUR MINERALE (OPERATIONS DE LA RECONSTRUCTION)



Exemple du 65-67 quai de la Fosse

$CVE/m^2 = 0.0$

DESCRIPTION : La cour est entièrement couverte de bitume. Desserte de nombreux garages. Aucun végétal.



Exemple du 2bis allée Flesselles

$CVE/m^2 = 0.0$

DESCRIPTION : Entrée de la cour pavée - intérieur bitume ancien Desserte de garages

OBSERVATIONS (COMMUNES AUX DEUX COURS):

- * Pour plus de biodiversité, remplacer le bitume par un pavage sur sa table où pourrait se développer une petite végétation de lieux piétinés
- * Végétaliser les toitures des garages
- * Végétaliser le pied des murs avec des arbustes et des fougères d'ombre de la flore locale
- * Etudier la possibilité de créer un arbre d'avenir

PLATANES DU QUAI DE LA FOSSE



Quai de la Fosse, ce premier alignement d'arbres à Nantes date du milieu du XVIII^{ème} siècle, il s'agissait alors de plantations d'ormes. Emile Gadeceau y consacre une étude principalement sur l'origine du *Platanus X acerifolia*. L'alignement n'est plus complet ; une partie des arbres est aujourd'hui mort et des jeunes viennent progressivement s'insérer parmi les plus vieux encore monumentalement présents.

Cet alignement est une plantation assez récente et les arbres sont encore loin de leur développement maximum et pourtant déjà ils cachent l'ensemble de façades situé en arrière du Mémorial de l'esclavage derrière une masse végétale déstructurée. Ils ne forment pas une prolongation de la ripisylve de rive de Loire toute proche.

OBSERVATIONS :

- *Assurer des élagages de sécurité par l'élimination des branches mortes ou instables
- *Conserver si possible des branches creuses non dangereuses pour abriter la faune spécialisée y compris les chauves-souris
- *Deux possibilités : assurer leur remplacement par une espèce plus adaptée en taille ou à feuillage plus léger - réaliser une taille de réduction régulière

MARRONNIERS DES COURS SAINT-PIERRE ET SAINT-ANDRE

Les marronniers du Cours Saint-Pierre souffrent très nettement de compaction du sol et du manque de nourriture. Du bois mort est visible dans la périphérie des houppiers.

Le marronnier à fleurs doubles (*Aesculus carnea* cv Briotii) a été choisi pour la récente plantation du Cours Saint-André, c'est une espèce à grand développement selon la littérature spécialisée et les catalogues des pépinières, il est donné comme pouvant atteindre 20 à 25 mètre de hauteur pour un diamètre de 15 à 20 mètres. Ces arbres ont été plantés dans de bonnes conditions de sol et on peut imaginer qu'ils aient peu de mal à atteindre leur taille maximale. Ce qui pourrait engendrer à l'avenir des tailles de réduction. Ces arbres supportent mal les élagages qui favorisent souvent l'entrée de champignons pathogènes qui peuvent devenir une menace pour l'arbre.



TULIPIERS DE VIRGINIE SUR LE BD GUIST'HAU

Le boulevard est planté d'un double alignement de *Liriodendron tulipifera* (Tulipier de Virginie) disposés de chaque côté d'une allée centrale. Ces alignements suffisamment éloignés des façades peuvent développer leur houppier aisément. Mais leur développement est altéré par leurs conditions environnementales.

L'atmosphère très sèche engendrée par cette rue canyon ne convient absolument pas à cette espèce qui demande une grande humidité atmosphérique. Ce stress permanent entraîne un parasitisme constant sur les parties aériennes.



OBSERVATIONS :

- * Le sol de cet espace doit être repris au profit d'un revêtement plus perméable pour diminuer l'effet de sécheresse de cet axe et se rapprocher de son état originel.
- * Le renouvellement de ces deux alignements devrait permettre de rechercher une espèce mieux adaptée à cet environnement, pour un résultat nettement plus satisfaisant.

ÉRABLES DE LA RUE MAURICE SIBILLE

Il s'agit d'un alignement d'arbres composés d'érables plantés sur trottoir et très proches des façades. Ils ne sont pas adaptés à l'espace qui leur est dédié, car leur développement n'est pas compatible avec la recherche de lumière des logements donnant sur la rue (trop de proximité entre les arbres et les façades).

Pour répondre aux demandes des riverains dont le manque de lumière en été est évident, des campagnes d'élagage sur le côté façade contribuent progressivement à déséquilibrer le houppier des arbres vers la rue au point de produire progressivement pour ce jeune alignement une croissance inclinée, comme la photo ci-contre le montre.



OBSERVATIONS :

- * Cette large voie devrait faire l'objet d'une réflexion pour qu'elle soit en continuité avec le cours Cambronne
- * Etudier la possibilité d'écarter les plantations des façades tout en veillant à ne pas boucher la vue vers la Loire.

TILLEULS COURS DES 50 OTAGES

Les tilleuls du Cours des 50 otages ont été plantés au début des années 1990. L'espèce choisie s'est vite avérée non adaptée par rapport à la proximité des façades d'immeubles. Très rapidement on a vu des élagages se mettre en place pour répondre aux requêtes des riverains en recherche de lumière. L'espèce est à grand développement, les tilleuls atteignent facilement les 20 mètres. Le port naturel des tilleuls arrondi et le houppier peut largement atteindre adulte un diamètre d'au moins 15 mètres. Ces arbres ont été remontés pour réduire en largeur leur houppier (de façon à dégager les abords des façades) ce qui les force à monter encore plus haut. Leur inclinaison risque de s'aggraver surtout en raison du développement unilatéral de leur houppier.



BAMBOUS DE LA RUE DU CALVAIRE



Rue du Calvaire, dans sa partie haute, une plantation de Bambous jaunes « *Phyllostachys aurea 'Hochochrysa'* » a été réalisée il y a quelques années.

Ces bambous sont contraints dans des fosses qui sont en réalité des jardinières enterrées et dont le rôle est d'éviter aux bambous de quitter l'espace qui leur est réservé. À ce jour, les racines de bambous ont rempli l'espace et cela a une conséquence sur la croissance des chaumes (cannes). On voit très nettement les cannes qui ont quelques années émergeant au-dessus des pousses actuelles.

Ceci nous indique que la décroissance par manque d'alimentation est en cours pour ces plantes. À moyen terme, il sera sans doute nécessaire de reprendre ses plantations.

Il s'avère donc que l'essence n'était pas adaptée...

LE MAGNOLIA

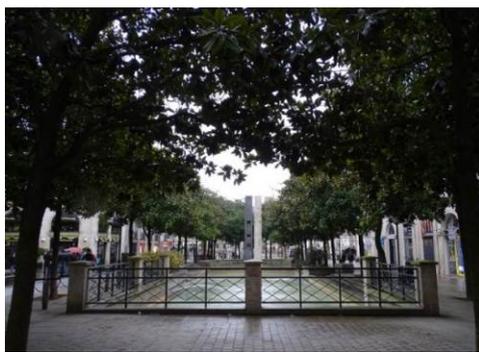
Le Magnolia à grandes fleurs a été décrété comme plante emblématique de Nantes après les manifestations du tricentenaire du Jardin des Apothicaires dans les années 1980.

Il a un mode de ramification particulier qui le pousse à se développer en largeur où il peut atteindre largement 15 mètres de diamètre. Issu d'une espèce subtropicale du sud des États-Unis (à l'origine c'est un arbre qui borde les tourbières) ces besoins en eau provenant du sol sont importants. Ce Magnolia produit de grandes fleurs blanches parfumées pendant la période estivale ; cependant, son feuillage est très dense et persistant, provoquant un ombrage dense très assombrissant et peu engageant.

L'utilisation du Magnolia à grandes fleurs doit être restreinte à de simples arbres isolés sur des espaces très ouverts.



Allée Duquesne



Square Fleuriot de l'Angle



Cours Olivier de Clisson

4. POPULATION ET DEMOGRAPHIE

SOURCES DE L'ANALYSE

Les limites du PSMV ne correspondent ni aux limites d'IRIS de l'INSEE ni aux limites de quartier INSEE (le quartier « Centre-ville » intègre notamment le secteur Madeleine Champ de Mars).

Une commande spécifique a dû être faite auprès de l'INSEE pour avoir des chiffres 2009 spécifiques au périmètre du Secteur sauvegardé. D'autres données infra PSMV ont pu être sorties du fichier de la Taxe d'Habitation 2012.

L'analyse qui suit présente ainsi les chiffres du périmètre du Secteur sauvegardé et compare avec les données communales et avec les données du quartier Centre-ville. En revanche, les comparaisons entre secteurs du centre n'ont pu être faites qu'à partir des chiffres d'IRIS et donc à l'échelle du quartier Centre-ville.

Les données ont été rassemblées par le Service Observatoire, Direction géomatique, de Nantes Métropole.

4.1. DEMOGRAPHIE DU SECTEUR SAUVEGARDE – INSEE 2009

Le Secteur sauvegardé compte **16 984 habitants en 2009** ; il en comptait 14 184 en 1990. Rappelons que la population avait chuté de 26 550 en 1968 à 15 699 en 1975, quelques années avant l'approbation du Secteur sauvegardé. La chute de population s'est donc non seulement stabilisée depuis les années 1990 et la tendance pour les années 2000 et 2010 s'est inversée vers une nouvelle croissance.

Il concentre 62 % des habitants du quartier du centre-ville, qui représente lui-même 10 % de la population nantaise (le quartier Centre-ville est au 5^{ème} rang des 11 quartiers nantais).

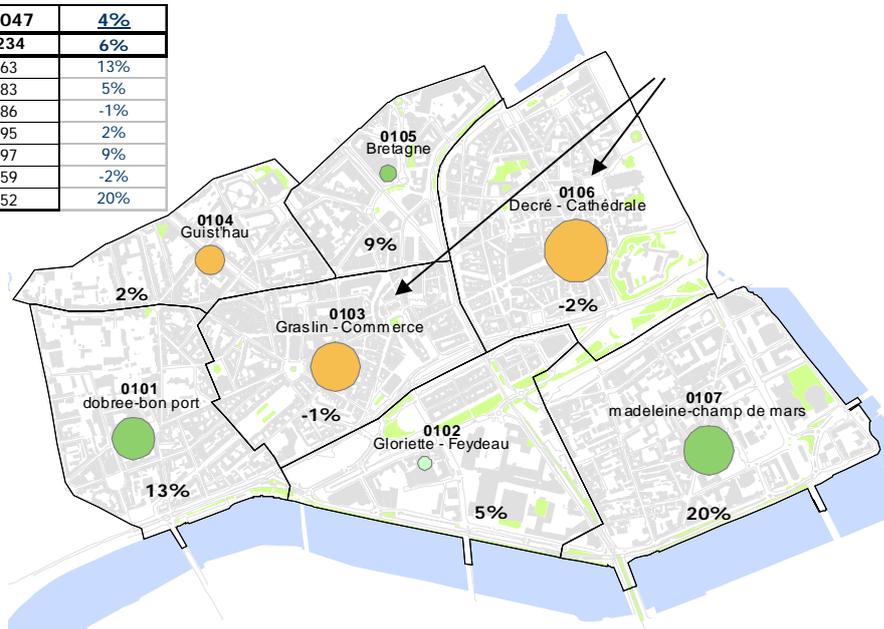
De 1975 à 1982, la population a diminué de près de 8,5 %. Ce phénomène est commun à tous les centres urbains historiques sur cette période, il s'est maintenant arrêté. La population du Secteur sauvegardé a augmenté de 19,7% depuis 1990. La croissance de la population se ralentit depuis 1999 (+6% de 1999 à 2009 pour la population du centre-ville)

L'évolution de la population du quartier Centre-ville depuis 1999 est présentée en détails ci-après. Les secteurs qui présentent une croissance dynamique sont Madeleine Champ de Mars (hors PSMV), Dobrée-Bon Port (+13%) et dans une moindre mesure Bretagne (+9%). Deux secteurs appartenant au Secteur sauvegardé accusent une évolution négative, il s'agit de l'hypercentre commercial : Graslin-Commerce et Decré-Cathédrale.

En moyenne, la croissance de population est la même sur les IRIS du Centre-ville (hors Madeleine Champ de Mars) qu'à l'échelle de la ville, soit environ 4%.

	RGP 1999	RP 2009	Evolution relative entre 1999 et 2009
NANTES	270 343	282 047	4%
Q1 - Centre Ville	25 621	27 234	6%
0101 Dobrée-Bon Port	4 113	4 663	13%
0102 Gloriette-Feydeau	1 318	1 383	5%
0103 Graslin-Commerce	4 839	4 786	-1%
0104 Guist'hau	2 829	2 895	2%
0105 Bretagne	1 651	1 797	9%
0106 Decré-Cathédrale	6 080	5 959	-2%
0107 Madeleine-Champ de Mars	4 791	5 752	20%

source : INSEE RGP 1999 et RP 2009



Légende :

Évolution très supérieure à la moyenne
Évolution supérieure à la moyenne
Évolution dans la moyenne Nantaise
Évolution inférieure à la moyenne
Évolution très inférieure à la moyenne



Sources : INSEE Recensement Général de la Population 1999 et Recensement de la Population 2009

4.2. REPARTITION DES TRANCHES D'AGE – INSEE 2009

La structure de la population est détaillée dans le tableau ci-après :

Source : INSEE Recensement Général de la Population 2009

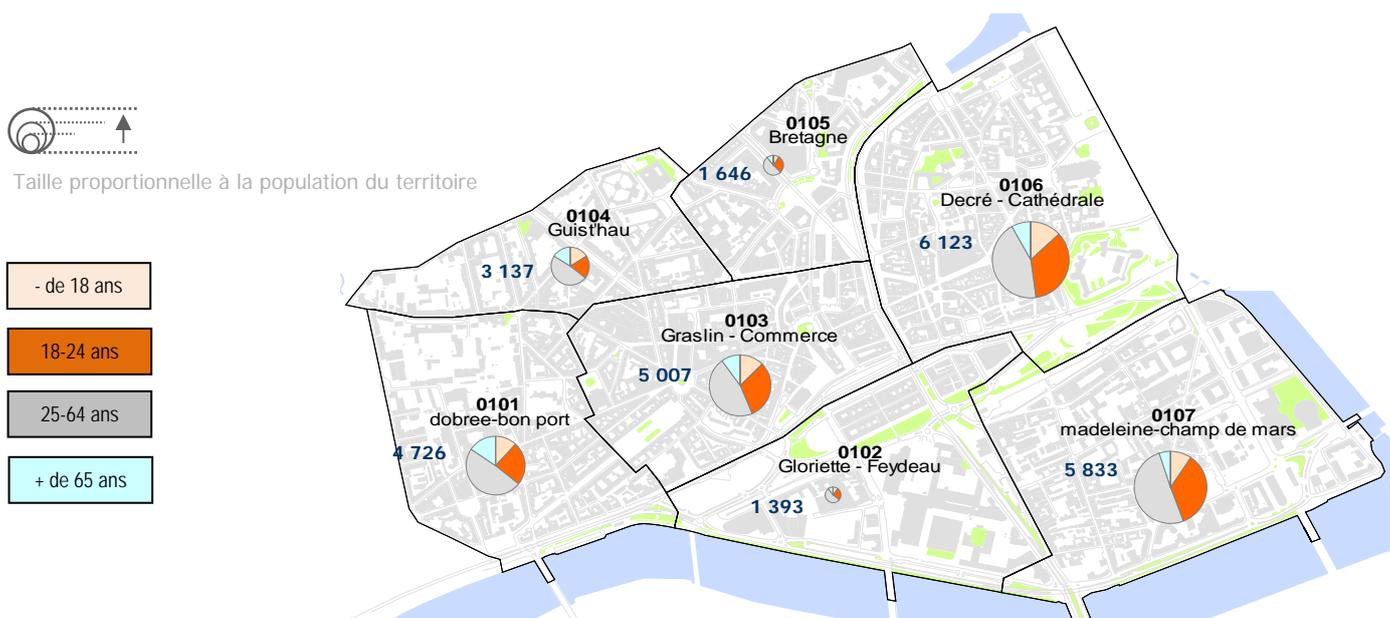
	population RP2009	Pop - de 18 ans		Pop 18-24 ans		Pop 25-64 ans		Pop + de 65 ans	
NANTES	282 047	52 809	19%	47 432	17%	143 348	51%	38 459	14%
Q1 - Centre Ville	27 234	3 076	11%	8 323	31%	13 211	49%	2 624	10%
0101 Dobrée-Bon Port	4 663	506	11%	1 251	27%	2 181	47%	726	16%
0102 Gloriette-Feydeau	1 383	150	11%	394	28%	696	50%	143	10%
0103 Graslin-Commerce	4 786	562	12%	1 671	35%	2 128	44%	425	9%
0104 Guist'hau	2 895	382	13%	573	20%	1 438	50%	502	17%
0105 Bretagne	1 797	205	11%	461	26%	965	54%	166	9%
0106 Decré-Cathédrale	5 959	784	13%	1 950	33%	2 834	48%	390	7%
0107 Madeleine-Champ de Mars	5 752	488	8%	2 024	35%	2 968	52%	273	5%
Secteur sauvegardé	16 984 habitants		12%		33%		37%		16%

En ce qui concerne les classes d'âge jeunes, la structure de la population du Secteur sauvegardé est assez différente de la moyenne de la ville, avec une plus faible part des moins de 18 ans (12% contre 19% sur Nantes) et une plus grande part de 18-24 ans (33% contre 17% sur la ville). Les moins de 24 ans sont très représentés dans l'hypercentre (Graslin et Decré) et sur Madeleine Champ-de-Mars.

La surreprésentation des jeunes adultes tient probablement principalement à la présence de la population étudiante.

A l'inverse, la part des 25-64 ans est beaucoup plus faible sur le Secteur sauvegardé qu'à l'échelle de la ville (37% contre 51% sur Nantes). Cette tranche d'âge se caractérisant principalement par des familles avec ou sans enfants, il est habituel de les retrouver moins majoritaires sur les centres anciens par rapport aux quartiers périphériques où l'offre de logements leur est plus adaptée.

Concernant les classes d'âge plus âgées, la proportion des + de 65 ans est un peu plus forte que la moyenne nantaise (16% contre 14% sur Nantes). Les + de 65 ans représentent une plus forte part sur les deux IRIS Guist'hau et Dobrée-Bon Port, des secteurs un peu excentrés du Secteur sauvegardé donc.



4.3. PROFIL DES MENAGES – INSEE 2009

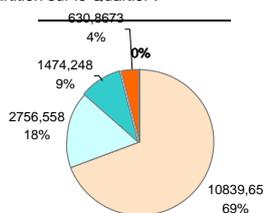
* DEFINITION : Un ménage est constitué de l'ensemble des occupants d'une même résidence principale. La taille des ménages correspond au rapport population / nombre des ménages. Une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée soit d'un couple (marié ou non) avec le cas échéant son ou ses enfant(s), soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage. Un ménage sans famille peut être deux personnes qui vivent en cohabitation.

Le Secteur sauvegardé compte **10 483 ménages**, soit 7,3% des ménages nantais (62% des ménages du quartier Centre-ville). **La taille moyenne de ménages est de 1,6 personnes** (taille identique à la moyenne du centre-ville), alors que la moyenne communale est de 1,9 personnes.

STRUCTURE FAMILIALE COMPAREE ENTRE NANTES, LE QUARTIER CENTRE-VILLE ET LE SECTEUR SAUVEGARDE

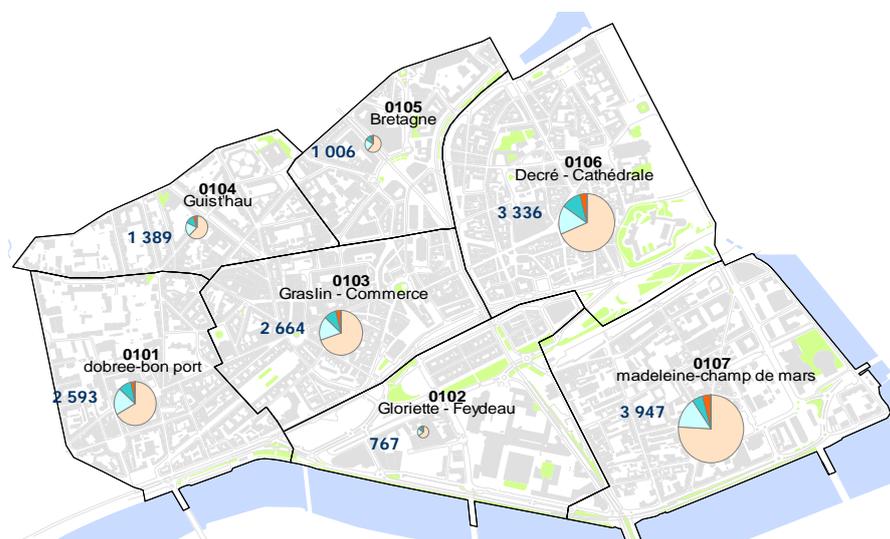
	TOTAL MENAGES	1 PERSONNE	AUTRES SANS FAMILLE	COUPLE SANS ENFANT	COUPLE AVEC ENFANT	FAMILLE MONOPARENTALE
Nantes	144 248	72 792	5 745	29 076	25 491	11 142
Répartition (Nantes)	100 %	50,4 %	4 %	20,1 %	17,6 %	7,7 %
Centre-ville	16 891	10 807	1 235	2 728	1 472	647
PSMV	10 483	6 611	907	1 606	975	382
Répartition (PSMV)	100 %	63 %	8,65 %	15,3 %	9,3 %	3,6 %

Répartition sur le Quartier :



Légende

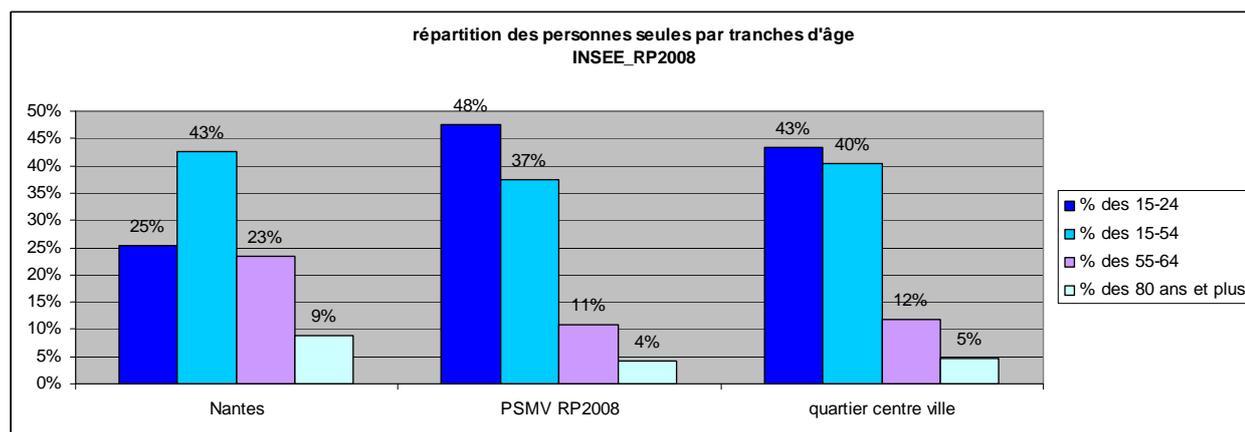
- Ménages 1 personne
- Mén fam princ Couple sans er
- Mén fam princ Couple avec er
- Mén fam princ Famille mono



Sur le périmètre du Secteur sauvegardé, **les ménages avec enfant(s) représentent 12,9 % des ménages** contre 25,3 % à l'échelle de Nantes (famille monoparentales ou couple avec enfant). En revanche, les familles monoparentales y sont beaucoup moins représentées que sur l'ensemble de la ville (3,6% contre 7,7%).

Le Secteur sauvegardé présente la plus forte proportion de ménages composés d'une seule personne, soit 63 % ; à Nantes, les ménages d'une seule personne représentent 50 %.

La répartition par tranches d'âge des personnes vivant seules est présentée sur le graphique ci-dessous :



Si la tranche d'âge des 15-54 ans concernent environ 40 % des personnes vivant seules (entre 37 et 43%), pour les autres tranches d'âge, les chiffres diffèrent d'une entité à l'autre.

Sur le Secteur sauvegardé, environ 48% des personnes vivant seules ont 15-24 ans, contre 25 % à l'échelle de la commune ; ceci s'explique très probablement par la population étudiante.

En revanche, la part des séniors (80 ans et plus) dans l'ensemble des personnes vivant seules est plus faible sur le Secteur sauvegardé (4%) que sur l'ensemble de la commune (9%).

4.4. POPULATION ACTIVE – INSEE 2009

*DEFINITION : La population active occupée au sens du recensement de la population comprend les personnes qui déclarent : exercer une profession (salarisée ou non) même à temps partiel, aider un membre de la famille dans son travail (même sans rémunération), être apprenti, stagiaire rémunéré, être chômeur tout en exerçant une activité réduite, être étudiant ou retraité mais occupant un emploi. On définit conventionnellement les inactifs comme les personnes qui ne sont ni en emploi ni au chômage (jeunes de moins de 14 ans, étudiants, retraités, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler).

La population active du Secteur sauvegardé présente les mêmes caractéristiques que la population du quartier ou de la ville : 86% sont occupés, 13% sont au chômage.

En revanche, au sein de la population inactive, les différences sont notoires :

- la population des élèves et étudiants non rémunérés est surreprésentée dans le Secteur sauvegardé (83,3 % de la population inactive contre 59 % à l'échelle de la ville) ;
- la part des retraités au sein des inactifs est beaucoup plus faible (6,7%) qu'à l'échelle de la ville (17 % des inactifs).

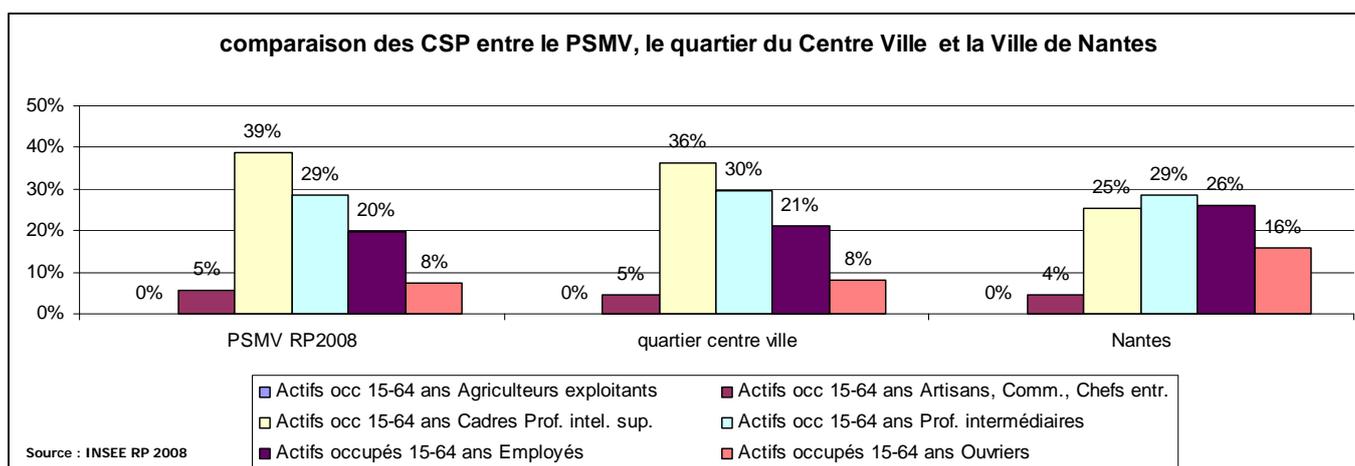
REPARTITION DE LA POPULATION DE 15 A 64 ANS ACTIVE ET INACTIVE

	TOTAL actifs	actifs OCCUPES	actifs CHÔMEURS	TOTAL INACTIFS	inactifs ELEVES	inactifs RETRAITES	AUTRES inactifs
Nantes	138 872	119 593	19 278	61 308	36 201	10 408	14 699
Répartition (Nantes)	100 %	86 %	13,8 %	100 %	59 %	17 %	24%
Centre-ville	14 108	12 190	1 917	7 977	6 063	602	1 312
PSMV	8 410	7 308	1 101	5 262	4 386	355	521
Répartition (PSMV)	100 %	86,9 %	13 %	100 %	83,3 %	6,7 %	9,9 %

4.5. CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES ET NIVEAU DE FORMATION – INSEE 2009

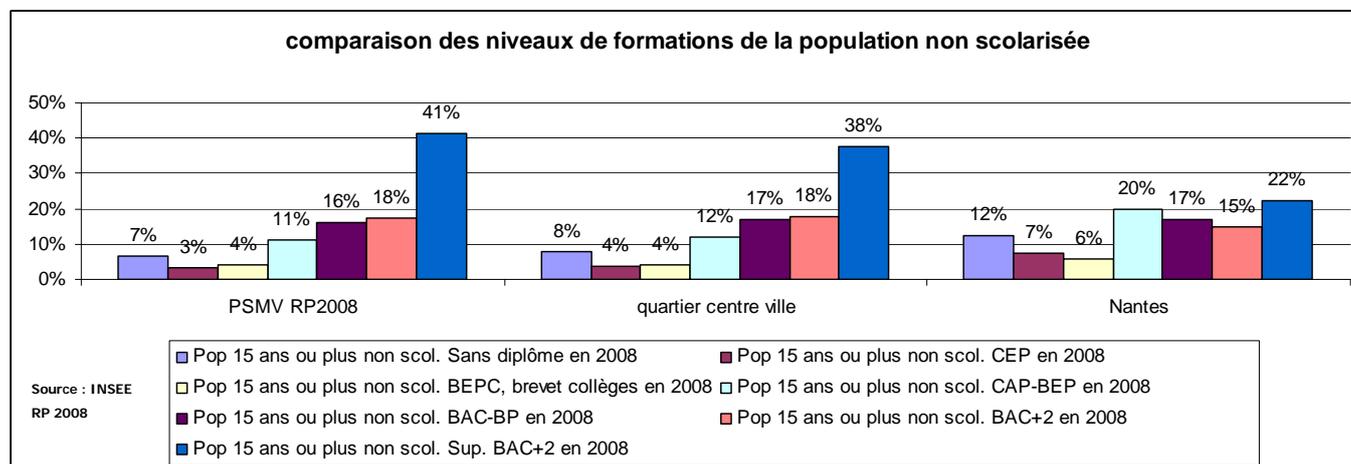
*DEFINITION : La population non scolarisée correspond aux personnes non inscrites dans un établissement d'enseignement.

Les catégories socioprofessionnelles (CSP) les plus représentées dans le PSMV sont les cadres et professions intellectuelles supérieures. Ces professions sont plus représentées dans le Secteur sauvegardé que dans les autres quartiers nantais (39% contre 25% sur Nantes).



En lien étroit avec les précédentes données, le niveau de formation de la population du Secteur sauvegardé se caractérise ainsi :

- la part de population moins formée est moins importante qu'à l'échelle de Nantes,
- le niveau de formation supérieur au Bac est plus représenté qu'à l'échelle de Nantes et en particulier pour le niveau de formation supérieur au Bac+2 (41% contre 22% sur Nantes).



4.6. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE 1999 A 2012 – Taxe Habitation 2012

Evolution du nombre de ménages

L'évolution du nombre de ménages apparaît peu significative depuis 1999 (moins de 1,5%), mais le détail par secteur permet de faire ressortir des tendances différentes : les secteurs Dobrée-Sanitat et Bretagne-Pont-Sauvetout sont les seuls à présenter une évolution positive, le secteur Commerce-Graslin présente une relative stabilité, tous les autres secteurs ont une évolution négative.

	NOMBRE DE MENAGES EN 1999	NOMBRE DE MENAGES EN 2012	EVOLUTION
Dobrée-Sanitat	2 550	2 708	↗
Commerce-Graslin	4 566	4 370	→
Château-Bouffay	5 844	5 983	↗
Est des cours	1 794	1 245	↘
Feydeau	870	815	↘
Bretagne-Pt-Sauvetout	1 260	1 168	↘
PSMV	16 887	16 291	

En 2012, la taille moyenne des ménages se situe autour de 1,6 pour les secteurs Dobrée-Sanitat, Commerce-Graslin-Médiathèque et Feydeau. Pour les autres secteurs concernés par le PSMV, la taille moyenne est de 1,7.

Le renouvellement des ménages est important entre 2006 et 2012, principalement sur le secteur Dobrée-Sanitat (+28% de ménages 'entrants').

Le secteur Est des cours perd des ménages entrants, tandis que le secteur Bretagne-Pont Sauvetout gagne des ménages stables (+10,24%) et des ménages entrants (+14,29%).

5. LE PARC DE LOGEMENTS EN 2010

SOURCES DE L'ANALYSE

Les limites du PSMV ne correspondent pas aux limites d'IRIS de l'INSEE. Ainsi, le quartier « Centre-ville » -au sens de l'INSEE) intègre notamment le secteur Madeleine Champ de Mars.

Une commande spécifique a dû être faite auprès de l'INSEE pour avoir des chiffres 2009 spécifiques au périmètre du Secteur sauvegardé. D'autres données infra PSMV ont pu être sorties du fichier de la Taxe d'habitation (1999-2009).

L'analyse qui suit présente ainsi les chiffres du périmètre du Secteur sauvegardé et compare avec les données communales et avec les données du quartier Centre-ville. En revanche, les comparaisons entre secteurs du centre n'ont pu être faites qu'à partir des chiffres d'IRIS et donc à l'échelle du quartier Centre-ville.

Autre source d'information pour ces statistiques, les données Filocom (DGI) 2009 et 2011 rassemblées dans une étude de l'AURAN réalisée pour le projet Centre-ville ; les données distinguées par sections cadastrales ont été pour l'analyse qui suit réutilisées pour se rapprocher du périmètre du Secteur sauvegardé (suppression des sections cadastrales non concernées par le PSMV et pondération appliquée aux sections cadastrales que partiellement concernées).

La multiplicité de ces sources peut donc laisser apparaître quelques différences de chiffres (comme par exemple, 10 496 résidences principales d'après notre exploitation des données Filocom* – 10 481 selon l'INSEE).

* Prise en compte des sections HM, HN, HP, HO, HI, HK, EL, EN, EO, EP, EM, EY en totalité, de la section HR avec application d'un coefficient de 0,33, de la section ER avec application d'un coefficient de 0,5, de la section EW avec application d'un coefficient de 0,66, de la section EZ avec application d'un coefficient de 0,18.

5.1. LOGEMENTS & NIVEAU DE CONFORT

D'après notre exploitation des données Filocom, le Secteur sauvegardé compte environ **12 850 logements en 2011**, soit :

- 10 456 résidences principales, soit plus de 81 %,
- 609 résidences secondaires, soit 4,7 %,
- 1 784 logements vacants, soit 13,8 %.

