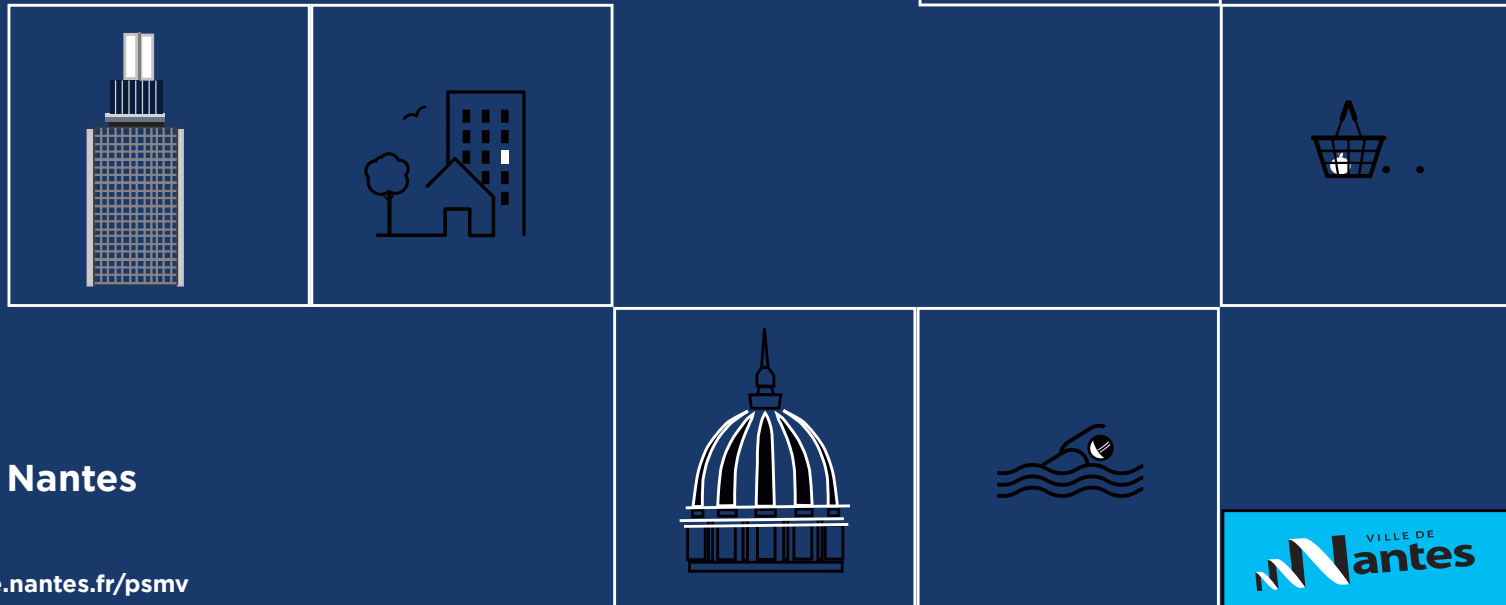


# NOTICE EXPLICATIVE

## Modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Nantes



Nantes



# SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	5
I. CADRE DE LA PROCEDURE.....	6
1. CONTENU DU PSMV.....	7
2. CHOIX DE LA PROCÉDURE.....	7
3. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE.....	7
II. EXPOSE DES MODIFICATIONS.....	10
1. MISE À JOUR DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS .....	11
2. MODIFICATIONS LIÉES AUX OBJECTIFS DE MIXITÉ FONCTIONNELLE.....	11
3. MODIFICATIONS LIÉES AUX OBJECTIFS DE MIXITÉ SOCIALE.....	12
4. MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET URBAIN TOUR BRETAGNE.....	13
5. MODIFICATION DU CLASSEMENT D'UN BÂTIMENT PROTÉGÉ DE TYPE B.....	14
6. MISE À JOUR DES ANNEXES ET DU REGLEMENT ECRIT.....	15
III. PRÉSENTATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	20
1. ENVIRONNEMENT PHYSIQUE.....	21
2. ESPACES NATURELS ET BIODIVERSITÉ.....	21
3. PARCS ET PROMENADES URBAINS, PAYSAGES ET FORMES URBAINES.....	21
4. ENVIRONNEMENT URBAIN.....	21
5. RESSOURCES.....	21



# Introduction

Le secteur sauvegardé de la ville de Nantes a été institué en 1972 pour protéger le centre historique de la commune. Désormais appelé site patrimonial remarquable, il fait l'objet d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) qui fixe sur son périmètre les règles d'urbanisme applicables en lieu et place du Plan Local d'Urbanisme métropolitain.

Le PSMV a fait l'objet d'une révision en 2017 qui visait à mettre en œuvre une politique urbaine de valorisation du centre-ville tout en intégrant des protections environnementales.

Plusieurs années après son entrée en vigueur, des ajustements s'avèrent nécessaires notamment pour permettre la réalisation de projets urbains. Certaines règles doivent en outre être précisées pour plus de clarté et pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Le présent document constitue la notice explicative de la procédure de modification n°1 du PSMV. Celle-ci a vocation à compléter le rapport de présentation du PSMV par l'exposé des motifs des changements apportés.



Vue aérienne du centre ville de Nantes, en rouge le périmètre du secteur sauvegardé

1

# Cadre de la procédure

## 1. Contenu du PSMV

Aux termes de l'article R313-1 un plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être établi sur tout ou partie d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-3 du code du patrimoine.

Conformément à l'article R 313-2 du Code de l'urbanisme, le Plan de sauvegarde et de mise en valeur est un document comprenant : un rapport de présentation, un règlement (écrit et graphique) et éventuellement des orientations d'aménagement et de programmation. Il est accompagné d'annexes.

## 2. Choix de la procédure

L313-1 Code de l'urbanisme :

« [...] VI.-Sous réserve que la modification envisagée ne porte pas atteinte à son économie générale ou ne réduise pas un espace boisé classé, le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être modifié par l'autorité administrative, à la demande ou après consultation de l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu, après consultation de l'architecte des Bâtiments de France, après avis de la commission locale du site patrimonial remarquable et après enquête publique réalisée dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »

Les évolutions du PSMV envisagées ne portent pas atteinte à l'économie générale du document c'est pourquoi la procédure de modification a été retenue.

