

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE



Enquête publique relative à la demande de permis d'aménager soumis à étude d'impact d'Eiffage Aménagement en vue du projet urbain du site des Batignolles à Nantes (44).

Dates de l'enquête publique :

Du mercredi 14 juin 2023 9h00 au jeudi 13 juillet 2023 17h00

Table des matières

1	GENERALITES	4
1.1	PREAMBULE.....	4
1.2	OBJET DE L'ENQUÊTE ET MISSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	4
1.3	LE CADRE REGLEMENTAIRE	5
2	CARACTERISTIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT	5
2.1	ZONE D'ETUDE ET JUSTIFICATION DU PROJET	5
2.2	SYNTHESE DES AMENAGEMENTS PREVUS	6
3	L'ETUDE D'IMPACT DU PROJET	8
3.1	ETAT DE L'ENVIRONNEMENT, ENJEUX ET MESURES PROPOSEES	8
3.2	L'AVIS DELIBERE DE LA MRAe	11
3.3	LE MEMOIRE EN REPONSE A L'AVIS DE LA MRAe	11
4	COMPOSITION DU DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC	12
4.1	DOCUMENTS ADMINISTRATIFS	12
4.2	L'ETUDE D'IMPACT.....	12
4.3	LA DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER	12
5	ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	13
5.1	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	13
5.2	PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE	14
6	MODALITES ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	14
6.1	INFORMATION DU PUBLIC SUR L'OUVERTURE DE L'ENQUETE	14
6.2	VERIFICATION DE L'AFFICHAGE.....	14
6.3	PLANNING ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	14
7	PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	16
8	MEMOIRE EN REPONSE DU PORTEUR DE PROJET	16
9	SYNTHESE COMPTABLE DES CONTRIBUTIONS	16
9.1	LE REGISTRE DEMATERIALISE	16
9.2	LES CONTRIBUTIONS.....	17
9.3	LES OBSERVATIONS.....	17
10	ANALYSE DES OBSERVATIONS PAR THEME	18
10.1	DEMOCRATIE PARTICIPATIVE	19
10.2	PERIMETRE DE L'ETUDE D'IMPACT	20
10.3	MILIEU NATUREL.....	21
10.4	GESTION DE L'EAU.....	22
10.5	ARTIFICIALISATION DES SOLS.....	22
10.6	RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE.....	23
10.7	NUISANCES GENEREES	24
10.8	CONSOMMATION ENERGETIQUE	25

10.9	PATRIMOINE	25
10.10	PERIMETRE DU PERMIS D'AMENAGER	26
10.11	EFFETS SUR L'ANIMATION URBAINE.....	27
10.12	QUALITE DE L'URBANISME	28
10.13	DENSIFICATION DE L'ESPACE.....	29
10.14	FLUX PROPRES AU PROJET	32
10.15	STATIONNEMENTS	33
10.16	EFFETS SUR LES FLUX DE TRANSPORT	33
10.17	ACCESSIBILITE PAR LES MODES DOUX.....	37
10.18	COUTS INDIRECTS	37
11	BILAN DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	38
12	DOCUMENTS ANNEXES AU RAPPORT	38

1 GENERALITES

1.1 PREAMBULE

Je soussigné Pascal DREAN,

Désigné commissaire-enquêteur par décision du tribunal administratif de Nantes n° E23000078/44 du 10 mai 2023, en vue de procéder à une enquête publique relative à « la demande de permis d'aménager en vue du projet urbain du site des Batignolles à Nantes (44), je déclare avoir accepté cette mission sachant :

- Que les activités que j'ai exercées au titre de mes fonctions précédentes et en cours ne sont pas incompatibles avec la conduite de cette enquête publique ;
- Ne pas avoir d'intérêt personnel susceptible de remettre en cause mon impartialité dans le cadre de cette enquête publique.

De l'ensemble de ces éléments, j'ai établi ce rapport d'enquête, première partie qui dresse le procès-verbal de l'organisation et du déroulement de l'enquête publique citée en référence.