Les données sur l'ancienneté des constructions permettent de relever (il s'agit de minimum) :

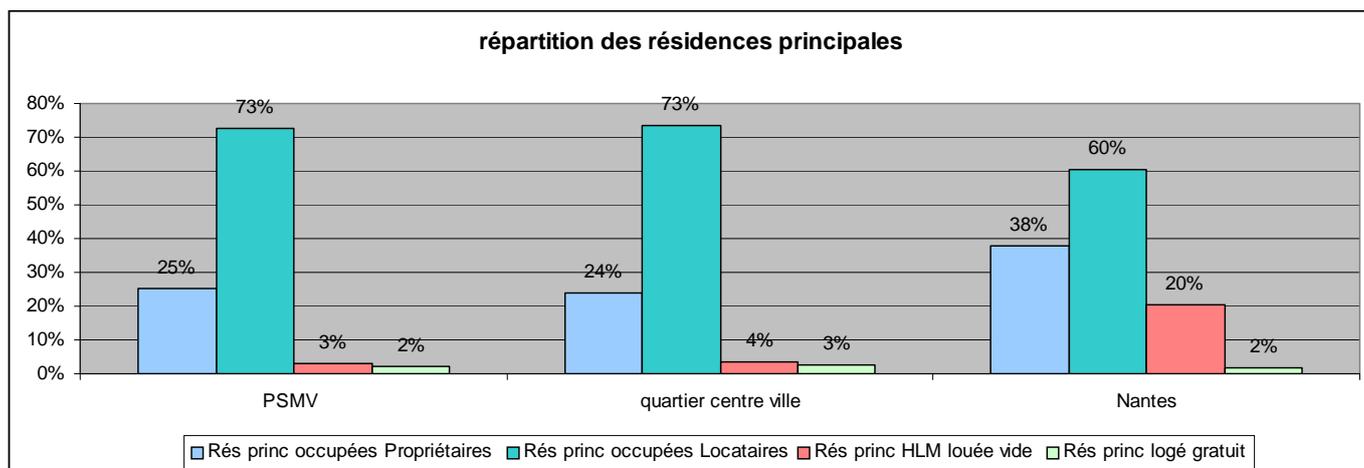
- 61,5 % de constructions datant d'avant 1915,
- 6,7 % de constructions datant d'entre 1915 et 1948,
- 5 % de constructions datant d'entre 1949 et 1974,
- 2 % de constructions datant d'entre 1975 et 1989,
- 10 % de constructions datant d'entre 1990 et 2007.

5.2. RESIDENCES PRINCIPALES & STATUT D'OCCUPATION

*DEFINITION : Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages.

Le Secteur sauvegardé compte **1 784 logements vacants, soit 13,8 % du parc de logements** contre 6 % à l'échelle de la commune. Ce taux de vacance reste légèrement élevé pour un centre ancien (généralement autour de 11%), il correspond en fait à une certaine dynamique de marché (*turn over* et renouvellement).

Les locations sont largement majoritaires, elles concernent 73 % des résidences principales contre 60 % à l'échelle de Nantes (hors logement social). Le logement social est quant à lui peu représenté dans le parc de logements du Secteur sauvegardé, seulement 3 % contre 20 % à l'échelle de Nantes.



5.3. TYPE ET TAILLE DES LOGEMENTS

Comme beaucoup de centres anciens, le Secteur sauvegardé compte **une part importante de petits logements** (57 % de T1 et T2, contre 37 % à l'échelle de Nantes) et **peu de grands logements** (15 % de T5 et + contre 20 % à l'échelle de Nantes).

C'est un phénomène observé dans beaucoup de centres anciens. **Cependant à Nantes, la tendance est à la diminution de la part des petits logements depuis 1990.**

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES PAR TYPES DE LOGEMENTS

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	TOTAL
Nantes	21 034	31 317	34 631	28 338	28 926	144 248
Répartition (Nantes)	15 %	22 %	24 %	20 %	20 %	100 %
Centre-ville	4 683	5 165	1 703	3 290	2 049	16 891
PSMV	3 037	2 964	1 948	1 002	1 527	10 481
Répartition (PSMV)	29 %	28 %	19 %	10 %	15 %	100 %

A la lecture de la carte de répartition des petits logements selon les IRIS du Centre-ville, on s'aperçoit que le secteur qui recèle le plus de T1-T2 est extérieur au Secteur sauvegardé (Madeleine Champ de Mars : 71% de petits logements), ensuite vient **le secteur Decré-Cathédrale, incluant notamment le Bouffay, avec 60 % de petits logements.**

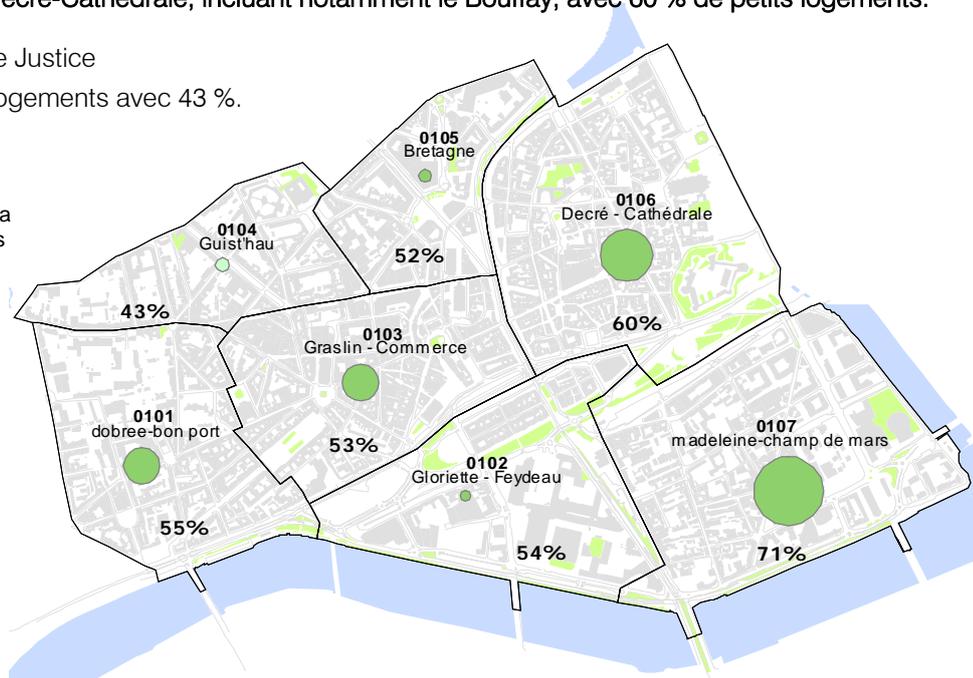
Le secteur Guist'Hau/ancien Palais de Justice présente la plus faible part de petits logements avec 43 %.



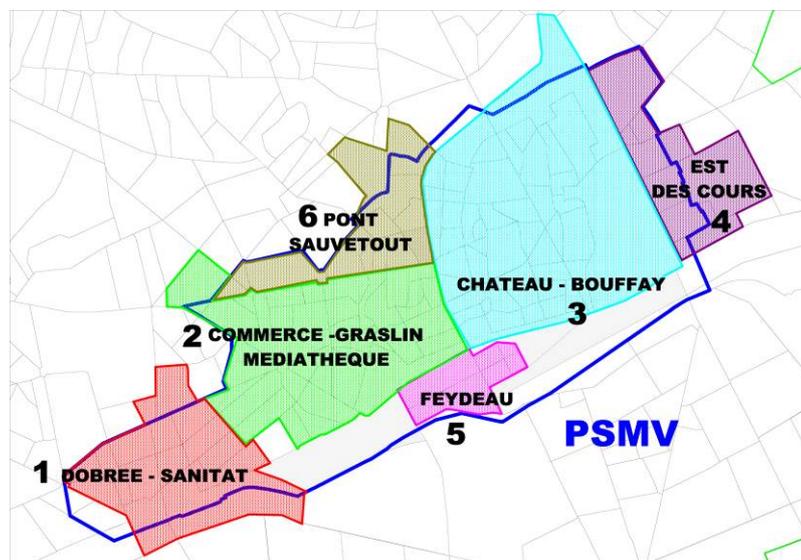
Taille proportionnelle à la donnée petits logements

Légende de comparaison :

Part très supérieure à la moyenne
Part supérieure à la moyenne
Part dans la moyenne Nantaise
Part inférieure à la moyenne
Part très inférieure à la moyenne



5.4. EVOLUTION DEPUIS 1999 (DONNEES DE LA TAXE D'HABITATION)



Les données de la taxe d'habitation permettent une approche exacte sur les limites précises du périmètre du Secteur sauvegardé.

Elles sont définies sur 6 micro-territoires dont deux idem à la délimitation des IRIS : **Graslin-Commerce et Château-Bouffay** (idem Decré-Cathédrale).

Les autres secteurs sont définis pour cette analyse, ils ne correspondent pas à des limites d'IRIS : île Feydeau, Pont Sauvetout, Dobrée-Sanitat, Est des Cours (pour ce dernier, l'îlot de la rue Malherbe n'a pu être redécoupé selon le périmètre du PSMV).

D'après cette source, le nombre de résidences principales en 2009 est proche de 10 000 sur le périmètre du Secteur sauvegardé. Voici les données exactes par secteur, avec une comparaison aux chiffres de 1999 :

<i>Nombre de résidences principales</i>	<i>en 1999</i>	<i>en 2009</i>	<i>EVOLUTION 1999-2009 (10 ans)</i>
Dobrée-Sanitat	1 551	1 687	+8 %
Commerce-Graslin	2 714	2 663	-10 %
Château-Bouffay	3 672	3 594	-10%
Est des cours	803	810	stable
Feydeau	497	546	+10%
Pont Sauvetout	587	684	+16%
Total PSMV	9 824	9 984	stable
NANTES	142 445	157 782	+11%

Globalement, l'évolution du nombre de résidences principales est positive de 1999 à 2006 sur le périmètre du Secteur sauvegardé. Le phénomène intéressant, s'il persiste, est **la régression des T1 et augmentation des T2**.

Cette évolution se fait de manière différenciée selon les secteurs (sur la période de 1999 à 2006) :

	<i>1 pièce</i>	<i>2 pièces</i>	<i>3 pièces</i>	<i>4 pièces</i>	<i>5 pièces</i>	<i>6 pièces et +</i>	<i>TOTAL</i>
Dobrée-Sanitat	+45	+28	+55	+20	+6	-9	+136
Commerce-Graslin	- 81	+13	+21	- 4	+9	+13	- 51
Château-Bouffay	- 75	+17	- 35	+6	+2	+2	- 78
Est des cours	- 18	+33	- 5	+5	- 1	- 7	+7
Feydeau	+9	+11	+7	+5	+5	+10	+49
Pont Sauvetout	0	+54	+23	+8	+6	+6	+97
Total PSMV	-120	+156	+66	+40	+27	+15	+160

Premier constat : les secteurs de l'hypercentre Commerce-Graslin et Château-Bouffay perdent des logements, au profit des quartiers un peu plus excentrés comme la place Bretagne et Dobrée Sanitat... mais aussi au profit de plus grands logements.

5.5. LES PROGRAMMES EN FAVEUR DE LA REHABILITATION DE L'HABITAT

Les objectifs du PLH de Nantes Métropole

Pour répondre à la croissance démographique de Nantes et aux besoins en logements, la métropole souhaite :

- construire à proximité du réseau de transports en commun, 5 000 logements neufs par an, dont 1 350 nouveaux logements sociaux,
- augmenter le nombre de logements abordables permettant l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes et intermédiaires,
- renforcer la réhabilitation des logements anciens.

L'action mise en œuvre localement

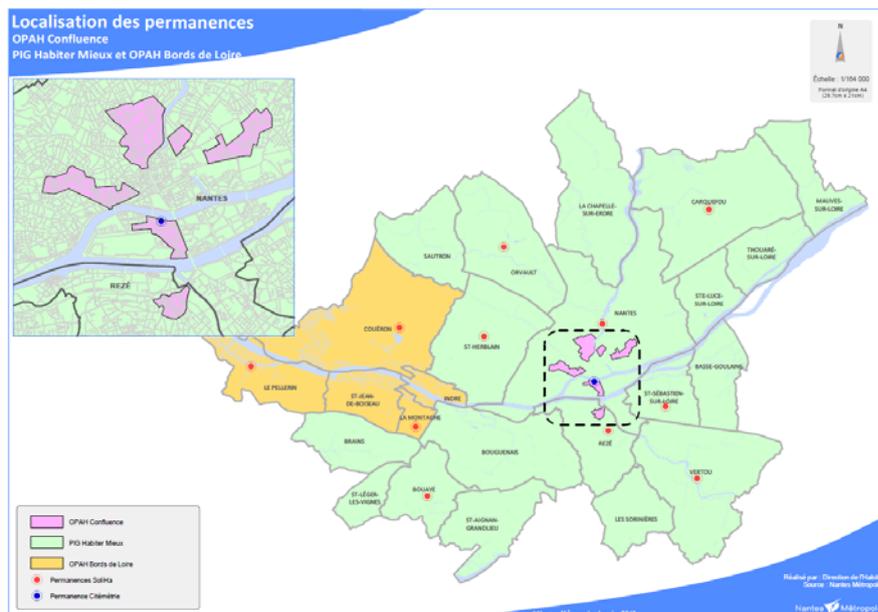
Pour faciliter et encourager la réhabilitation des logements et immeubles anciens, des aides de Nantes Métropole, de l'ANAH, du Conseil départemental, de la Région etc. existent selon diverses conditions (revenus, travaux, localisation, propriétaire occupant ou bailleur...). Pour renforcer leur effet et accélérer les réhabilitations du territoire, des dispositifs opérationnels sont mis en œuvre par Nantes Métropole sur l'intégralité du territoire métropolitain. Ils ont pour objet la réhabilitation et la réduction de l'inconfort des logements privés, en favorisant la réalisation de travaux.

Ainsi sur le Secteur sauvegardé sont développés une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Confluence** et un **Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux**, dispositifs incitatifs qui visent à aider les propriétaires à réaliser des travaux de réhabilitation sur les immeubles collectifs (parties communes) et/ou dans les logements.

Sur la durée de ces programmes, les syndicats, propriétaires et les locataires bénéficient des conseils et services gratuits d'un opérateur et d'aides financières.

Le PIG Habiter Mieux comprend trois volets : lutte contre la précarité énergétique, lutte contre l'habitat indigne et maintien à domicile. Il est conduit depuis septembre 2013, pour une durée de 5 ans. Il vise sur le territoire métropolitain l'objectif de 1700 ménages aidés et 25 copropriétés accompagnées dans des projets d'accessibilité de parties communes.

L'OPAH Confluence sur 5 quartiers nantais (Dalby Stalingrad, République les Ponts, Joffre Barbusse, Zola Quai de la Fosse, Hauts Pavé St Félix) et dans le quartier Pont Rousseau à Rezé, sur des quartiers à dominante de locatifs en copropriété a été lancée le 1er novembre 2012 pour une durée de 5 ans. Tous secteurs, elle vise l'accompagnement dans un projet de travaux dans 335 logements et de 36 copropriétés dégradées. Trois de ses quartiers sont situés dans le périmètre du PSMV et une articulation fine est recherchée dans le partenariat Ville de Nantes et Nantes Métropole pour prendre en compte la réglementation propre au PSMV mais aussi la spécificité architecturale des immeubles concernés.

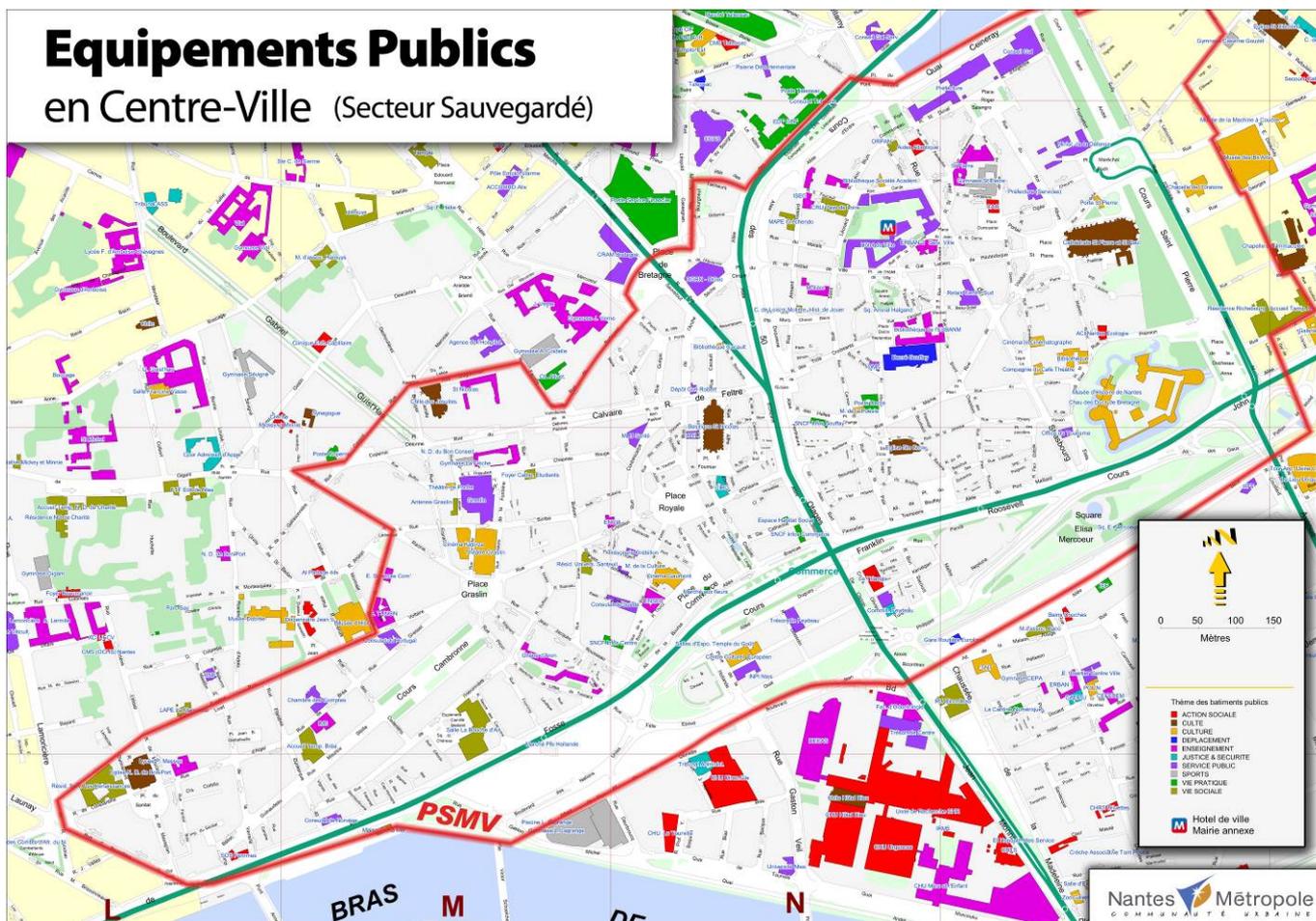


6. ECONOMIE, COMMERCES ET EQUIPEMENTS

6.1. LE DIAGNOSTIC DU PROJET CENTRE-VILLE

- Agglomération dynamique et attractive sur le plan économique.
- Bon niveau de surfaces tertiaires dans le centre historique et dans le centre élargi, notamment avec EuroNantes.
- Part importante d'emplois métropolitains supérieurs concentrés dans la ville centre (recherche, développement, administration).
- Marché de l'immobilier de bureau dynamique, avec un rythme moyen de transactions de 85 000 m²/an.
- Une densité élevée de surfaces de plus de 300 m², principalement situées en périphérie.
- Un poids des commerces de centre-ville plus faible que dans les autres métropoles.
- L'absence de quelques grandes locomotives.

6.2. LES EQUIPEMENTS DU SECTEUR SAUVEGARDE (ET A PROXIMITE)



6 équipements d'ACTION SOCIALE :

- SOS Femmes Nantes
- Aides Atlantique (SIDA) Nantes
- Le Triangle Nantes
- Coordination Accueil Orientation Nantes
- Atelier Chantier d'Insertion Nantes Ecologie (privé)

A proximité (centre-ville) : Bains Douches Nantes, CHU Hôtel Dieu, Centre Régional de Transfusion Sanguine, Centre Médico-Social Office Central d'Hygiène Sociale, Centre Médico-Social Alcoolologie, Médecins du Monde (soins), Centres d'Hébergement

Réinsertion Sociale (Le Relais St-Benoît, Olivettes), L'Abri Nantes, Résidence Saint Vincent de Paul, Foyer Beaumanoir, Cliniques de Médecine Esthétique (2), Centre d'Accueil Tréméac, Association Intermédiaire Partage 44 (privé), , Atelier Chantier d'Insertion UFCV (privé), Prévention de la Tuberculose et Tabacologie, Entreprise d'Insertion Hepdale Nantes Services (magasin)

5 lieux de CULTE

Cathédrale Saint-Pierre et Saint-Paul de Nantes
Eglise Sainte-Croix
Basilique Saint Nicolas
Eglise Notre-Dame-de-Bon-Port
Chapelle des Pères Jésuites

A proximité (centre-ville) : Chapelle de l'Hôtel Dieu, Synagogue

21 établissements CULTURELS

Théâtre Graslin
Porte Saint Pierre
Bibliothèque pour Tous Cacaault
Bibliothèque pour Tous Siège Social Nantes
Médiathèque Espace Jacques Demy
Musée de l'Imprimerie
Château des Ducs de Bretagne
Salle d'Expositions Temple du Goût
Maison de la Poésie Nantes
Cinéma le Cinématographe
Musée d'Histoire de Nantes
Cinéma Gaumont
Théâtre de Poche Nantes
Cinéma Katorza
Bibliothèque Société Académique Nantes
Salle d'Expositions et Bibliothèque de l'ESBANM
Espace Cosmopolis Nantes
Centre Culturel Européen
Salle La Bouche d'Air
Centre Bermond-Boquié
La Compagnie du Café Théâtre

A proximité (centre-ville) : Musée Dobrée, Muséum d'Histoire Naturelle, Salle d'Expositions Espace Delrue, Cité internationale des Congrès, Lieu Unique, Musée de la Poste, Terrain Neutre Théâtre, Théâtre du Sphinx, Salle Francine Vasse, Zoo Galerie, Pôle de compétences culturelles POL'N

16 équipements pour l'ENSEIGNEMENT :

Maternelle Chêne d'Aron
Lycée Professionnel de la Coiffure Pierre Masson
Institut Supérieur Européen de Gestion
Ecole Nantaise de Commerce
Lycée Pro / Ecole Nantaise de Commerce d'Informatique et Administration
Ecole internationale TUNON
Ecole Nantaise Supérieure d'Enseignement Commerce BTS
Maternelle Molière
Elémentaire Chêne d'Aron
Elémentaire Léon Blum
Ecole Supérieure des Beaux-Arts de Nantes Métropole
Maternelle Elémentaire Saint Nicolas
Institut des Métiers d'Enseignement Supérieur
Ecole Régionale des Beaux Arts de Nantes (Annexe 2)
Ecole de la Communication Sciences Com'
Maternelle Elémentaire Saint Pierre

A proximité (centre-ville) : Ecoles Maternelle Elémentaire (Notre Dame de Bon Port, St-Michel, André Lermite, Lamoricière, Emile Péhant, Jean Jaurès), Collèges-lycées (Jules Verne, Guist'hau, Notre-Dame-du-Bon-Conseil), Institut des Carrières Européennes de l'Expertise, Centre de Formation Musique et Danse, Faculté de Médecine et de Pharmacie, Ecole de Sages-femmes CHU, Faculté d'Odontologie, Fac de médecine-Département Enseignement Communic. Audiovisuels Santé, Institut Régional de Médecine du Sport

2 équipements JUSTICE & SECURITE :

Centre d'Information et de Recrutement de la Gendarmerie
Commissariat Feydeau

A proximité (centre-ville) : Cour administrative d'Appel, Tribunal Administratif, Centre Educatif Nantes ouest – PJJ, Centre d'Action Educative Protection Judiciaire de la Jeunesse

25 équipements de SERVICE PUBLIC :

Ministère de la Défense
Conseil Général
Préfecture
Mission Locale Insertion Jeunes Espace Santé
Hôtel de Ville de Nantes
Trésorerie Nantes 2 Crébillon + 3 Feydeau
Dépôt Centre/Sud Assainissement Gué Robert
Maison de la Culture
Direction Départementale Travail Emploi
Office du Tourisme Accueil Feydeau
Association Départementale d'Information sur le Logement
Services Ville de Nantes
Préfecture (Services)
Consulat du Portugal
Consulat de Suède
Chambre Régionale des Comptes des Pays de la Loire
Institut National Propreté Industrielle Nantes
Pôle Municipal Strasbourg
Office Municipal des Sports Nantes
Consulat Honoraire de la République Tchèque
Société d'Equipement de Loire Atlantique
Nantes Gestion Equipement
Office du Tourisme
Consulat de Norvège
Département Général des Ressources Numériques – N.Métropole

A proximité (centre-ville) : Centre Communal Action Sociale, Siège et services Nantes Métropole et Ville de Nantes URBANA, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Nantaise, Consulat Royal de Belgique, Agence de l'Hospitalisation, Office National des Forêts, Université de Nantes, siège Voyage à Nantes, Réseau Ferré de France, Direction des Déchets Nantes, Paierie Départementale, Trésorerie Nantes centre, Caisse Régionale d'Assurances Maladie Bretagne

1 équipement de SPORTS :

Gymnase Saint Pierre

A proximité (centre-ville) : Gymnases La Flèche (Notre-Dame-de-Bon-Conseil), Sévigné, Armand Coidelle, Jules Verne, Gigant, CEPA, Piscine et gymnase Léo Lagrange

11 équipements de VIE PRATIQUE :

SNCF Infos Services - Commerce
Marché aux fleurs de la place du Commerce
Marché de la Petite Hollande
Square Elisa Mercoeur
Square Amiral Halgand
Espace Habitat Social
Espace Transports TAN - Commerce
SNCF Infos Services – Bouffay
SNCF Infos Services - Centre
Poste Decré
Poste Copernic

A proximité (centre-ville) : Délégation Régionale Gaz de France EDF GDF, Poste Recette Principale - Service Financier - Talensac, Nantes Aménagement, ICF Atlantique, CIL Atlantique, Parc Say, Square Faustin Hélie, Poste Champ de Mars

1 équipement de VIE SOCIALE :

Accueil Temporaire MAPAD Bréa
Multi-accueil Antenne Graslin
Multi-accueil Petite Enfance Médiathèque
Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes Bréa
Centre de Loisirs Molière , Histoire de Jouer ACCOORD

Centre Régional Information Jeunesse Pays de la Loire
Multi-accueil Petite Enfance Créchendo
Salle Jules Vallès
Résidence Service Les Renaissances
Résidence Universitaire Santeuil
Relais Accueil Petite Enfance Centre Sud
Office des Retraités et Personnes Agées de Nantes
Maison d'associations "Maison de la Mer"

A proximité (centre-ville) : *Maison de Retraite Résidence Notre-Dame-de-Charité, Maison d'associations Baco, Foyer Jeunes Travailleurs Edit de Nantes, Lieu Accueil Parents Enfants La Marouette, Maison d'associations Harouys, Crèche Associative (Mickey et Minnie, Tom Pouce), Bibliothèque Universitaire Santé, Multi-accueil (Une Souris Verte 3, Les Petits Martiens), Accueil Temporaire Résidence Notre-Dame-de-Charité, Foyer Catholique des Etudiants, Restaurant Universitaire Ricordeau, Maison de quartier Madeleine Champ de Mars*

PARTIE E.

POLITIQUE URBAINE DU SECTEUR SAUVEGARDE

1. CADRAGE DU P.A.D.D.

- 1.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- 1.2. La place du centre-ville dans ce projet

2. LE « PROJET URBAIN CENTRE-VILLE »

- 2.1. Un nouveau périmètre pour le centre-ville
- 2.2. Le socle du projet urbain
- 2.3. Le centre-ville, cœur de métropole

3. LA DYNAMIQUE DE PROJETS SUR LE CENTRE-VILLE

- 3.1. Espaces publics
- 3.2. Grands programmes de constructions
- 3.3. Les projets aux abords immédiats du Secteur sauvegardé
- 3.4. Actions opérationnelles en cours

4. ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE URBAINE POUR LE SECTEUR SAUVEGARDE : LA PHILOSOPHIE DU PLAN

- 4.1. Un condensé d'histoire et de modernité
- 4.2. Vers une écologie urbaine
- 4.3. L'espace public au cœur du projet urbain
- 4.4. Animation du centre et dynamique de projets

5. ARCHITECTURE REGLEMENTAIRE DU PSMV

- 5.1. Légende du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
- 5.2. Règlement
- 5.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

6. JUSTIFICATION DE LA SUPPRESSION DES ESPACES BOISES CLASSES

1. CADRAGE DU P.A.D.D.

1.1. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Nantes en vigueur (au moment de la rédaction du présent document) a été approuvé le 9 mars 2007, il constitue le cadre de référence de la politique de développement de la commune. Aussi la politique urbaine développée dans le cadre du PSMV vient s'inscrire dans les objectifs définis dans ce PADD.

Le constat : L'agglomération se donne pour ambition d'accueillir environ 620 000 habitants en 2015 et 3 900 nouveaux logements par an ; Nantes, *pour assumer ses fonctions de centralité*, doit aujourd'hui répondre à de nouveaux besoins de développement et d'accueil de population, tout en conservant la maîtrise de son évolution, sa diversité sociale et urbaine et la qualité de son cadre de vie (en particulier, sa qualité environnementale).

LES QUATRE AXES FONDAMENTAUX DU PROJET

Axe n°1 : SOLIDARITE, partager la ville

Nantes doit continuer de permettre aux familles qui le souhaitent de rester en ville quel que soient leur situation ou leur niveau de revenu ; dans le même temps, elle doit accueillir ceux qui viennent participer à son développement universitaire, économique, social et culturel.

Cette démarche implique de :

- augmenter l'offre diversifiée de logements dans le centre-ville,
- accueillir des populations différentes dans tous les quartiers,
- renforcer les qualités paysagères de chaque quartier,
- mais aussi une politique de réserves foncières, de densification, de mixité sociale bien maîtrisée.

Sur les secteurs centraux *fortement dépourvus de logements sociaux*, le PLU demande, pour toutes opérations privées d'au moins 2500 m² de SHON affectés au logement, 30 % de logements locatifs sociaux dont 10% pouvant être remplacés par du logement abordable ; entre 1500 et 2500 m² de SHON, une part de logements abordable.

Axe n°2 : EQUILIBRE, habiter la ville et son quartier

Nantes doit continuer de renforcer sa politique de proximité dans chacun de ses quartiers tout en renforçant son centre-ville.

Cette démarche implique de :

- conforter les pôles commerciaux de proximité,
- renforcer les équipements, l'emploi et l'habitat de ces quartiers,
- développer les liaisons entre les quartiers,
- développer les fonctions du centre-ville et de ses espaces publics,
- mais aussi une politique de déplacements et de stationnement en grande cohérence avec cet objectif.

Le centre-ville étant en effet le premier pôle d'emploi et de centralité commerciale, il convient donc de *soigner la qualité des espaces publics, des parcs et jardins, de faciliter les déplacements, réaménager les stationnements et les circulations à destination des résidents, des actifs et des visiteurs.*

Axe n°3 : QUALITE DE VILLE, à conforter dans tous les quartiers

Premier facteur de son attractivité, la qualité de vie nantaise tient à sa géographie, mais aussi à son évolution urbaine, ses paysages et patrimoines remarquables.

Il est nécessaire de préserver et de renforcer cette qualité en :

- poursuivant et amplifiant la préservation des milieux naturels et la protection des ressources,
- respectant et renouvelant les formes urbaines de Nantes,
- intégrant mieux les activités économiques et industrielles dans l'espace urbain,
- développant les espaces publics *comme supports de nouveaux aménagements et de nouvelles pratiques de la ville,*

- respectant l'équilibre environnemental du centre-ville pour son aménagement.

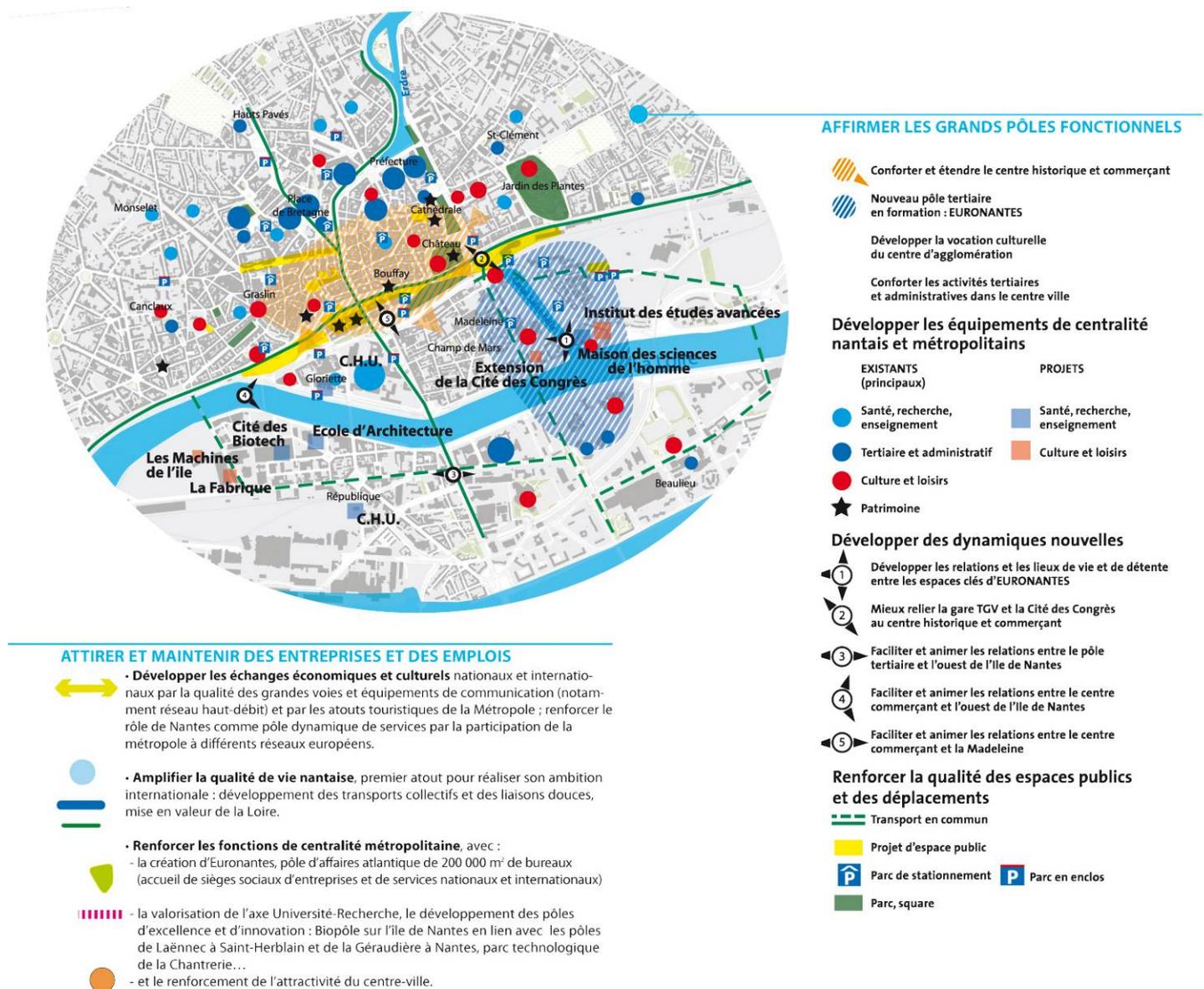
En particulier, il s'agit de valoriser la Loire et les parcs et jardins de la ville, de valoriser le patrimoine architectural du centre et ses ambiances urbaines, de veiller à la qualité des aménagements et des architectures contemporaines dans les nouvelles opérations.

Axe n°4 : AMBITION, affirmer le cœur d'une métropole européenne

La Métropole Nantes Saint-Nazaire met en œuvre une stratégie européenne et internationale ambitieuse pour son attractivité et son développement.

Pour suivre cet objectif, il est nécessaire de développer les fonctions de centralité scientifiques et tertiaires, mais aussi culturelles, commerciales et de loisirs, tout en affirmant la fonction résidentielle du centre pour des populations diverses.

Il s'agit aussi de développer la qualité de vie *pour tous ceux qui y habitent, y travaillent, y séjournent* (aménagements, équipements, et événementiels) et de poursuivre de façon volontariste *une politique ambitieuse de développement durable* en matière de transports, d'innovation urbaine et architecturale, et d'environnement.