## 3. Déroulement de la procédure

La procédure de modification du PSMV est décrite à l'article R313-16 du code de l'urbanisme :

« La modification d'un plan de sauvegarde et de mise

en valeur est effectuée par le préfet, à la demande ou après consultation de l'organe délibérant de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale, après avis de la commission locale et enquête publique organisée dans les conditions prévues par l'article R. 313-11.

Les dispositions des sections 4 et 5 du chapitre II du titre III du livre Ier de la partie législative du présent code sont applicables.

La modification du plan est approuvée dans les formes prévues par les articles R. 313-13 et R. 313-14. Entre la mise en révision d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs modifications. »

### Engagement de la procédure

Par délibération du conseil métropolitain en date du 30 juin 2022, Nantes Métropole, en application de l'article R 313-16 du Code de l'urbanisme, a sollicité le Préfet afin d'engager une procédure de modification du PSMV.

### Saisine de l'autorité environnementale

En application de l'article R 122-17 du Code de l'environnement, le Préfet a saisi la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'un examen au cas par cas par courrier en date du 10 janvier 2023. La MRAE a exempté la procédure de modification de la réalisation d'une évaluation environnementale dans un avis du 10 mars 2023.

### Avis de l'architecte des bâtiments de France

En application de l'article L313-1 (VI) du code de l'urbanisme, Nantes Métropole a transmis l'ensemble du

dossier pour avis à l'architecte des Bâtiments de France Le 19 avril 2023, l'architecte des bâtiments de France a émis un avis favorable au projet de modification.

### Notification du dossier aux personnes publiques associées

Conformément à l'article R 313-16 et à l'article L 132-11 du code de l'urbanisme, le présent dossier a été notifié aux personnes publiques associées, lesquelles ont pu émettre un avis. Ces derniers sont joints au dossier d'enquête publique.

### Avis de la CLSPR

Le 2 mai 2023, la commission locale site patrimonial remarquable (CLSPR) a émis un avis favorable sur le projet de modification.

### Enquête publique

Le projet de modification a été soumis à enquête publique du 1er au 30 juin 2023 ; cette enquête était organisée par le Préfet de Loire Atlantique.

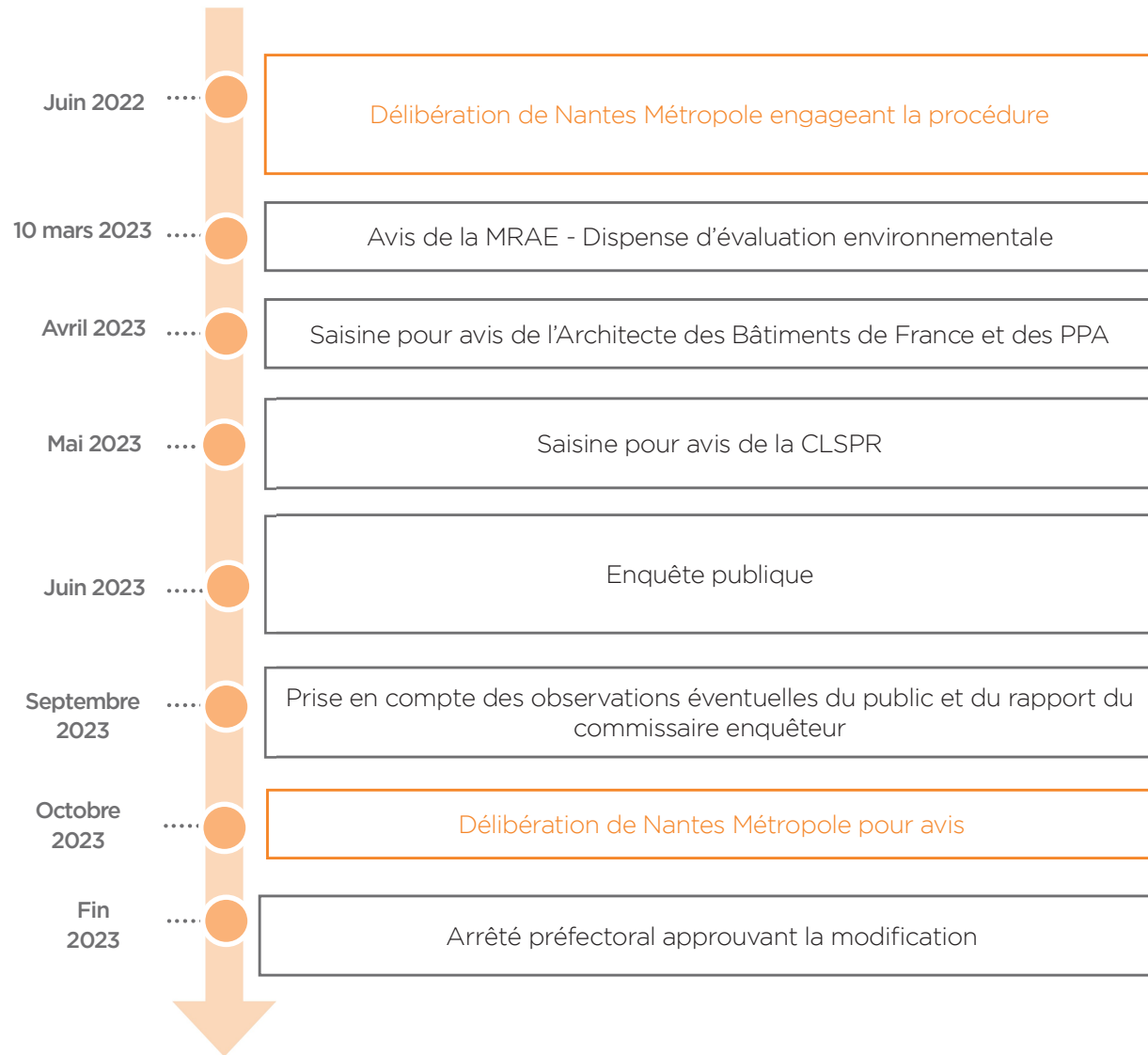
### Avis de Nantes Métropole

Conformément à l'article R313-13 du code de l'urbanisme, Nantes Métropole a délibéré le 6 octobre 2023 après enquête publique afin d'émettre un avis sur le projet de modification.

### Approbation du dossier

La modification du PSMV est approuvée par un arrêté du Préfet.