Les conclusions et avis portant sur le permis d'aménager constituent une seconde partie indissociable du rapport cité précédemment.

Les textes, cartes et schémas insérés dans ce rapport sont extraits du dossier de présentation mis à disposition du public pendant l'enquête publique.

Glossaire :

OAP : Opération d'Aménagement et de Programmation

SDP : Surface De Plancher

1.2 OBJET DE L'ENQUÊTE ET MISSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'objet de cette enquête publique porte sur une demande de permis d'aménager relatif au projet urbain du site « Les Batignolles » situé au Nord-Est de la Ville de Nantes. Ce site des Batignolles a été scindé en 4 secteurs distincts, aux temporalités et maîtres d'ouvrage différents : Kelvion, EIGO Batignolles 2025, 3 neufs Batignolles 2025 et ACB.

Le projet Kelvion a fait l'objet d'une demande de permis d'aménager déposée par Eiffage Aménagement, domiciliée au 11, place de l'Europe à Vélizy-Villacoublay (78140) à la Ville de Nantes (44300) le 11 janvier 2023 ; demande enregistrée sous le numéro PA 44109 23 A0002. En raison des surfaces créées (52316 m²), le permis d'aménager est soumis à étude d'impact.

L'étude d'impact a été réalisée pour le compte d'Eiffage Aménagement par la société SCE domiciliée 4, rue de Viviani à Nantes (44262). Celle-ci porte sur le site des Batignolles dans sa globalité. Cependant, seul le projet d'aménagement du secteur « Kelvion » est abouti à ce jour. Les données considérées dans l'étude d'impact sont donc incomplètes, certaines restant spécifiques à la demande de permis d'aménager du seul secteur « Kelvion ». Faute de données disponibles pour les autres secteurs, la compilation reste impossible. Il sera donc nécessaire d'amender la présente étude d'impact dès validation des aménagements et de leurs impacts respectifs pour les autres secteurs considérés.

Après recueil des contributions et observations du public, la mission du commissaire enquêteur est de fournir à Nantes Métropole (autorité organisatrice) et à la Ville de Nantes un rapport d'enquête

publique, complété des conclusions motivées et avis, relatifs à « la demande de permis d'aménager d'Eiffage Aménagement en vue du projet urbain du site des Batignolles à Nantes (44) »

1.3 LE CADRE REGLEMENTAIRE

Le projet est encadré par le code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.153-19, L153-20 et R.153-8 concernant les différents avis recueillis dans la cadre de la procédure ;

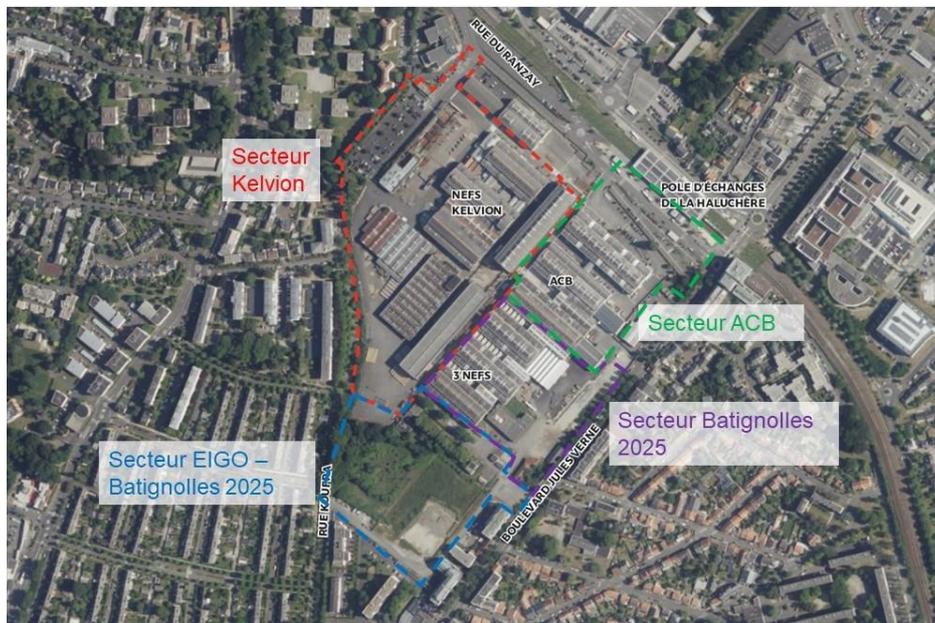
L'enquête publique est encadrée par le Code de l'Environnement :