La carte ci-contre extraite du PADD, et qui illustre cet objectif n°4, figure :

- des espaces publics à améliorer en lien avec les déplacements : l'ancien bras de la Loire, l'ensemble place Felix-Fournier et place Royale, la place Saint-Pierre, le boulevard Guist'hau.
- l'objectif d'une *extension du centre historique et commerçant* vers le Nord-ouest (Gloriette) et vers l'Est (Jardin des Plantes).

Notons que, sur cette carte, les équipements de culture et de loisirs apparaissent dispersés et peu nombreux dans l'hypercentre.

Le centre-ville est évidemment au cœur de cette politique métropolitaine. Celui-ci doit :

- renforcer son pôle commercial avec une démarche qualitative plus que quantitative,
- renforcer l'accueil hôtelier pour être à la mesure de la métropole,
- renforcer l'accessibilité du centre-ville par une desserte automobile organisée et apaisée (le circuit cœur), un renforcement de l'accès aux transports en commun et une politique de stationnement juste et efficace,
- valoriser son Secteur sauvegardé comme document de protection mais aussi de projet urbain pour le centre historique (avec l'espace public au cœur de la réflexion),
- maintenir la fonction résidentielle du centre-ville avec des opérations d'OPAH (Bouffay-Decré), le maintien des commerces de proximité, du stationnement résidentiel,
- enfin, oser l'innovation architecturale pour créer le patrimoine de demain tout en respectant celui d'hier.

LES SIX THEMATIQUES DU PADD

Thématique n°1 : HABITER NANTES

Le PLH de Nantes Métropole (approuvé le 18 juin 2004) répond à un triple objectif : proposer à tous les habitants de l'agglomération nantaise des logements plus nombreux, plus variés et plus accessibles. Son objectif : relancer à court terme la construction de logements neufs sur l'agglomération (3 900 logements par an en moyenne, dont 1 600 à Nantes).

Dans le centre-ville, cela passe essentiellement par la réhabilitation de logements, illustrée notamment par l'OPAH Bouffay-Decré.

Thématique n°2 : VALORISER LES PAYSAGES DE NANTES

Parce que l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités est l'occasion de renforcer les atouts des paysages nantais et les ambiances urbaines qui fondent leur identité, le PADD se donne comme objectif :

- de protéger le patrimoine pour le valoriser,
- de traiter les espaces publics pour améliorer la qualité des « promenades »,
- promouvoir l'architecture contemporaine,
- conserver et valoriser les perspectives de la ville (ouvertures sur le fleuve, perspectives monumentales, vues sur un espace de verdure).

Thématique n°3 : PRESERVER LA QUALITE ET LA DIVERSITE ECONOMIQUE DE NANTES

Stimuler le dynamisme économique et commercial, développer l'innovation et favoriser la créativité sont les principaux axes de cette thématique. Nantes, en tant que premier pôle d'emploi du Grand Ouest doit affirmer ses ambitions : conserver son rôle moteur au sein de la métropole, développer les activités dans la ville, accueillir l'économie résidentielle (services à la population), conforter l'économie sociale et solidaire, encourager la création d'emplois et renforcer sa qualité de vie.

La création de pôles tertiaires d'envergure (Euronantes, pôle biotechnologie sur l'île de Nantes) prévoit la création de surfaces de bureaux sur des sites dédiés. De même, la création de pôles de formation supérieure prévoit de faciliter le regroupement des établissements de recherche et d'enseignement.

Le schéma d'orientation commerciale de Nantes Métropole vise quant à lui à limiter le développement des grands pôles périphériques et à conforter l'attractivité commerciale du centre-ville, qui passe au-delà de la création de surfaces commerciales et l'implantation de locomotives attractives, par un travail de réaménagement des espaces publics (esthétique urbaine et facilité fonctionnelle), une valorisation du patrimoine bâti et végétal et le développement d'un tourisme urbain novateur.

Thématique n°4 : PERMETTRE LES CHANGEMENTS DE COMPORTEMENTS DANS LES MODES DE DEPLACEMENT

Thématique n°5 : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT DES NANTAIS

Nantes accorde une place privilégiée à la qualité de son environnement, en particulier :

- la préservation de ses parcs et jardins,
- la préservation de ses arbres, isolés ou en alignements le long de ces cours, rues ou boulevards (cf. charte de l'Arbre),
- redécouvrir la Loire, ce grand espace naturel nantais, à travers l'aménagement de promenades piétonnes et cyclistes.

C'est le concept de « ville durable » qu'il s'agit de mettre en œuvre à travers ces actions, une démarche de Haute Qualité Environnementale qui passe aussi par l'efficacité énergétique des constructions et des aménagements, le recours aux énergies renouvelables, l'insertion paysagère, des chantiers à faible nuisance, une bonne desserte des transports publics, la mise en œuvre du tri sélectif, la lutte contre le bruit notamment en centre-ville, la lutte contre l'imperméabilisation des sols, l'amélioration de la qualité de l'eau, la protection des nappes phréatiques.

Nantes Métropole a établi un schéma directeur des eaux pluviales et un « projet local de prévention des risques et pollutions » ; un projet d'observatoire des risques est en cours.

Thématique n°6 : POURSUIVRE LA DYNAMIQUE D'EQUIPEMENTS

Nantes dispose sur l'ensemble de la ville d'une offre importante et équilibrée d'équipements et mène une politique suivie de programmation qui permet l'entretien, la réfection et la construction d'équipements quartier par quartier. Ce chapitre concerne plus spécifiquement les quartiers extérieurs au centre-ville et l'offre de tourisme urbain à travers les machines de l'Île de Nantes et les musées du Château des Ducs et Jules Verne.

1.2. LA PLACE DU CENTRE-VILLE DANS CE PADD

NB : Ce chapitre reprend (en italique) le texte de la Notice explicative de la modification de 2008.

UNE NOUVELLE CENTRALITE

Depuis 1975, l'espace public a fait l'objet d'une attention soutenue pour organiser un meilleur partage des usages, notamment en matière de circulation. Cette politique a abouti à la création de trois – bientôt quatre – lignes de transport en commun en site propre, à la création de plateaux piétonniers et à la « requalification » d'espaces publics. La poursuite de cette politique vise à favoriser la continuité des cheminements piétonniers, la réorganisation du stationnement et la mise en valeur des principaux espaces publics.

La démarche « Nouvelle Centralité » initiée en 1990, visait un renforcement de la centralité nantaise en s'appuyant fortement sur la requalification de l'espace public. Elle s'est concrétisée dès 1993 par le réaménagement du Cours des Cinquante-Otages, puis la réalisation du pôle Bretagne et la requalification de Feydeau-sud.

UN CENTRE-VILLE ACTIF, ACCESSIBLE, VISITE, HABITE...

Dans le PLU de Nantes, le PADD de Nantes (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) dont les orientations s'appliquent au centre historique, a identifié le double enjeu auquel doit répondre la ville aujourd'hui et dans son avenir proche : poursuivre son développement et conserver la maîtrise de son évolution.

Il se fonde pour cela sur quatre axes majeurs :

- solidarité, partager la ville ;
- équilibre, habiter la ville et son quartier ;
- qualité de ville, à conforter dans tous les quartiers ;
- ambition, affirmer le cœur d'une métropole européenne.

Le centre-ville, plus que toute autre partie du territoire communal, est lieu de cristallisation de ces enjeux.

La démarche « Nouvelle Centralité » sera donc poursuivie avec le souci de répondre au quadruple enjeu d'un centre actif, accessible, visité et habité énoncé dans le PADD. S'il n'est plus le lieu exclusif de toutes les centralités, le centre historique de Nantes a pourtant échappé à la destinée qui semblait promise aux hyper-centres des années 70 et qui sous-tend tout le PSMV initial.

Extrait du PADD approuvé le 9 mars 2007

Zoom

Poursuivre la requalification du centre-ville



Cœur d'une grande métropole, Nantes se doit d'offrir un centre-ville à la hauteur de son ambition. La mise en valeur du centre-ville a été engagée depuis maintenant quinze ans et a entraîné des transformations remarquables : cours des Cinquante-Otages, Feydeau-sud, nouveau quartier Madeleine-Champ de Mars autour de la Cité des Congrès, quais de l'Erdre, Viarme-Bretagne... De nouvelles enseignes (FNAC, Go-Sport), en même temps que l'aménagement piétonnier des rues commerçantes des quartiers Graslin et Bouffay-Decré (Halles/Carmes, Orléans, Boileau/Budapest), la mise en valeur de plusieurs places (Ste-Croix, Fernand-Soil), la restauration des richesses patrimoniales (immeubles classés de l'île Feydeau, façades remarquables des quartiers anciens, église Sainte-Croix) sont venus renforcer la qualité commerciale, touristique et urbaine du centre-ville. Enfin, la création du nouveau palais de Justice et la passerelle Victor-Schoelcher ont amorcé l'extension de la centralité à l'île de Nantes progressivement reconquise à la vie urbaine. Cette démarche doit être poursuivie et achevée. Elle le sera avec le souci de répondre au quadruple enjeu d'une ville au centre actif, accessible, visité, habité.

Un centre actif

Premier pôle d'activité de l'agglomération (60 000 emplois), le centre-ville se verra conforté dans sa **dynamique métropolitaine** avec la création d'EuroNantes, pôle d'affaires atlantique, et de la cité des biotechnologies (Pré-Gauchet/Île de Nantes), avec l'extension du CHU et de la Cité des congrès (Île de Nantes), l'installation de la Maison des Sciences de l'Homme et de l'Institut d'Études Avancées (Îlot Saupin), ainsi que de la Fabrique d'art contemporain (Île de Nantes)...

Une volonté de renforcement commercial, avec une démarche qualitative d'attraction de nouvelles enseignes non encore présentes à Nantes et dans l'Ouest et quantitative avec le développement de l'offre commerciale du centre-ville.

- Les réalisations de Boucherie 1 (en cours), suivies de Boucherie 2 (Îlot Tisserand Breton et Casier Judiciaire) viendront conforter l'offre commerciale du Cours des 50-Otages.
- La reconstruction de l'Îlot Neptune sera l'occasion de créer une surface commerciale de 10 à 15 000 m²,

mise en relation avec le quartier Bouffay.

- L'aménagement de Talensac et de Feltre-Calvaire offrira à ces secteurs d'activité commerciale un espace public à la hauteur de leur chalandise.
- Le renforcement du passage Pommeraye, lieu à la fois historique et commercial de Nantes.

Le renforcement de l'accueil hôtelier s'impose à la mesure du développement métropolitain.

- Développer la capacité hôtelière en accompagnement du développement des nouveaux quartiers d'affaire (Cité des Congrès, EuroNantes, Gare-Sud/Pré-Gauchet) dont un hôtel quatre étoiles au cœur du centre-ville, l'offre haut de gamme actuelle étant très insuffisante.

Un centre accessible

L'activité appelle l'accessibilité. Mais celle-ci n'est plus servie par l'ancienne évidence du tout-voiture générant des centres congestionnés, à la fois engorgés et irrespirables. Elle n'est pas servie non plus par la traversée de voies de transit, encombrant les artères centrales de véhicules sans aucun bénéfice pour son activité.

- **Le circuit cœur**, une façon d'assurer efficacement la desserte automobile de l'hypercentre et des espaces piétonniers : par un circuit rapproché (moins de 5 minutes de tout point du centre) continu et en double sens, permettre l'accès au cœur du centre-ville (à ses commerces, à ses parkings, à ses habitations, à ses bureaux) tout en dissuadant la circulation de transit. Sa mise en place progressive nécessitera des aménagements qu'accompagneront la reprise de l'axe Feydeau-nord, l'arrivée de la ligne 4 et l'aménagement futur de la place Graslin.
- Parallèlement, l'accès par les transports en commun va se trouver singulièrement renforcé. C'est d'abord l'arrivée en cœur de ville du nouveau

16

BusWay (ligne 4). C'est ensuite l'important aménagement de Feltre-Calvaire dédié à la circulation apaisée des clients visiteurs et des transports en commun. C'est enfin le réaménagement de la station « Commerce » dans le cadre du projet Feydeau-nord.

- **Une politique de stationnement** privilégiant les visiteurs et les résidents : étendre l'offre de parkings en ouvrage avec la création du parking Saint-André et la reconstruction du parking Neptune ; étendre également l'offre de places payantes offertes sur l'espace public en limitant leur occupation par des voitures ventouses ; faire bénéficier les résidents de tarifs préférentiels et des parcs à enclos. Par ailleurs, accompagner les aménagements de création de stationnements minutes pour livraisons et retrait de marchandises.

Un centre visité

Un centre-ville attractif l'est autant par la richesse de son patrimoine et la qualité de ses espaces publics que par ses enseignes commerciales. Ensemble, avec l'offre culturelle et le service des grandes administrations, ils font du centre de Nantes un centre fréquenté et visité. Il convient de valoriser ces richesses en poursuivant le travail engagé.

- **Le secteur sauvegardé** de Nantes bénéficie d'un large périmètre incluant les principales richesses patrimoniales de la ville. Il convient de mener à terme la mise en valeur des grands sites : île Feydeau, château des Ducs de Bretagne avec son important programme muséographique, église Saint-Nicolas, cathédrale, sous la responsabilité de l'Etat.
- Parallèlement sera poursuivi l'important aménagement de l'espace public. Achever Feydeau de la gare à la Loire ; redonner à Nantes le sens de ses places : après la place Ste-Croix et Fernand-Soil, la place Royale, la place Saint-Pierre, et à terme évidemment, la place Graslin,

devraient retrouver leur fonction première de places publiques, lieux d'échanges, de rassemblement, de détente et de découverte touristique. Ces espaces devront permettre une meilleure accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

- **Le Plan Lumière**, engagé dès 2005, participera à cette mise en valeur du centre-ville. Il devra s'accompagner d'une mise à niveau des enseignes et du mobilier commercial urbain.

Un centre habité

Le centre-ville est aussi un quartier d'habitat diversifié. Il doit le rester et donc bénéficier de ce qui rend un quartier habitable : accessibilité pour les résidents, équipements, espaces verts, services de proximité.

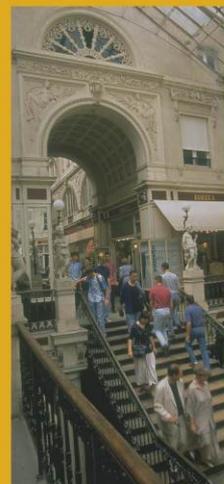
- **Maintenir une forte proportion d'habitat dans l'hyper-centre.**
- **Engager une OPAH sur le secteur Bouffay-Decré en 2006** pour valoriser un habitat dont la fonction sociale est un élément majeur. Son objectif est de maintenir et de développer la mixité sociale. Elle concourra également à résoudre les situations d'habitat très dégradé.

- **Garantir l'accessibilité pour les résidents**, notamment par une politique de stationnement visant à limiter l'usage systématique de la voiture particulière pour les trajets domicile-travail, notamment par les plans de mobilité.

- **Maintenir un commerce de proximité.** En liaison avec la Chambre de Commerce et Nantes Métropole, développer les quelques outils à disposition des collectivités pour créer les conditions de mise en place d'une offre commerciale de qualité, largement orientée vers la proximité.

- **Oser l'innovation architecturale.** Aider les propriétaires privés dans l'entretien et la restauration de la richesse patrimoniale, mais aussi savoir se renouveler et créer le patrimoine de demain. L'innovation architecturale, à l'exemple de l'hôtel La Pérouse et de l'Îlot Boucherie, sera systématiquement encouragée. Elle aura l'occasion de se manifester avec la reconstruction de l'Îlot Lambert-Jacobins, la reconstruction du Neptune et de l'Îlot Boucherie 2.

Le centre d'une grande ville est toujours sa vitrine. Elle appelle une politique généreuse. Mais il est aussi son cœur partagé. Il est alors à l'image de la ville tout entière, qui requiert en chacun de ses quartiers la même attention.



Loin de s'être vidé de ses habitants, d'avoir évolué en centre d'affaires monofonctionnel ou d'avoir vu son patrimoine transformé et appauvri, le centre-ville de Nantes continue à jouer un rôle prépondérant :

- 40 % des déplacements quotidiens des résidents de l'agglomération impliquent le centre-ville,
- un tiers des emplois est aujourd'hui implanté à l'intérieur de la ceinture des boulevards,
- le centre-ville a connu une forte croissance démographique sur la dernière période intercensitaire,
- le centre-ville est l'espace qui identifie la ville, il renferme une grande partie de son patrimoine et des traces de son histoire, il est un lieu de fréquentation privilégié tant des habitants que des visiteurs.

L'objectif global poursuivi par la collectivité est de promouvoir le centre-ville de façon que se développent, tout en restant compatibles entre elles, les fonctions qui font sa qualité et son attractivité : lieu de travail, lieu d'habitat, lieu d'activités culturelles, lieu de consommation de biens et de services, lieu de décision, de représentation, lieu économique,...

Il doit continuer à accueillir une population résidante nombreuse et diversifiée en créant de nouveaux logements, en se préoccupant de leur qualité et en veillant à encourager une mixité sociale.

Première zone d'emplois de l'agglomération, le centre-ville doit conserver d'importantes activités tertiaires et permettre un renforcement de l'offre commerciale en proposant de nouvelles opportunités d'implantation, suffisantes pour conforter son rôle de cœur d'agglomération et se positionner par rapport au développement rapide des pôles commerciaux qui s'installent en périphérie.

...ET EN PERPETUELLE EVOLUTION

La mise en valeur des espaces publics a entraîné des transformations remarquables : cours des Cinquante-otages, Feydeau-sud, place Bretagne, place du Commerce. Ce sont maintenant la place Royale, l'îlot Boucherie, la place Sainte Croix, les rue de Feltré et du Calvaire et bientôt, Feydeau Nord et Neptune qui vont contribuer à la transformation en profondeur du visage du centre-ville.

Ces travaux sont accompagnés de réflexions sur l'amélioration de l'habitat, la mise en œuvre d'un « plan lumière », les projets de développement des transports en commun.

La référence permanente au PSMV, pour les grands projets comme pour la gestion quotidienne de l'espace, a permis à la fois de compléter et faire vivre le tissu urbain, de mettre en œuvre des projets contemporains structurants et de mettre en valeur les espaces publics du centre-ville.

1.3. LE PADD METROPOLITAIN EN COURS D'ECRITURE

Dans le cadre de l'élaboration du PLU métropolitain, un nouveau PADD est en cours de validation ; ce nouveau PADD s'inscrira dans la continuité du précédent, il sera enrichi mais conservera les mêmes objectifs. La compatibilité du PSMV avec le PADD (à venir) sera donc assurée.

Ainsi le PSMV du cœur métropolitain fait partie intégrante du Projet d'Aménagement et de Développement Durable métropolitain, il en reprend la plupart des grands axes :

- dessiner la métropole dans son jardin,
- rendre possible la mise en œuvre des projets économiques d'envergure métropolitaine porteurs d'emplois,
- organiser un réseau maillé pour toutes les mobilités,
- habiter le cœur de métropole,
- accompagner le développement urbain.

2. LE PROJET URBAIN CENTRE-VILLE

Ce chapitre reprend les éléments de la plaquette de présentation du Projet urbain, éditée par Nantes Métropole.

UN CENTRE-VILLE HABITÉ, ACTIF, ATTRACTIF ET ACCESSIBLE

L'attractivité d'un territoire tient à la fois à sa croissance démographique, au dynamisme de son économie, à la qualité de ses services et à la richesse de son offre culturelle et commerciale.

Cœur d'une grande métropole, Nantes se doit d'offrir un centre-ville à la hauteur de son ambition. Pour les Nantais comme pour les habitants de la métropole et les visiteurs, il constitue le lieu naturel d'animation et de rencontre, un pôle actif et attractif, chargé d'histoire et porteur d'identité.

Avec plus de 25 000 habitants, le cœur de ville est d'abord un quartier habité où vivent jeunes et moins jeunes, familles aisées ou plus modestes, étudiants et retraités. La présence de 2 000 commerces et de 45 000 emplois en fait également un lieu actif, un espace privilégié de production et de consommation de biens et de services.

Attractif, le centre-ville concentre les grands lieux symboliques de son histoire et de la création contemporaine, offrant aux visiteurs une destination de sortie culturelle et de loisirs de premier plan.

Enfin, l'investissement massif de la collectivité en matière de transports en commun et de développement des modes doux en fait un espace accessible à tous.

C'est pour préserver, pour conforter et pour dynamiser ce cœur qui appartient à tous les Nantais que le centre-ville a fait, fait et fera l'objet de nombreux projets, touchant aussi bien à l'espace public qu'à la circulation, au commerce qu'à l'habitat, au tourisme et à l'offre culturelle.

2.1. UN NOUVEAU PERIMETRE POUR LE CENTRE-VILLE

Nantes est bâtie sur un nœud fluviomaritime fait d'une constellation d'îles et de prairies inondables. Dès l'origine, le cœur de la ville s'est établi sur la rive nord, la frontière de la Loire et de ses affluents empêchant tout développement vers le sud. Seuls les franchissements permettaient alors le passage entre la Bretagne, la Vendée et le Poitou. Cette donnée géographique majeure est à la base de la question des périmètres du centre-ville.

UN CENTRE-VILLE HÉTÉROGÈNE

Comparé aux autres villes de France et d'Europe, le centre-ville de Nantes s'étend sur un périmètre assez restreint. Un périmètre façonné par l'histoire qui garde trace du passé médiéval commerçant et industriel du centre-ville, mais aussi des extensions, comblements, destructions et reconstructions. Un périmètre révélant, au final, un centre-ville fragmenté et assez hétérogène.

Deuxième point important sur la question des périmètres : suivant que l'on se place d'un point de vue patrimonial, institutionnel, commercial, culturel ou administratif, la perception que l'on a du centre-ville se modifie sensiblement. Les périmètres alors se juxtaposent, se superposent, entraînant une impossibilité à définir une limite acceptée par tous.

L'un des objectifs majeurs du projet urbain de centre-ville est de concevoir un nouveau périmètre plus homogène et mieux adapté aux différents usages, qui à la fois prenne en compte l'histoire et les fonctions de la ville et qui tempère les transformations urbaines successives.

DE LA GARE À LA LOIRE JUSQU'À CHANTENAY

Concrètement, le périmètre élargi pourrait s'étendre de la gare à la Loire jusqu'à Chantenay, en incluant le nord de l'île de Nantes, Euronantes et le quartier Madeleine/Champ de Mars.

Pour donner corps et unité au centre-ville élargi, il s'agit de travailler autour de trois grands axes :

- Résorber ou atténuer les coupures urbaines (voie ferrée, grands boulevards)
- Aménager les bras comblés de la Loire, trop souvent réservés à la circulation, ainsi que les espaces détruits par la guerre. La Ville a identifié plusieurs sites dits « à enjeux » (voir cahier central) qui pourraient accueillir des programmes mixtes (logements, commerces, bureaux) au cœur d'espaces publics de grande qualité.
- Relier les principaux sites du centre-ville par des espaces publics agréables et confortables.



**PROJET URBAIN
DU CENTRE-VILLE
DE NANTES**

**CŒUR
DE NANTES
2015**

Nantes **Nantes Métropole**



2.2. LE SOCLE DU PROJET URBAIN

Chaque ville est unique. Par son histoire, par sa forme, par son paysage et par son patrimoine. Porter un regard sur ces paramètres, les croiser, les comparer avec ceux d'autres villes constituent un socle solide sur lequel se construira le projet urbain du centre-ville de demain.

UN PAYSAGE EN VERT ET BLEU

La présence de l'eau

Nantes est d'abord une ville de confluence. Cinq cours d'eau (Loire, Chézine, Cens, Sèvre, Erdre) et leurs vallées tissent des fils bleus jusqu'au cœur de la ville.

L'eau à Nantes est un élément fondateur autour duquel s'est construite la cité.

Longtemps facteur de richesse, la présence de la Loire en ville devient pourtant un obstacle au début du XXe siècle avec le développement de la circulation et la fréquence des inondations. Les comblements des bras de la Bourse et de l'Hôpital, mais aussi ceux de l'Erdre commencent en 1926 et dureront 20 ans.

Si la Loire a disparu du centre-ville, excepté au niveau du quai de la Fosse et du quartier Madeleine Champ de Mars, sa mémoire reste très présente. Les grands espaces ouverts que constituent la Petite Hollande, l'île Feydeau, l'allée du Port-Maillard ou le cours des Cinquante-Otages rappellent la présence du fleuve et de ses affluents. Fonctionnels, ils sont le plus souvent dédiés à la circulation des voitures, du tramway ou des bus. Quant aux bras des rivières toujours en eau, ils nécessitent des franchissements.

L'eau, libre ou cachée, reste donc omniprésente à Nantes, créant des coupures urbaines partout en ville.

La richesse des paysages

La longue tradition botanique de Nantes et son climat favorable lui permettent de profiter d'une richesse végétale remarquable, au cœur d'un réseau écologique d'agglomération particulièrement dense. Exceptionnels ou plus modestes, les espaces verts offrent aux Nantais des espaces de respiration et de détente. En centre-ville, on trouve à la fois des parcs et jardins comme le Jardin des Plantes ou le futur jardin Château-Mercœur actuellement en restauration, mais aussi des placettes ombragées et des alignements comme le long du boulevard Guist'hau ou du cours des Cinquante-Otages.

Cependant, si aujourd'hui chaque Nantais dispose en moyenne de 37 m² d'espaces verts publics, certains quartiers de Nantes sont plus « verts » que d'autres. Sur ce plan, le centre-ville apparaît comme un espace plutôt minéral avec seulement 7 m² d'espaces verts publics par habitant (contre 107 m² sur les quartiers nord par exemple).

Cette image verte et bleue, plus importante à Nantes que dans d'autres villes de même taille, participe à la qualité de vie des habitants.

LES PATRIMOINES DE NANTES

Les architectures de Nantes au fil des époques dessinent une ville unique et singulière.

L'époque médiévale voit se construire le château et ses murailles, la cathédrale, les maisons de terre et de bois...

Au XVIIIe siècle, se développe l'architecture classique et néoclassique d'architectes comme Crucy ou Ceineray. On leur doit la création d'édifices publics et d'ensembles urbains remarquables, comme les places Royale et Graslin, la Bourse du Commerce, ou le Passage Pommeraye.

La révolution industrielle du XIXe siècle entraîne le développement du port et des chantiers navals ou l'arrivée du chemin de fer qui favorisent l'apparition d'une architecture métallique, plus industrielle.

Le XXe siècle est marqué à la fois par les comblements des années 30 et par les démolitions/reconstructions consécutives à la Seconde Guerre Mondiale. De grandes percées structurent le cœur de la ville et l'architecture moderne côtoie désormais les bâtiments anciens.

La période récente enfin, voit se transformer profondément le cœur de la ville : cours des Cinquante-Otages, Île Feydeau, mais aussi, à proximité, reconversion de l'île de Nantes.

C'est finalement l'ensemble de ces architectures qui constitue l'identité nantaise. Ce sont à la fois les mascarons de Feydeau, les places Royale et Graslin, le Château des ducs de Bretagne ou la tour LU, en même temps que le paysage estuarien, les grands espaces laissés par les comblements, les petites ruelles ou les places conviviales.

Le projet urbain du centre-ville devra prendre en compte l'ensemble de ces architectures et les prolonger avec la sensibilité d'aujourd'hui.

2.3. LE CENTRE-VILLE, CŒUR DE METROPOLE

Ce chapitre reprend les éléments du Projet centre-ville, mis à jour au moment de l'élaboration du document.

La transformation du centre-ville s'inscrit dans le temps. Débuté en 1985 avec l'arrivée de la première ligne de tramway, poursuivie dans les années 2000 à l'occasion de la création de nouvelles lignes de transports en commun (L2, L3, L4), elle se continue aujourd'hui avec le projet Cœur de Nantes 2015 et se prolongera demain avec de nouveaux projets. Une stratégie d'action volontariste qui positionne le centre-ville comme véritable cœur métropolitain. Cette stratégie se déploie à plusieurs niveaux, visant à faire du centre-ville de Nantes un centre habité, actif, attractif et accessible.

UN CENTRE HABITÉ

Avec plus de 25 000 habitants, le cœur de ville est d'abord un quartier habité où vivent jeunes et moins jeunes, familles aisées ou plus modestes, étudiants et retraités. Comme chaque quartier de Nantes, le centre-ville doit conserver un équilibre social et permettre à ceux qui le souhaitent de pouvoir y vivre. La Ville a ainsi engagé différents programmes, à la fois pour maintenir, pour valoriser et pour développer l'habitat pour tous en centre-ville et pour y créer les meilleures conditions de vie.

Le projet de centre-ville a été présenté en 2012, voici l'état des projets à cette période :

Côté habitat ancien, suite à l'Opération d'amélioration de l'habitat (OPAH) et au PIG Decré-Bouffay menés par la Ville puis la métropole jusqu'en octobre 2014, Nantes Métropole accompagne désormais les particuliers et les copropriétés dans leurs projets de travaux dans le cadre de deux opérations : l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat OPAH Confluence sur les franges du secteur sauvegardé (quartiers de l'OPAH intitulés Joffre-Barbusse, Hauts Pavés-Saint Félix et Zola-Quai de la Fosse), et le Programme d'Intérêt Général PIG Habiter Mieux en dehors de ces périmètres. Dans le cadre de ces programmes opérationnels, la collectivité et ses partenaires s'attachent à améliorer le confort des logements et à préserver l'occupation sociale du quartier. En complément, des programmes de rénovation de façades et de renouvellement urbain seront engagés et une ORI (Opération de Restauration Immobilière) est en cours de clôture. Côté logements neufs, les opérations initiées par la Ville reposent toutes sur un principe de mixité : mixité sociale, mais aussi de mixité des fonctions.

- *Le futur immeuble Carré Feydeau comprend à la fois 76 logements, 13 000 m² de nouveaux commerces sur trois niveaux et un parking public de 520 places (livré)*
- *Le projet Pommeraye s'étend sur trois niveaux, avec 3500 m² de commerces, un hôtel de qualité et une vingtaine de nouveaux logements (livré).*
- *Sur l'allée Orléans, l'opération Quartz proposera 21 logements neufs et 4 logements rénovés rue de l'Arche-Sèche, la construction d'un parking souterrain privé de 32 places et une surface commerciale de 1000 m² en rez-de-chaussée (livré).*
- *Au 104 rue Gambetta, à la place de l'ancien bâtiment de l'Office National des Anciens Combattants, un nouvel ensemble immobilier sera livré au 1er semestre 2013. Il comprendra 57 logements sociaux (Nantes Habitat), une crèche multi-accueil, un centre d'hébergement et de réinsertion sociale pour femmes en difficultés et quatre locaux d'activités en rez-de-chaussée. À l'arrière de ce site, trois demeures datant du XIXe siècle seront réhabilitées et proposeront 15 logements en accession (livré).*
- *Au 106 rue Gambetta, l'ancien couvent de la Visitation (6500 m²) devient une résidence services pour personnes âgées de 88 logements (gestion : les Jardins d'Arcadie, filiale du groupe Acapace) (livré).*
- *À deux pas de l'ancien Palais de Justice, l'ancienne Caserne Lafayette propose 52 appartements en accession libre, 7 appartements locatifs sociaux (Habitat 44), 3500 m² de boutiques haut de gamme et 120 places de parking au sous-sol.*
- *À l'ouest du centre-ville, le site Désiré Colombe accueillera 140 logements (10 % de logements abordables et 20 % de logement locatifs sociaux - Nantes Habitat) en contact direct avec les jardins Say réaménagés en parc urbain. Il abritera également un pôle associatif métropolitain de 4500 m² et un multi-accueil petite enfance de 60 places.*
- *Enfin, sur 10 000 m², la Maison d'arrêt transformée comprendra, d'ici 2017, environ 150 logements, des commerces et des équipements.*
- *Les projets envisagés d'ici 2020 s'inscriront dans la même perspective et verront la poursuite des actions en faveur de la réhabilitation du patrimoine bâti et de la production de logements, locatifs notamment. Un exemple : place de l'Hôtel de Ville, construction de 80 logements sur trois parcelles avec commerces en rez-de-chaussée.*

UN CENTRE ACTIF

La présence de 2000 commerces et de 45 000 emplois fait du centre-ville un lieu actif, un espace privilégié de production et de consommation de biens et de services. Un atout solide que la Ville souhaite renforcer pour rééquilibrer l'offre par rapport à la périphérie et pour favoriser un cœur d'agglomération encore plus actif, autant qu'attractif et confortable. Ainsi, avec ses partenaires, la Ville met en œuvre une démarche à la fois qualitative pour attirer de nouvelles enseignes, et quantitative avec le développement de l'offre commerciale en centre-ville.

Créer les conditions pour soutenir l'emploi

Tous les jours, des milliers de salariés et d'employés viennent travailler en centre-ville, prennent les transports en commun, déjeunent sur place, font du shopping... La présence d'emplois tertiaires et de services contribue à faire vivre le cœur de Nantes.

La Ville agit pour renforcer l'activité économique de son centre et en accroître le rayonnement. Elle soutient la création du pôle d'affaires EuroNantes, embellit les espaces publics, crée les équipements nécessaires au bien vivre en ville, favorise la dynamique culturelle et les événements. En cela, Nantes soutient la qualité de vie et l'emploi au cœur de la ville.

50 000 m² de surfaces commerciales supplémentaires

Dans le cadre de Cœur de Nantes 2015, la Ville développe de nouvelles opportunités commerciales en centre-ville : Carré Feydeau (13 000 m² et 600 places de stationnement), nouvelle galerie Pommeraye (4000 m²), le Quartz cours des Cinquante- Otages (1000 m²), Caserne Lafayette (3500 m² commerces haut de gamme, dont 1500 m² dédiés à l'espace bien-être), soit près de 30 000 m² de nouvelles surfaces commerciales d'ici 2015.

Si ces projets contribuent clairement à dynamiser le centre-ville, ils ne permettent pas, à eux seuls, d'y faire revenir le consommateur et de se démarquer des pôles périphériques.

En ce sens, la Ville émet un premier signe fort : créer, dans les dix prochaines années, des opérations commerciales significatives en diffus et sur les abords de l'Hôtel de Ville, Fleuriot de Langle et la pointe Ouest Feydeau.

UN CENTRE ATTRACTIF

L'attractivité d'un centre-ville tient bien sûr au dynamisme de son activité commerciale, mais aussi à la richesse de son patrimoine, à l'intensité de sa vie culturelle, à son offre touristique et à la qualité de ses espaces publics. Depuis une quinzaine d'années, le rayonnement du centre-ville de Nantes s'est considérablement accru grâce à l'investissement fort de la Ville dans la réhabilitation et la mise en valeur des édifices et espaces publics.

Pour franchir un nouveau cap et construire un vrai cœur de métropole, le projet propose plusieurs pistes d'action en matière d'espaces publics, ainsi que d'offre touristique et culturelle.

Nantes, ville arboretum

Le centre-ville élargi est aujourd'hui constitué de morceaux disparates, difficiles à réunir en un ensemble homogène : ville médiévale, ville XIXe, Île de Nantes, faubourg Madeleine Champ de Mars... Recoudre ces différentes parties en prolongeant les espaces paysagers jusqu'au cœur de la ville représente une orientation majeure d'aménagement des espaces publics.

Les anciens bras de la Loire (bras de la Bourse et de l'Hôpital), ainsi que les cours historiques constituent le squelette du projet avec, en point d'orgue, la Petite Hollande, nouveau cœur vert pour le centre-ville. Entièrement paysagers, ils relieront d'est en ouest les différents sites du centre-ville élargi, de la gare à la Loire, proposant au passage des espaces de respiration et de détente. Il s'agit de construire une nouvelle continuité, plus homogène, d'estomper les coupures de la voie ferrée et de réconcilier le centre-ville avec le fleuve. Ces nouveaux espaces accueilleront les modes de déplacement doux et des lieux de détente dédiés à la promenade, à l'activité physique ou à l'observation de la nature en ville.