### Calendrier de la procédure de modification







# 2

## Exposé des modifications

## 1. Mise à jour des destinations et sous destinations

Au sein du règlement, le titre 1 «dispositions générales» est notamment composé d'un lexique. Ce lexique définit les différentes destinations, c'est-à-dire les différentes affectations possibles d'un bâtiment, qui sont ensuite réglementées dans le document.

Actuellement, ces destinations ne correspondent pas aux 5 destinations et 20 sous-destinations définies par le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Pour l'application des différentes dispositions du règlement du PSMV à un projet, il est alors fait référence aux 9 destinations telles qu'elles existaient avant l'entrée en vigueur du décret du 28 décembre 2015 (règle de fond), mais pour déterminer si un projet entraîne ou non un changement de destination et nécessite le dépôt d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable, il est nécessaire de se référer aux 5 nouvelles destinations et sous-destinations (règle de procédure prévue à l'article R421-14-du code de l'urbanisme).

Il est donc proposé, pour plus de clarté, de modifier le règlement p.9 et de prendre en compte la nouvelle nomenclature des destinations et sous-destinations. Ces dernières viennent se substituer aux définitions existantes dans le règlement du PSMV.

Le décret et l'arrêté du 22 mars 2023 sont venus apporter en cours de procédure des précisions notamment concernant la sous-destination «entrepôt» et la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne ».

Afin d'encadrer les constructions de type «dark store», l'arrêté précise ce qui est entendu comme un entrepôt. Il s'agit de constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente. Lorsqu'une surface de vente existe, la construction relève de la sous-destination artisanat et commerce de détail. Lorsqu'il s'agit de points permanents de livraison ou

de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, la construction est considérée comme un entrepôt. A contrario, lorsque le retrait des achats commandés par voie télématique est réalisé par le client lui-même, il s'agit d'un commerce.

Cette nouvelle définition est actualisée dans le lexique, et n'entraîne pas de changement dans les autres articles du règlement. Ainsi, les entrepôts restent interdits dès lors qu'ils ne sont pas nécessaires à une activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.

La nouvelle sous-destination «cuisine dédiée à la vente ligne» recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Les commandes peuvent être soit livrées au client soit récupérées sur place.

Dans la poursuite des objectifs portés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) d'une ville animée, la sous-destination «cuisine dédiée à la vente en ligne» est interdite au sein du SPR. En effet, ce type d'activités ne participe pas au lien social, particulièrement recherché en centralité, ni à la dynamique commerciale et à la qualité des rez-de-chaussée à l'échelle piétonne.

## 2. Modifications liées aux objectifs de mixité fonctionnelle

L'article US.2 du règlement du PSMV a pour objectif de décrire les occupations et utilisations du sols autorisées et soumises à conditions particulières.

Cet article est accompagné d'un plan de mixité fonctionnelle, définissant la localisation des différentes fonctions autorisées dans le PSMV et les règles associées à chacun de ces secteurs.

### 2.1 Modification des linéaires commerciaux et artisanaux

Après avoir procédé à une expertise dans chaque rue pour vérifier la pertinence des linéaires existants,

l'outil graphique et les dispositions réglementaires afférentes (notamment en lien avec la réforme des destinations) sont adaptés afin de mieux protéger les rues commerçantes principales par des linéaires stricts (destinations commerciales pour l'essentiel) et apporter plus de souplesses d'implantation sur les rues dites « secondaires ». Ces modifications interviennent dans un objectif de polarisation du commerce, de renforcement des continuités et des boucles marchandes, tout en respectant les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (rapport de compatibilité tel que mentionné à l'article L313-1 du Code de l'urbanisme).

Ainsi, à la notion de « linéaire commercial et artisanal » est substituée une règle p.19 comportant 3 catégories de linéaires présentées ci dessous :

- **Le linéaire commercial strict** dont l'objectif est de renforcer les continuités marchandes et de favoriser la diversité commerciale sur les emplacements commerciaux stratégiques. Est seulement autorisée dans les rez-de-chaussée la sous-destination Artisanat et commerce de détail\*. Le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant est autorisé uniquement vers la sous-destination autorisée dans le linéaire.

- **Le linéaire commercial et restauration** dont l'objectif est de conserver les continuités marchandes et l'animation des rues et places principales. Y sont seulement autorisées dans les rez-de-chaussée les sous-destinations Artisanat et commerce de détail\*, Restauration\*, Hôtel\*. Le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant est autorisé uniquement vers les sous-destinations autorisées dans le linéaire.

- **Le linéaire commercial souple** dont l'objectif est de limiter les ruptures de linéaires marchands. Y sont autorisées en rez-de-chaussée les sous-destinations et destinations Artisanat et commerce de détail\*, Restauration\*, Hôtel\*, activités de service avec accueil d'une clientèle, Équipements d'intérêt collectif et services publics\*. Y sont interdites, en rez-de-chaussée sur rue, les sous-destinations Logement\*, Bureau\*, ainsi que le stationnement.

Le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant est autorisé uniquement vers l'une des destinations ou sous-destinations autorisées dans le linéaire.

Le plan de mixité fonctionnelle fait ainsi l'objet des modifications suivantes : les linéaires commerciaux sont supprimés du plan de mixité figurant dans le règlement écrit [voir avant-après p.17]. Un nouveau plan détaillé, à la parcelle et pour chaque façade de rue, comprenant uniquement ces trois types de linéaires est intégré au règlement graphique [Voir plan 2-1 Bis Mixité fonctionnelle].

### **2.2 Modification de la notion de « Cinaspic majeur »**

Conséquence de la mise à jour des destinations et sous destinations décrite ci-avant, il convient de mettre à jour la notion de « Cinaspic majeur ». Initialement, la notion de Cinaspic renvoyait aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif. Cette notion intégrait divers services et établissements publics, mais également les cinémas et différents types de services. Conformément à la nouvelle nomenclature, la notion de « cinaspic majeur » est remplacée dans le règlement p.19 par équipement d'intérêt collectif et services publics et cinéma.

Il est en outre proposé de supprimer de cette catégorie sur le plan, le bâtiment actuellement occupé par le Cinématographe. Ce dernier doit en effet être relocalisé

cours des 50 Otages dans un bâtiment neuf.