- Article R.122-5 concernant les éléments de l'étude d'impact ;
- Articles L.123-1 et suivants concernant les enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement ;
- Chapitre III du titre II du livre 1^{er} concernant la participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement ;
- L'article R123-18 du Code de l'Environnement se rapportant à la transmission des observations au porteur du projet.

2 CARACTERISTIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT

2.1 ZONE D'ETUDE ET JUSTIFICATION DU PROJET

Partie intégrante d'une vaste zone industrielle à l'Est de l'Erdre, le site des Batignolles se trouve au Nord-Est de la commune de Nantes entre la rue du Ranzay, le boulevard Jules Vernes et la rue de Koufra. Le projet s'insère dans une aire de renouvellement urbain, composée de 4 secteurs distincts, comme délimités dans la figure ci-dessous :



A proximité directe du site historique des Batignolles se trouve l'ancienne usine « Locomotives Batignolles Chatillon » (LBC) spécialisée à partir de 1918 dans la construction de locomotives à vapeur et des matériels d'armement. De 1960 à 1984, la raison sociale change pour devenir la Société des forges et ateliers du Creusot (SFAC), puis Creusot Loire. En 1974, le secteur des pompes situé dans le bâtiment N est racheté par la société Worthington Batignolles.

En 1984, la société Creusot Loire dépose le bilan et le site est scindé en deux entités : ROCKWELL SYSTEMES GRAPHIQUES (devenue GOSS SYSTEMES GRAPHIQUES en 1996), fabricant de matériel d'imprimerie et BATIGNOLLES TECHNOLOGIES THERMIQUES (BTT), fabricant d'aéroréfrigérants et échangeurs thermiques pour l'industrie pétrolière et gazière. En 2016, la S.A.S KELVION THERMAL SOLUTIONS succède à BTT. En 2019, EIFFAGE IMMOBILIER rachète une partie du secteur EIGO – Batignolles 2025 (bordure Nord-Ouest). Récemment, KELVION THERMAL SOLUTIONS s'est engagé dans la transition écologique, en mettant en place un processus innovant dans l'hydrogène et en adaptant son outil industriel. La rationalisation et le regroupement des activités dans les bâtiments I, J, K et G ont libéré des surfaces foncières alors mise en vente. Le 29 novembre 2021, KELVION THERMAL SOLUTIONS a signé une promesse unilatérale de vente à Eiffage des surfaces ainsi libérées. La promesse de vente prendra fin en décembre 2023.

Le projet s'inscrit dans l'intercommunalité de Nantes Métropole dont la population est en forte croissance depuis plusieurs décennies : 656.000 habitants en 2018 (source INSEE), soit +59% depuis 1968. La Loire-Atlantique projetant une augmentation de +11.180 habitants par an en moyenne entre 2018 et 2033, la population métropolitaine serait alors proche de 824.000 habitants en 2033. Les objectifs des documents cadres de la métropole considèrent ces nouveaux besoins :

- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) prévoit 6 000 logements neufs par an sur l'agglomération ;
- Le zonage du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) autorise la création d'opérations mixtes activités-bureaux sur les secteurs Batignolles 2025 et Kelvion et de logements pour le secteur EIGO Batignolles 2025 ;
- Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) définit les principes de l'organisation des transports sur le territoire de l'agglomération ;
- Le Plan Climat Air Energie Territorial.