Stimuler le tourisme urbain

La réouverture du Château des ducs de Bretagne et l'arrivée du grand éléphant sur l'île de Nantes en 2007, la création du Mémorial pour l'abolition de l'esclavage en 2011, les trois éditions d'Estuaire, manifestation d'art contemporain (2007-2009-2012), le Voyage à Nantes en 2012, mais aussi la mise en œuvre progressive du Plan lumière ou la signalétique patrimoniale avec cheminements touristiques balisés, et demain (2016-2018), la transformation du Musée des Beaux-Arts en un nouveau Musée d'art, embelli, agrandi : tous ces grands projets incarnent l'ambition de Nantes en matière de rayonnement artistique et de culture pour tous.

Cependant, si riche et diverse qu'elle soit, l'offre culturelle et touristique nantaise gagnerait à être mise en lien et en perspective avec, par exemple, la création de circuits touristiques et de promenades.

Le travail engagé sur les espaces publics contribue à réaliser cet objectif : promenade nantaise, place Graslin, jardin Château-Mercoeur... À la manière du Voyage à Nantes, viendront demain s'y greffer différents parcours touristiques reliant entre eux les éléments culturels et patrimoniaux. Confortables et agréables pour piétons et cyclistes, ils seront ponctués d'espaces de respiration permettant aux touristes de profiter pleinement de la ville.

Pour gagner en attractivité, il faut susciter l'envie de venir à Nantes et faire connaître les actions entreprises. Engager une politique de communication axée sur l'offre culturelle et touristique nantaise contemporaine sera nécessaire pour stimuler le tourisme urbain.

UN CENTRE ACCESSIBLE

Pour construire un centre-ville accessible, vivant et apaisé où chaque mode de déplacement occupe sa juste place, Nantes a quitté, il y a plus de trente ans, la logique du tout-voiture générant des centres-villes encombrés.

Les transports en commun, le tramway en particulier, marquent profondément la culture et le paysage nantais.

L'arrivée de la première ligne de tramway en 1985, de la seconde en 1994, de la troisième en 2000, du BusWay (ligne 4) en 2006, aujourd'hui du Chronobus, ont placé Nantes en tête des villes leader en matière de mobilité.

Au fil des ans et de son développement, le tramway est devenu un symbole fort de l'identité nantaise. Son passage a largement contribué à l'embellissement des espaces publics et des transformations urbaines.

Pour autant, l'effort massif en matière de transports collectifs depuis trente ans a peu bénéficié aux modes doux, la marche à pied et le vélo.

Le nouveau Plan de Déplacements Urbains rétablit l'équilibre et marque un changement important : construire la ville des courtes distances avec la marche à pied et le vélo comme fer de lance.

Plus largement, le nouveau PDU, décliné dans le projet Cœur de Ville 2015, affirme clairement son objectif de libérer le centre-ville de la voiture :

- > *Création d'une Zone à Trafic Limité (ZTL) cours des Cinquante-Otages, rue de l'Hôtel de Ville et allée Brancas 2012.*
- > *Plan de modulation et de modération des vitesses (extension de la zone 30) - 2012.*
- > *Extension des aires piétonnes - 2012.*
- > *Cinq lignes Chronobus - 2012-2013.*
- > *Deux axes cyclables structurants est-ouest et nord-sud - 2013.*
- > *Qualification des espaces publics.*

EN CONCLUSION... *Nantes amorce aujourd'hui une nouvelle étape de son développement, à la hauteur des défis de demain, tout en restant fidèle à son histoire. Le projet du nouveau centre-ville s'inscrit dans cette démarche.*

Avec la démarche Cœur de Nantes 2015, le travail est engagé. Carré Feydeau, Pommeraye, ancien Palais de Justice, Caserne Lafayette, Grand Musée d'Art, nouveau plan de circulation... Tous ces projets visent à donner une nouvelle attractivité au centre-ville.

Le projet urbain 2020 va plus loin encore pour doter l'agglomération d'un centre à la hauteur de son ambition. En repoussant ses limites de la gare à la Loire jusqu'à Chantenay, en requalifiant ses espaces publics pour retrouver continuité et homogénéité et en renforçant l'offre commerciale, le centre de Nantes s'imposera demain comme le cœur de la métropole du grand Ouest.

3. LA DYNAMIQUE DE PROJETS SUR LE CENTRE

Le centre-ville a connu de nombreux aménagements ces dernières années, l'accent a été porté très largement sur l'espace public : place Bretagne, place Royale – rue d'Orléans, rue de Feltre et du Calvaire, quai Flesselles et place du Bouffay, cours Saint-André (parking souterrain), Cours des 50 Otages, le Mémorial du quai de la Fosse, le traitement des anciens bras de Loire à commencer par Sud Feydeau et les abords du château qui doit se poursuivre en incluant la place du Commerce. Quelques restaurations / réhabilitations assez spectaculaires : le Château des Ducs, l'hostellerie des Jacobins, rue Mathelin Rodier, les OPAH de Bouffay, le théâtre Graslin, le passage Pommeraye, la porte Saint-Pierre...

Dans le cadre du programme intitulé **Cœur de Nantes 2015**, une quinzaine de projets d'aménagement urbain ont été réalisés ou sont en cours de réflexion. Ces opérations et aménagements développent l'habitat, le commerce, le tourisme et la culture, et s'attachent à améliorer les espaces publics et les déplacements. Le Secteur sauvegardé de Nantes est ainsi un centre animé où l'espace public est le vecteur de la valorisation du tissu urbain.

3.1. L'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Après le retraitement de la place Royale, **la place Graslin** a fait l'objet d'un chantier d'ampleur poursuivant la requalification des rues piétonnes qui l'entourent (rues Franklin et Buffon, Racine, Santeuil, etc..) et de la **rue Jean-Jacques Rousseau**.

La mise en valeur du *quartier des Lumières* sera poursuivie avec la restauration du **Cours Cambronne**, cette promenade plantée dessinée dès le début du XIX^e siècle. Cette restauration consistera à valoriser les entrées du cours planté, restaurer le jardin lui-même avec une éventuelle recomposition de l'espace et mettre en lumière le cours.

Actuellement, le grand axe de projet en termes d'espaces publics est « l'épine dorsale du Secteur sauvegardé », à savoir l'emprise de la Loire, requalifiée de « **promenade nantaise** » dans le cadre du projet Centre-ville. Plus de 20 000 m² d'espaces publics ont été déjà retraités : l'allée Flesselles et l'allée du Port Maillard, place du Bouffay, et **le secteur Duchesse Anne** (avec la mise en œuvre du miroir d'eau). Cette « promenade nantaise » se prolongera jusqu'à la gare avec un aménagement qui se réalisera dans les prochaines années (hors Secteur sauvegardé). Côté Loire et dans le Secteur sauvegardé, la place du Commerce et l'esplanade de la Petite Hollande restent en attente d'une requalification.

Une fois cette promenade nantaise bien valorisée, ce sont les multiples places et rues qui maillent l'ensemble du centre-ville qui mériteront un traitement en cohérence avec la politique d'aménagement développée sur les espaces publics du Secteur sauvegardé.

3.2. LES GRANDS PROGRAMMES DE CONSTRUCTION OU/ET DE REHABILITATION

PROGRAMMES MIXTES

Après l'aménagement de l'îlot Boucherie, plusieurs programmes mixtes de logements et commerces ont été réalisés comme le Carré Feydeau, le Carré Bouffay ou le programme Quartz sur l'îlot d'Orléans.

SURFACES COMMERCIALES

Plusieurs programmes développant d'importantes surfaces commerciales viennent d'être réalisés ou sont en cours de réflexions. **Le passage Pommeraye a été restauré, et la galerie Pommerim / Presse-Océan** offrira 3 500 m² de commerces sur trois niveaux et logements (galerie de liaison greffée sur la galerie centrale du passage Pommeraye). **Les galeries Lafayette** pourraient donner lieu à une restructuration. Et enfin, **le passage de la Châtelaine** suite au sinistre (incendie), est en cours de reconstruction.

Trois sites particuliers pourraient aussi donner lieu à des opérations importantes : le **square Fleuriot de Langle**, **la place de l'Hôtel de Ville**, **la pointe Feydeau ouest**.

EQUIPEMENTS PUBLICS

Quelques équipements font l'objet de réflexion sur leur devenir, comme l'**Ecole des Beaux-Arts**, dont le déplacement sur l'île de Nantes laisse entrevoir la libération prochaine des bâtiments et donc la possibilité d'un nouveau programme.

REHABILITATION

Des programmes de restauration et de réhabilitation en cours :

- o **les campagnes de ravalement obligatoire** : 42 immeubles concernés jusqu'à fin 2015. Subventionnement de la Ville de Nantes à hauteur de 50 à 75% du montant du diagnostic, 20 % du coût des travaux de simple entretien, 10 % du coût des travaux de restauration lourds.
- o **Les secteurs prioritaires de ravalement** : Aide aux travaux de 10 % du coût de l'opération. Hors secteur prioritaire, l'aide aux travaux est de 6 % du coût des travaux.
- o **l'OPAH Decré-Bouffay, programme 2007-2012 prolongé par un PIG (voir chapitre suivant)** : le périmètre de l'OPAH englobe le secteur Decré-Bouffay, les abords du Château, ainsi qu'un micro-secteur entre le cours des 50-Otages et l'église Saint-Nicolas. Remise aux normes de logements insalubres et remise aux normes de performance énergétique.

3.3. LES PROJETS AUX ABORDS IMMEDIATS DU SECTEUR SAUVEGARDE

LE QUARTIER DU MUSEE DES BEAUX-ARTS & JARDIN DES PLANTES

- o **le pôle gare**,
- o **la rénovation et l'extension du musée des Beaux-Arts** : agrandissement de 2000 m² de surfaces d'exposition, construction du « Cube » mis en lien avec le Palais et la chapelle de l'Oratoire, aménagement de nouveaux espaces destinés au public (salles dédiées aux ateliers, auditorium, bibliothèque et documentation, salle de consultation informatique, cabinet d'arts graphiques) et d'espaces techniques et réserves de proximité en sous-sol.
- o **le 104 rue Gambetta** : 57 logements sociaux (Nantes Habitat), crèche multi-accueil, centre d'hébergement et de réinsertion sociale pour femmes en difficulté et quatre locaux d'activités en rez-de-chaussée.
- o **le 106 rue Gambetta**, une résidence-services dans l'ancienne caserne de la Visitation : 6 500 m² et 88 logements.

LE QUARTIER DE LA PREFECTURE

- o **le bassin Ceineray** (sous le square du Maquis de Saffré) : bassin de stockage en sous-sol / restitution du réseau d'assainissement unitaire.

LE QUARTIER DU PALAIS DE JUSTICE

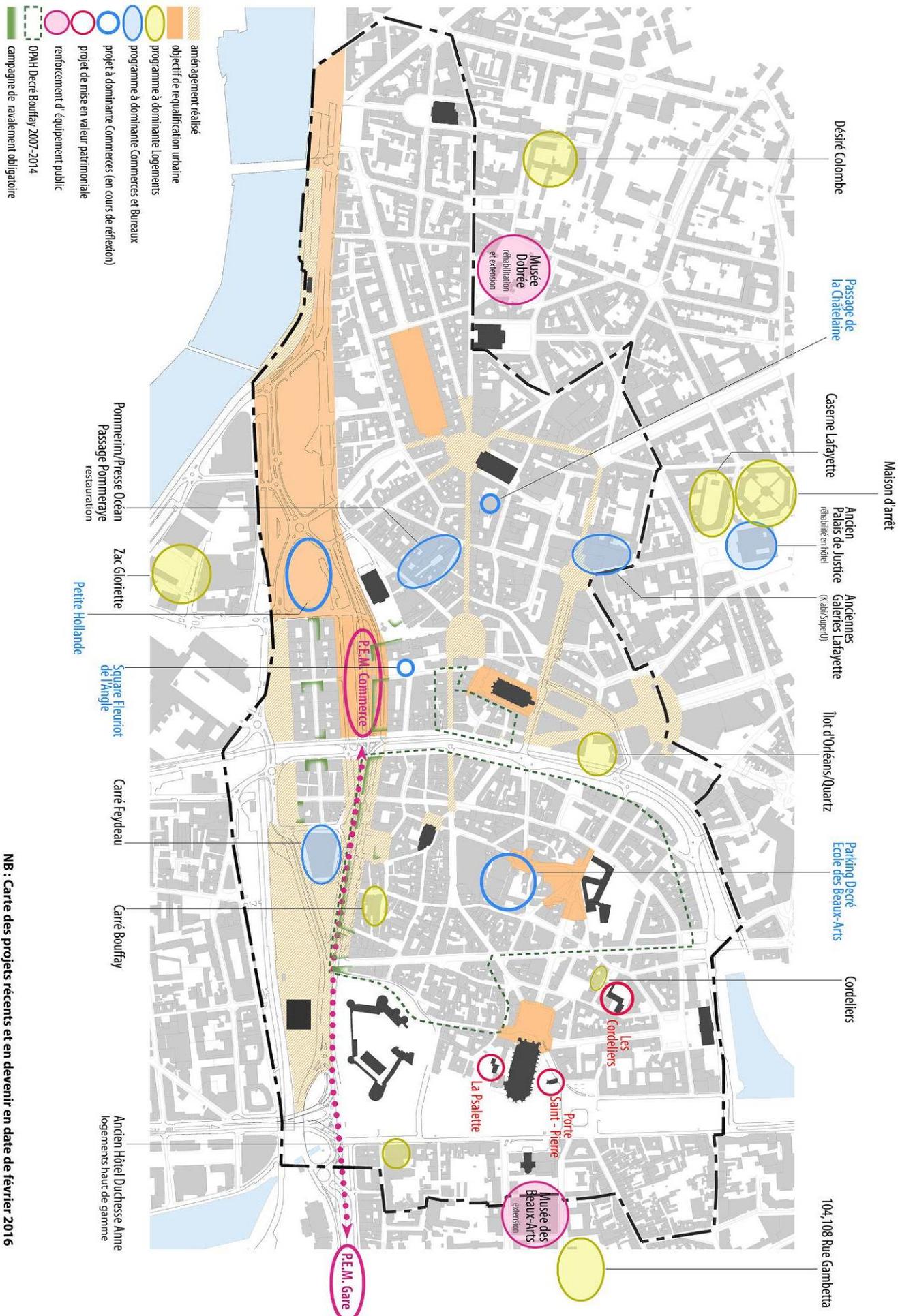
- o **le palais de justice et l'ancienne gendarmerie sur la place Aristide Briand** (programme commercial de luxe), récemment réhabilitée
- o **l'ancienne maison d'arrêt** : reconversion prévue de ce site de 10 000 m², SHON prévisible 14000 m² dont 150 logements environ et un programme de commerces et d'équipements,
- o **le gymnase Armand Coidelle** : réflexion sur le devenir de cet édifice à caractère patrimonial.

LE QUARTIER DOBREE-SANITAT

- o **l'opération Désiré Colombe** : programme mixte de 130 logements neufs et d'équipements (création d'un pôle associatif et d'un multi-accueil petite enfance), et ouverture d'un nouveau jardin public.
- o **l'extension du musée Dobrée** : création d'un espace complémentaire d'exposition et de conférence dans l'emprise du square du musée Dobrée.

LES ABORDS DE LA PETITE HOLLANDE ET DU QUAI BACO

- o **le départ programmé du CHU et les sites qui lui sont liés**
- o **l'achèvement des opérations en cours sur la ZAC Madeleine Champ de Mars et la ZAC Gloriette**



NB : Carte des projets récents et en devenir en date de février 2016

3.4. LES ACTIONS OPERATIONNELLES EN COURS

PIG et OPAH pour prolonger l'action menée depuis 2007

Une Opération de Restauration Immobilière (ORI) est en cours de clôture sur Decré-Bouffay sur une quinzaine d'immeubles très dégradés du centre-ville jusqu'en juillet 2016.

Dans un objectif de poursuite d'un dispositif incitatif et/ou coercitif pour certains immeubles, l'OPAH et le PIG Decré-Bouffay ont été poursuivis d'une étude sur les copropriétés du centre historique qui a confirmé le besoin d'accompagner les copropriétés privées du secteur.

Aujourd'hui deux programmes sont opérationnels dans le Secteur sauvegardé :

- l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat OPAH Confluence sur les franges du secteur sauvegardé (quartiers de l'OPAH intitulés Joffre-Barbusse, Hauts Pavés-Saint Félix et Zola-Quai de la Fosse), Cette OPAH a vocation à accompagner les propriétaires occupants et bailleurs dans leurs projets de travaux, en parties privatives comme en parties communes, mais a surtout vocation à permettre la résorption des logements indignes et la réalisation de travaux dans des copropriétés très dégradées avec un accompagnement renforcé en animation comme en financement.
- le Programme d'Intérêt Général PIG Habiter Mieux se développe en dehors de ces périmètres, il permet l'accompagnement des propriétaires occupants et bailleurs dans leurs projets de travaux, en parties privatives comme en parties communes, sur trois thèmes : le maintien à domicile, la rénovation énergétique et l'amélioration des logements dégradés.

Dans le cadre de ces programmes opérationnels, la collectivité et ses partenaires s'attachent à améliorer le confort des logements, à préserver l'occupation sociale du quartier ainsi qu'à accompagner les réflexions en vue de travaux auprès des acteurs des copropriétés afin d'éviter la spirale de dégradation dans laquelle certains immeubles peuvent s'installer faute d'entretien régulier.

Dispositifs d'aide pour les propriétaires

Depuis 1986, la Ville de Nantes contribue à la restauration et la mise en valeur du patrimoine bâti privé. Plusieurs dispositifs d'aide sont à la disposition des propriétaires et des syndicats à l'occasion d'un projet de restauration ou de ravalement :

- subvention au diagnostic architecte
- subvention aux travaux
- subvention à la personne.

Subvention au diagnostic architecte

Préalable aux travaux, le diagnostic constitue un outil à la décision pour les propriétaires. La connaissance précise des matériaux en présence et des modes constructifs (nécessitant éventuellement des sondages destructifs) permet d'établir un parti de restauration pertinent et cohérent. Il permet en outre d'établir un phasage d'interventions suivant les priorités et de fournir un estimatif prévisionnel des travaux par tranche.

Subvention aux travaux

L'aide aux travaux concerne la restauration des façades, excepté le simple entretien. Sont exclus les travaux de couverture, de charpente, les travaux intérieurs, les travaux de renforcement structurel, ainsi que tous les travaux isolés ne faisant pas partie d'un projet global de restauration.

L'éligibilité du projet dépend de l'engagement des copropriétaires à respecter notamment les prescriptions ou de manière générale les conseils des architectes de la ville de Nantes liés aux règlements d'urbanisme en vigueur (Secteur Sauvegardé, Plan Local d'Urbanisme...)

Subvention à la personne

Elle est destinée au propriétaire occupant, de ce seul bien, sur condition de ressources. L'aide à la personne ne peut être sollicitée que dans le cadre d'une demande d'aide aux travaux.

NB : Les exceptions au subventionnement

- Les façades classées ou inscrites Monument Historique hors ravalement obligatoire ou convention spécifique.
- Opérations bénéficiant de défiscalisation, à titre d'exemple : édifices propriétés des Associations Foncières Urbaines Libres (AFUL), Associations Syndicales Libres (ASL)...

Suivi animation

Le suivi animation de ces aides est assuré par la Direction du Patrimoine et de l'Archéologie de la Ville de Nantes.

4. ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE URBAINE SUR LE SECTEUR SAUVEGARDE : LA PHILOSOPHIE DU PLAN

La conception d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur nécessite une philosophie générale qui s'appuie sur une vision à long terme et une politique urbaine. Le PSMV agit non seulement sur la protection du patrimoine (urbain, bâti et paysager) mais aussi sur les fonctions urbaines (logements, commerces, équipements, etc.), sur la dynamique d'évolution du tissu bâti (restructuration et renouvellement urbain), et sur la valorisation du Secteur sauvegardé.

L'avenir du Secteur sauvegardé se joue entre plusieurs enjeux auxquels le PSMV répond en définissant une politique globale de développement urbain, dont les axes de travail sont définis pour **atteindre les objectifs du PADD d'un centre habité, accessible, attractif et actif** (voir chapitre précédent).

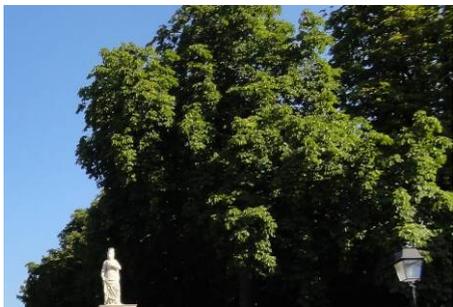
Voici la trame du projet de PSMV, dont est détaillée ensuite la philosophie :



1- Un condensé d'histoire et de modernité

THEMATIQUE : PATRIMOINE BÂTI

- Préserver le patrimoine : protéger, entretenir, restaurer et réhabiliter avec des programmes adaptés
- Mettre l'accent sur les ensembles urbains significatifs de Nantes, les grands ordonnancements du XVIII^{ème} au XX^{ème} siècle
- Faire évoluer le tissu bâti en y insérant de nouvelles architectures qui seront le patrimoine de demain



2- Vers une écologie urbaine

THEMATIQUE : ENVIRONNEMENT

- Les cours et jardins, un élément de composition urbaine et un patrimoine en soi
- Tissu urbain et respiration des îlots
- La biodiversité en ville, un écosystème à préserver et à renforcer
- Encadrer la réhabilitation énergétique du bâti



3- L'espace public au cœur du projet urbain

THEMATIQUE : ESPACES PUBLICS

- Usages de l'espace public et déplacements
- S'engager pour la qualité des espaces publics
- Révéler l'histoire urbaine et le patrimoine bâti



4- Animation du centre et dynamique de projets

THEMATIQUE : ECONOMIE & PROJETS

- Préserver les fonctions essentielles à la vitalité du Secteur sauvegardé : habitat (et mixité sociale), dynamisme commercial, atout culturel, équipements et emploi (bureaux)
- Renouveler le tissu urbain à travers des opérations de requalification
- Enrichir l'image de la ville à travers des opérations emblématiques du Secteur sauvegardé

4.1. UN CONDENSE D'HISTOIRE ET DE MODERNITE



THEMATIQUE : PATRIMOINE BÂTI

Le Secteur sauvegardé est riche d'un patrimoine qui témoigne de l'époque médiévale et du XVII^{ème} siècle pour ce qui est du cœur historique (Château-Bouffay), du XVIII^{ème} siècle avec ses grands ordonnancements, du XIX^{ème} siècle pour la majorité de ses immeubles, et enfin du XX^{ème} siècle avec notamment des exemples remarquables des années 1930 (des immeubles isolés) et de La Reconstruction (plutôt en tant qu'ensembles urbains).

PRESERVER LE PATRIMOINE : PROTEGER, ENTRETENIR, RESTAURER ET REHABILITER AVEC DES PROGRAMMES ADAPTES

Protéger le patrimoine selon sa qualité et son potentiel d'évolution

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur prévoit une prescription à l'immeuble, qui détermine le niveau de protection adapté à la qualité du patrimoine, et donc son potentiel d'évolution. L'un des principaux objectifs du PSMV étant de **protéger le patrimoine en profondeur**, il s'agit de ne pas différencier les façades et/ou toitures des intérieurs qu'elles enveloppent. Ainsi, les constructions sont considérées dans leur intégralité ; en d'autres termes, la protection concerne les façades, les toitures, les volumes, et les intérieurs.

En revanche, à la différence du système binaire de protection qui s'appliquait dans le précédent PSMV, la nouvelle légende distingue deux niveaux de protection, permettant de moduler la prescription en fonction de l'état de conservation et de la qualité de l'architecture (extérieure comme intérieure) et d'ainsi laisser des possibilités d'adaptation voire d'évolution plus ou moins importantes.

Ces deux niveaux de protection sont :

❖ **La protection de type A***Critères (2 au moins) :*

- * représentativité d'une typologie
- * cohérence architecturale de la façade, qualité du décor
- * distribution d'origine conservée, décors intérieurs
- * singularité architecturale, élément-repère
- * grand intérêt historique ou archéologique : rareté
- * état de conservation relativement satisfaisant

Objectifs :

Conservation des éléments remarquables de l'architecture extérieure et/ou intérieure.
 Conservation (voire amélioration) des détails de façades, de la structure constructive de l'édifice, des éléments principaux de distribution (escaliers, paliers, organisation et disposition des pièces principales, volumes principaux) ainsi que des décors intérieurs.
 Respect des dispositions structurelles et de la distribution principale d'origine.
 Principe de réversibilité des interventions permettant d'adapter la structure à d'éventuels nouveaux usages.

❖ **La protection de type B***Critères (1 au moins) :*

- * moindre intérêt architectural mais participant de la cohérence urbaine
- * représentatif d'une typologie mais dénaturé en façade ou intérieur déstructuré
- * témoin d'une histoire locale mais d'un intérêt architectural moindre

Objectifs :

Conservation des éléments significatifs de l'architecture extérieure et/ou intérieure.
 Amélioration de l'architecture en s'inspirant des principes de composition des immeubles de même typologie ou intégration de détails contemporains qui s'inscrivent avec cohérence dans l'architecture (exigence de matériaux, de couleurs, de formes, de proportions).
 Respect des principes de composition de l'architecture et du gabarit général tout en laissant des souplesses pour des modifications (comme percements de dimensions mineures, adaptation de la distribution, redistribution des volumes voire modification de la structure, modification mineure de toiture, volume d'extension).

L'absence de protection signifie qu'il s'agit d'une construction sans intérêt architectural ou urbain, d'un immeuble très dénaturé, d'une construction trop récente pour être jugée en termes de patrimoine, ou encore d'un emplacement stratégique pour la requalification d'un îlot (dans une réflexion plus large). Ces immeubles peuvent être démolis pour autoriser de nouvelles constructions ou, dans des cas exceptionnels, laisser place à un aménagement d'espace libre ; s'ils sont maintenus, ils doivent être restaurés selon les règles de l'article 11 du PSMV (en vue de leur amélioration).

Entretenir et restaurer le patrimoine en fonction de sa nature

La sauvegarde et la valorisation du patrimoine passent par l'entretien ; l'enquête de terrain a révélé un état sanitaire moyen (en particulier pour les façades sur cour) en dehors des réhabilitations récentes. Le patrimoine souffre en effet d'un défaut d'entretien, notamment sur les zingueries dont la dégradation met très vite en péril le tuffeau des corniches et des parements. Le règlement du Secteur sauvegardé peut difficilement intervenir sur la question de l'entretien, c'est la présence sur le terrain, la pédagogie et le conseil auprès des particuliers qui sera là le plus efficace pour inciter à l'entretien régulier des bâtiments.

Les techniques de restauration sont un élément à surveiller pour que celles-ci soient adaptées à la fragilité du tuffeau ou encore à la qualité des enduits pour les parties maçonnées. Ces techniques font l'objet de prescriptions précises dans l'article 11 (qui s'appliquent aux constructions non protégées également).

Réhabiliter avec des programmes adaptés

La réutilisation des locaux est une question inhérente à cette nécessité d'entretien et centrale pour la valorisation du patrimoine. Un patrimoine sans usage est en péril... Mais sa réutilisation ne doit pas se faire aux dépens du patrimoine.

C'est l'objet même du Plan de Sauvegarde et de son règlement que de définir ces évolutions ponctuelles du tissu urbain en identifiant les éléments à protéger et en définissant les conditions dans lesquelles ces constructions peuvent évoluer. L'occupation optimale du patrimoine bâti existant et ses extensions ponctuelles (dans la limite du respect des volumétries et des espaces creux indispensables à la qualité de vie des habitants) permet une certaine densification de la ville, en particulier grâce à la récupération des locaux vacants ou mal utilisés ; elle permet aussi l'extension des secteurs de commerce et d'activité en exploitant au mieux les rez-de-chaussée sur rue, mal adaptés à l'accueil de logements.

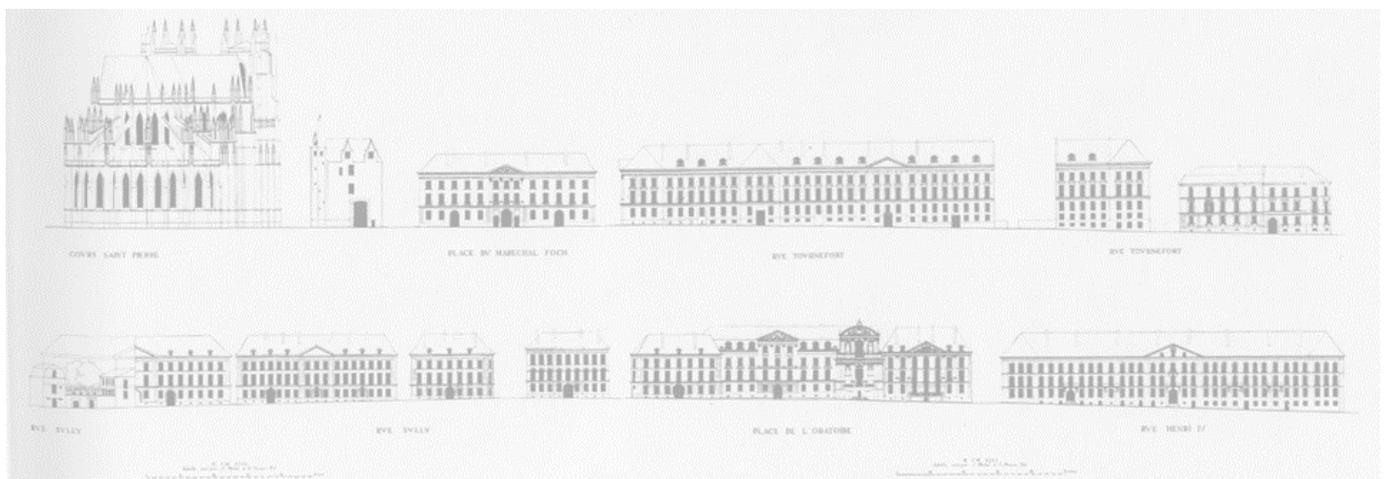
La définition du programme est toujours un préalable à la réflexion sur la réhabilitation ; les découpages abusifs de grands logements, les nombres de logements inadaptés à la parcelle ou au volume bâti, les extensions trop nombreuses en cœur d'îlot ou encore la multiplication des accès posent de vraies questions sur la légitimité d'une réhabilitation.

Une des difficultés à résoudre dans ces programmes de réhabilitation est celle de l'accessibilité des locaux (et des espaces libres) aux handicapés. Les programmes doivent donc être arrêtés en fonction de la capacité de l'immeuble à répondre à toutes ces problématiques, et non la démarche inverse qui consisterait à chercher à adapter à tout prix le bâtiment pour un programme démesurément éloigné de sa propension à le recevoir.

METTRE L'ACCENT SUR LES ENSEMBLES URBAINS SIGNIFICATIFS DE NANTES : LES GRANDS ORDONNANCEMENTS DU XVIII^{EME} AU XX^{EME} SIECLE

Le diagnostic a montré à quel point l'histoire de Nantes et son patrimoine bâti sont marqués par la création de grands ordonnancements urbains qui ont façonné des pans entiers de la ville. Il s'agit notamment du cours des Etats (St-Pierre/St-André), des quais aujourd'hui « allées » de Brancas à Port Maillard (incluant la place du Bouffay), des ensembles des places Graslin, Royale et le cours Cambronne, ou encore de la place St-Pierre plus tardive et même, plus tardive encore, la grande artère commerciale de la rue du Calvaire, une création de la Reconstruction.

Une attention particulière a été menée sur ces ensembles pour évaluer, au-delà de leur présence significative dans la trame urbaine, leur qualité réelle et la cohérence architecturale qu'ils présentent aujourd'hui. Le constat est clair : ces ensembles sont mis à mal par le peu de soin apporté à la cohérence des menuiseries et des devantures. Le règlement du PSMV propose donc des fiches (en annexes au Règlement) détaillant les principales particularités de chacun de ces ordonnancements en particulier en termes les menuiseries satisfaisantes qui sont encore en place et peuvent servir de modèle pour les interventions futures. L'objectif est de tracer une ligne de conduite, se donner un cahier des charges, qui permettra à chaque intervention ponctuelle de s'inscrire dans une réflexion globale, à l'échelle de l'ensemble urbain remarquable.



FAIRE EVOLUER LE TISSU BÂTI EN Y INSERANT DE NOUVELLES ARCHITECTURES QUI SERONT LE PATRIMOINE DE DEMAIN

La protection du patrimoine bâti couvre environ la moitié des constructions du Secteur sauvegardé. Toute construction non protégée pouvant être remplacée, cela signifie que le potentiel de renouvellement urbain dans le périmètre du Secteur sauvegardé est loin d'être négligeable.

Tout en s'intégrant dans un ensemble qui s'est constitué au cours des siècles, les transformations à venir de la ville doivent rester lisibles pour les générations futures. L'analyse typologique du patrimoine (en particulier la grande frise chronologique dessinée) a démontré tout le caractère évolutif et temporel de l'architecture ; elle induit tacitement que les constructions nouvelles qui s'insèrent dans le tissu ancien doivent témoigner de leur époque.

Le Secteur sauvegardé n'est pas un musée, les constructions neuves sont les signes d'une dynamique économique et sociale. En ce sens, le Plan de Sauvegarde encourage la création architecturale.

L'intégration des nouvelles constructions dans le tissu historique passe par le choix des matériaux, les gabarits et l'implantation urbaine, que le Plan de Sauvegarde détermine avec précision. La composition de façade et les détails d'architecture sauront apporter au centre ancien la marque du XXI^e siècle.

L'architecture de pastiche (imitation de l'ancien) est trop souvent très maladroitement dessinée. Aussi, le pastiche doit-il se limiter à des cas très particuliers de restitution d'architecture dans un ensemble qui a perdu sa cohérence (lucarne disparue sur une belle construction, maison au cœur ou en prolongement d'un lotissement ancien), à condition de respecter soigneusement les caractéristiques typologiques de l'architecture d'origine.

Partout ailleurs, y compris sur des extensions de constructions anciennes, l'architecture contemporaine doit pouvoir s'exprimer dans un dessin rigoureux et des matériaux de qualité ; la composition, les dimensions mais aussi les détails de mise en œuvre feront tout son intérêt.

4.2. VERS UNE ECOLOGIE URBAINE



LES COURS ET JARDINS, UN ELEMENT DE COMPOSITION URBAINE ET UN PATRIMOINE EN SOI

Le PSMV s'attache à traiter tous les patrimoines, et parmi ceux-ci, le patrimoine végétal joue un rôle essentiel. Le végétal doit être envisagé de plusieurs manières complémentaires : élément indispensable à l'équilibre biologique du territoire et à la constitution d'espaces de respiration et de récréation dans la ville, il est aussi un élément de composition urbaine et contribue à la mise en scène de la ville.

Le végétal sur l'espace public

L'étude de l'histoire urbaine, en particulier celle récente des comblements des bras de la Loire et de l'Erdre, a démontré l'importance des grands vides urbains et de la végétation marquant les transformations de la ville. Ces éléments ont été repérés sur le plan d'analyse « Paysage urbain et espaces libres », il s'agit des nombreux alignements qui structurent la trame urbaine (accompagnant les anciens quais et les nouvelles percées du XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècle) mais aussi de quelques espaces verts, plus nombreux à l'est.

Cette présence végétale est à préserver et à entretenir pour la mettre en valeur, les plantations peuvent être renouvelées avec le souci du choix des essences et de la composition paysagère.

Les espaces verts du Secteur sauvegardé se caractérisent par des promenades plantées (cours St-André et St-Pierre, cours Cambronne) et quelques squares de dimensions réduites et au traitement moins élaboré que le très proche Jardin des Plantes (hors PSMV) : Psallette, Ste-Croix, Halgand, douves du Château.