### **2.3 Modification de la règle relative aux équipements commerciaux majeurs**

Pour les équipements commerciaux majeurs, l'article US 2 dispose « Les Equipements Commerciaux Majeurs : A l'occasion d'une réhabilitation ou d'une reconstruction, la proportion dans la surface de plancher\* totale de la surface de plancher destinée aux activités commerciales ne doit pas être inférieure à la proportion initiale. »

Afin d'intégrer les évolutions du commerce et les nouvelles attentes des usagers, il est proposé une nouvelle rédaction permettant l'émergence de nouveaux lieux de vie hybrides mêlant commerce, restauration, loisirs et/ ou culture. Il est donc proposé une nouvelle rédaction :

«A l'occasion d'une réhabilitation ou d'une reconstruction, la surface de plancher destinée aux activités commerciales, de restauration, de loisirs ou culturelle doit rester majoritaire ; le RDC est impérativement animé et doit proposer une destination commerciale, artisanale, culturelle ou de restauration »

Il est en outre proposé d'ajouter le bâtiment récent 8 bis allée Brancas dans cette catégorie. Le plan de mixité fonctionnelle est modifié en conséquence.

### **2.4 Suppression de la notion de secteur à dominante commerciale et culturelle**

Dans le règlement en vigueur, la notion de «secteur à dominante commerciale et culturelle» est définie de la manière suivante :

«LES SECTEURS DE PROJETS A DOMINANTE CULTURELLE OU COMMERCIALE : A l'occasion d'une réhabilitation ou d'une construction neuve, aucun seuil de logements n'est imposé pour développer un projet à

fonction majoritairement commerciale ou/et culturelle.» Il est proposé la suppression de cette notion, à la fois au règlement écrit et sur le plan de mixité fonctionnelle.

En effet, certaines opérations vont être réalisées. C'est le cas sur le site de Notre Dame du Bon Conseil.

D'autres opérations sont quant à elles abandonnées. C'est le cas sur la pointe Feydeau ou le cours Olivier de Clisson.

Concernant les secteurs Médiathèque, La Psalette, ou de l'ancienne école des Beaux Arts, le foncier est maîtrisé par la collectivité ; il n'y a pas lieu de maintenir de telles prescriptions. En effet l'ambition sur ces secteurs est de développer des opérations mixtes ou de maintenir la vocation actuelle.

Enfin, sur les secteurs Tour Bretagne et Mairie/ilot Saint-Vincent, de nouveaux objectifs ont émergé. La notion de dominante culturelle ou commerciale n'est plus appropriée. Le plan de mixité figurant dans le règlement écrit est adapté en conséquence [voir avant-après p.17].

## **3. Modifications liées aux objectifs de mixité sociale**

Le règlement du PSMV prévoit que «Tout projet comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement locatif social au moins 20% de la surface de plancher\* destinée à l'habitation. Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changements de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable. Cette disposition n'est pas applicable si la surface de plancher d'habitation est inférieure à 3 500m<sup>2</sup>» (art US.2-2a).

Au regard des objectifs du PADD du PLUM et du Plan Local de l'Habitat (PLH), les exigences de production de logements locatifs sociaux semblent insuffisantes notamment pour les constructions neuves.

Il est donc proposé, tout d'abord, de renforcer les obligations de production de logement social pour les opérations neuves, en abaissant le seuil déclencheur à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec une obligation fixée à 25 % de Logement Locatif Social. A partir de 3500m<sup>2</sup> de surface de plancher cette obligation s'élève à 25 % de Logement Locatif Social + 10 % de logement abordable.

Toutefois, afin de favoriser les projets de réhabilitation dans le tissu existant, cette nouvelle règle ne s'applique pas en cas de restructuration lourde ou de changement de destination. La règle imposant 20% de Logement Locatif Social applicable à partir de 3500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitation est maintenue.

Enfin, au regard des enjeux de réhabilitation et des contraintes qui s'y appliquent en termes de gestion, sécurité, charges relatives aux parties communes non compatibles avec des loyers Logement Locatifs Social, aucune obligation en matière de logement social n'est imposée pour les Immeubles de Grande Hauteur (IGH). Un seul IGH est concerné par cette règle au sein du PSMV : il s'agit de la Tour Bretagne.

L'article US.2-2a est donc modifié comme suit p.19:

*«Les projets comportant des surfaces d'habitation\* doivent prévoir d'affecter au logement locatif social les pourcentages suivants :*

*- dans les opérations neuves à compter de 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitation, il est exigé au moins 25 % de logement locatif social (LLS). Cette obligation est de 25 % de LLS et 10 % de logement abordable\* à partir de 3500m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitation.*

*- dans les projets de restructuration lourde ou de changement de destination\*, il est exigé au moins 20 % de logement locatif social si la surface de plancher d'habitation est supérieure à 3500m<sup>2</sup>. Ces dispositions ne sont pas applicables aux immeubles de grande hauteur ».*

#### 4. Modifications liées au projet urbain Tour Bretagne

La Tour Bretagne, située au cœur du centre ville de Nantes, constitue l'immeuble le plus haut de l'agglomération nantaise. Inaugurée en 1976, elle a accueilli pendant de nombreuses années des activités de bureaux.

Depuis 2020, la non conformité aux normes de sécurité incendie a contraint la copropriété de la tour à évacuer le bâtiment. Les travaux de mises aux normes nécessitaient un désamiantage complet de la tour et donc une intervention lourde sur le bâti. Le bâtiment a donc été désaffecté.

Or au regard des lourdes contraintes de réhabilitation de cet immeuble, plusieurs ajustements du PSMV sont nécessaires.

##### 4.1 Modifications de l'emprise constructible de la Tour Bretagne

Sur le plan réglementaire, on observe une différence entre l'emprise réelle de la partie totémique de la tour, les emprises en surplomb du domaine public, et la limite de l'emprise constructible maximale (ECM) réglementaire. L'emprise réglementaire de la tour n'est donc pas conforme avec son emprise réelle. Il s'agit de la modifier pour permettre sa réhabilitation. Le plan est modifié en ce sens, visible sur l'image ci-contre en rouge [voir nouvelle emprise au plan p.17].

De plus les règles d'implantations à l'alignement sont ajustées (art. US 6.1 - US.7.3) pour prendre en compte le cas des constructions comportant un surplomb important sur domaine public. Une exception est ajoutée à l'article US 6-3 s'agissant des possibilités de saillies et encorbellements.

##### 4.2 Modification de la hauteur

Le règlement de la tour indique une hauteur maximale de la tour à 125m NGF. Cette hauteur ne correspond pas à la hauteur réelle de la tour. En effet, elle exclue le dernier niveau occupé ainsi que les volumes techniques, édicules et dispositifs de sécurité qui atteint 144m NGF.