2.2 SYNTHÈSE DES AMÉNAGEMENTS PRÉVUS

Le projet s'inscrit au sein d'un territoire de projets pour la métropole nantaise : Le Grand Quartier Halvêque, La Beaujoire et Ranzay. Ce renouvellement urbain du site des « Batignolles », à proximité directe du pôle d'échange Haluchère-Batignolles comprend 4 secteurs :

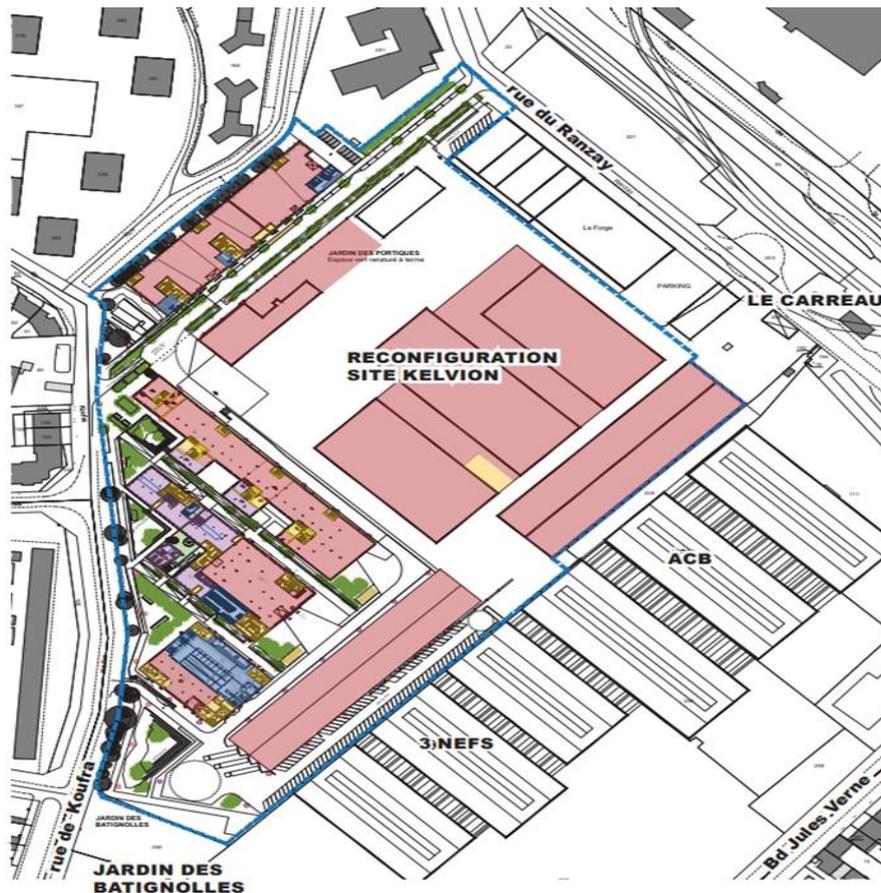
- Au nord, **secteur des usines ACB**, qui n'a pas vocation à muter dans l'immédiat mais à rester industriel. Pendant la durée des travaux des autres secteurs, celui-ci restera donc en activité.
- Au sud, **secteur EIGO-Batignolles 2025**, sous MOA de la SAS EIGO-Batignolles 2025, avec une programmation habitat :
 - Le secteur EIGO-Batignolles 2025 répond à l'OAP des Batignolles, qui sauf modification, sera constitué de :
 - 6 îlots d'habitats nommé de A à F pour une surface d'environ 20 000 m²,
 - D'un square de quartier central,
 - Du jardin des Batignolles.
 - Principe d'aménagement : favoriser la mixité fonctionnelle et sociale, garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et garantir la qualité environnementale.
 - L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 20 000 m² à vocation d'habitat avec une possibilité de tendre vers une surface de plancher maximale de 9 000 m² dédiée aux activités tertiaires.
 - Les accès se feront via la rue de Koufra avec une voie en sens unique et le boulevard Jules Verne.