Ces espaces constituent à la fois des lieux de récréation offrant l'ombre et la fraîcheur, des poumons verts qui jouent leur rôle dans la biodiversité urbaine, mais aussi d'agréables moyens de traverser la ville (les squares Ste-Croix et de la Psallete comme les cours permettent de traverser des îlots). Les plantations y sont d'autant plus importantes qu'elles soulignent la composition de la ville et rappellent la présence d'une trame verte qui compense la grande minéralité des îlots (à l'exception des îlots à l'Est du périmètre).

Le végétal dans les îlots

Le traitement des cours privées d'hôtels particuliers, bien qu'essentiellement minérales, fait aussi partie de cet enjeu de valorisation du patrimoine bâti par les espaces libres. Comme pour le patrimoine bâti, le PSMV protège les espaces libres, en les identifiant sur le Plan réglementaire selon deux catégories -à dominante minérale ou végétale- hiérarchisées selon la présence et la qualité plus ou moins grande du végétal et de la mise en scène de l'architecture qui l'entoure.

LES ESPACES LIBRES DE GRANDE QUALITE (DM1 et DV1)

Qu'ils soient à dominante minérale ou végétale, cette légende assure la protection des cours et jardins de qualité, qui doivent conserver leur intégrité. Leur aménagement ne peut se faire que dans le cadre d'un « projet global d'aménagement » qui veillerait à la mise en valeur du patrimoine architectural et la mise en valeur de l'espace lui-même. Ce projet d'aménagement peut aussi être un projet éducatif ou un parcours de découverte patrimoniale, il n'exclut pas pour les DV1 (sous toute réserve de qualité) la création d'un jardin contemporain si la composition historique n'est pas suffisamment documentée.

La notion de pleine terre s'impose largement dans les espaces libres ; il n'est donc pas admis de développer sous ces espaces des constructions souterraines.

LES ESPACES DE DEGAGEMENT SANS QUALITE SPECIFIQUE (DM2 et DV2)

Une souplesse d'aménagement plus grande est accordée aux espaces identifiés en DV2 ou DM2, sachant que la volonté est d'en améliorer progressivement la qualité. Des parcs de stationnement enterrés peuvent y être acceptés sous réserve d'un traitement de qualité de la surface (plantations, sols, accès, etc.). De même quelques constructions peuvent y être acceptées dans des surfaces limitées et sous réserve d'insertion satisfaisante dans l'espace et vis-à-vis de l'environnement bâti (en particulier s'il s'agit de mettre en valeur des façades).

TISSU URBAIN ET RESPIRATION DES ÎLOTS

En matière de densité urbaine, les principaux objectifs du PSMV sont :

- protéger les espaces creux qui mettent en valeur les façades patrimoniales (légende DM1/DM2 et DV1/DV2)
- exiger la qualité des clôtures et des matériaux de sol, en particulier en cœur d'îlot,
- utiliser le végétal pour contrôler l'ensoleillement et l'intimité des logements, mais aussi réguler l'îlot de chaleur,
- définir la juste place de la voiture « résidentielle » dans ces espaces,
- favoriser le maintien de la biodiversité et aider au développement des écosystèmes.

Les constructibilités sont définies graphiquement à travers la légende du Plan réglementaire qui dessine des emprises maximales de construction accompagnées de cotes altimétriques, permettant d'ajuster les gabarits des nouvelles constructions au mieux dans la complexité du tissu existant. En dehors de ces règles graphiques, le PSMV donne quelques règles écrites dont les grands principes sont :

- des possibilités d'adaptation au contexte urbain (notamment des possibilités de rupture d'alignement)
- une implantation qui privilégie toujours l'adossement lorsqu'une héberge voisine existe et des règles de recul par rapport aux limites séparatives (en l'absence d'héberge existante) selon la densité du tissu urbain.

LA BIODIVERSITE EN VILLE, UN ECOSYSTEME A PRESERVER

L'enchaînement des espaces accueillant du végétal, aussi petits soient-ils (des grands jardins aux interstices urbains), constitue des continuités biologiques favorables au développement des écosystèmes et au maintien de la biodiversité.

Ils constituent un ensemble d'apparence discontinue mais, en réalité, ils communiquent de façons diverses :

- A l'intérieur des îlots, les jardins communiquent par le sous-sol et par les frondaisons qui se rejoignent et par les murs de pierre dont les anfractuosités assurent l'abri ou le passage des petits végétaux et des insectes.
- Le long des voies, les alignements d'arbres assurent quelques continuités malheureusement souvent assez courtes.
- Les venelles et l'ensemble des espaces piétons dont la tranquillité relative et surtout la nature des matériaux de sol permettent des liaisons entre les espaces précédents.
- Les voies elles-mêmes, malgré leur revêtement imperméable, assurent des liaisons sur de courtes distances.

Dans les deux derniers cas, les liaisons ne sont possibles que s'il existe des failles dans le front bâti, c'est-à-dire des porches, des grilles, des haies ou, à défaut, des murs de maçonnerie traditionnelle de faible hauteur. Toutes ces continuités sont fragiles, leur maintien ou leur restitution doit faire l'objet d'une attention particulière.

Ce sujet fait l'objet d'une Orientation d'aménagement thématique qui préconise quatre grands principes :

- Composer la ville avec le végétal
- Choisir des essences adaptées aux espaces de plantation
- Préserver et améliorer la valeur écologique des lieux
- Créer de nouvelles taches de biodiversité & planter les arbres remarquables de demain

PENSER AUTREMENT LA REHABILITATION ENERGETIQUE DU BÂTI

Les questions de réhabilitation thermique font l'actualité aujourd'hui mais sont souvent amenées d'une façon très théorique et trop peu contextualisée. Or, le bâti ancien est un patrimoine bien particulier qui ne « fonctionne » pas de la même manière qu'un immeuble de construction récente. Les techniques de calcul actuelles (notamment pour les DPE) ne prennent pas suffisamment en compte cette différence essentielle et les solutions préconisées sont elles aussi souvent mal adaptées et peuvent même parfois mettre en péril l'immeuble ancien. Il est donc important de communiquer sur le sujet et le document du PSMV doit aborder la question en ne se limitant pas à l'aspect réglementaire (qui va plutôt interdire que proposer) mais en engageant une véritable prise de conscience à partir des solutions possibles.

Outre les objectifs habituels de réduction de l'empreinte écologique et des dépenses, il faut aussi citer un objectif majeur : la réhabilitation énergétique doit améliorer de manière globale le patrimoine bâti ancien par l'entretien, la mise aux normes d'habitabilité et le confort adapté aux modes de vie actuels. Les bénéfices financiers escomptés (et les temps de retour sur investissement) ni même les économies d'énergie ne peuvent être les seuls objectifs de la réhabilitation. Avant toute intervention, une meilleure connaissance de l'existant doit être abordée ; et, pour pallier aux éventuels problèmes thermiques, des solutions efficaces et non destructrices pour le patrimoine doivent être proposées. De nombreuses études existent sur le sujet, et elles donnent de nombreuses alternatives (à l'isolation par l'extérieur en particulier).

Le règlement du PSMV laissera une marge d'adaptation plus ou moins grande selon les niveaux de protection pour l'intégration des dispositifs d'économie d'énergie ou d'énergies renouvelables. Le PSMV propose une Orientation d'aménagement thématique, à visée pédagogique, qui définit les techniques inadaptées et propose quelques solutions intéressantes (sans exhaustivité). En voici les quatre grands axes :

- Prendre en compte les spécificités constructives du bâti
- Comprendre le comportement thermique de l'immeuble en établissant un diagnostic énergétique adapté
- Hiérarchiser les interventions et rechercher des solutions au cas par cas
- Engager des travaux d'amélioration thermique

Ce dernier chapitre est présenté sous forme de fiches-conseils par type d'intervention sur les thématiques de l'Isolation, des Equipements et des Menuiseries.

4.3. L'ESPACE PUBLIC AU CŒUR DU PROJET URBAIN



Le PSMV propose une Orientation d'aménagement thématique sur le sujet des espaces publics, en abordant à la fois la question des fonctionnalités (les déplacements) et du traitement architectural de ces espaces pour une meilleure valorisation du patrimoine bâti et des grands espaces fédérateurs du Secteur sauvegardé.

USAGES DE L'ESPACE PUBLIC ET DEPLACEMENTS

La politique urbaine en matière de déplacements et de stationnement fait partie intégrante de la réflexion sur la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine. L'organisation du plan de circulation couplée à celle des stationnements, l'encouragement aux modes de déplacements alternatifs (Bicloo, Chronobus, pôle d'échange facilitant la combinaison des modes de transports) sont autant de points à aborder dans le Plan de Sauvegarde pour que l'objectif de la « place aux deux-roues et aux piétons » dans la ville soit soutenu, sans que cette politique d'encadrement de la voiture individuelle ne vienne contrarier la volonté d'accueillir une population et des activités diversifiées (encore tributaires d'une possibilité d'accès automobile).

Ces questions sont un socle pour l'aménagement des espaces publics puisqu'une réflexion sur les places majeures du centre-ville ne peut faire l'économie d'une remise en cause globale des utilisations de l'espace public.

Le PSMV propose de mettre en application le Plan de Déplacements Urbains de Nantes Métropole, tout en allant plus loin en exigeant d'instaurer une meilleure lisibilité de cette politique des déplacements. L'Orientation d'aménagement et de programmation préconise :

- d'améliorer le confort des piétons
- de permettre à la pratique du vélo de se développer
- d'affirmer les zones 30 dans les rues résidentielles.
- de développer les zones de rencontre sur les espaces périphériques du plateau piétonnier.

S'ENGAGER POUR LA QUALITE DES ESPACES PUBLICS

Une réflexion à la fois globale et spécifique pour l'aménagement des espaces publics

Les espaces publics sont le meilleur support de mise en scène du patrimoine, il convient de réfléchir à leur aménagement sans dissocier les façades qui l'entourent ou les bordent. Ils constituent un ensemble continu qui doit présenter une certaine qualité et unité de traitement, d'où la nécessité d'écrire une philosophie générale d'intervention sur les espaces publics pour ce qui concerne : les sols, le nivellement, les matériaux, le mobilier et l'éclairage. En particulier, le traitement des sols ou l'éclairage doit être réfléchi de manière à mettre en valeur les ensembles qui donnent à la ville son identité, ou encore les portes de ville (historiques ou non) qui peuvent être traitées de façon singulière pour « entrer » dans le Secteur sauvegardé.

Chaque intervention sur l'espace public doit être précédée d'une réflexion permettant de définir un projet d'aménagement d'ensemble, de manière à éviter la succession d'interventions qui vite s'avèreraient dissonantes entre elles. Si l'espace privé reste la plupart du temps confidentiel, l'espace public constitue le vecteur du parcours urbain, à la fois découverte et quotidien.

Valoriser le Secteur sauvegardé à travers ses espaces publics passe par les actions suivantes :

- **Améliorer les fonctionnalités de l'espace public** (cf. chapitre précédent)
- **Définir une écriture architecturale des espaces viaires**
Adopter une écriture architecturale cohérente sur l'ensemble des espaces publics du Secteur sauvegardé se justifie par la nécessité d'unité et de mise en scène du patrimoine urbain. Il ne s'agit pas forcément de mettre « le même mobilier partout » mais de respecter les principes fondamentaux suivants :
 - mettre en cohérence les différentes interventions,
 - réduire le mobilier urbain à son strict minimum,
 - rechercher la neutralité dans le traitement des sols au profit d'une mise en valeur du patrimoine architectural.
- **Rechercher le nivellement cohérent avec le patrimoine bâti à l'occasion des projets d'aménagement**
La question du nivellement est fondamentale pour la réussite d'un aménagement d'espace public, en voici les trois principales règles :
 - comprendre l'évolution du nivellement au fil des aménagements précédents,
 - retrouver des profils en travers valorisant le patrimoine architectural,
 - intégrer la question de l'accessibilité PMR en amont du projet pour y apporter des solutions qui ne remettent pas en cause la mise en scène de l'architecture.
- **Améliorer l'interface entre le patrimoine architectural et l'espace viaire (sol)**
Le sol doit prolonger les façades des constructions pour constituer le cadre de mise en scène de l'architecture. Pour tous les linéaires de trottoirs ou de quais au contact des immeubles les plus prestigieux du patrimoine nantais, il convient de privilégier les traitements de sols à l'aide de pavage ou dallage de granite, car il correspond le mieux aux soubassements des façades. Les accès et les porches des hôtels et immeubles de rapport peuvent être marqués par un pavage de façon à montrer l'animation du tissu urbain.
- **Mettre en œuvre un mobilier urbain de qualité**
Pour cela, les Orientations d'Aménagement et de Programmation rappellent les trois règles d'or :
 - réduire la palette de mobilier urbain et exiger des éléments de qualité,
 - définir le modèle et la couleur en définissant les trois concepts : identité, spécificité et originalité du mobilier nantais,
 - maintenir et restaurer le mobilier urbain historique de grande qualité : candélabres, bornes de fonte ou de pierre, grilles, tampons de sol, fontaines, etc.
- **Mettre en place un plan lumière**
La valorisation du patrimoine bâti ne doit pas être livrée à un seul éclairage routier ou à l'initiative de quelques riverains, il est nécessaire de définir l'ambiance nocturne souhaitée et le patrimoine qu'il convient de révéler par la mise en lumière. Les orientations sont les suivantes, elles s'inscrivent dans le prolongement de la Charte d'aménagement des espaces publics :
 - définir une couleur générale de l'éclairage,
 - mettre en scène les quais (existants ou disparus) de la Loire et de l'Erdre,
 - mettre en valeur les bâtiments emblématiques et les ensembles architecturaux identitaires,
 - révéler les jardins,

- identifier les émergences dans la silhouette de la ville,
- faire découvrir les détails insolites ou méconnus du patrimoine nantais.

REVELER L'HISTOIRE URBAINE ET LE PATRIMOINE BATI

Mettre en scène les bras d'eau disparus

Les bras d'eau comblés ont laissé de grands vides urbains qui constituent aujourd'hui la forme singulière du centre-ville et toute son 'ossature'. Les comblements de la Loire et de l'Erdre se sont déroulés sur plusieurs décennies, entre-deux-guerres, ils ont transformé des îles (Feydeau, Gloriette) en îlots et les voies navigables qui appelaient vers le large sont devenues des voies de circulation encombrées de trafic. L'intégration des transports en commun et le travail de ces dernières années sur le plan de circulation a déjà permis de rasséréner ces espaces pour laisser une meilleure place au piéton, à l'exception du parking de la Petite Hollande et ses diverses voies qui sont restés un univers dévoué à la voiture.

Pour **restructurer ces grands vides urbains et les requalifier en espaces fédérateurs pour les Nantais**, il est essentiel de s'appuyer sur l'histoire de la ville. La conception de ces espaces (composition, nivellement, formes architecturales, végétal) doit se faire en lien avec l'histoire urbaine et les différentes perspectives visuelles qu'offre le parcours de cette « promenade nantaise ». C'est tout le sens de l'Orientation d'aménagement et de programmation localisée sur les bras de Loire et de l'Erdre.

Suggérer le tracé des enceintes de ville

Si l'histoire des comblements de Nantes est bien connue, la présence de l'enceinte urbaine gallo-romaine et médiévale (en dehors des abords du château) l'est beaucoup moins et peu explicite dans la forme de la ville. Les récents aménagements près de la porte Sauvetout permettent d'en voir un fragment mais celui-ci reste difficilement compréhensible dans son articulation avec la ville close (et cela est notamment dû au grand vide urbain issu du comblement de l'Erdre, l'actuel cours des 50 Otages).

Le diagnostic du PSMV a revisité ces tracés anciens qui ont structuré toute la trame urbaine à travers le plan historique formalisant toute la stratification historique de la ville. La traduction réglementaire se fera par une Orientation d'aménagement et de programmation localisée qui préconise de **suggérer le tracé de ces deux enceintes** à l'aide de signalétique, de marquage au sol ou de projections (les moyens ne sont qu'une suggestion) voire même, quand cela est pertinent, de donner à voir ce tracé à l'occasion de réaménagement des espaces publics concernés.

Révéler l'aménité des promenades plantées et la singularité des places nantaises

Parce que chaque espace a une histoire et des caractéristiques propres qui doivent être révélées par les nouveaux aménagements, des orientations spécifiques (localisées) permettent ainsi de définir pour chaque espace public les qualités et attentions particulières à assurer au moment de la réflexion sur leur aménagement.

4.4. ANIMATION DU CENTRE ET DYNAMIQUE DE PROJETS



Nantes a un centre-ville dynamique sur le plan commercial, culturel et démographique. Le Secteur sauvegardé rassemble toutes les fonctions de centralité (logements, commerces, équipements, administrations publiques).

PRESERVER LES FONCTIONS ESSENTIELLES A LA VITALITE DU SECTEUR SAUVEGARDE

L'habitat, fonction essentielle à la vitalité du Secteur sauvegardé

Le Secteur sauvegardé est un pôle d'habitation important de la commune, il regroupe plus de 10 000 logements. Son évolution doit donc permettre de le conforter en insistant sur deux axes essentiels :

La qualité résidentielle

Tout doit être fait pour qu'il soit agréable d'habiter dans le Secteur sauvegardé. Cela signifie d'assurer le calme et l'intimité des logements dans des constructions anciennes et futures, harmonieusement insérées dans leur environnement urbain et paysager. Le PSMV, en protégeant le patrimoine en profondeur, est un outil pour veiller à éviter les réhabilitations qui nuiraient à cette qualité résidentielle : découpages abusifs de grands logements, nombres de logements inadaptés à la parcelle ou au volume bâti, les extensions en cœur d'îlot. De même, la définition très précise des gabarits maximums constructibles en cœur d'îlot et sur rue permet d'encadrer les effets d'une densification qui se ferait aux dépens de la lumière ou de l'intimité des logements.

La mixité sociale

De même, il convient d'offrir à toutes les catégories sociales la possibilité d'habiter dans le Secteur sauvegardé. Cela signifie agir concrètement contre une augmentation excessive du coût du foncier qui risquerait de réserver les logements à certains et de déséquilibrer le profil sociologique du Secteur sauvegardé.

La question de l'insertion des logements sociaux est donc centrale. De même, la résorption de l'habitat indigne et de la vacance doit être une des priorités de cet axe.

Le PSMV permet d'imposer un seuil minimal de logements selon les secteurs plus ou moins commerciaux (article 2), et plus généralement d'encadrer l'évolution de la typologie des logements (à travers la protection des volumes intérieurs significatifs) et de l'habitat social.

Le dynamisme commercial, fonction emblématique du Secteur sauvegardé

La question du commerce, fondamentale dans une politique de développement urbain, touche à la fois le patrimoine, l'économie et l'organisation fonctionnelle du centre-ville. Les effets du plan de circulation et l'aménagement des espaces publics créent les conditions d'un dynamisme de l'appareil commercial. La présence des bars et restaurants avec leurs terrasses extérieures est à la fois génératrice de vie de quartier et de nuisances pour les riverains. Comment envisager le développement de ces structures sans faire fuir les habitants ? Les secteurs des voies (piétonnes ou non) particulièrement commerciales sont tout particulièrement concernés par ce sujet.

L'appareil commercial doit pouvoir se renouveler en maintenant un certain équilibre de l'offre et une nécessaire diversité ; il s'agit d'une question essentielle qui met en jeu la préservation du patrimoine et la mise en valeur du patrimoine, l'aménagement des espaces publics, l'accessibilité et le confort de ces espaces.... Les axes du PSMV en matière de dynamisme commercial sont les suivants :

Le maintien et le renforcement des commerces de proximité

Le PSMV, en protégeant le patrimoine en profondeur, est un outil pour veiller à éviter les programmes inadaptés de réhabilitation. Les commerces de proximité représentent l'occupation idéale d'un rez-de-chaussée en centre-ville, dans la mesure où ils animent la rue (par son activité et sa vitrine) et occupent des espaces mal adaptés au logement.

La protection de certains linéaires commerciaux est une des règles du PSMV qui permettra un maintien de ces commerces de proximité. D'une autre façon, la protection des devantures commerciales de qualité patrimoniale contribue à préserver l'image des petits commerces nantais.

La possibilité d'implanter de grandes locomotives commerciales

C'est l'un des objectifs du document : revitaliser le Secteur sauvegardé en permettant un renouvellement urbain et l'implantation de surfaces commerciales. Le PSMV définit pour cela de très grandes emprises qui peuvent faire l'objet de restructuration et accueillir des programmes commerciaux structurants. En particulier, le plan de mixité fonctionnelle (article US.2) détermine les emprises projets qui devront développer un programme commercial ou culturel : il s'agit du cours Olivier de Clisson, de la pointe Feydeau ouest, de Decré-Hôtel de Ville,...

En outre, ce plan de mixité fonctionnelle (article US.2) garantit la pérennité des fonctions des grands équipements commerciaux actuels : ainsi, sont protégés (en tant que programme commercial et non en tant que patrimoine bâti) les emplacements du Carré Feydeau, des Galeries Lafayette, du passage Pommeraye et de la galerie Pommerim, des commerces entourant la place des Volontaires de la Défense Passive, de l'actuel C&A ou encore de l'actuel GoSport.

L'atout culturel

L'enjeu culturel reste, comme dans tout centre-ville, un enjeu central. Le Secteur sauvegardé, compte tenu de sa richesse patrimoniale et de son offre culturelle, bénéficie d'une fréquentation diversifiée comptant à la fois des travailleurs, des étudiants, des habitants de la métropole, des visiteurs de passage... Le PSMV doit permettre de contribuer au développement de l'attractivité culturelle du Secteur sauvegardé.

La position des équipements culturels reste de première importance pour la dynamique d'évolution du centre-ville ; elle est de nature à orienter les flux de déplacements, transformer l'ambiance et l'animation des rues et donc de générer de nouvelles activités (en particulier commerciales).

Le plan de mixité fonctionnelle (article US.2) garantit la pérennité des fonctions des grands équipements culturels actuels : ainsi, sont protégés (en tant que programme culturel et non en tant que patrimoine bâti) les emplacements des cinémas Gaumont, Katorza, Cinématographe, l'emplacement du théâtre des Carmélites (Café-théâtre), de l'extension du musée des Beaux-Arts, du passage Ste-Croix,...

Equipements et emploi

Aujourd'hui les possibilités d'extension et de renforcement du centre en matière de bureaux et d'équipements publics sont principalement autour du pôle Hôtel de Ville ; les autres possibilités sont réparties sur l'ensemble du Secteur sauvegardé autour des pôles d'animation existants.

RENOUVELER LE TISSU URBAIN A TRAVERS DES OPERATIONS DE REQUALIFICATION

Aujourd'hui, la ville porte encore le traumatisme de deux grands événements de son histoire contemporaine : les bombardements de 1943-44 et les comblements de l'Erdre et de la Loire entre-deux-guerres qui ont laissé de grands vides urbains. Ce sont ces éléments qui constituent les principaux chantiers de réflexion pour la valorisation du Secteur sauvegardé : les anciens bras d'eau sont traités à travers l'Orientation d'aménagement et de programmation sur les espaces publics ; les conséquences des bombardements et de la Reconstruction (en partie inaboutie) sont traitées dans une Orientation d'aménagement et de programmation spécifiques qui concernent des espaces à requalifier, auxquels s'ajoutent quelques cœurs d'îlot qui présentent un potentiel de restructuration.

Le PSMV y définit de vastes emprises constructibles, ces Orientations d'aménagement et de programmation donnent les conditions d'une **recomposition urbaine qui permettra de « recoudre » les espaces qui manquent de cohérence** avec le reste du tissu urbain historique.

Il s'agit du passage Bouchaud (rue de la Juiverie à la rue de la Marne), de l'îlot Férreol Bolo, de l'îlot Montaudouine, de l'îlot médiathèque, de l'îlot Fourcroy, de l'îlot du Chêne d'Aron, de l'îlot Cassini, de l'îlot Calvaire, l'îlot Notre-Dame-de-Bon-Conseil, l'îlot Préaubert-La Fontaine, l'îlot Budapest, et l'îlot Molière pour les opérations de la Reconstruction. Les 3 autres cœurs d'îlot à requalifier sont : la cour des Echevins, l'îlot Joffre et l'ancienne Ecole des Beaux-Arts/parking Decré.

ENRICHIR L'IMAGE DE LA VILLE A TRAVERS DES OPERATIONS EMBLEMATIQUES

Ce dernier point est essentiel car c'est là que se trouve toute la modernité de l'outil PSMV, le volet de Mise en valeur tient en effet autant au projet qu'à la préservation (trop souvent mis en opposition). Le plan se doit donc d'apporter **de nouvelles ambitions pour constituer tout un réservoir de projets qui restent à inventer** dans le but de renforcer l'identité du centre-ville nantais.

A Nantes, c'est justement le cas de deux sites patrimoniaux aujourd'hui méconnus ou sous-exploités et qui peuvent devenir de véritables **sites emblématiques de découverte de l'histoire de la ville** qui viendraient s'ajouter au château et à la cathédrale : il s'agit de l'ancien enclos des **Cordeliers et de la Psallete**.

Et enfin, quelques espaces urbains déjà emblématiques du Secteur sauvegardé mais mal exploités demandent à être valorisés par des projets d'ampleur qui viendront **dynamiser l'image de la ville grâce à des projets phares**. Compte tenu de la dimension symbolique de ces espaces, il s'agit de projets qui pourront utilement faire l'objet de concours d'architecture : la pointe Feydeau ouest, le square Fleuriot de Langle, le socle de la Tour de Bretagne, et la place de l'Hôtel de Ville.

Les Orientations d'aménagement et de programmation sur ces espaces définissent les grands axes de composition et d'organisation urbaine, les principes de traitement architectural et le caractère symbolique de ces projets.

5. ARCHITECTURE DU DOSSIER REGLEMENTAIRE

Le dossier de PSMV se compose de 3 pièces principales que le présent Rapport de Présentation accompagne :

- **Le plan réglementaire polychrome intitulé « Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur »**, présenté sous la forme d'un plan général à l'échelle du 1/2000° (avec une légende simplifiée) et deux plans détaillés à l'échelle du 1/1000° comportant l'ensemble des informations (cotes existantes, cotes réglementaires pour les emprises constructibles et détails des prescriptions pour les « M » et les « tâches jaunes », sur la partie Ouest et la partie Est du Secteur sauvegardé (prenant comme limite le cours des 50 Otages) ;
- **Le Règlement** qui rassemble des Dispositions générales (dont un certain nombre de définitions et l'explication de la légende du Plan) et des Dispositions particulières (Article 1 à 14) ; il est accompagné de pièces complémentaires qui sont :
 - 1- la liste des OAP (pour mémoire),
 - 2- la liste des immeubles soumis à une prescription de modification (M),
 - 3- la liste des immeubles soumis à une prescription de démolition (« tâches jaunes »),
 - 4- la liste des fragments de construction protégés au titre du PSMV (étoiles blanches),
 - 5- la liste des emplacements réservés, comportant le bénéficiaire et la destination,
 - 6- les prescriptions spécifiques par ordonnancements (triangles bleus),
 - 7- le relevé de différents types de menuiseries anciennes pour servir de référence.
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui définissent la philosophie d'intervention sur le Secteur sauvegardé à travers 3 thématiques : l'histoire urbaine, les espaces publics, la biodiversité, puis les principes de mise en œuvre des aménagements sur chacun des espaces publics du Secteur sauvegardé (rassemblés par type) et de nombreux projets réglementés par le PSMV.

Le dossier est complété d'annexes réglementaires prévues à l'article R 123-14 du Code de l'Urbanisme :

Annexe 1 : Servitudes d'utilité publique : Elle comprend la liste des servitudes relatives à la conservation du patrimoine, complétée d'un plan. Cela concerne les immeubles (ou parties d'immeubles) protégés au titre des Monuments Historiques, les espaces protégés au titre des sites et les autres contraintes et servitudes classiques

Annexes 2 : Annexes sanitaires : Il s'agit des plans du Réseau d'eau potable, du réseau d'assainissement, du plan de traitement des déchets.

Annexe 3 : Plan d'exposition au Bruit.

Annexe 4 : Zone de publicité restreinte.

Annexe 5 : PPRN

Annexe 6 : Prescriptions archéologiques

Le chapitre suivant détaille :

- la classification des immeubles sur le document graphique à travers l'explicitation de la légende du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
 - le règlement et ses 13 articles
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

5.1. CLASSIFICATION DES IMMEUBLES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Le PSMV identifie à la fois les constructions ou espaces qui font l'objet de prescriptions (protection, modification voire suppression) et repère les espaces potentiels de renouvellement urbain par un tracé d'emprise constructible maximale. Ainsi il fait apparaître les tissus urbains qui ont atteint une sorte d'équilibre et ceux qui peuvent faire l'objet d'une évolution plus ou moins significative.

Véritable règle graphique, il s'articule très étroitement avec la règle écrite du Règlement.

La légende du Plan réglementaire est très précise, elle est ici détaillée par rubrique :

PERIMETRE DU SECTEUR SAUVEGARDE :

- **Le tracé de ce périmètre a été défini par l'arrêté interministériel du 22 mars 1972.**

Cette limite suit approximativement, au Sud, la rive sud du bras de la Loire qui longeait le centre-ville, de la place du Sanitat (à l'Ouest) aux îlots longeant les cours Saint-Pierre et Saint-André (à l'Est), limitée au Nord par l'Erdre et au Nord-ouest par la Place Delorme et la rue Voltaire.

LEGISLATION DES MONUMENTS HISTORIQUES :

- **Les immeubles (ou parties d'immeubles) protégés au titre des Monuments Historiques**

Le Plan réglementaire repère graphiquement tous les immeubles soumis à la législation des Monuments Historiques sans distinguer s'ils sont classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques (cette distinction apparaît dans la liste des servitudes portée en Annexe réglementaire). Le PSMV informe de la présence de ces protections en proposant des graphismes différents selon les éléments précisés dans l'arrêté de protection (emprise graphique validée avec les services de la DRAC).

Sont distingués les immeubles entièrement protégés (sur le plan, totalement en noir pour les constructions ou en beige pour les espaces libres protégés), de ceux qui ne font l'objet que d'une protection partielle au titre des Monuments Historiques, repérée sous les légendes « Façades et/ou toitures » (pointillés noirs) ou « Élément d'architecture ou vestige » (étoile pleine noire).

Ceux qui ne font l'objet que d'une protection partielle sont, pour les parties non MH, soumis aux règles du PSMV qui généralement les protège. Les deux législations se complètent donc utilement.

DISPOSITIONS DU PSMV RELATIVES AUX IMMEUBLES BÂTIS :

- **Les immeubles (ou parties d'immeubles) protégés au titre de leur intérêt patrimonial**

Il s'agit de l'ensemble des immeubles protégés par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, dont les conditions d'évolution sont définies par l'article US.11. Comme cela a été expliqué dans le chapitre définissant les orientations de la politique urbaine en matière de sauvegarde du patrimoine bâti, une hiérarchie est établie par le PSMV entre ces immeubles :

- *TYPE A : immeuble (ou partie d'immeuble) dont l'altération est interdite et dont la modification est soumise à condition*

Représentée en gris foncé, cette protection de type **A** est la plus forte. L'objectif est de sauvegarder ce qui fait la valeur de ces constructions à l'architecture cohérente. Le règlement dit ce qui doit être conservé et comment il est possible d'apporter des modifications susceptibles de l'adapter aux conditions de vie contemporaine sans le dénaturer.

- *TYPE B : immeuble (ou partie d'immeuble) dont le réaménagement est autorisé sous conditions*

Représentée en gris intermédiaire, cette protection moins forte reste une protection. L'immeuble concerné présente une valeur architecturale moins forte ou a fait l'objet de travaux d'adaptation qui lui ont fait perdre une partie de ses qualités ; il n'en demeure pas moins qu'il continue à jouer un rôle essentiel dans la continuité patrimoniale de la ville.

Le règlement définit les conditions de sa restauration et permet de le faire évoluer de manière sensible sans qu'il perde son rôle dans la continuité urbaine.

- **FRAGMENT OU ELEMENT ARCHITECTURAL à conserver in situ**
Des monuments sur l'espace urbain ou encore des fragments d'architecture et des vestiges sont identifiés sur le Plan réglementaire par une étoile accompagnée d'une description de l'élément protégé (liste annexée au Plan). Ces éléments sont à préserver en place pour le témoignage architectural et/ou historique qu'ils représentent.
 - **ELEMENT DE CLÔTURE à conserver, reconstituer ou créer**
Ce repérage n'est pas exhaustif. Les murs existants en maçonnerie et les belles grilles de clôture doivent être conservés et soigneusement restaurés ou reconstruits.
- **Les immeubles (ou parties d'immeubles) pouvant être conservés, améliorés ou supprimés ou remplacés**
Ces immeubles (en gris clair sur le plan) ne sont pas protégés. Ils représentent des espaces de souplesse et d'évolution potentielle dans le Secteur sauvegardé.
Ils peuvent être démolis, si cette démolition n'entraîne pas une friche urbaine. Le mieux est de les reconstruire dans le respect des règles graphiques du Plan (selon les emprises constructibles dessinées). S'ils ne sont pas reconstruits, il convient de définir au préalable l'aménagement paysager mis en œuvre pour rétablir la cohérence urbaine que tout projet doit garantir dans le Secteur sauvegardé.
- **Les immeubles (ou parties d'immeubles) dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées**
Ces immeubles sont repérés en jaune sur le Plan réglementaire, la liste annexée au Plan définit les raisons qui font que ces immeubles ne trouvent pas leur place et précise les prescriptions qui leur sont imposées s'ils font l'objet de projets de travaux.
Ces prescriptions peuvent être :
- la démolition sans reconstruction s'il s'agit de dégager les abords d'une construction protégée ou de rétablir la cohérence d'une cour ou d'un jardin par exemple (dans ce cas, le Plan réglementaire superpose un élément de légende imposant un espace creux) ;
 - la démolition pour laisser place à une autre construction respectant les règles graphiques et écrites du PSMV ;
 - parfois donnée comme alternative à la démolition : la modification ou le retraitement architectural, de manière à atténuer l'impact de ce bâti.
- **Les immeubles devant faire l'objet d'une modification**
Un certain nombre de prescriptions sont détaillées dans la liste annexée au PSMV, elles concernent la construction sur laquelle figure la lettre M. Ces modifications peuvent porter sur des modifications de volumétrie, de traitement architectural, de matériaux, de constructions qu'elles soient protégées ou non. Elles doivent être mises en œuvre lorsque des projets de travaux touchent ces constructions.
- **Les ordonnances architecturales à respecter**
Le Plan réglementaire identifie les ensembles urbains remarquables de façades à l'architecture élaborée qui font la singularité du paysage urbain nantais. L'objectif est de définir une prescription d'ensemble qui suppose une considération globale de la façade ordonnancée (regroupant en général plusieurs immeubles).
Cette légende impose une conservation de l'architecture originelle, elle interdit toute modification des volumes comme des détails, qui font la cohérence de la façade dans son ensemble, sauf lorsqu'il s'agit de rééquilibrer la situation urbaine.
Chaque ordonnancement fait l'objet d'une liste de prescriptions spécifiques décrivant la composition architecturale et les éléments de détails tels que ferronneries et menuiseries. Ces prescriptions figurent aux pièces complémentaires du Règlement (n°6) et s'appliquent à tous travaux de restauration/modification sur ces façades.
- **Tracé des anciennes fortifications à mettre en valeur**
Les enceintes qui se sont succédé ont acquis une valeur patrimoniale (leurs tracés sont représentés sur le plan historique annexé au cahier 1 du Rapport de présentation). Le plan réglementaire identifie certains ouvrages toujours visibles et d'autres suivant leur tracé probable.

Tout projet de construction ou d'aménagement doit restaurer ces vestiges ou en suggérer le souvenir le cas échéant, des Orientations d'aménagement et de programmation portent sur les sites où cette démarche apparaît nécessaire.

DISPOSITIONS DU PSMV RELATIVES AUX ESPACES :

>CONSTRUCTIBILITE DES ESPACES :

▫ Les espaces « en blanc »

Les espaces apparaissant « en blanc » (sans graphisme) sur le Plan réglementaire sont constructibles dans les conditions définies par le règlement. Généralement, ils sont associés à un tracé d'emprise constructible maximale.