De plus, l'OAP relative à la tour Bretagne préconise une amélioration du couronnement de la tour. Il est en effet souhaité, à l'occasion du projet de la réhabilitation, d'intégrer les édicules techniques dans la volumétrie du bâti pour améliorer la qualité du couronnement.

Il est donc proposé d'adapter la règle de hauteur (Voir l'extrait de la planche du règlement graphique PSMV page 18).

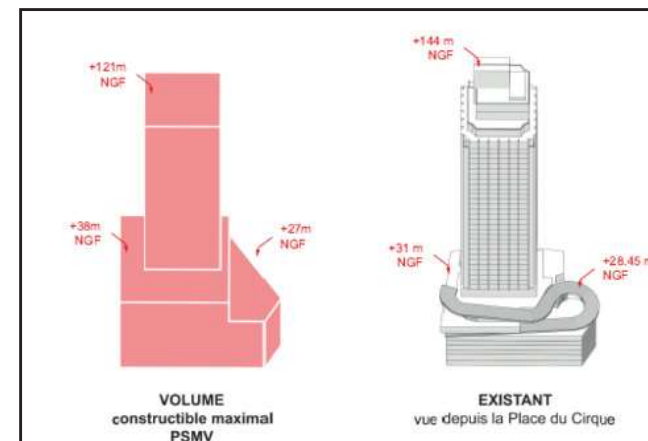
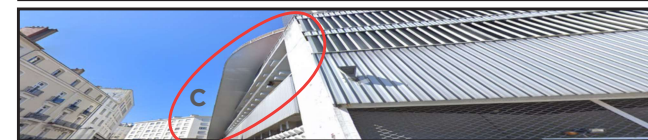


Schéma descriptif actuel du volume et de la hauteur de la tour de Bretagne



Sur les hauteurs, le règlement comporte un article US-10-1 qui lie la règle sur les emprises constructibles avec les hauteurs indiquées au plan graphique. Cette cote NGF figurant au règlement graphique correspond à la hauteur maximale de corniche (donc d'égoût de toit).

Dans le cas où des bâtiments sont autorisés avec une toiture plate, la hauteur définie pour chaque ECM est celle de l'acrotère. Cette règle de hauteur ne permet pas de prendre en compte la spécificité de la Tour Bretagne.

Il convient donc davantage de s'appuyer sur l'article US10-4 qui concerne les immeubles existants et prévoit « *La modification d'une hauteur de construction peut être imposée si le plan réglementaire fait apparaître une prescription de modification (M) en ce sens* ». Cet article est modifié pour intégrer les possibilités d'extension et/ou surélévation des immeubles existants pour lesquels des prescriptions figurent dans la liste 3 « liste des immeubles devant faire l'objet d'une modification ». La définition de la hauteur est précisée de même que l'article US.11.10.

La liste figurant dans la liste complémentaire n°3 permet d'apporter les précisions sur les objectifs attendus.

Les modifications suivantes sont proposées : substituer aux 3 emprises constructibles avec les cotes 121 m, 27m et 38 m, une seule emprise constructible élargie avec un (M) sur le plan graphique en lieu et place des cotes NGF. Compléter la liste 3 « liste des immeubles devant faire l'objet d'une modification » (page 61 du règlement) avec la mention suivante :

2 place Bretagne, parcelle EZ 252 / EZ 260 : sommet (ou «top» de la tour) à améliorer avec un traitement architectural plus qualitatif qui intègre les édifices techniques dans le bâti. Extension possible de la volumétrie de la tour et de son socle dans le respect des objectifs fixés dans l'OAP.

#### **4.3 Modification de l'OAP Tour Bretagne**

L'OAP relative à la tour Bretagne comporte deux objectifs :

- L'amélioration du socle de la tour, aujourd'hui traité en façade de parking et qui mériterait une volumétrie et un traitement de façade davantage en cohérence avec les autres façades de la place du Cirque. Les emprises maximales constructibles portées au plan réglementaire permettent de reconstruire les volumes du pied de la tour et la rampe suivant un gabarit répondant à celui de l'îlot urbain situé en face, de l'autre côté de la rue du Pont Sauvetout.

- L'amélioration du couronnement de la tour qui a subi des ajouts successifs à caractère technique et qui mérite un autre traitement architectural.

Au vu des éléments précédemment exposés, il apparaît pertinent d'adapter et de compléter l'OAP pour prendre en compte en particulier :

- les objectifs environnementaux (Economie circulaire et réemploi de matériaux, Niveaux de performances énergétiques)

- les exigences patrimoniales, paysagères, urbaines et architecturales : il s'agit de permettre une évolution encadrée de la tour dans le but d'un maintien de l'élancement de sa silhouette dans le respect de la valorisation du paysage urbain.

- Une attention particulière devra être portée sur le besoin de favoriser la fluidité et la porosité des circulations entre la ville haute et la ville basse par le biais du socle et sa fonction en rapport à l'espace public.

L'OAP est modifiée en conséquence p.103 - p.104 de la pièce 2- 6.

#### **5. Modification du classement d'un bâtiment protégé de type B**

Le PSMV identifie deux types de protection pour les immeubles d'intérêt patrimonial (type A et B) au plan réglementaire.

Dans la perspective de valorisation et réhabilitation de l'îlot Saint Vincent, il est proposé de modifier le classement d'un édicule actuellement objet d'une protection de type B (en gris moyen = immeuble ou partie d'immeuble, dont le réaménagement est autorisé sous conditions) situé rue du général Leclerc de Hauteclouque parcelle cadastrée EY 60.

Cet élément apparaît en effet être un élément secondaire de latrines, rapporté ultérieurement aux coursives sur cours, de l'immeuble XVIIIème. Son plancher n'est pas de même nature et a fait l'objet d'un rajout qui apparaît ultérieur et plus récent. Au regard de ces éléments, ce bâti peut figurer au plan en aplat gris clair c'est-à-dire en « Immeuble ou partie d'immeuble, pouvant être conservé, amélioré, ou supprimé et/ou remplacé ». Ce classement permettra d'envisager le cas échéant sa démolition en fonction des enjeux patrimoniaux et du projet de revitalisation de l'îlot (réhabilitation/restauration des édifices existant en accroche avec un projet neuf). [Voir plan page 18]

## 6. Mise à jour des annexes et du règlement écrit

### 6.1 Suppression des règles relatives à la publicité ou aux enseignes

Le règlement local de publicité a été approuvé et est opposable depuis le 12 juillet 2022. Sa vocation est de cadrer la forme et l'emplacement des dispositifs publicitaires sur les espaces publics et privés, visibles de la rue. Le PSMV doit en conséquence être modifié afin de supprimer toutes les dispositions relatives à la publicité et aux enseignes qui y figurent. Le RLPm sera annexé au PSMV.