Demande de permis d'aménager d'Eiffage Aménagement en vue du projet urbain du site des Batignolles à Nantes

- *Précision dans le dossier* : la finalisation du projet d'aménagement du secteur EIGO-Batignolles pourra faire l'objet d'une actualisation ultérieure de l'étude d'impact.
- A l'est, **secteur Batignolles 2025**, sous MOA de Batignolles 2025, avec une programmation activités- tertiaire. Selon les connaissances du MOA connues à mars 2022, le projet de ce secteur est composé :
 - Des nefs A B et C qui seront réhabilitées et séparées des autres bâtiments par une esplanade.
 - De quatre bâtiments A1, A2, C1 et C2, avec un grand parvis entre les bâtiments A2 et C1,
 - Au Sud-Ouest une place d'entrée de quartier,
 - Il est prévu sur ce secteur :
 - 11 000 m² d'activité dans les nefs, 20 000 m² de bâtiment neufs répartis entre 1500/2000 m² de commerce et le reste en bureau,
 - Entre 450 et 470 places pour les bureaux et activité sur deux niveaux de sous-sol sous les bâtiments A1, A2, C1 et C2.
 - L'accès au parking se fera à l'ouest du bâtiment A1. De même, l'accès aux nefs se fera via la nouvelle voie à l'ouest du secteur.
 - *Précision dans le dossier* : la finalisation du projet d'aménagement du secteur Batignolles pourra faire l'objet d'une actualisation ultérieure de l'étude d'impact.
- Au Nord-Ouest, **secteur Kelvion**, sous MOA Eiffage Aménagement, avec une programmation activités - tertiaire et la conservation de l'entreprise Kelvion. Le permis d'aménager Kelvion pour ce nouveau quartier d'hôtels industriels intègre six opérations construites mixtes (regroupant activités et bureaux en complément) dans ce secteur sur une surface foncière 37430 m². Le projet prévoit ainsi :
 - La réhabilitation d'une nef d'activités, dite « Nef B », d'environ 3 865 m² de SDP, à laquelle s'ajoute la création de 6 000 m² de mezzanines ;
 - La création de 7 266 m² SDP de halles d'activités et 1550 m² en mezzanines,
 - La création de 37 500 m² SDP de locaux de bureaux en complément de l'activité,
 - Environ 17 600 m² de nefs Kelvion conservées,
 - La mutualisation du stationnement au sein d'un parking silo au sud du site,
 - Une voirie principale qui sera rétrocédée à termes des travaux à Nantes Métropole,
 - Des espaces communs au lotissement (voiries privées, espaces verts, ouvrages pour la gestion des EP).

	Activité existante (m2)	Activité créée (m2)		Activité démolie (m2)	Tertiaire créé (m2)	Total (m2)
		En socle	En mezzanines			
OP Kelvion	19 665					19 665
OP0/OP1	Les bâtiments	1 105			4 107	5 212
OP2	existants en partie	1 440			6 154	7 594
OP3/4	sud ont fait l'objet du	2 760	1 050		11 918	15 728
OP5	PD 44109 22 A0034,	1 476	500		11 817	13 793
OP6	aujourd'hui purgé	485			3 504	3 989
Nef B	4 252		6 000	387		9 865
Total (m2)	23 917	7 266	7 550	387	37 500	75 846

- Le phasage des travaux pour le secteur Kelvion est simulé sur une période d'environ 4 ans, allant de septembre 2023 à août 2027.



Ci-dessus une représentation des zones d'activités prévues (en rouge : activités industrielles, en mauve : activités tertiaires, en bleu : stationnement en silo, en jaune : circulation). Source Super 8

3 L'ETUDE D'IMPACT DU PROJET

L'étude d'impact a été réalisée par la société SCE sur la période janvier 2021 à janvier 2023.