▫ Les emprises constructibles maximales, avec cote de hauteur maximale

Cernées d'un trait rouge pointillé, ces emprises définissent les emprises maximales que peuvent occuper les nouvelles constructions. Ces constructions doivent respecter la hauteur maximale (en cote NGF ou Rdc pour rez-de-chaussée) portée au Plan. Elles ont été dessinées avec la volonté d'assurer la cohérence des îlots et des façades urbaines, soit (selon les situations) en s'adossant aux mitoyens en attente des constructions situées en limite séparative, soit en laissant respirer les jardins et les cours situées en cœur d'îlot ou sur les parcelles voisines. Elles ne dispensent pas de l'application des règles d'implantation écrites dans le règlement.

▫ Les emprises constructibles maximales, avec alignement imposé sur rue et cote de hauteur maximale

Ces emprises définissent les emprises maximales, telles que décrites ci-avant, complétées d'un trait rouge continu (généralement, le long de la rue) qui signifie l'alignement qu'elles doivent respecter.

▫ Les emprises constructibles maximales, avec alignement imposé sur rue et cote de hauteur imposée sur rue

Ces emprises définissent les emprises maximales, telles que décrites ci-avant, mais la cote de hauteur (NGF) n'est plus maximale mais obligatoire. Il s'agit d'emplacements sensibles (souvent des angles de rue) où le respect de cette hauteur est la condition indispensable d'une insertion réussie.

>PROTECTION ET TRAITEMENT DES ESPACES :

▫ Les voiries et emprises publiques

Les espaces apparaissant en beige sur le Plan réglementaire correspondent aux voiries et emprises publiques dont la constructibilité (limitée) est définie par l'article US.2 du Règlement.

▫ Les espaces libres à dominante minérale (DM) soumis à prescription particulière

• DM1 : espace public et cour privée à conserver

Il s'agit essentiellement de belles cours des édifices publics ou privés, en particulier des hôtels dont il faut conserver la cohérence et la qualité.

• DM2 : espace de dégagement à dominante minérale à améliorer ou à créer

Il s'agit des espaces libres qui permettent au bâti de respirer. Certains font l'objet d'un traitement cohérent mais souvent il s'agit d'espaces qui pourraient être revalorisés.

▫ Les espaces libres à dominante végétale (DV) soumis à prescription particulière

• DV1 : jardin et boisement à conserver

Il s'agit des grands boisements des fortifications des parcs et surtout des beaux jardins qu'il convient non seulement de sauvegarder mais bien souvent d'entretenir et de régénérer.

• DV2 : espace de dégagement à dominante végétale à améliorer ou à créer

Il s'agit de jardins souvent modestes mais qui constituent la trame verte du Secteur sauvegardé et le complément idéal du bâti. Ce sont parfois des espaces minéralisés à tort sur lesquels il convient de rétablir

une certaine végétalisation dans un souci de mise en valeur du bâti de continuité des espaces végétalisés et d'amélioration des conditions de vie des habitants.

AUTRES PRESCRIPTIONS DU PSMV :

▫ Liaison piétonne et/ou porche à conserver ou à créer

Cette légende identifie les liaisons et passages piétonniers qui existent à travers les îlots ou qu'il conviendrait de rétablir à l'occasion d'opérations d'aménagement.

Certains sont étroitement liés à des traverses ou ruelles et ont donc un tracé précis, d'autres correspondent à des volontés d'assurer des continuités à travers des îlots. C'est donc davantage le principe de ces passages qui est protégé, leur tracé peut faire l'objet d'adaptations ou d'évolutions.

Ces passages peuvent être publics ou privés ; leur accessibilité est donc soumise à la volonté de leur propriétaire (ils peuvent être en effet fermés, mais on privilégiera les solutions de fermeture laissant passer la vue vers le cœur d'îlot (grilles plutôt que portails pleins).

▫ Emplacement réservé

Cette légende s'appuie sur l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme qui permet de prévoir des espaces destinés spécifiquement à la réalisation de voies publiques, de places et parcs publics de stationnement, d'installations d'intérêt général ou encore d'espaces verts existants ou à créer.

Le PSMV figure aussi la localisation des secteurs qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

5.2. REGLEMENT

Le Règlement constitue le complément essentiel du Plan réglementaire dont il rappelle la légende dans ses Dispositions générales.

Ses dispositions s'appliquent dans tout le périmètre du Secteur sauvegardé qui ne comporte qu'une seule zone réglementaire, la zone US (les précédents zonages Usa et USb sont donc supprimés). Les articles US-1 à US-13 visent :

- à préserver les formes urbaines et le patrimoine -bâti et végétal- issus de l'histoire nantaise tout en permettant une expression contemporaine,
- à prolonger une réflexion sur le renouvellement urbain et son insertion dans le tissu urbain historique,
- et enfin à assurer la diversité des fonctions urbaines.

Les treize articles reposent sur les principes énoncés ci-dessous :

L'article 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

L'article US.1 précise les occupations et utilisations du sol interdites, parce qu'elles génèreraient des nuisances fonctionnelles, visuelles ou autres, **incompatibles avec la mise en valeur du Secteur sauvegardé** et le voisinage d'habitation.

L'article 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

L'article US.2 précise les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le Secteur sauvegardé, pour que celui-ci conserve son dynamisme et sa richesse fonctionnelle. En particulier, il définit les **conditions relatives aux destinations des immeubles à travers un « plan de mixité fonctionnelle »** qui distingue l'hypercentre commercial du reste du Secteur sauvegardé en imposant un certain seuil de logements pour toute opération (à la surface de plancher supérieure à 3 500 m²).

L'objectif de ces dispositions vise à un **maintien de l'équilibre des fonctions urbaines**, pour trouver une juste place aux logements, aux commerces, aux bureaux. Le plan précité permet aussi d'imposer une typologie de programmes pour les grands projets, tels que Hôtel de Ville / Beaux-Arts, Cours Olivier de Clisson, Médiathèque. Il identifie aussi les linéaires commerciaux et les équipements majeurs dont la fonction (commerce ou Cinaspic) est à préserver (le bâtiment n'étant pas forcément protégé).

L'article 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie respectant à la fois le patrimoine et la sécurité.

Si le PSMV ne prévoit **pas de création de voie nouvelle**. Si les opérations de renouvellement urbain venaient à en créer, dans ce cas, ces voies sont à adapter aux caractéristiques de la trame de voirie environnante dans le Secteur sauvegardé, avec un **traitement attentif du raccord avec l'existant**.

Cet article encadre également **les créations de garages sur rue (interdites sur les immeubles protégés et/ou les rues piétonnes)** et définit les conditions d'application des cheminements piétonniers dessinés sur le Plan réglementaire.

L'article 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX ET LA COLLECTE DES DECHETS

Les constructions doivent être desservies par tous les réseaux et disposer d'un système d'assainissement et de gestion des déchets adapté au patrimoine. Doivent être privilégiées les solutions économisant l'eau et l'énergie.

La desserte des constructions par les réseaux doit être respectueuse des caractéristiques architecturales du patrimoine et des nouvelles constructions. Les réseaux doivent être le plus possible intégrés pour respecter le paysage urbain.

L'article 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune superficie minimale n'est imposée compte tenu du fait que le Secteur sauvegardé comporte une très large palette de tailles de parcelles qui ont pu être construites.

L'article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions s'implantent en respectant les compositions environnantes. Le Plan réglementaire identifie toutes les emprises potentiellement constructibles sur rue et définit donc graphiquement l'alignement auquel celles-ci doivent s'implanter.

Le Règlement permet quelques **soupleses ou adaptations en fonction de l'environnement bâti**, de la nature du programme, de l'importance du linéaire de façade et des contraintes fonctionnelles de l'espace public, sous réserve d'un traitement satisfaisant des éventuels reculs et d'une articulation harmonieuse avec l'existant.

Cet article définit également les saillies et encorbellements, selon les largeurs de voies (en référence au Règlement de voirie).

L'article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe de base est de respecter la cohérence du tissu urbain de l'îlot. Il faut donc s'articuler au mieux avec les constructions et les espaces libres situés sur les parcelles voisines.

Le Plan réglementaire identifie sur cour les espaces où peuvent s'implanter les constructions, définissant ainsi clairement jusqu'où l'on peut construire par rapport aux limites séparatives. Toutefois, s'il existe sur la parcelle voisine une cour ou un jardin sur lequel ouvrent des fenêtres de pièces principales, les nouvelles constructions doivent respecter des **distances de vue cohérentes avec celles qui existent dans l'îlot urbain ou le quartier**, pour respecter à la fois l'intimité et l'ensoleillement des voisins et la morphologie urbaine.

S'il convient **d'encourager la construction en adossement des murs mitoyens en attente**, il peut être interdit de s'implanter en limite séparative si cela entraine contradiction avec les principes de respect de l'ensoleillement et de la morphologie urbaine.

L'article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Cette implantation doit être conçue pour gérer au mieux les rapports d'ensoleillement et d'intimité entre les pièces principales des constructions et pour permettre une gestion rationnelle des espaces libres compatibles avec la composition de l'îlot urbain concerné. **Une distance minimale de vue** est imposée entre les façades comportant des baies se faisant vis-à-vis.

L'article 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le **Plan réglementaire définit graphiquement les emprises constructibles maximales** (non imposées) pour lesquelles le respect des articles 7 et 8 encadre les possibilités d'implantations (et donc d'emprise au sol) qui permettent de rester compatible avec la morphologie de l'îlot.

En dehors de ces emprises graphiques, les articles US.11 et 13 définissent les possibilités de construction (limitées) au contact des immeubles protégés et même, sur les espaces libres. En outre, l'article US.2 autorise certaines constructions sur les espaces publics, elles sont limitées à celles nécessaires à l'usage et l'animation de l'espace public ou aux transports en commun et aux éventuelles émergences de locaux enterrés.

L'article 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le principe général est, là encore, d'insérer les volumétries des nouvelles constructions dans l'ensemble des constructions existantes environnantes dans un souci de cohérence urbaine.

C'est pour cette raison que les emprises constructibles fixent une **hauteur maximale avec des possibilités d'adaptation pour se raccorder au mieux avec les constructions mitoyennes** ; cette hauteur est obligatoire dans certains cas repérés sur le Plan afin d'éviter qu'une nouvelle construction trop basse ne mette en péril la cohérence urbaine de l'îlot. Les cotes définies correspondent à la cote de l'égout de toiture au-dessus de laquelle peut être créé un volume de comble s'il en existe du même type sur les constructions environnantes. Dans le cas où l'insertion d'une toiture plate serait admise, la cote proposée correspond à la partie supérieure de l'acrotère.

Les constructions protégées au titre de leur intérêt patrimonial, qu'elles soient de type A ou de type B, doivent conserver leur hauteur sauf s'il s'agit de retrouver le volume de comble d'origine ou s'il s'agit de mettre en œuvre une modification imposée par le PSMV (lettre M sur le Plan réglementaire).

Il est possible de **créer des émergences dans la silhouette de la ville** pour des bâtiments emblématiques ou singuliers, comme les clochers l'ont fait dans le passé.

L'article 11 : ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS

Il s'agit de l'article le plus développé du règlement. Cet article définit successivement :

- les règles de restauration du clos et du couvert puis des intérieurs des constructions existantes,
- de l'aspect des commerces (devantures, bannes, occultations, enseignes, étals et terrasses),
- de l'intégration des dispositifs liés à la prise en compte des enjeux environnementaux,
- et enfin de l'architecture des constructions neuves, des extensions, des abris divers et des clôtures.

Pour toute restauration, le principe général consiste à utiliser au mieux les règles de l'art qui ont permis de construire les constructions protégées, dans le but de redonner toute sa valeur au patrimoine bâti nantais. Un principe s'impose : celui du **maintien de l'authenticité des matériaux constitutifs du patrimoine, principalement le tuffeau, l'ardoise, la brique ancienne et le fer forgé**. De nouvelles techniques de restauration peuvent être mises en œuvre car l'intervention sur le bâti ancien est un domaine où l'on doit innover, mais il sera exigé que ces techniques n'aient pas d'effet négatif sur la pérennité de l'architecture. Les matériaux doivent être reconstitués à l'identique, s'ils ne peuvent pas être conservés (notamment dans le cas de changement de pierre, il sera demandé la même pierre). Les opérations de restauration doivent être l'occasion de débarrasser les constructions de tous les dispositifs qui les ont dénaturées et de conserver ou de rétablir le plus possible les distributions intérieures. Il faut mettre un frein à la fragmentation des logements et, au contraire, restructurer les maisons ou immeubles abusivement divisés.

Notre époque doit permettre d'enrichir ce patrimoine, en y améliorant les conditions de vie sans faire disparaître de manière irréversible ce qui en fait la qualité patrimoniale. Les marges de manœuvre définies dans le Règlement sont plus grandes dans les immeubles protégés de type B que dans les immeubles protégés de type A d'une plus grande qualité architecturale.

L'aménagement des commerces doit conjuguer qualité et discrétion, que ce soit pour la devanture, pour les bannes éventuelles ou pour les terrasses ouvertes. Les terrasses fermées sont interdites sauf dans le cadre d'un projet global d'aménagement d'un espace public et/ou si elles sont compatibles avec l'architecture environnante.

L'amélioration des performances énergétiques doit être une ambition, même si ces constructions sont souvent bien faites et peu consommatrices en énergie (à l'exception du patrimoine d'après 1948, qui est celui de La Reconstruction). Ces travaux d'amélioration ne doivent pas modifier l'expression architecturale des constructions protégées et faire disparaître les volumes et décors de qualité. Les solutions sont donc à apprécier au cas par cas, l'article 11 rappelle les interdictions de faire et encadre les dérogations possibles (une OAP vient compléter cette thématique).

Les extensions des constructions sont autorisées sur les constructions protégées, si la greffe est de qualité et ne vient pas perturber la logique de composition et la distribution intérieure de l'immeuble principal.

En termes de construction neuve, les nouvelles constructions doivent s'insérer dans leur environnement avec un souci de volumétrie, de couleur générale, de matériaux, de composition/rythme de façades, etc., tout en déployant un **vocabulaire architectural contemporain** ; il appartient au concepteur de tenir compte du contexte et de la volonté de

continuité urbaine pour exprimer l'esprit de son temps et son talent. Les futurs historiens devront pouvoir dater ces constructions, le « pastiche » doit donc rester une exception.

Le Règlement permet aux bâtiments spécifiques (culturels, culturels, publics ou privés) de se singulariser pour devenir les nouveaux points de repères de la ville.

L'article 12 : NORMES DE STATIONNEMENT

La Ville met en œuvre un ambitieux Plan de Déplacement Urbain (PDU) donnant une très large part aux circulations douces et aux transports en commun, permettant en particulier de reconquérir les espaces publics et de proposer des aménagements plus adaptés à la flânerie piétonne.

Pour l'ensemble du Secteur sauvegardé, l'offre actuelle de stationnement public en parking silo permet de répondre aux besoins des visiteurs et des habitants du Secteur sauvegardé. La desserte importante en transports en commun, le développement des modes doux de déplacement et les parkings publics permettent de **ne pas imposer la réalisation de places de stationnement pour toutes les destinations**, y compris le logement (construction neuve ou réhabilitation). Le principe va même plus loin, puisqu'il s'agit d'imposer des **normes maximales de stationnement**.

L'article 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement des espaces libres est une priorité essentielle du Secteur sauvegardé pour améliorer la qualité de vie des habitants et renforcer la biodiversité. Le Règlement insiste sur la **nécessité d'adapter les plantations et le traitement des sols aux caractéristiques des espaces libres et d'éviter le plus possible l'imperméabilisation des sols**.

LES ESPACES LIBRES A DOMINANTE MINERALE

DM1 Cours pavées et espaces minéraux de qualité

Ces cours sont des espaces nobles en relation le plus souvent avec un patrimoine bâti protégé.

De tradition, les belles cours sont à dominante minérale et font l'objet d'un traitement de pavage ou de dallage, plus rarement de sols stabilisés. L'objectif est de privilégier les traitements d'origine en conservant les matériaux anciens qui ont persisté, voire en les restaurant. Sont à proscrire les traitements qui banalisent l'espace comme l'enrobé ; il s'agit aussi de garantir sur ces espaces la perméabilité des sols pour l'infiltration des eaux de pluie, les pavés (ou les dalles) posés sur sable présentent l'avantage de laisser toute une biodiversité se développer. Dans cette même logique, les constructions souterraines y sont interdites.

Il peut être souhaitable d'adoucir l'atmosphère de ces cours en autorisant les plantes grimpantes sur les grilles et murs de clôture et/ou sur les façades des constructions si ces plantes ne sont pas contradictoires avec la sauvegarde des façades. Il est aussi possible d'introduire des éléments végétaux en caisses ou sous forme de massifs, sous réserve que l'esprit général reste bien celui d'une cour de qualité et laisse dégagées les façades.

DM2 Espaces de dégagement à dominante minérale à améliorer ou à créer

Ces cours jouent le même rôle d'espace de respiration et assurent la desserte de constructions annexes, du jardin ou de façade arrière de l'immeuble sur rue. Leur petite taille rend leur végétalisation difficile, d'autant plus qu'elles peuvent recevoir en plus des annexes, des extensions ou des greffes réalisées sur l'immeuble principal. Cependant, il est souvent souhaitable d'y introduire du végétal pour tempérer l'atmosphère et favoriser les continuités écologiques, sous réserve que ces plantations ne mettent pas en péril le patrimoine architectural. Là encore, il convient de privilégier en traitement de sol les solutions qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales : dallage et pavage sur sable, sol stabilisé, bordures fleuries, etc.

Cette légende a été également utilisée pour les courettes très étroites des îlots très denses de l'hypercentre, dont la plupart sont déjà construits à rez-de-chaussée créant une extension de la surface commerciale du rez-de-chaussée ou/et un jardin en terrasse captant la lumière du soleil qui peine à pénétrer dans ses îlots construits très hauts ou/et un accès aux différents logements du fond de parcelle. Ce dispositif de cours « suspendues » peut donc être maintenu voire créé, à condition de ne pas dénaturer une cour ou une façade remarquable, de s'assurer de bonnes conditions d'étanchéité et d'évacuation des eaux (et autres réseaux) et d'un traitement de qualité de ces volumes construits (en particulier des toits terrasses ainsi créés).

LES ESPACES LIBRES A DOMINANTE VEGETALE

DV1 Jardins de qualité

Il s'agit des jardins publics et des (rares) beaux jardins privés qui doivent rester en pleine terre.

Le règlement préconise l'entretien régulier de ces espaces tant qu'un « projet global d'aménagement paysager » n'a pu être soumis pour accord. Ce projet peut consister en la restauration d'un dessin d'origine du jardin si l'on dispose d'une documentation suffisante, ou, en la création d'un jardin contemporain sous réserve qu'il soit cohérent avec son environnement urbain et architectural.

Le maintien des arbres de grand développement, des compositions paysagères de qualité, des jeux de nivellement épaulés par des murs de soutènement peut être imposé à l'occasion de l'étude de ces projets.

Ces jardins sont avant tout des espaces de détente réservés aux piétons. Ils ne peuvent pas être aménagés en parc de stationnement de véhicules, néanmoins dans les jardins existants, l'entrée et le stationnement des voitures des propriétaires, sur les espaces sablés par exemple, peuvent être tolérés en prenant soin d'être discrets.

DV2 Espaces de dégagement à dominante végétale à améliorer ou à créer

Il s'agit d'espaces végétalisés ou qui devraient l'être ; d'une qualité inférieure aux DV1, ils jouent un rôle essentiel d'espace de respiration assurant les continuités vertes. Là encore l'entretien régulier est recommandé, dans l'attente d'un projet de modification qui viendrait améliorer la végétalisation et la composition de cet espace.

Le PSMV utilise parfois la légende DV2 pour reconquérir des espaces minéralisés ou traités en parking, afin de rétablir les conditions de développement de la biodiversité et améliorer les conditions de vie des habitants.

La création de parkings y est interdite pour réserver ces espaces de respiration à la détente et pour assurer le calme. Cependant, des véhicules peuvent y pénétrer, sous réserve que les espaces de stationnement soient dans l'esprit d'un sol de jardin (sol stabilisé ou pavage). Ces espaces peuvent être aménagés de manière à accueillir les activités de détente (tennis, portiques, aires de jeux, etc. ...), sous réserve d'un effort d'intégration paysagère de ces équipements.

LES ALIGNEMENTS D'ARBRES ET ARBRES REMARQUABLES

Repérés sur le Plan réglementaire, quelques arbres remarquables et alignements d'arbres sont protégés ; tout doit être fait pour pérenniser (ou remplacer à l'identique s'ils sont malades) les arbres repérés par cette légende afin de conserver les points de repère urbains et la masse végétale qu'ils constituent. S'ils ne peuvent pas être maintenus, leur remplacement doit être étudié à la fois en termes de choix d'essence et de composition urbaine.

Les alignements peuvent éventuellement être recomposés voire déplacés dans le cadre d'un projet global d'aménagement participant d'une meilleure qualité urbaine.

PASSAGES PIETONNIERS

Le Règlement impose de conserver certains « passages piétonniers » de manière à ouvrir, ou plus simplement à maintenir, les ouvertures sur les cœurs d'îlots qui représentent une des richesses du Secteur sauvegardé. Des souplesses sont offertes dans leur tracé et leur gestion, mais leur principe ne doit pas être mis en cause.

TRACE DES FORTIFICATIONS A METTRE EN VALEUR

Le Règlement impose un aménagement permettant une mise en valeur du tracé des fortifications. Il est à noter que les vestiges existants sont eux-mêmes protégés au titre des prescriptions sur les immeubles bâtis.

5.3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le document « Orientations d'aménagement et de programmation » répond aux dispositions de l'article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme issu de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V). Elles sont en cohérence avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.

Elles définissent les principes de mise en œuvre de nombreux projets réglementés par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), **tout projet doit être compatible avec ces Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation sont de deux types, le document comprend des OAP (générales) thématiques et des OAP (particulières) localisées. Les premières traitent des préoccupations transversales à tout projet d'aménagement ou de construction, comme la qualité des espaces publics, la biodiversité ou les questions de réhabilitation énergétique. Les secondes s'attachent à un secteur particulier, et permettent de détailler des Orientations pour chaque espace public et chaque îlot destiné à une requalification ou une restructuration relativement importante.

OAP thématique : METTRE EN VALEUR LE SECTEUR SAUVEGARDE PAR SES ESPACES PUBLICS

Cette première OAP thématique consiste à donner une lecture hiérarchisée des espaces publics pour traduire les enjeux d'aménagement portés par le Schéma de cohérence des Espaces publics réalisé par Nants Métropole.

OAP thématique : S'ENGAGER POUR LA QUALITE DES ESPACES PUBLICS

En voici les principaux traits :

- définir une écriture architecturale des espaces viaires,
- rechercher le nivellement cohérent avec le patrimoine bâti,
- améliorer l'interface entre le patrimoine architectural et l'espace viaire,
- mettre en œuvre un mobilier urbain de qualité,
- définir les conditions de réalisation d'un plan lumière.

OAP thématique : COMPOSER LA VILLE AVEC LE VEGETAL ET ENTRETENIR LA BIODIVERSITE

Cette OAP thématique développe la place de l'arbre –et plus généralement du végétal– dans la ville, à la fois dans l'histoire de la composition urbaine et dans les aménagements récents et à venir. L'approche est à la fois paysagère et scientifique, basée sur l'analyse de la biodiversité urbaine.

OAP thématique : PENSER AUTREMENT LA REHABILITATION ENERGETIQUE

Cette dernière OAP thématique est rédigée dans une visée pédagogique, elle met en garde sur les techniques inadaptées et propose quelques solutions intéressantes (sans exhaustivité). En voici les quatre grands axes :

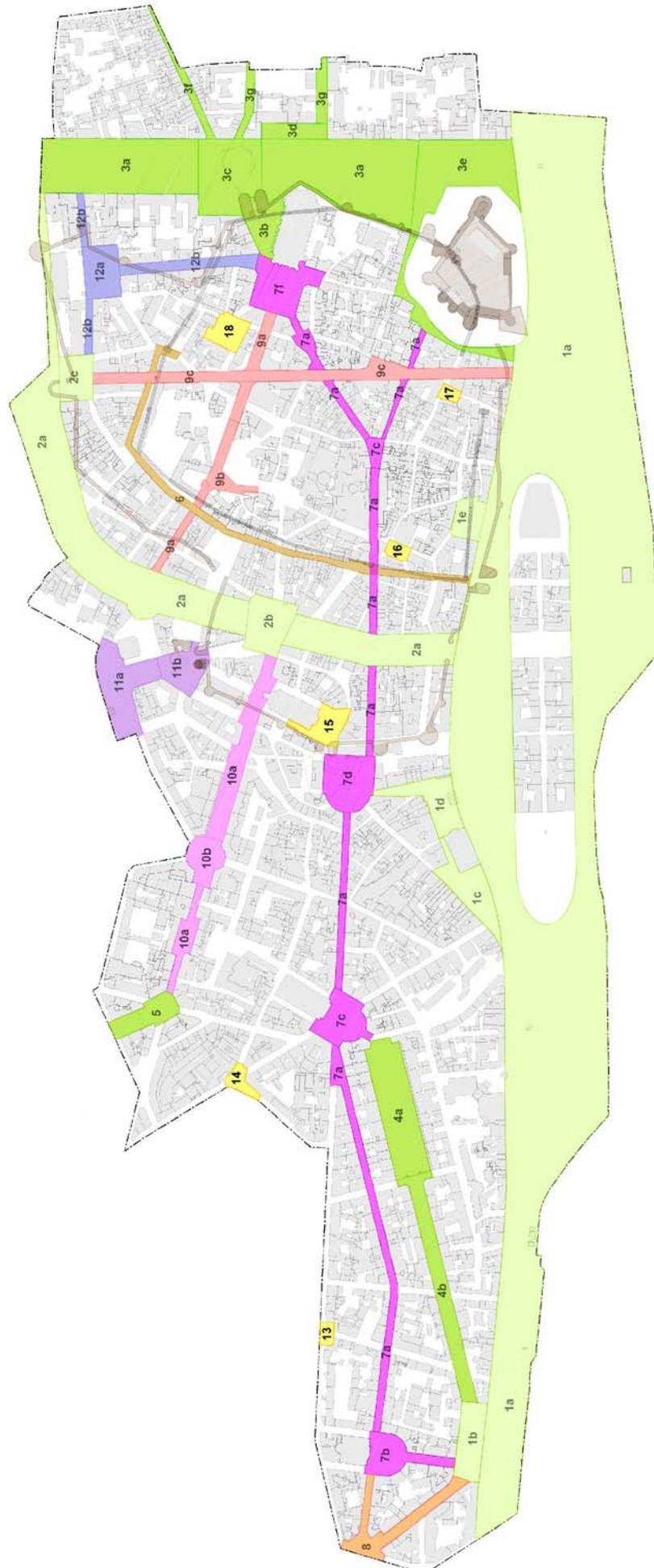
- Prendre en compte les spécificités constructives du bâti
- Comprendre le comportement thermique de l'immeuble en établissant un diagnostic énergétique adapté
- Hiérarchiser les interventions et rechercher des solutions au cas par cas
- Engager des travaux d'amélioration thermique

Ce dernier chapitre est présenté sous forme de fiches-conseils (ayant valeur de recommandations) par type d'intervention.

OAP localisées :

➤ LES ESPACES PUBLICS A METRE EN VALEUR

La qualité des espaces publics majeurs est essentielle pour l'identité du Secteur sauvegardé, car ils constituent à la fois des espaces de circulation (tous modes confondus), de rassemblement, et d'histoire urbaine qui accompagnent les grands ensembles de l'architecture nantaise. Chacun des espaces publics a fait l'objet d'une analyse détaillée résumant les problématiques d'aménagement dans le chapitre précédent du présent Rapport (partie D).



Les OAP sont structurées de façon géographique en traitant par grande entité, puis par sous-espace, chacun des espaces remarquables du Secteur sauvegardé, qui sont :

- **Les promenades nantaises et leurs abords :**

Cette Orientation d'aménagement et de programmation encadre la requalification des grands vides urbains qu'ont laissés les comblements des bras d'eau et la mise en valeur de l'histoire urbaine, en particulier de la présence de l'eau. C'est la traduction du projet centre-ville qui définissait ici un nouvel espace fédérateur pour le centre-ville. Les places qui donnaient autrefois sur le fleuve et aujourd'hui sur ces futures promenades nantaises sont traitées ici également, à savoir : la place du Commandant L'Herminier, les places de la Bourse et du Commerce, la place du Bouffay, et la place du Port Communeau. Les espaces publics doivent redonner à ces places un visage de quai et de places ouvertes pour en magnifier l'histoire et leur rôle dans la trame urbaine.

- **Les cours nantais et les grands axes plantés :**

Ces espaces sont tous plantés d'alignements d'arbres qui structurent la trame du centre-ville, il s'agit à la fois des promenades historiques (cours St-Pierre, cours Cambronne, boulevard Guist'Hau) et des percées qui ont créé des voies rectilignes soulignées par le végétal (rue Maurice Sibille).

- **La contrescarpe de la ville gallo-romaine :**

Une enceinte urbaine reste un des éléments forts de l'histoire des villes, sa connaissance doit être rendue lisible dans les aménagements de l'espace public. L'objectif de cette Orientation d'aménagement et de programmation est d'encourager à mettre en œuvre tous les moyens qui permettent de suggérer le tracé de cette ancienne limite de ville. Les moyens de le faire dépendent de la configuration des lieux, et peuvent être traités de manière visible (tracé au sol, matériau, dégagement des vestiges) ou subtile (éclairage, clous au sol, etc.), permanente ou événementielle.

- **La colonne vertébrale du Secteur sauvegardé et les axes particuliers du Secteur sauvegardé**

Ici, il s'agit de définir l'identité et la spécificité des voies principales du Secteur sauvegardé, en préconisant des aménagements en cohérence avec cette spécificité et l'articulation entre eux de ces axes de découverte du centre-ville. Cette OAP concerne : la colonne vertébrale du Secteur sauvegardé, reliant les grandes places du Sanitat à la Cathédrale, mais aussi l'axe de la rue du Calvaire, celui de la rue de Strasbourg avec la rue de l'Hôtel de Ville, les abords de la Préfecture avec la rue du Roi Albert.

- **Les autres places :**

Les « autres places » font également l'objet d'OAP particulières qu'il s'agisse de parvis, comme la place Félix Fournier, la place Sainte-Croix (pour les parvis) et la place du Pilon (carrefour) ou encore de places nées de destructions d'îlots comme la place des Jacobins ou encore la place Dumoustier.

OAP localisées : LES SECTEURS A REQUALIFIER ET A METTRE EN VALEUR

Le Secteur sauvegardé n'est pas un musée, et son document réglementaire a pour principal objectif d'accompagner sa dynamique d'évolution. Le PSMV offre de nombreuses possibilités de renouvellement urbain, dont les plus importantes nécessitent des Orientations d'aménagement et de programmation pour guider l'intervention future sur ces îlots. Sont ainsi détaillées 24 opérations de restructuration potentielles, témoignant de l'importance de la capacité d'évolution du Secteur sauvegardé.

Les OAP mettent en situation la problématique d'aménagement de chacune de ces 24 opérations significatives, en rappelant les dispositions d'origine des lieux, en définissant les objectifs de l'aménagement futur et en développant des Orientations qui insistent sur la qualité des programmes à mettre en œuvre pour tirer le meilleur parti de ces sites et précisent les conditions d'insertion de ces programmes.

Il ne s'agit pas de reprendre ici le contenu de chacune de ces OAP mais on peut formuler leur point commun : une volonté de renouvellement urbain selon l'esprit qui a prévalu dans tous les îlots du Secteur sauvegardé, et la nécessité de créer des ensembles urbains cohérents qui s'inscrivent dans la ville, à la fois en termes d'architecture, de forme urbaine mais aussi en termes de programmes.

NB : Il existe de nombreuses autres possibilités de (re)construction offertes par le Plan. Il n'a pas semblé nécessaire de définir pour ceux-ci des OAP, le Plan réglementaire parle de lui-même et crée les garde-fous suffisants pour préserver le patrimoine bâti, les espaces libres de qualité et pour garantir des volumétries constructibles compatibles avec ce patrimoine.

Ces opérations ont été distinguées en 4 catégories qui déterminent des cas de figure un peu différents.

*pour les deux premiers, il s'agit plutôt de restructurer des îlots qui ont perdu leur cohérence :



■ • LA REQUALIFICATION D'OPERATIONS DE LA RECONSTRUCTION

Les bombardements constituent le second traumatisme qu'a vécu Nantes après les comblements de l'Erdre et de la Loire. Ils ont laissé dans le cœur historique des brèches importantes dont beaucoup ont été reconstruites parfois assez tardivement. Dans ces opérations de La Reconstruction, il existe de belles compositions dont le témoignage a pris une valeur de nouveau patrimoine (la rue du Calvaire) d'autres en revanche ont été réalisées au coup par coup et n'ont pas complètement accompli le travail de couture urbaine nécessaire à leur insertion dans le tissu urbain historique. Ce sont celles-ci qui font l'objet d'OAP pour mieux anticiper la requalification de ces îlots et cœurs d'îlots et l'insertion des futures opérations.

■ • LA REQUALIFICATION DE CŒURS D'ÎLOT

Deux espaces très particuliers de cœurs d'îlot nécessitaient des Orientations d'aménagement et de programmation spécifiques pour répondre à leur singularité. Le premier fait figure de mauvais exemple d'usages urbains, il s'agit de la cour des Echevins actuellement occupée par des garages à rez-de-chaussée aux toits de tôles et laissant dégagés de grands murs aveugles des immeubles donnant sur rue. Le second, l'îlot Bonnefoy-Joffre, fait figure de bel unicum dans le Secteur sauvegardé, il s'agit d'un cœur d'îlot vert, composé de jardins et de propriétés aux parcelles imbriquées, sur lesquelles le PSMV offre des possibilités de densification. Les OAP visent à s'assurer d'une réflexion globale pour la meilleure réappropriation de ces lieux, dans le cas moins idéal où elle se ferait à travers des opérations successives.

*Pour les deux suivants, il s'agit plutôt de valoriser des sites majeurs :



• LA VALORISATION DE SITES PATRIMONIAUX

Ces OAP permettent de développer des premières réflexions de projet de réutilisation et de valorisation de bâtiments patrimoniaux, protégés par le Plan. Il s'agit du bâtiment conventuel des Cordeliers et de la Psallette.