Les dispositions sur les enseignes applicables dans le secteur sauvegardé ont été globalement reprises dans le RLPm pour répondre aux problématiques spécifiques de ce secteur.

### 6.2 Autres annexes

L'ensemble des annexes doit faire l'objet d'une mise à jour ; certaines annexes comme le règlement des eaux pluviales de Nantes Métropole ou le périmètre de développement prioritaire du réseau de chaleur urbain doivent être ajoutées ; certaines sont simplement mises à jour.

La règlement est en outre modifié p.23 pour préciser le champ d'application du règlement eaux pluviales et renvoyer à l'annexe.

### Liste des pièces modifiées du PSMV

Pèces N°2 / Pièces réglementaires écrites et graphiques du PSMV

2-1 à 2-4 : Plan réglementaire

- 2-1 - Plan réglementaire, plan d'assemblage général au 1/2000°
- 2-1Bis - Plan de mixité des fonctions
- 2-2 - Plan réglementaire détaillé au 1/1000° partie ouest
- 2-3 - Plan réglementaire détaillé au 1/1000° partie est
- 2-4 - Plan réglementaire détaillé au 1/1000°, sous forme d'atlas A3 planche E
- 2 - 4 - Plan réglementaire détaillé au 1/1000°, sous forme d'atlas A3 planche K

2-5 : Règlement

2-6 : Orientations d'aménagement et de programmation

Pièces N°3 / Annexes Règlementaires

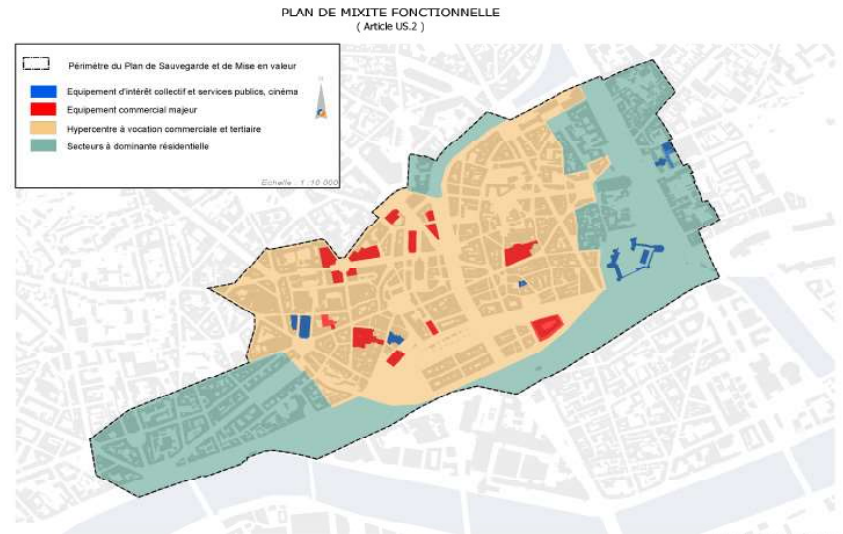
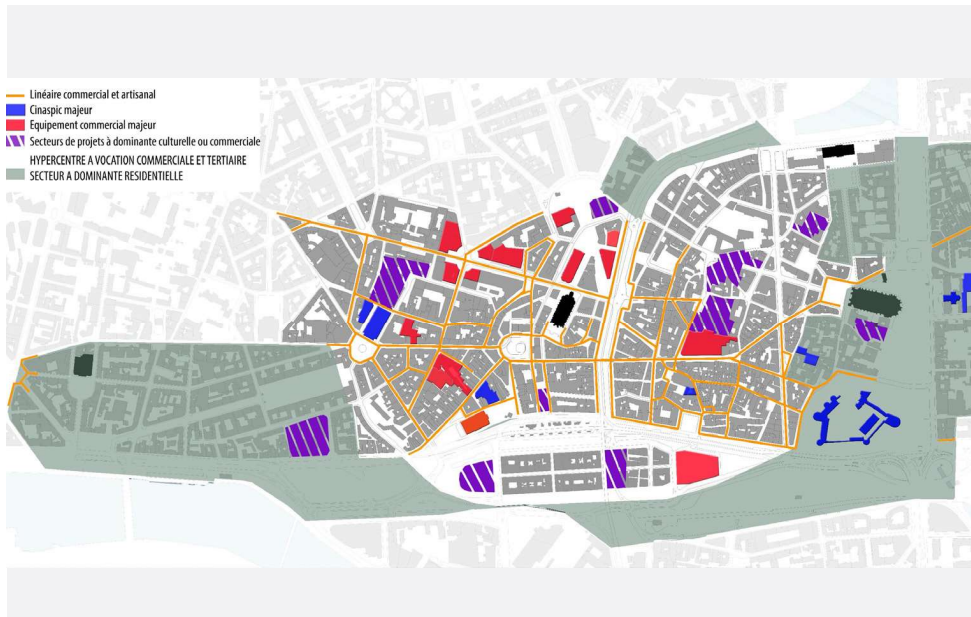
- 3-1 Servitude d'utilité publique
- 3-2 Plan du réseau d'eau potable
- 3-3 Réseau d'assainissement
- 3-4 Annexe bruit
- 3-6 PEB
- 3-7 Plan de préemption
- 3-8 Schéma de collecte des déchets
- 3-9 Règlement Local de Publicité
- 3-10 Plan des Réseaux de chaleur
- 3-11 Plan Mouvement de Terrain
- 3-12 Plan Atlas Zone Inondable