• LES OPERATIONS EMBLEMATIQUES (dont certains espaces actuellement non bâtis)

Il s'agit de projets offerts par le PSMV sur des secteurs qui pour certains ont une haute valeur symbolique :

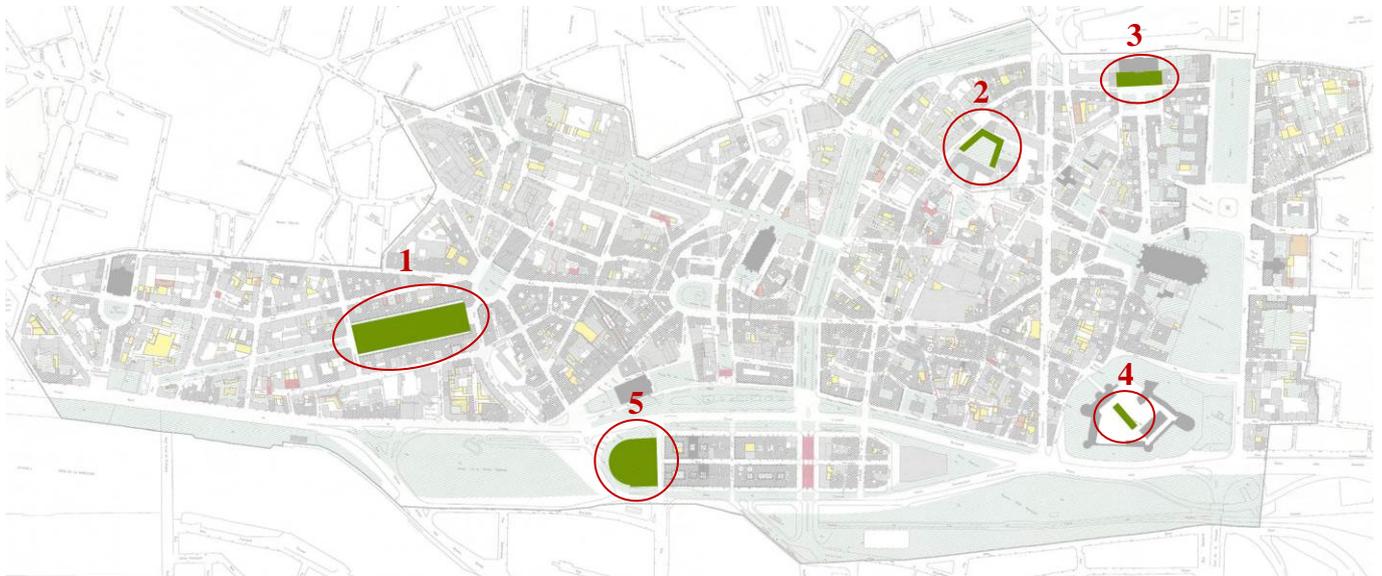
- la tour Bretagne qui mérite de recevoir une requalification la raccrochant mieux à son environnement urbain, en particulier au niveau de son socle ;
- le cours Olivier de Clisson, dont l'espace libre est issu des immeubles bâtis à la Reconstruction, créant une ouverture dans l'île Feydeau et traité comme un ancien bras d'eau en prolongement du cours des 50 Otages, il s'agit là de retrouver une lisibilité de la forme urbaine de l'île ;
- l'îlot Hôtel de Ville, la requalification de toute la place déstructurée par les bombardements et sans animation autre que la circulation et son square ;
- la pointe ouest de l'île Feydeau, pour laquelle le PSMV permet de créer un volume construit qui reconstituerait l'ancienne halle de marché couvert qui se trouvait ici au bord de l'eau jusqu'au début du XX^{ème} siècle ;
- le square Fleuriot de Langle, dont l'espace libre est issu de la démolition de l'ancienne Poste, le PSMV y définit aussi un petit volume constructible qui permettrait de trouver un programme singulier à un endroit stratégique (proximité du pôle multimodal, de la place du Commerce et de la place Royale) ;
- l'ancien Hôtel Duchesse Anne (incendié en 2004) dont la reconstruction est rendue possible par cette OAP.

6. JUSTIFICATION DE LA SUPPRESSION DES EBC*

*ESPACES BOISES CLASSES

Ce chapitre permet de justifier le déclassement des espaces boisés classés (EBC) dans le cadre de la révision du PSMV. Au nombre de 5 et recouvrant une superficie de 1,5 hectares, ces EBC correspondent à des jardins (pas nécessairement boisés) de qualités très variables, en voici l'énumération :

1. Le cours Cambronne
2. Le jardin de l'Hôtel de Ville
3. Le jardin de la Préfecture
4. La cour du château
5. Le square Daviais.



Pour mémoire, la révision de 1993 avait reconsidéré cette légende d'EBC qui a, au vu de l'expérience quotidienne et de la jurisprudence, démontré son caractère inopérant voire contre-productif dans une démarche de mise en valeur du patrimoine et de gestion des espaces concernés. En cause principalement, l'EBC protège un espace en l'état et interdit une recomposition de l'espace, qui parfois est nécessaire pour l'évolution de ses usages et pour sa mise en valeur (notamment pour retrouver un état d'origine).

Ainsi aux EBC avait été substitué à la légende : « espaces soumis à prescriptions particulières », propre au PSMV.

Le déclassement des derniers EBC inclus dans le Secteur sauvegardé s'inscrit donc en continuité de cette démarche initiée en 1993, et s'appuie sur une nouvelle légende du PSMV, qui permet une meilleure prise en charge de ces espaces. Cette nouvelle légende propose plusieurs niveaux de protection du végétal réglementés par l'article 13 :

- la protection d'arbres isolés, qui ont été identifiés dans le Diagnostic,
- la protection des alignements d'arbres et ordonnances végétales,
- la protection des cours (DM1) et jardins (DV1), qui - outre la conservation de l'espace libre - exige une attention particulière à la composition paysagère et la mise en valeur des immeubles dont ils constituent l'écrin.

Ce chapitre consacre un paragraphe par espace pour présenter chacun des cas de figure.

6.1. LE COURS CAMBRONNE

Superficie de l'EBC : 8 700 m²

RAPPEL HISTORIQUE

Le Cours Cambronne est né du projet de « promenade publique » voulue par Graslin, longée par des hôtels particuliers -conçu selon un ordonnancement par Crucy en 1791- et que devait refermer un « bel établissement de Bourse ». Achevée au début du XIX^{ème} siècle, cette « chambre de plein air » (selon les mots de Graslin) se déroule sur 170 mètres de long par 45 de large, et est entourée de murs et plantée d'ormeaux. Après plusieurs projets avortés, elle ne verra finalement pas de monument fermer sa perspective (décision en 1840 de percer la rue Maurice Sibille). A partir de 1842, un monument à la gloire de Cambronne occupe son centre et crée l'occasion pour Driollet de proposer un projet de recomposition du jardin en 1845. La réalisation de ce projet ne fut que partielle : l'alignement d'ormeaux est remplacé par quelques arbres au port maîtrisé et une composition d'aires sablées et de parterres réguliers structure l'espace. Les fontaines et candélabres dessinés par Driollet pour magnifier la statue centrale ne verront pas le jour.

Les archives municipales révèlent d'autres projets de recomposition de cet espace après ce plan Driollet inachevé ; on peut citer notamment le projet de Noisette (jardinier du Jardin des Plantes) en 1875 ou encore, celui d'Aubry en 1908 (cf. Cahier 1 du Rapport de présentation).

ETAT DES LIEUX PHOTOGRAPHIQUE



JUSTIFICATION DU DECLASSEMENT

Les tilleuls actuels sont des sujets âgés et présentent un mauvais état sanitaire qui laisse envisager un renouvellement à court ou moyen terme. La composition actuelle de l'espace ne correspond pas à la disposition d'origine du cours, ni même à un projet abouti (en l'occurrence le projet de Driollet n'a été que partiellement réalisé). Et l'état actuel de la promenade, qu'il s'agisse de la composition comme des plantations, n'est pas pleinement satisfaisant pour magnifier l'ensemble historique composé du cours et des façades ordonnancées qui le bordent. Ainsi, la mise en valeur nécessite de passer par une recomposition de l'espace permettant de repenser les plantations (et leurs essences) et le tracé des boulingrins.

La nouvelle légende DV1 du PSMV (présentée dans le chapitre précédent) permet de protéger cet espace et de garantir un niveau d'exigence à la hauteur des enjeux du lieu, en imposant « un projet paysager d'ensemble qui doit répondre aux différentes problématiques de mise en valeur des lieux (historique, patrimoniale, écologique et paysagère) [...], doit s'appuyer sur des recherches documentaires et sur un diagnostic botanique et prendre la forme d'un plan de composition » [Extrait du règlement]. Le règlement prévoit également que ce projet peut être la restitution du plan qui a pu ou aurait pu (dans le cas de projets non réalisés) occuper l'espace, sans exclure la possibilité d'un aménagement de jardin contemporain sous réserve de mise en valeur du patrimoine.

Cette nouvelle légende apparaît donc plus adaptée que l'EBC pour le Cours Cambronne.

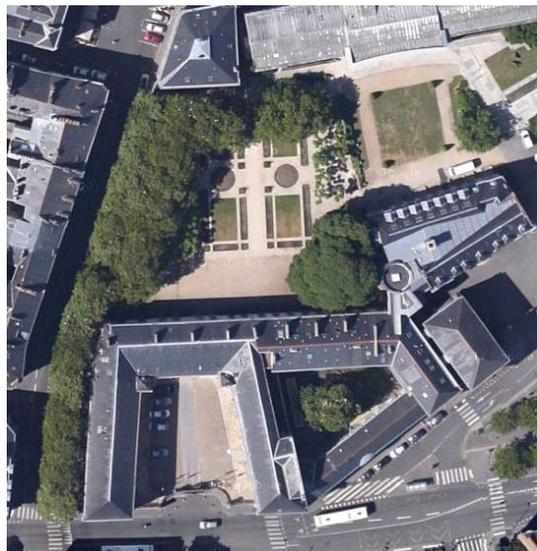
6.2. LE JARDIN DE L'HOTEL DE VILLE

Superficie de l'EBC : 1 177 m²

RAPPEL HISTORIQUE

Le jardin de l'Hôtel de Ville était, avant le XVIII^{ème} siècle, composé de buis, d'arbres fruitiers et de gazon taillé en broderies. Gérard Mellier sollicite Gabriel en 1727 pour dessiner les plans d'un jardin composé qui devait devenir un véritable parc public. Ce dessin ne sera pas entièrement réalisé mais sera repris dans un projet de Crucy daté de 1797, lui-même non abouti. C'est en 1800 qu'il prend réellement forme avec le dessin de l'architecte Fournier qui met en place de grands alignements de tilleuls. Ces arbres seront remplacés par des magnolias en 1824.

Dans le premier quart du XX^{ème} siècle, les extensions de l'Hôtel de Ville en modifieront sensiblement le tracé. (cf. Cahier 1 du Rapport de présentation).



ETAT DES LIEUX PHOTOGRAPHIQUE



JUSTIFICATION DU DECLASSEMENT

La totalité du jardin est en pleine terre et régulièrement entretenu, composé d'allées sablées ou dallées, de gazon, de massifs fleuris, de massifs d'arbustes, d'arbres isolés dont deux remarquables entre un groupe de marronniers d'Inde et un vieux cerisier à fleurs. Il faut rappeler que l'EBC initial portait sur l'ensemble du jardin (face à l'Hôtel de Derval) et qu'il a été réduit lors de la révision de 1993 aux seuls alignements, laissant de côté les arbres remarquables précités.

La composition actuelle de l'espace ne correspond pas à la disposition d'origine du jardin, mais est le résultat de plusieurs réaménagements, l'un avec la mise en place de l'alignement (XIX^{ème}), l'autre pour les parterres actuels (XX^{ème}). Et l'état actuel du jardin, qu'il s'agisse de la composition comme des plantations, n'est pas pleinement satisfaisant pour magnifier l'ensemble historique de l'Hôtel de Ville. Ainsi, la mise en valeur nécessite de passer par une recomposition de l'espace permettant de repenser les plantations (et leurs essences) et le tracé même du jardin, notamment en incluant à la réflexion les autres parties du jardin.

La nouvelle légende DV1 du PSMV (présentée dans le chapitre précédent) permet de protéger cet espace et de garantir un niveau d'exigence à la hauteur des enjeux du lieu, en imposant « un projet paysager d'ensemble qui doit répondre aux différentes problématiques de mise en valeur des lieux (historique, patrimoniale, écologique et paysagère) [...], doit s'appuyer sur des recherches documentaires et sur un diagnostic botanique et prendre la forme d'un plan de composition » [Extrait du règlement]. Le règlement prévoit également que ce projet peut être la restitution du plan qui a pu ou aurait pu (dans le cas de projets non réalisés) occuper l'espace, sans exclure la possibilité d'un aménagement de jardin contemporain sous réserve de mise en valeur du patrimoine.

Cette nouvelle légende apparaît donc plus adaptée que l'EBC pour cet espace, d'autant qu'elle couvre la totalité du jardin.

6.3. LE JARDIN DE LA PREFECTURE

Superficie de l'EBC : 1 700 m²

RAPPEL HISTORIQUE

La place Roger Salengro fait partie des projets d'embellissement dessinés par Ceineray, qui prévoyait une grande place proche du carré pour magnifier le fond de perspective de l'ancienne rue Royale (du Roi Albert) à partir de la Cathédrale. Autrefois partie constituante de l'espace public, ce jardin prend sa forme actuelle par le projet d'Ogée qui propose un espace fermé devant la Chambre des Comptes (actuelle Préfecture) en 1829. Les deux pavillons apparaissent seulement sur le plan Amouroux en 1849. Aucun plan ancien de la ville ne fait apparaître un jardin composé à cet endroit.



ETAT DES LIEUX PHOTOGRAPHIQUE



JUSTIFICATION DU DECLASSEMENT

Le jardin est en pleine terre et régulièrement entretenu, composé d'allées sablées, de gazon, de massifs fleuris, et de bosquets d'arbres.

La composition actuelle de l'espace ne correspond pas à un tracé historique. La composition et les arbres existants ne sont pas d'un grand intérêt botanique ou paysager. Une recomposition de cet espace pourrait améliorer la mise en valeur de la façade remarquable de la Préfecture, en particulier la haie très opaque qui sépare le jardin de la place trouble la lecture du vaste espace urbain prévu à l'origine.

La nouvelle légende DV1 du PSMV (présentée dans le chapitre précédent) permet de protéger cet espace et de garantir un niveau d'exigence à la hauteur des enjeux du lieu, en imposant « un projet paysager d'ensemble qui doit répondre aux différentes problématiques de mise en valeur des lieux (historique, patrimoniale, écologique et paysagère) [...], doit s'appuyer sur des recherches documentaires et sur un diagnostic botanique et prendre la forme d'un plan de composition » [Extrait du règlement]. Le règlement prévoit également que ce projet peut être la restitution du plan qui a pu ou aurait pu (dans le cas de projets non réalisés) occuper l'espace, sans exclure la possibilité d'un aménagement de jardin contemporain sous réserve de mise en valeur du patrimoine.

Cette nouvelle légende sur la totalité du jardin apparaît donc plus adaptée que l'EBC pour cet espace.

6.4. LA COUR DU CHATEAU

Superficie de l'EBC : 482 m²

RAPPEL HISTORIQUE

La cour du château s'est structurée au fil du temps et des implantations successives du château, depuis sa fondation en 1207 jusqu'à la construction du bâtiment du Harnachement peu avant La Révolution.

De place militaire, elle devient la résidence des Ducs de Bretagne au XV^{ème} siècle. La présence d'arbres dans cet espace n'apparaît pas sur les plans anciens.



Achévé en 2007, un vaste programme de restauration de l'ensemble a permis la mise en œuvre de fouilles qui attestent de la présence du mur gallo-romain à cet endroit de la cour en sous-sol. Le projet a donc opté pour un espace sans plantations de pleine terre de manière à préserver ces vestiges. L'espace est aujourd'hui, de manière ponctuelle (en saison estivale), agrémentée d'arbustes en jardinières, et le sol est traité avec un simple revêtement perméable.

ETAT DES LIEUX PHOTOGRAPHIQUE



JUSTIFICATION DU DECLASSEMENT

La présence d'arbres à cet endroit ne correspond pas à une démarche historique et la présence des vestiges du mur gallo-romain en sous-sol est réhivitoire à la replantation de cet espace.

L'ensemble du château mais aussi le sol de la totalité de la parcelle est protégé au titre de Monuments Historiques suite au classement sur la liste de 1840. La protection de cet espace est donc assurée par cette législation qui garantit l'authenticité historique, la préservation des vestiges et, plus globalement, une démarche de mise en valeur pour tout aménagement. Dans un souci de simplification, le PSMV ne vient pas superposer de nouvelles protections.

La légende EBC est à supprimer sur cet espace.

6.5. LE SQUARE DAVIAIS

Superficie de l'EBC : 3 000 m²

RAPPEL HISTORIQUE

Cet espace n'a pas toujours été aménagé en square. Dès le plan Cacault (1759), apparaît un quai semi-circulaire agrémenté de cales, qui formait la proue de l'île Feydeau alors nouvellement lotie entre deux bras de Loire. En 1795, le plan Coulon figure une promenade plantée qui prendra une forme plus aboutie sur le plan Peccot en 1818 avec la construction d'un édicule de bains publics en proue de l'île (répondant à la poissonnerie située à l'autre extrémité de l'île). Ces bains publics sont ensuite démolis pour accueillir un nouvel édifice plus grand, couvrant l'ancienne promenade plantée, visible sur le plan Driollet de 1860. Cette halle métallique, abritant un marché couvert, restera jusqu'au grand projet de comblement de la Loire, qui s'accompagne de la création d'un square en creux (pour se protéger des vents d'ouest) tracé sur un dessin de Coutan.

Ce square disposé en demi-cercle avec un bassin central a été récemment transformé en bassin de plantes aquatiques régionales, et est entouré d'un alignement d'érables boules, qui se sont développés au point aujourd'hui de fermer les perspectives visuelles. Un double alignement de tilleuls traités en plateau isole le square des façades de l'île Feydeau (dont l'Hôtel de La Villestreux). L'ensemble a une valeur écologique relativement faible. Sur le devant du square, côté quai de la Fosse, une grande étendue de gazon a été récemment retravaillée en un jardin dit « gourmand » avec des arbres fruitiers, des plates-bandes de légumes et de grandes tables pour y pique-niquer. Dans les angles côté Feydeau, de grands peupliers ont été abattus et une friche protégée par des barrières s'y développe.



ETAT DES LIEUX PHOTOGRAPHIQUE

avec la halle de marché couvert au XIX^{ème} siècle et aujourd'hui :

extraits de « Retour à Nantes, les mêmes lieux photographiés d'un siècle à l'autre » Daniel Quesney, Ed. Les Beaux Jours, 2008.





JUSTIFICATION DU DECLASSEMENT

Cet espace est aujourd'hui peu satisfaisant, à la fois dans son traitement et dans son rapport aux autres espaces adjacents, notamment les façades de l'île Feydeau, l'esplanade de la Petite Hollande et le square de la Bourse. Le PSMV projette une requalification globale des anciens bras de Loire par un programme d'ampleur centré sur les espaces publics des quais de Loire et de l'esplanade de la Petite Hollande qui retrouvera à terme une nouvelle composition végétale mettant en exergue l'ancien bras fluvial.

Dans cette optique, la pointe de Feydeau devient stratégique pour offrir une véritable proue de l'île et parachever les aménagements réalisés autour de Feydeau (quais et espaces engazonnés). Le PSMV offre ainsi une possibilité de construire cet espace, dans des dimensions raisonnées (correspondant à l'ancienne halle), pour permettre une requalification de l'ensemble de l'espace public et ouvrir une perspective vers la Loire, via l'esplanade de la Petite Hollande qui sera elle-même retraitée.

PARTIE F.

EVALUATION DU PSMV : INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES

Chapitre rédigé par SCE-KERAN

1. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

- 1.1. Introduction
- 1.2. Environnement physique
- 1.3. Espaces naturels et biodiversité
- 1.4. Parcs et promenades urbains, paysage et formes urbaines
- 1.5. Environnement urbain
- 1.6. Ressources
- 1.7. Interactions entre ces facteurs

2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD NOTAMMENT DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

- 2.1. Justification des nouvelles surfaces constructibles
- 2.2. Justification de l'OAP « Composer la ville avec le végétal et entretenir la biodiversité
- 2.3. Justification du procédé des espaces libres soumis à prescriptions particulières

3. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET, SI POSSIBLE, COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

4. DESCRIPTION DE L'ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES

5. INDICATEURS DE SUIVI DE L'APPLICATION DU PLAN

1. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

1.1. INTRODUCTION

Le centre historique de Nantes présente, en raison de ses caractéristiques urbaines, de nombreuses qualités au regard des enjeux globaux définis au travers de ce qu'on appelle communément le « Développement Durable ».

Il s'agit en effet d'un territoire présentant :

- de multiples fonctionnalités urbaines puisqu'il regroupe de manière mêlée des logements, des commerces, des services, des équipements, des activités, des places publiques, ... ;
- une forte densité urbaine ;
- une forte mixité sociale et intergénérationnelle, puisque s'y côtoient des habitants, des actifs, des chaland, des touristes, d'âges et de conditions diverses ;
- une richesse culturelle en raison de son histoire et des équipements culturels qu'il abrite (musées...).

Ainsi, en matière d'environnement le Secteur Sauvegardé de Nantes présente un certain nombre d'avantages directs, comme le fait notamment :

- de favoriser les déplacements de courtes distances et donc, indirectement, de favoriser la pratique des modes actifs (piétons et vélos notamment) et l'usage des transports collectifs ;
- ou encore de favoriser la diversité sociale, les rencontres et échanges entre les différentes populations d'âges, de cultures, d'origines et de conditions diverses.

Il n'en reste pas moins que la mise en œuvre du nouveau PSMV peut, en raison des règles qu'il impose, entraîner des incidences notables sur l'environnement, que ce soit de manière directe, indirecte, positive ou négative. C'est l'objet du présent chapitre que d'analyser les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du nouveau PSMV au regard en particulier des enjeux environnementaux identifiés au travers de l'analyse de l'état initial et du cadre réglementaire en vigueur, notamment l'article L121-1 du code de l'urbanisme, cité ci-après.

Article L121-1 du Code de l'Urbanisme :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- d) Les besoins en matière de mobilité.*

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

1.2. ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

Le règlement du PSMV autorise, sous conditions, les affouillements de sols. Ces travaux d'affouillements peuvent être réalisés pour permettre notamment la construction d'ouvrages enterrés (ex : parc de stationnement souterrain).

Sur le plan de l'environnement, les incidences de cette autorisation se traduisent en termes de risques :

- **risque de nuisances associées au transport des matériaux de déblais par camions** : les travaux d'affouillements entraînent, lorsqu'ils sont importants, l'extraction de matériaux (déblais) qui nécessitent une évacuation par camions vers les filières de traitement et de valorisation appropriées. Le transport par camions de ces déblais est source d'incidences négative pour l'environnement. Les incidences se traduisent surtout par des nuisances qui peuvent venir gêner la population de manière temporaire et localisée (nuisances acoustiques, nuisances vibratoires, nuisances olfactives) ;
 - **risque de pollutions liées à des déversements accidentels d'effluents aqueux dans le sol**, sous-sol et la nappe alluviale de la Loire : les travaux d'affouillements et de génie civil présentent, par nature, un risque de déversements accidentels de polluants (fuites d'hydrocarbures, d'adjuvants, de bentonite...).
- L'importance des pollutions et leur conséquence pour l'environnement et les populations sont liées à la nature et à la quantité du (des) produit(s) déversé(s) par accident, ainsi qu'aux conditions de transferts et d'exposition des populations.
- Dans le cas présent, il est important de noter que le déversement accidentel de polluants dans le sol et/ou le sous-sol peut se diffuser, directement ou indirectement, dans la nappe alluviale de la Loire qui est sous-jacente.
- **risque de modifications localisées du régime hydraulique de la nappe alluviale** : la construction d'ouvrages enterrés, lorsqu'ils sont de tailles importantes, peuvent entraîner des modifications localisées, temporaires ou permanentes, du régime hydraulique de la nappe alluviale sous-jacente (phénomène de rabattement de nappe).
 - **risque de découvertes fortuites d'explosifs issus de la 2nde Guerre mondiale** : comme vu dans l'état initial, Nantes fut victime de bombardements entre 1940 et 1944. Le risque de découvertes de bombes enfouies réside toujours. La découverte de bombe se fait généralement de manière fortuite lors de travaux de terrassements, d'affouillements ou de fondations.
 - **risque de découvertes fortuites de pollutions existantes** : la réalisation de travaux d'affouillements peut, par nature, mettre à jour des pollutions présentes de manière cachée actuellement dans le sol et le sous-sol. Ces pollutions sont généralement localisées au droit d'anciennes activités artisanales ou de services, ainsi qu'au droit d'anciens lieux ou équipements de stockage (ex : ancienne cuve à fioul). La mise à jour de pollutions existantes est un impact indirect, puisqu'elle nécessite la mise en place d'une gestion appropriée, conformément à la réglementation en vigueur, afin d'éviter des conséquences dommageables pour l'environnement et les populations qui pourraient être exposées.

Il convient de noter que tous ces risques existaient préalablement dans le cadre de l'application du précédent PSMV puisque ce dernier autorisait également les affouillements.

On note néanmoins que le nouveau PSMV, dans la mesure où il projette de nouvelles surfaces constructibles sur des espaces actuellement libres, entraîne une augmentation notable de tous ces risques.

1.3. ESPACES NATURELS ET BIODIVERSITE

INCIDENCES GENERALES

Le projet de PSMV porte de nouvelles surfaces constructibles. Ces surfaces constructibles ne concernent aucun élément naturel à caractère patrimonial (pas d'emprise sur des milieux naturels sensibles de type zones humides, berges de la Loire, ...).

Outre cet aspect, le nouveau PSMV intègre une OAP portant spécifiquement sur « Composer la ville avec le végétal et entretenir la biodiversité ». Cette OAP présente une incidence positive sur le plan de l'environnement. Elle vise, en effet, à préserver et à améliorer la valeur écologique des lieux, en favorisant en particulier :

- la protection de la flore sauvage des interstices urbains, qui est présente au niveau des anciens pavés de granit et des vieux murs ;
- le maintien et la possibilité de mise en place de nouvelles zones de nichage et de nourrissage des animaux (oiseaux et chauve-souris notamment) ;
- la prescription de modes de gestion et d'aménagement différenciés au niveau des espaces verts publics, des jardins privés et des cœurs d'îlots ;
- la préservation et la valorisation des berges de Loire ;
- la plantation d'arbres remarquables (arbres d'avenir dont la durée de vie programmée dépasse 100 ans) ;
- la possibilité de réaménager, voire également d'aménager, des toitures terrasses végétalisées adaptées pour l'accueil d'une flore et d'une faune sauvage.

A terme, ces mesures doivent se traduire concrètement par :

- une augmentation, en nombre et en diversité, des espèces présentes dans le centre-ville, qu'elles soient végétales ou animales.
- une amélioration des services éco-systémiques rendus par la biodiversité en ville. On sait, en effet, que les écosystèmes sains sont la base d'une ville durable parce qu'ils jouent un rôle très important pour le bien-être des citoyens, en agissant par exemples sur :
 - o l'abattement des pollutions : la végétation en ville est, en effet, capable d'absorber une partie des gaz qui sont polluants dans l'atmosphère, elle peut également assainir les sols et améliorer la qualité de l'eau qui est filtrée à travers les sols ;
 - o la régulation du phénomène d'îlots de chaleur urbains : ce phénomène est dû au fait que les bâtiments et les sols revêtus restituent la température qu'ils emmagasinent pendant la journée du fait du rayonnement solaire. Plus il y a d'espaces végétalisés en ville et plus ce phénomène s'atténue ;
 - o le bien être des individus : il est beaucoup plus agréable de faire du sport, de se reposer, de se promener dans des espaces où la biodiversité est importante par rapport à des espaces complètement bétonnés où on ne bénéficie pas de ces services ;
 - o la régulation naturelle des populations de petits mammifères et d'insectes : les populations d'oiseaux en ville, notamment, permettent d'empêcher la pullulation d'animaux désagréables pour les citoyens ;
 - o la pollinisation : la biodiversité en ville améliore les conditions de pollinisation des plantes, ce qui peut, par exemple, favoriser la culture de fruits et légumes en ville.

INCIDENCES SUR LE RESEAU NATURA 2000

Le Secteur sauvegardé est directement concerné par le site Estuaire de la Loire (FR5200621 - site inscrit au titre de la Directive Habitats). Le projet de PSMV ne présente aucune incidence directe sur le réseau Natura 2000, et en particulier sur le site Estuaire de la Loire, dans la mesure où :

- Il n'entraîne aucune modification structurelle du lit mineur de la Loire (y compris les berges) ;
- Il n'entraîne aucune modification des usages existants sur le fleuve, notamment en terme de navigation ;
- Il n'entraîne aucune modification des conditions d'écoulements des eaux, ni des conditions de transport solides et dissouts du fleuve ;
- Il ne modifie pas les conditions de rejets des eaux usées et pluviales au niveau des exutoires d'orages situés dans la Loire et dans l'Erdre, tant sur le plan quantité que qualité des eaux rejetées ;
- Il ne modifie pas non plus les conditions de transparence écologique pour la faune piscicole au niveau de l'écluse Saint Félix (située en dehors du périmètre du PSMV) ;
- Il n'entraîne, enfin, la destruction d'aucune station connue d'Angélique des estuaires (*Angelica heterocarpa*), espèce d'intérêt communautaire potentiellement présente.

On peut simplement noter que l'OAP « Composer la ville avec le végétal et entretenir la biodiversité » vise à créer de meilleures conditions de maintien de la biodiversité en ville, ce qui, de manière indirecte, va contribuer à renforcer les équilibres écologiques existants entre la Loire et les milieux urbains adjacents.

Cela ira notamment au bénéfice des populations de chauves-souris dont les domaines vitaux se déploient sur ces deux types de milieux. Cela ira également au bénéfice d'espèces végétales remarquables, comme l'Angélique des estuaires ; l'OAP précise, en effet, que pour toutes les plantations en rives de Loire, il convient de prendre soin de « choisir des espèces qui ne sont pas en contradiction avec le plan de conservation de l'Angélique. »

1.4. PARCS ET PROMENADES URBAINS, PAYSAGES ET FORMES URBAINES

Les espaces libres en cœur d'îlot, à préserver ou à créer, sont soumis à des prescriptions particulières portées au Plan réglementaire et dont les dispositions suivent, à travers deux grandes catégories selon que les espaces sont à dominante minérale (DM) ou à dominante végétale (DV).

LES ESPACES A DOMINANTE VEGETALE (DV)

Le nouveau PSMV intègre une disposition destinée à protéger les espaces libres à dominante végétale de grande qualité (jardin) : **DV 1 Les jardins à protéger**.

Leur modification ou leur restauration peut se faire en suivant un projet paysager d'ensemble qui doit répondre aux différentes problématiques de mise en valeur des lieux (historique, patrimoniale, écologique et paysagère). Il s'agit d'une évolution par rapport au précédent PSMV qui n'intégrait pas de protection spécifique pour les jardins de grande qualité.

Au total, environ 34 500 m² d'espaces libres sont concernés par cette mesure (DV1), soit environ 5 % de la surface totale des îlots du centre historique de Nantes.

Pour les espaces de jardin plus courants et les espaces de dégagement liés le plus souvent à des ensembles résidentiels, le PSMV intègre une **mesure de protection secondaire (DV2)** visant à maintenir leur rôle d'espace de respiration (espaces en creux non bâtis) aux cœurs des îlots. Le PSMV privilégie pour ces espaces une végétalisation et un maintien en plein terre.

Au total, environ 27 400 m² d'espaces libres sont concernés par cette mesure (DV2), soit environ 4 % de la surface totale des îlots du centre historique de Nantes.

Sur le plan de l'environnement, ces deux dispositions présentent une incidence positive puisqu'elles vont participer directement à une plus grande protection du paysage et des formes urbaines du centre-ville de Nantes.

De manière indirecte, ces dispositions participeront également à l'amélioration de la valeur écologique des lieux grâce aux efforts faits en matière de végétalisation et de maintien en pleine terre.

LES ESPACES A DOMINANTE MINERALE (DM)

Les espaces portés en DM1 au Plan réglementaire visent à **protéger les belles cours et les espaces de mise en valeur des façades de qualité**.

Les espaces portés en DM2 au Plan réglementaire visent à **maintenir en espace creux, les simples cours ou espaces libres sans grande qualité**, en particulier dans le but de dégager les façades d'immeubles.

Sur le plan de l'environnement, ces deux dispositions présentent une incidence positive puisqu'elles vont participer directement à une plus grande protection du paysage et des formes urbaines du centre-ville de Nantes.

Tableau : répartition des espaces libres en cœur d'îlot dans le projet de PSMV 2015

	Espace à dominante végétale		Espace à dominante minérale		TOTAL
	DV1	DV2	DM1	DM2	
Surface d'espace libre (m ²)	Env. 34 500	Env. 27 400	Env. : 19 000	Env. 39 000	Env. 121 000
Pourcentage de la surface totale des îlots (640 566 m ²)	5%	4%	3%	6%	19%

Nota : les espaces libres non protégés occupent une surface d'environ 36 000 m², soit environ 6% de la surface totale des îlots.

SUPPRESSION DES ESPACES BOISES CLASSES

La révision du PSMV entraîne le déclassement de 5 espaces boisés classés (EBC) existants :

- Le cours Cambronne
- Le jardin de l'Hôtel de Ville
- Le jardin de la Préfecture
- La cour du château
- Le square Daviais.

Les justifications de ces déclassements sont résumées dans le tableau ci-dessous.

Jardins	Suppression EBC	Nouvelle protection réglementaire PSMV	Justification
Le cours Cambronne (superficie EBC déclassé : 8 700 m ²)	Oui	DV1	La nouvelle légende DV1 du PSMV permet de protéger ces espaces et de garantir un niveau d'exigence à la hauteur des enjeux des lieux, en imposant « un projet paysager d'ensemble qui doit répondre aux différentes problématiques de mise en valeur des lieux (historique, patrimoniale, écologique et paysagère) [...], doit s'appuyer sur des recherches documentaires et sur un diagnostic botanique et prendre la forme d'un plan de composition » [Extrait du règlement]. Le règlement prévoit également que ce projet peut être la restitution du plan qui a pu ou aurait pu (dans le cas de projets non réalisés) occuper l'espace, sans exclure la possibilité d'un aménagement de jardin contemporain sous réserve de mise en valeur du patrimoine.
Le jardin de l'Hôtel de Ville (superficie EBC déclassé : 1 177 m ²)	Oui	DV1	
Le jardin de la Préfecture (superficie EBC déclassé : 1 700 m ²)	Oui	DV1	
La cour du château (superficie EBC déclassé : 482 m ²)	Oui	Aucune (sol protégé MH)	L'ensemble du château mais aussi le sol de la totalité de la parcelle est protégé au titre de Monuments Historiques suite au classement sur la liste de 1840. La protection de cet espace est donc assurée par cette législation qui garantit l'authenticité historique, la préservation des vestiges et, plus globalement, une démarche de mise en valeur pour tout aménagement.
Le square Daviais (superficie EBC déclassé : 3 000 m ²)	Oui	Aucune	Cet espace est aujourd'hui peu satisfaisant, à la fois dans son traitement et dans son rapport aux autres espaces adjacents, notamment les façades de l'île Feydeau, l'esplanade de la Petite Hollande et le square de la Bourse. Le PSMV projette une requalification globale des anciens bras de Loire par un programme d'ampleur centré sur les espaces publics. Dans cette optique, l'espace devient stratégique pour une restitution d'une véritable proue de l'île Feydeau et un achèvement des aménagements réalisés autour de Feydeau (quais et espaces engazonnés) qui pourrait s'accompagner d'une éventuelle implantation d'équipement. Le PSMV offre ainsi une possibilité de construire cet espace, dans des dimensions raisonnées (correspondant à l'ancienne halle), pour permettre une requalification de l'ensemble de l'espace public et ouvrir une perspective vers la Loire, via l'esplanade de la Petite Hollande qui sera elle-même retraitée.

En conclusion, on retiendra que, hormis le Square Daviais, les autres parcs et jardins auparavant classés en EBC ont vocation à être maintenus en jardins et valorisés dans le cadre du nouveau PSMV, via de nouvelles mesures de protections plus adaptées.

1.5. ENVIRONNEMENT URBAIN

RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS

RISQUE LIE AUX INSTALLATIONS CLASSEES

Le projet de PSMV interdit les installations nouvelles classées pour la protection de l'environnement, hormis les travaux d'aménagement, d'extension et de réaménagement des installations existantes, dès lors qu'ils sont de nature à diminuer les nuisances, à améliorer l'aspect des installations, à diminuer les gênes et à garantir, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

On peut donc retenir que le projet de PSMV n'entraîne aucune modification de la vulnérabilité et du niveau d'aléas associé aux risques industriels.

RISQUE LIE AU TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Le projet de PSMV ne modifie pas la configuration, ni les conditions d'exploitation de l'axe ferroviaire Saint-Nazaire / Nantes / Ancenis présent en souterrain. **Le projet n'est donc pas de nature à modifier le niveau d'aléas de ce risque, qui est directement lié à la nature et la quantité des produits acheminés vers les zones industrielles lourdes présentes sur la rive nord de l'estuaire (à Donges notamment).**

On peut noter tout de même que le projet autorise, au travers une orientation d'aménagement et de programmation particulière sur l'îlot Médiathèque, une restructuration profonde du bâti situé sur le passage de cet axe ferroviaire. Une restructuration de l'îlot pourrait ainsi entraîner une augmentation de la population exposée ce qui, en terme de risque, se traduirait par une augmentation de la vulnérabilité. Il en va de même pendant la phase travaux avec l'exposition du personnel de chantier.

Cet aspect prévaut pour tout projet de construction ou de réhabilitation s'établissant au-dessus, ou à proximité, de la ligne ferroviaire.

RISQUE INONDATION

Le projet de PSMV ne porte pas d'espace constructible en zones inondables de la Loire sur la base de la connaissance des risques du PPRI de la Loire Aval en vigueur.

Ainsi, on considère que l'application du PSMV ne modifiera pas le niveau d'aléas ni le niveau de vulnérabilité relatif au risque d'inondation par débordements de la Loire (pas d'exposition de nouvelles populations au risque d'inondation, ni de modification des conditions d'écoulement et de stockage des eaux en cas de crue).

Vis-à-vis du risque inondation par débordement de l'Erdre, on rappellera qu'il est très difficile de dire dans quelle mesure le lit majeur exceptionnel au droit de l'ancien lit de l'Erdre (cours des 50 otages) peut réellement encore être inondé à l'heure actuelle.

En tout état de cause, le projet de PSMV portant des espaces constructibles au droit du cours des 50 Otages, il pourra être nécessaire de prendre en compte ce risque potentiel si des évolutions dans la connaissance du risque et/ou le contexte réglementaire venaient à apparaître durant l'application du PSMV.

BRUIT

Les principales sources de bruit sont liées au trafic des transports terrestres (routier, ferroviaire, du tramway) et au trafic aérien. Le projet PSMV n'a pas d'influence sur le bruit ferroviaire et aérien. Par contre, son application peut avoir une influence sur le bruit issu du transport routier dans la mesure où il peut générer un accroissement ou au contraire, un décroissement, des trafics véhicules.

En l'état, le projet de PSMV intègre une orientation d'aménagement générale visant à valoriser le Secteur sauvegardé à travers ses espaces publics. Le projet de PSMV affirme au travers cette orientation d'aménagement la nécessité d'améliorer les fonctionnalités de l'espace public, en cohérence en particulier avec les orientations fixées par le Plan de Déplacements Urbains de la métropole.

Ainsi, il faut considérer que le projet de PSMV encourage directement le développement de la pratique des modes actifs (marche à pieds, vélos), ainsi que l'usage des transports en commun et des autres modes de déplacements alternatifs à la voiture.

En matière de stationnement, le projet de PSMV intègre globalement peu d'obligations, compte tenu de la bonne qualité de desserte en transport du centre-ville, et des facilités offertes pour les usagers des modes actifs (piétons et cyclistes). Il s'agit là d'une mesure limitative visant à ne pas susciter une offre accrue en stationnement qui indirectement inciterait ou favoriserait l'usage de la voiture.

Constructions neuves à destination de logements	<ul style="list-style-type: none"> • Aucune place imposée dans le secteur de l'hypercentre à vocation commerciale et tertiaire, • Dans le secteur à dominante résidentielle, une place de stationnement par tranche de 90 m² de surface de plancher, • La création de places de stationnement est interdite pour les opérations desservies uniquement par des voies piétonnes.
Constructions neuves à destination d'hébergements hôteliers	<ul style="list-style-type: none"> • Aucune place imposée dans le secteur de l'hypercentre à vocation commerciale et tertiaire, • Dans le secteur à dominante résidentielle : <ul style="list-style-type: none"> ○ une place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher affecté à l'hébergement ○ une place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher affecté à un usage collectif
Constructions neuves à destination de bureaux	<ul style="list-style-type: none"> • Aucune place de stationnement imposée
Constructions neuves à destination de commerces	<ul style="list-style-type: none"> • Aucune place de stationnement imposée
Constructions neuves à destination d'installations artisanales	<ul style="list-style-type: none"> • Dans l'ensemble du périmètre d'application du PSMV, une place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	<ul style="list-style-type: none"> • Aucune place de stationnement imposée

Tableau : obligations réglementaires en matière de stationnement du projet PSMV 2015 (extrait de l'article 12)

En matière d'acoustique, on retiendra ainsi que le projet de PSMV est favorable à la création d'ambiances sonores apaisées, ce qui sur le plan de l'environnement peut être considéré comme un effet positif.

QUALITE DE L' AIR

A l'instar du bruit, il faut considérer que les mesures prises par le projet de PSMV en faveur du développement de la pratique des modes actifs (marche à pieds, vélos) et de l'usage des transports en commun et des autres modes de déplacements alternatifs à la voiture, sont globalement favorables à l'amélioration de la qualité sanitaire de l'air extérieur.

Associées aux mesures prises en matière de biodiversité, on retiendra de fait que le projet de PSMV présente un effet positif en matière de qualité de l'air.

1.6. RESSOURCES

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET PLUVIALES

EAUX PLUVIALES

Le projet de PSMV porte de nouvelles surfaces constructibles. La surface totale des emprises maximales constructibles est de l'ordre de 220 000 m², soit 35% de la surface totale des îlots.

La création de nouvelles surfaces imperméabilisées liées à de nouvelles surfaces constructibles est toutefois très limitée, voire quasi nulle, dans la mesure où ces nouvelles surfaces constructibles s'établissent sur des espaces libres pour la plupart déjà revêtus, ainsi que sur des immeubles non protégés ou à supprimer.

Ainsi, il faut considérer que les incidences du projet de PSMV sont neutres en matière de gestion des eaux pluviales dans la mesure où :

- du fait de la très forte urbanisation existante, l'infiltration ne constitue pas un moyen essentiel pour l'assainissement des eaux pluviales au sein du centre historique ;
- les eaux doivent préférentiellement être recueillies et traitées par le réseau d'assainissement collectif en place géré par Nantes Métropole. Le règlement du PSMV est établi dans ce sens ;
- de manière à permettre un bon assainissement des eaux pluviales, le règlement du PSMV se réserve la possibilité d'imposer dans le cadre des projets de construction, de rénovation ou de réhabilitation, la mise en place de dispositifs d'écrêtement des eaux (stockage) à l'intérieur des surfaces constructibles, voire également des systèmes de prétraitement des eaux, si jugés utiles.

EAUX USEES

Le règlement du projet de PSMV prévoit que toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par Nantes Métropole, compétente en matière de collecte, transfert et traitement des eaux usées.

Les constructions à usage d'activités peuvent rejeter leurs eaux usées dans le réseau public d'assainissement si celles-ci respectent les conditions d'admissibilité définies dans le règlement du service d'assainissement de Nantes Métropole.

Le réseau et les systèmes de traitement collectifs en place, tel que présenté au sein de l'état initial, sont compatibles avec le projet de PSMV.

On peut donc retenir que le projet de PSMV n'entraîne aucune incidence négative en matière de gestion des eaux usées.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le règlement du projet de PSMV prévoit que toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par Nantes Métropole.

Le réseau et les systèmes de distribution collectifs en place, tel que présentés au sein de l'état initial, sont compatibles avec le projet de PSMV.

On peut donc retenir que le projet de PSMV n'entraîne aucune incidence négative en matière d'alimentation en eau potable.

GESTION DES DECHETS

Le projet de PSMV prévoit que :

- (Cas d'une construction nouvelle) Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre la manipulation de tous les bacs nécessaires à la gestion des déchets entre deux collectes. Les locaux de stockage doivent être aménagés en rez-de-chaussée, conformément au règlement de collecte communautaire. Ils doivent être isolés, ventilés, équipés d'un point d'eau avec évacuation et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.
- (Cas d'une réhabilitation) Dans les immeubles existants, lors du réaménagement ou de la création de locaux, ceux-ci devront se doter d'un dispositif de gestion des déchets adapté à la production des utilisateurs, même si ce n'était pas le cas avant. La création d'un local à déchets ne saurait compromettre la qualité architecturale de l'immeuble mais cette condition n'exempte pas le pétitionnaire de proposer un dispositif de gestion des déchets adapté et qui soit validée par les services compétents de Nantes Métropole."

Ces mesures réglementaires doivent sur le long terme permettre une meilleure prise en compte du règlement de collecte de Nantes Métropole dans les projets : cela se traduira, par exemple, par une meilleure définition des aires de stockage des bacs sur la voie publique, des conditions d'accès pour les camions de ramassage des ordures,...

ENERGIE

ISOLATION THERMIQUE DES BÂTIMENTS ET VENTILATION

Le règlement du PSMV autorise les travaux d'isolation par l'intérieur dès lors que leur installation est compatible avec la préservation et la mise en valeur du patrimoine.

L'isolation par l'extérieur des immeubles protégés peut être exceptionnellement acceptée sur des puits de jour et sur les façades secondaires de moindre qualité architecturale des immeubles protégés de type B sous réserve d'un traitement satisfaisant du débord de toiture et du raccord aux ouvertures de la façade. Les immeubles non protégés peuvent recevoir une isolation par l'extérieur si le projet garantit une amélioration de l'architecture et ne perturbe ni la continuité du paysage urbain, ni l'alignement du front bâti par rapport à l'espace public.

Cette isolation doit alors faire l'objet d'un véritable projet architectural ; elle peut se faire avec une finition enduite ou un bardage sur ossature (en ardoise, en bois, en zinc ou en cuivre,...), le choix du traitement architectural peut être imposé en fonction du contexte.

Les toitures végétalisées sont autorisées pour les toitures terrasses, sous réserve d'une bonne mise en œuvre technique.

Le projet PSMV développe les possibilités d'isolation au travers l'orientation d'aménagement thématique « Penser autrement la réhabilitation énergétique ».s. Eu égard aux différents types de constructions et de leurs spécificités thermiques, cette orientation d'aménagement préconise de rechercher des solutions adaptées, au cas par cas.

L'orientation d'aménagement insiste notamment sur le fait que la mise au point d'un projet de réhabilitation doit être global et ne peut se limiter à une simple unité de logement lorsqu'il s'agit d'un immeuble collectif (cas le plus fréquent dans le Secteur sauvegardé). La réflexion est à considérer à l'échelle de l'immeuble, plutôt que d'un logement. En particulier, les parties communes sont les premiers lieux sur lesquels les travaux doivent intervenir, de façon à assurer la meilleure inertie (isolation des cages d'escalier et menuiseries), toujours dans le respect du patrimoine architectural (pas d'isolation sur les sous-faces d'escalier appareillées, changement des menuiseries à l'identique, etc.).

Plusieurs exemples illustrés sont présentés sous forme de fiches pour :

- l'isolation des combles et des planchers bas
- l'isolation des parois opaques (isolation des murs par l'intérieur et par l'extérieur)
- l'isolation des parois vitrées (restauration/amélioration des menuiseries existantes et remplacement des menuiseries)
- l'isolation des parties communes (amélioration énergétique des parties communes (cages d'escalier fermées et ouvertes)

Le PSMV encourage de manière associée l'installation de systèmes de ventilation performants, pour le confort et la santé des constructions.

ENERGIES RENOUVELABLES

Le règlement du PSMV interdit la mise en place de panneaux et capteurs solaires sur les immeubles protégés.

Pour les édifices non protégés et les constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être acceptés sous la réserve que l'impact visuel du dispositif en toiture dans le paysage des toits soit minimisé (éviter leur visibilité à partir du domaine public et des principaux points de vue de la ville, en évitant les teintes contrastées, les effets de surbrillance ou de reflet. Dans cette même optique, leur positionnement peut être imposé pour s'intégrer en cohérence avec l'architecture et les cours et jardins les plus remarquables.

Dans tous les cas, ces dispositifs ne peuvent être acceptés que s'ils constituent un prolongement de l'architecture par une composition spécifique. Les éléments doivent être proportionnés et positionnés de manière équilibrée par rapport au bâtiment, ils doivent s'intégrer au mieux dans la composition du bâtiment mais aussi dans les tonalités urbaines (matériaux de façades, de couvertures environnantes).

Dans certaines cours ou jardins bien orientés, il peut être possible de placer ces dispositifs sur des constructions basses (en rez-de-chaussée seulement), à condition que les éléments s'adaptent à la dimension de la couverture.

L'implantation d'éoliennes domestiques est interdite sur l'ensemble du périmètre du Secteur sauvegardé. Les installations techniques de pompes à chaleur, d'aérothermie ou de géothermie doivent respecter les prescriptions d'intégration des éléments techniques inscrites au règlement. De tels systèmes ne doivent pas engendrer la suppression d'un élément patrimonial protégé, ni impacter des arbres remarquables et leur système racinaire ; ils ne doivent pas non plus obliger à des remblais importants de terrain ou des modifications de sol à caractère historique (sols pavés en particulier) ou archéologique. Les dispositifs verticaux sont à privilégier aux dispositifs horizontaux qui stérilisent une vaste surface au sol.

Au travers, l'orientation d'aménagement thématique « Penser autrement la réhabilitation énergétique », le PSMV encourage également le recours aux énergies renouvelables dès lors que leur installation est compatible avec la préservation et la mise en valeur du patrimoine.

Il encourage également les dispositifs de régulation performants (isolation des réseaux de distribution, systèmes de programmation et de régulation des températures).

Toutes ces mesures sont des mesures incitatives qui doivent, sur le long terme, entraîner des répercussions positives en matière de gestion optimisée de l'énergie, avec pour conséquences directes :

- une réduction de la consommation d'énergie fossile non renouvelable et de manière associée, une réduction des émissions de gaz liées à la consommation des bâtiments ;
- une meilleure adaptation des bâtiments vis-à-vis du phénomène de réchauffement climatique.

1.7. INTERACTIONS ENTRE CES FACTEURS

Les effets du projet PSMV sont dans l'ensemble positifs. Ils concourent, dans l'ensemble, à renforcer les prédispositions du centre historique de Nantes en matière de Développement Durable.

2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD NOTAMMENT DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le projet de PSMV intègre plusieurs choix stratégiques en matière d'environnement qui sont justifiés dans le présent chapitre.

2.1. JUSTIFICATION DES NOUVELLES SURFACES CONSTRUCTIBLES

Le projet de PSMV porte de nouvelles surfaces constructibles. La surface totale des emprises maximales constructibles est de l'ordre de 220 000 m². Ces surfaces constructibles s'établissent majoritairement sur des immeubles non protégés ou à supprimer, ainsi que sur des espaces libres.

Ces surfaces constructibles vont, de manière progressive, entraîner une augmentation de la densité urbaine. Ce processus est un moyen indirect de lutter contre le phénomène d'étalement urbain.

Caractérisé par une urbanisation souvent dispersée en périphérie des villes, l'étalement urbain correspond en premier lieu à une utilisation peu rationnelle du sol, qui engendre un certain gaspillage de la ressource que ce dernier représente et une pression potentiellement dommageable sur le paysage.

La ségrégation spatiale des fonctions urbaines conduit à des dégradations environnementales accrues, liées notamment à l'augmentation des distances et à l'importance des transports individuels. La dissociation des zones d'habitat, d'activités, de commerces et de loisirs rend en effet bon nombre d'habitants fortement dépendants de leur voiture particulière, ce qui se traduit par une consommation énergétique importante, associée à des problèmes de congestion urbaine, de nuisance sonore et de pollution atmosphérique. L'extension urbaine se traduit également par une augmentation des impacts environnementaux liés à la construction et à l'exploitation des réseaux d'infrastructures.

Face aux multiples conséquences induites par l'étalement urbain, un consensus se dégage donc progressivement pour réorienter le développement du bâti vers l'intérieur et pour favoriser les processus de densification urbaine¹, ce que le projet du PSMV permet.

2.2. JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GENERALE PORTANT SPECIFIQUEMENT SUR « COMPOSER LA VILLE AVEC LE VEGETAL ET ENTRETENIR LA BIODIVERSITE »

La biodiversité peut être définie comme l'ensemble de la diversité biologique qui comprend les espèces, les milieux et les interactions entre espèces et milieux. Il se distingue trois formes de diversité :

- la diversité spécifique : il s'agit du nombre d'espèces présentes à la surface de la Terre, il est estimé aujourd'hui à près de 10 millions d'êtres multicellulaires ;
- la diversité génétique : il s'agit de la variabilité des gènes chez un individu d'une même espèce ;
- la diversité écosystémique : cela représente la variabilité des habitats naturels (écosystèmes) : prairies, océans, forêts,...

La biodiversité offre des biens et des services tout à fait remarquables :

- la biodiversité est un fabuleux réservoir de nourriture, elle représente près de 83.3 % de l'apport énergétique quotidien dans le monde ;

¹ Green Density – Emmanuel Rey (Ed.)

- la biodiversité via les insectes permet la pollinisation essentielle à l'arboriculture, production de fruits et de légumes ;
- la biodiversité assure la protection contre les maladies, participe à la purification de l'air, maintient la fertilité des sols,...

La biodiversité est aujourd'hui menacée par :

- l'altération et la destruction des écosystèmes ;
- la surexploitation des ressources alimentaires,
- la pollution ;
- les espèces invasives ;
- le changement climatique.

Outre les grands espaces naturels, secteurs à forte production de biodiversité (secteurs sources) abritant une remarquable diversité, la biodiversité ordinaire est tout autant importante à conserver et joue un rôle non négligeable dans la conservation des espèces, parfois communes, à l'échelle locale et assure un équilibre des écosystèmes banals.

L'OAP « Composer la ville avec le végétal et entretenir la biodiversité » encourage la plantation d'arbres d'avenir.

Cette notion « d'arbres d'avenir » traduit la possibilité de planter des arbres selon des procédés issus des techniques sylvicoles. Par ce biais, l'objectif est de permettre le développement, sur le long terme, d'arbres remarquables dont la durée de vie sera supérieure à 100 ans.

Il s'agit là d'une originalité. En effet, un PSMV se limite, en général, à protéger les arbres remarquables existants. Si cet objectif est louable en soit, il ne peut suffire sur le long terme du fait de la mortalité naturelle des arbres. C'est pourquoi, il a été fait le choix d'encourager le développement de nouveaux arbres d'avenir, et ce, au bénéfice des générations futures.

2.3. JUSTIFICATION DU PROCÉDE DES ESPACES LIBRES SOUMIS A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Les espaces libres en cœur d'îlot, à préserver ou à créer, sont soumis à des prescriptions particulières portées au Plan réglementaire et dont les dispositions suivent, à travers deux grandes catégories selon que les espaces sont à dominante minérale (DM) ou à dominante végétale (DV).

La mesure DV1 constitue une évolution notable par comparaison avec l'ancien PSMV. Cette mesure spécifique permettra de protéger les jardins de grande qualité souvent liés à des édifices protégés.

Les mesures DM1, DM2 et DV2 constituent elles aussi des évolutions notables. Elles présentent un intérêt positif :

- Pour maîtriser la densification urbaine. En effet, même si la densification urbaine présente un intérêt théorique en soi, celle-ci doit rester maîtrisée pour ne pas qu'elle entache le paysage urbain, ni même le cadre de vie des habitants.

Toutes les mesures DV et DM constituent ainsi des espaces de respiration et de récréation favorable à la création de bonnes conditions de qualité de vie et d'ensoleillement pour les habitants. Elles doivent également, le cas échéant, permettre de dégager des façades d'immeubles protégés.

- Pour maintenir des lieux d'accueil de la biodiversité en ville. Il est important de maîtriser, en surface, les espaces libres du centre historique pour maintenir des lieux propices à l'accueil de la biodiversité en ville, qu'ils soient végétalisés (DV) ou minéralisés (DM) ; les espaces minéralisés pouvant, pour mémoire, abriter des cours pavées ou des vieux murs sur lesquels se développe une végétation spontanée particulièrement intéressante.

3. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET, SI POSSIBLE, COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Les tableaux suivants synthétisent :

- les incidences imputables au nouveau PSMV
- les mesures environnementales prises dans le cadre du PSMV

Thèmes	Incidences					Mesures environnementales	
	Directe	Indirecte	Négative	Positive	Neutre		
Géologie et hydrogéologie	X	X	X			Risques liés aux autorisations d'affouillements : <ul style="list-style-type: none"> • risque de nuisances associées au transport par camions des matériaux de déblais • risque de pollutions liées à des déversements accidentel d'effluents aqueux dans le sol, sous-sol et la nappe alluviale de la Loire • risque de modifications localisées du régime hydraulique de la nappe alluviale • risque de découvertes fortuites d'explosifs issus de la 2^{de} guerre mondiale • risque de découvertes fortuites de pollutions existantes 	Pas de mesures spécifiques prises dans le cadre du PSMV. Les mesures appropriées seront à définir spécifiquement lors de chaque travaux, par les maîtres d'ouvrages.
Espaces naturels et biodiversité	X	X		X		Aucun impact sur les éléments naturels à caractère patrimonial. Intégration d'une OAP portant spécifiquement sur « Composer la ville avec le végétal et entretenir la biodiversité ».	L'OAP portant spécifiquement sur « Composer la ville avec le végétal et entretenir la biodiversité » constitue une mesure d'accompagnement visant à préserver et à améliorer la valeur écologique des lieux au sein du périmètre PSMV
Parcs, promenades urbaines, paysage et formes urbaines	X	X		X		Prescriptions particulières portées au Plan réglementaire pour les espaces libres en cœur d'îlot, à préserver ou à créer (dominante minérale (DM) ou à dominante végétale (DV)).	La mesure DV1 constitue une mesure spécifique qui permettra de protéger les jardins de grande qualité souvent liés à des édifices protégés.
Risque industriel	X	X			X	Aucune modification de la vulnérabilité et du niveau d'aléas associés au risque industriel.	Pas de mesures spécifiques prises dans le cadre du PSMV. Les mesures appropriées seront à définir spécifiquement lors de chaque travaux, par les maîtres d'ouvrages.
Risque	X	X	X <small>(locale)</small>		X	Aucune modification du niveau d'aléas	Pas de mesures spécifiques

Transport Matières Dangereuses			ment)			associés au risque de transport de matières dangereuses. Légère augmentation du niveau de vulnérabilité de la population au niveau de l'îlot Médiathèque. (dans le cas d'une restructuration de l'îlot Médiathèque)	prises dans le cadre du PSMV. Les mesures appropriées seront à définir spécifiquement par le (ou les) maître(s) d'ouvrage(s) au sein de l'îlot Médiathèque.
Risque inondation	X				X	Aucune modification de la vulnérabilité et du niveau d'aléas associés au risque inondation par la Loire	Pas de mesure nécessaire.
Bruit	X			X		Le PSMV est favorable à la création d'ambiances sonores apaisées	L'OAP portant spécifiquement sur « Valoriser le Secteur sauvegardé au travers ses espaces publics » constitue une mesure d'accompagnement visant notamment à encourager les modes actifs (marche à pieds, vélos), ainsi que l'usage des transports en commun et des autres modes de déplacements alternatifs à la voiture.
Qualité de l'air	X			X		Le projet de PSMV favorise la création d'une bonne qualité de l'air ambiant	L'OAP portant spécifiquement sur « Valoriser le Secteur sauvegardé au travers ses espaces publics » constitue une mesure d'accompagnement visant notamment à encourager les modes actifs (marche à pieds, vélos), ainsi que l'usage des transports en commun et des autres modes de déplacements alternatifs à la voiture.
Assainissement des eaux usées et pluviales	X				X	Pas d'incidences du projet de PSMV en matière de gestion des eaux usées et pluviales	Pas de mesures spécifiques prises dans le cadre du PSMV. Les mesures appropriées seront à définir spécifiquement par les maîtres d'ouvrages lors de chaque travaux, conformément aux règles applicables sur le territoire de Nantes Métropole.
Alimentation en eau potable	X				X	Aucune incidence négative en matière d'alimentation en eau potable.	Pas de mesures spécifiques prises dans le cadre du PSMV. Les mesures appropriées seront à définir spécifiquement par les maîtres d'ouvrages lors de chaque travaux, conformément aux règles applicables sur le territoire de Nantes Métropole.
Déchets	X			X		Le projet de PSMV favorise l'installation de locaux déchets bien dimensionnés à l'intérieur des constructions	Des prescriptions sont portées au règlement pour permettre une meilleure prise en compte du règlement de collecte de Nantes Métropole dans les projets.

Energie	X		X		<p>Le projet de PSMV favorise la réduction de consommation d'énergie, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'adaptation des bâtiments vis-à-vis du réchauffement climatique</p> <p>Des prescriptions sont portées au règlement pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le raccordement au réseau de chaleur urbain ; • l'installation d'équipements de production d'énergies renouvelables (géothermie, panneaux solaires photovoltaïques et thermiques), dans le cas où ces dispositifs sont compatibles avec la préservation et de la mise en valeur du patrimoine. • l'isolation par l'extérieur des bâtiments, dans le cas où ces dispositifs sont compatibles avec la préservation et de la mise en valeur du patrimoine.
---------	---	--	---	--	--

4. ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU LES PROGRAMMES

Le projet de PSMV est compatible avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes de planification urbaine et de protection de l'environnement. Le tableau ci-dessous donne les grands principes de correspondances entre le PSMV et les autres documents cadres.

<p>SCOT Nantes Saint-Nazaire 2007</p>	<p>Le projet de PSMV est compatible avec le SCOT Nantes-Saint-Nazaire. Il s'articule en particulier favorablement avec l'orientation suivante :</p> <p><u>3.3. Favoriser des formes urbaines moins consommatrices d'espaces et encourager la mixité sociale</u></p> <p>Le Scot privilégie le renouvellement et la densification des opérations d'habitat au sein des zones urbaines existantes particulièrement dans les centres bourgs et les centres urbains. Cette orientation favorise une mixité des typologies de logements (logements collectifs, maisons de ville, logements individuels groupés...) et une mixité des statuts d'occupation (locatif et accession, public et privé). L'objectif est de permettre une plus grande mixité sociale dans ces territoires.</p> <p>À ce titre, la programmation des extensions urbaines doit s'effectuer en prenant en compte le potentiel de densification du centre-ville et le potentiel résiduel de construction dans les villages et hameaux. Elle doit être soumise à des objectifs de densité et de mixité sociale.</p> <p>Dans chaque commune, le développement de l'habitat sera privilégié dans les secteurs présentant de bonnes possibilités de desserte par les transports collectifs ainsi qu'une proximité des équipements et des services et des commerces.</p> <p>Les intercommunalités et les communes mettront en place des dispositifs concertés d'anticipation foncière dédiés à l'habitat</p>
<p>Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme de Nantes approuvé le 9 mars 2007</p>	<p>Le projet de PSMV est compatible avec le PADD du PLU de Nantes approuvé le 9 mars 2007.</p> <p>Il satisfait en particulier à l'objectif de requalification du centre-ville, décliné en 4 items : un centre actif, un centre accessible, un centre visité et un centre habité.</p> <p>Extrait du PADD :</p> <p><i>« Le secteur sauvegardé de Nantes bénéficie d'un large périmètre incluant les principales richesses patrimoniales de la ville. Il convient de mener à terme la mise en valeur des grands sites : île Feydeau,</i></p>

	<p><i>château des Ducs de Bretagne avec son important programme muséographique, église Saint-Nicolas, cathédral ».</i></p>
<p>Plan de Déplacements Urbains 2010-2015, Perspectives 2030 Nantes Métropole</p>	<p>Le projet de PSMV est compatible avec le PDU. Il s'articule en particulier favorablement avec les axes stratégiques du PDU, rappelés ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> • organiser la ville des courtes distances en confortant les pôles urbains existants avec des fonctions urbaines diversifiées et un meilleur équilibre entre l'habitat, les emplois, les services, les commerces, les équipements, etc. ; • construire un espace public de qualité à l'échelle du piéton et du cycliste ; • coordonner les réseaux de déplacements afin d'organiser le lien entre les pôles de vie ; • inciter et accompagner le changement de comportement de mobilité.
<p>Programme Local de l'Habitat 2010-2016 Nantes Métropole</p>	<p>Le projet de PSMV est compatible avec le PLH, en particulier les quatre ambitions du PLH rappelées ci-après :</p> <p><u>Une ville solidaire</u></p> <p>Le territoire de Nantes Métropole doit pouvoir proposer un logement adapté à divers projets de vie et correspondant à des budgets et à des besoins différents.</p> <p>(...)</p> <p><u>Une ville attractive</u></p> <p>Davantage de ménages doivent pouvoir avoir le choix de vivre près des services et des sites d'emplois.</p> <p>A l'échelle du territoire, il s'agit de mieux répartir l'habitat et les emplois dans tous les secteurs de l'agglomération et de mieux maîtriser les dynamiques spatiales des services marchands.</p> <p>A l'échelle des quartiers, il s'agit de développer la mixité fonctionnelle des quartiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des nouveaux quartiers intégrant logements, emplois, commerces et services, • davantage d'immobilier économique au contact des quartiers résidentiels, • un urbanisme commercial plus favorable aux commerces et services de proximité. <p><u>Une ville plus compacte et plus polarisée</u></p> <p>Davantage de ménages doivent pouvoir bénéficier des services existants. l'agglomération nantaise doit mieux concentrer son développement autour des centralités et des services de transports collectifs existants. Il s'agit d'orienter la production d'emplois, de logements et de services vers les territoires déjà équipés en transport collectif efficace et en services de proximité.</p> <p>(...)</p>
<p>Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux 2016-2021 Bassin Loire-Bretagne</p>	<p>Le projet de PSMV est compatible avec le SDAGE 2016-2021 puisqu'il répond favorablement aux différentes orientations fondamentales et dispositions du SDAGE en matière de gestion des eaux.</p>
<p>Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux de l'Estuaire de la Loire 2009</p>	<p>Le projet de PSMV est compatible avec le SAGE de l'Estuaire de la Loire puisqu'il répond favorablement aux enjeux de ce dernier, à savoir :</p> <p><u>Qualité des milieux :</u></p> <p>Préservation des écosystèmes, des sites et des zones humides</p> <p>Préservation des milieux aquatiques et protection du patrimoine piscicole</p> <p>Gestion équilibrée du patrimoine piscicole</p> <p><u>Qualité des eaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Protection des eaux et lutte contre toute pollution • Restauration de la qualité des eaux <p><u>Inondations :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Prévention des inondations <p><u>Gestion quantitative et alimentation en eau :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Développement, mobilisation, création et protection de la ressource en eau • Promotion d'une utilisation efficace, économe et durable de la ressource en eau • Valorisation de la ressource économique – répartition de cette ressource

<p>Plan de Prévention des Risques d'inondation (P.P.R.i) de la Loire aval</p>	<p>Le projet de PSMV ne porte pas d'espace constructible en zones inondables de la Loire.</p> <p>L'application du PPRI au niveau des zones affectées par le risque inondation (partie basse de l'île de Feydeau et zone comprise entre l'allée Baco et le square Elisa Mercœur) est également compatible avec le projet de PSMV. Le PPRI se superpose au PSMV.</p>
<p>Plan Climat énergie territorial</p>	<p>Le règlement du projet de PSMV autorise le recours à la géothermie, ainsi que la pose de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques (sauf sur les immeubles protégés), sous réserves de bonnes conditions d'intégration architecturale et urbaine.</p> <p>Le règlement du projet de PSMV autorise l'isolation par l'extérieur (sauf sur les monuments historiques et les immeubles protégés), sous réserve de bonnes conditions d'intégration architecturale et urbaine.</p> <p>Il est donc de fait compatible avec le Plan Climat énergie territorial.</p>

5. INDICATEURS DE SUIVI DE L'APPLICATION DU PLAN

Afin de pouvoir mesurer les incidences environnementales et suivre la mise en œuvre du plan de sauvegarde et de mise en valeur, des indicateurs de suivi ont été définis.

Le tableau ci-dessous présente les indicateurs retenus pour chaque thème du plan. Sont ensuite présentés l'intérêt pour chaque indicateur, sa source, et son état 0. Ce dernier correspondant à l'état pris en référence pour permettre l'évaluation du PSMV.

Thématique	Sous-thème	N°	Indicateur	Intérêt	Source	Etat 0
Environnement physique	Risque inondations	1	Recensement des crues ayant concernées le territoire du PSMV	Mieux appréhender le risque inondation	Nantes Métropole	0
	Risque transport matières dangereuses	2	Recensement des incidents et des accidents survenus sur la ligne ferroviaire Saint-Nazaire / Nantes / Ancenis	Mieux appréhender le risque lié au transport matières dangereuses	Nantes Métropole - SNCF	0
Milieux naturels, faune, flore	Végétalisation des espaces	3	Surface installée de toitures végétalisées écologiques valorisant la flore locale	Créer de nouveaux habitats naturels	Permis de construire	0
		4	Nombre de contacts par espèce de chauves-souris aux 4 points d'observation	Suivre des espèces à caractère patrimonial	Nantes Métropole avec l'appui d'un bureau d'études ou d'une association	voir Etude environnementale en Annexe du Rapport
		5	Nombre d'espèces floristiques et répartition par rareté	Suive le nombre des espèces présentes	Le Service des Espaces Verts de l'Environnement (SEVE) de la Ville de Nantes	voir Etude environnementale en Annexe du Rapport
		6	Nombre de zones de nichage et de nourrissage pour animaux installés (oiseaux et chauves-souris notamment) ;	Créer des zones dédiées à l'accueil de la faune sauvage dans les bâtiments	Permis de construire	0

Thématique	Sous-thème	N°	Indicateur	Intérêt	Source	Etat 0
		7	Nombre d'arbres « d'avenir » plantés	Permettre le renouvellement des arbres remarquables	Le Service des Espaces Verts de l'Environnement (SEVE) de la Ville de Nantes	0
Environnement urbain	Trafics	8	Evolution du trafic tous véhicules (en moyenne annuelle) : - moyenne journalière (mardi/jeudi) - moyenne heure de pointe du matin (mardi/jeudi) - moyenne heure de pointe du soir (mardi/jeudi)	Quantifier les évolutions de trafics (enjeux en termes de confort et de santé)	Nantes Métropole – Boucles de comptages permanentes présentes à l'intérieur du périmètre PSMV	Données historiques Nantes Métropole
Ressources	Qualité de l'air	9	Evolution des concentrations en NO2 et PM10 (modélisation en moyenne annuelle)	Suivre l'évolution de la qualité de l'air (enjeux en termes de santé)	Association Air Pays de la Loire	voir Etude environnementale en Annexe du Rapport
	Production d'énergie renouvelable	10	Surface totale de panneaux solaires posés : - panneaux photovoltaïques - panneaux solaires thermiques	Réduire les consommations énergétiques des bâtiments Réduire les émissions de gaz à effet de serre	Permis construire	0
		11	Nombre d'installations de géothermie implantées		Permis construire	0
		12	Nombre de chaufferies biomasse installées		Permis construire	0
		13	Nombre de bâtiments raccordés au réseau de chaleur urbain		Permis de construire	0
	Isolation des bâtiments	14	Nombre de bâtiments existants bénéficiant d'une isolation renforcée par l'extérieure	Réduire les consommations énergétiques des bâtiments Adaptation au changement climatique	Permis de construire	0
	Eaux pluviales et usées	15	Durée de déversement par an au niveau des déversoirs d'orages présents dans le périmètre du PSMV	Suivre la qualité et la quantité des rejets	Nantes Métropole	voir Etude environnementale en Annexe du Rapport
	Eau potable	16	Nombre de fuites sur le réseau d'adduction en eau potable	Suivre l'état du réseau	Nantes Métropole	voir Etude environnementale en Annexe du Rapport
Déchets	17	Nombre de dérogations octroyées par rapport au règlement de collecte de Nantes Métropole	Suivre la bonne application du règlement de collecte de Nantes Métropole	Nantes Métropole	voir Etude environnementale en Annexe du Rapport	