Modification du plan de mixité fonctionnelle p.39

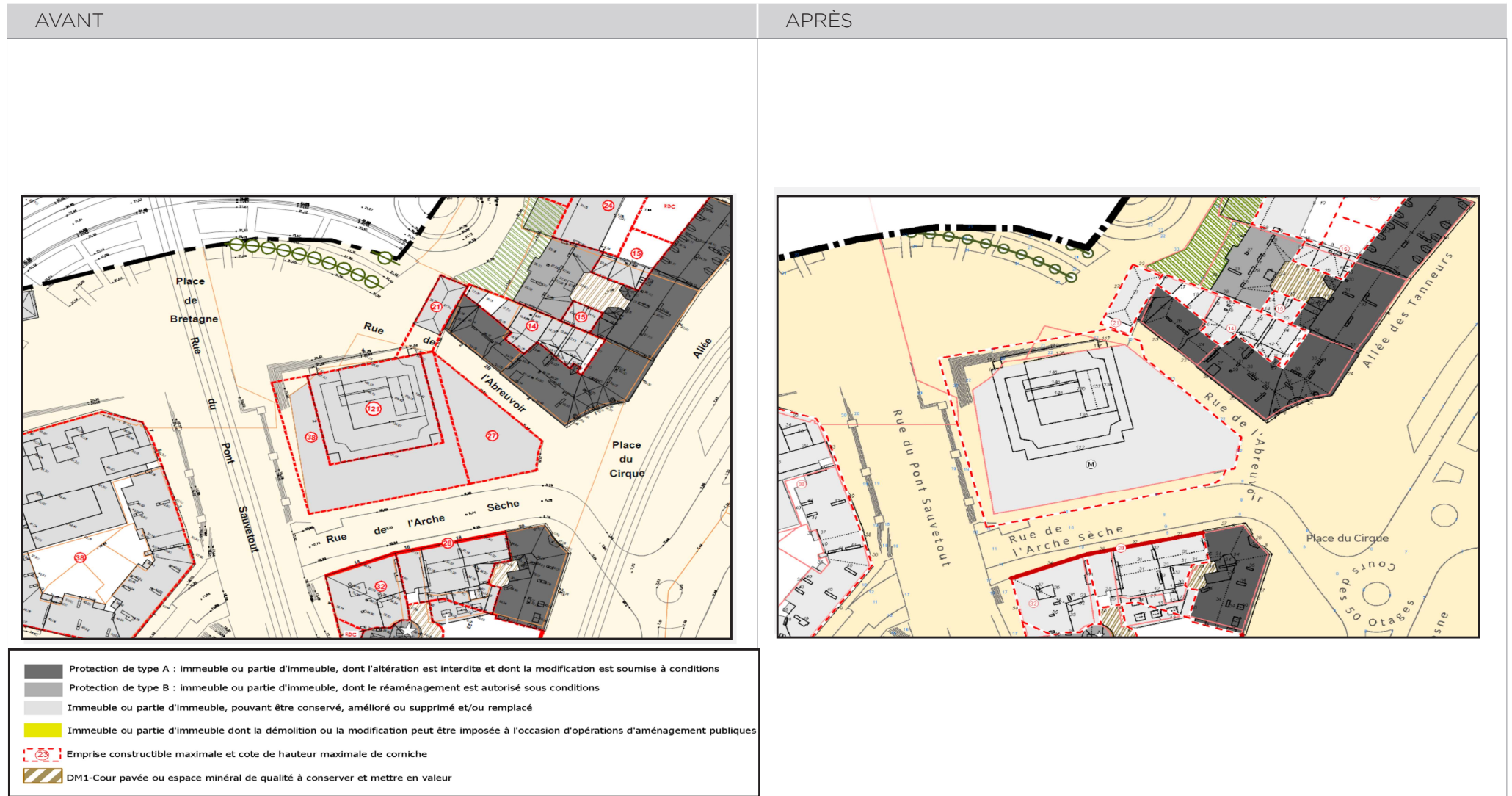
AVANT

APRÈS



PSMV Nantes - Règlement  
22 mars 2023

Modification de la pièce 2.2 plan réglementaire - emprise constructible Tour de Bretagne

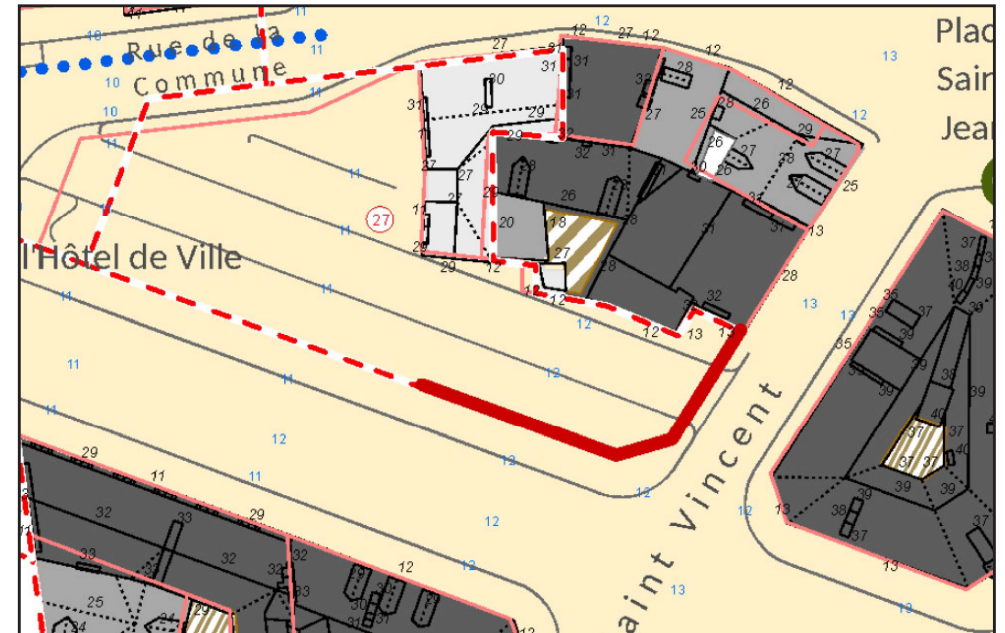
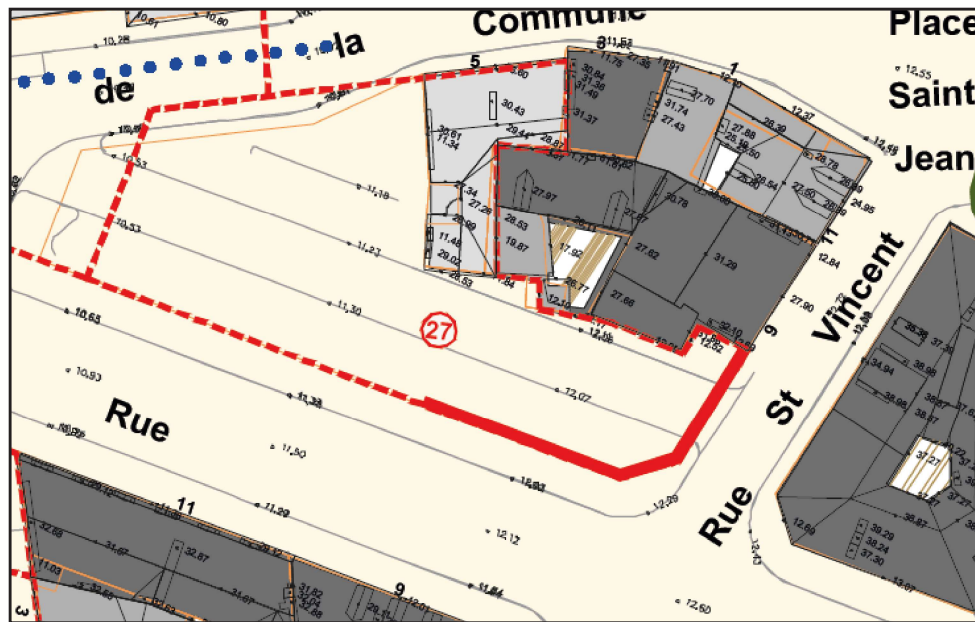








## SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE - PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Modification de la pièce 2.2 plan règlementaire - Protection de type B d'un édifice bâtementaire de l'îlot Saint-Vincent vers un immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou supprimé et/ou remplacé

AVANT

APRÈS



-  Protection de type A : immeuble ou partie d'immeuble, dont l'altération est interdite et dont la modification est soumise à conditions
-  Protection de type B : immeuble ou partie d'immeuble, dont le réaménagement est autorisé sous conditions
-  Immeuble ou partie d'immeuble, pouvant être conservé, amélioré ou supprimé et/ou remplacé
-  Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques
-  Emprise constructible maximale et cote de hauteur maximale de corniche
-  DM1-Cour pavée ou espace minéral de qualité à conserver et mettre en valeur



# 3

## Présentation des incidences sur l'environnement

Lors de sa révision en 2017, le PSMV a identifié dans son rapport de présentation 5 enjeux environnementaux présents sur son périmètre. Ces derniers sont issus de l'analyse de l'état initial de l'environnement. Ainsi, les incidences du projet de modification sont analysées au regard de ces 5 critères environnementaux.

## **1. Environnement physique**

Le projet tour Bretagne est un projet de réhabilitation qui n'est pas susceptible de générer de nouvelles fondations.

## **2. Espaces naturels et biodiversité**

Le projet de modification n'intervient pas sur des espaces naturels comme les berges de la Loire, inscrites dans le réseau Natura 2000. Ainsi, on peut considérer qu'il n'opère pas d'incidences notables, positives comme négatives, sur les espaces naturels et la biodiversité. L'OAP « Composer la ville avec le végétal et entretenir la biodiversité », qui vise à créer de meilleures conditions de maintien de la biodiversité en ville n'est pas remise en cause. Elle continuera de contribuer, de manière indirecte, à renforcer les équilibres écologiques existants entre la Loire et les milieux urbains adjacents.

## **3. Parcs et promenades urbains, paysages et formes urbaines**

Le projet de modification ne concerne pas de parcs et promenades. Les évolutions relatives à la tour Bretagne et au règlement écrit n'ont pas non plus d'incidences indirectes sur ces parcs et promenades. En revanche, la modification de l'aspect extérieur de la tour Bretagne peut avoir une incidence sur le paysage nantais. Le projet sera soumis à l'avis de l'ABF garant de la qualité architecturale et paysagère.

## **4. Environnement urbain**

### **4.1 Risques technologiques et naturels**

Le projet n'entraîne aucune modification de la vulnérabilité et du niveau d'aléas associé aux risques industriels ou naturels.

### **4.2 Risque lié au transport de matières dangereuses**

Le projet de modification ne modifie pas la configuration, ni les conditions d'exploitation de l'axe ferroviaire Saint-Nazaire / Nantes / Ancenis présent en souterrain. Le projet ne porte pas non plus sur un bâtiment situé sur le passage de cet axe ferroviaire. Il n'est donc pas de nature à modifier le niveau d'aléas de ce risque.

### **4.3 Risque inondation**

Au regard du PPRI de la Loire Aval en vigueur, le projet de modification du PSMV ne porte pas sur des zones inondables.

### **4.4 Bruit**

Les principales sources de bruit sont liées au trafic des transports terrestres (routier, ferroviaire, du tramway) et au trafic aérien. Le projet de modification PSMV n'a pas d'influence sur le bruit ferroviaire et aérien.

### **4.5 Qualité de l'air**

Le PSMV en vigueur, en ce qu'il favorise le développement de la pratique des modes actifs (marche à pieds, vélos) et l'usage des transports en commun et des autres modes de déplacements alternatifs à la voiture, est favorable à l'amélioration de la qualité de l'air extérieur. L'effet positif du PSMV en matière de qualité de l'air n'est pas remis en cause par le projet de modification.

## **5. Ressources**

### **5.1 Eaux pluviales**

Le projet de modification n'a pas pour objet d'artificialiser de nouvelles surfaces. En outre, du fait de la très forte urbanisation existante, l'infiltration des eaux pluviales ne constitue pas un moyen essentiel pour l'assainissement au sein du centre historique. Les eaux sont recueillies et traitées par le réseau d'assainissement collectif géré par Nantes Métropole.

Le règlement des eaux pluviales, qui sera désormais annexé au règlement du PSMV, aura une incidence positive sur la gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque parcelle.

### **5.2 Gestion des déchets**

La réglementation en vigueur du PSMV relative à la gestion des déchets n'est pas remise en cause par le projet de modification. Il n'y a donc pas d'incidence du projet de modification sur la gestion des déchets.

### **5.3 Énergie**

Le projet de rénovation de la tour doit améliorer la performance énergétique du bâtiment. Le projet de modification a donc une incidence positive sur l'isolation thermique et la ventilation de la tour, et permet une meilleure adaptation au réchauffement climatique.



Vu pour être annexé à mon arrêté n° 2023/BPEF/124  
en date du 6 décembre 2023

A Nantes, le 6 décembre 2023

Le PREFET

Pour le préfet et par délégation,  
Le secrétaire général



Pascal OTHÉGUY