3.1 ETAT DE L'ENVIRONNEMENT, ENJEUX ET MESURES PROPOSEES

3.1.1 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'état initial de l'environnement est synthétisé en 10 thèmes, sur base d'études bibliographiques et d'investigations sur le terrain. Pour chacune de ces composantes un niveau d'enjeu sur le site a été apprécié, chaque enjeu étant alors qualifié selon 4 catégories : nul, faible, moyen ou fort. En corrélation avec le projet, 57 sous-thèmes de l'environnement ont ainsi été étudiés et annotés. Cette analyse a identifié 6 enjeux forts sur les thèmes suivants :

3.1.1.1 Milieux physiques

Documents cadres sur l'eau.

- SDAGE et SAGE. Le projet devra être compatible avec les orientations du SDAGE Loire-Bretagne. Le projet devra être compatible également avec les dispositions du PAGD du SAGE Estuaire de la Loire. Toutefois, le projet n'est pas directement ciblé par les règles du SAGE de l'Estuaire de la Loire.
- Gestion des eaux pluviales du PLUm métropolitain. La zone d'étude est reliée au réseau d'eaux pluviales du bassin et possède un bassin de rétention au droit du secteur Kelvion. La majorité du secteur Kelvion se trouve en *zone non prioritaire* du zonage de gestion des eaux pluviales du PLUm de Nantes Métropole. L'Est du secteur est concerné par un *zonage prioritaire secondaire*. A l'échelle de la zone d'étude, la moitié Sud-Ouest se trouve en *zone non prioritaire* du zonage de gestion des eaux pluviales du PLUm de Nantes Métropole et la moitié Nord-Est se trouve en

zone prioritaire secondaire. La zone d'étude étant majoritairement imperméabilisée, il en découle un fort ruissellement, la gestion des eaux pluviales représentent donc un enjeu fort.

3.1.1.2 Mobilités

Déplacements

- La zone d'étude est entourée de polarités commerciales, d'équipements, d'emplois. Les deux voies majeures environnantes (boulevard Jules Verne, rue de Koufra) sont saturées et le boulevard Jules Verne est un axe accidentogène dans ses tronçons Sud et Nord. Les connexions viaires débouchant à proximité du Grand Clos ne sont pas envisageables. Le stationnement est coûteux dans le quartier. A proximité du site, se trouvent une ligne de tram et 2 lignes de bus. Les connexions piétonnes pourraient être renforcées. L'îlot est actuellement infranchissable et constitue une coupure forte pour les modes actifs.

3.1.1.3 Nuisances et santé publique

Effet d'îlot de chaleur urbain

- La zone d'étude est très imperméabilisée et il n'y a plus de végétation à l'échelle de l'îlot.

Pollution et qualités des sols

- Au droit du secteur Kelvion, il est constaté des pollutions aux hydrocarbures, en HAP, des anomalies liées à des concentrations élevées en cuivre, zinc, arsenic, plomb, ainsi que des sols non inertes au droit de zones qui seront dédiées ultérieurement à l'infiltration.

3.1.1.4 Planification

Plan Local d'urbanisme métropolitain et règlements

- Tout projet au droit de la zone d'étude doit respecter le PLUm, la partie Nord de la zone d'étude appartient au zonage UEi et la partie Sud au secteur UMb. Ces secteurs sont donc associés à des interdictions et des restrictions qui peuvent être contraignantes dans le cadre de l'aménagement sur la zone d'étude.

3.1.2 RECHERCHE DE SOLUTIONS DE SUBSTITUTION

Une réflexion complémentaire a été menée pour comparer plusieurs solutions de stationnements : parkings souterrains, ou parkings aux socles des bâtiments, ou parking silo unique pour l'ensemble du secteur Kelvion. Pour des raisons d'insertion paysagère du projet, il a été décidé d'apporter les modifications suivantes :

- Réaliser un parking silo enterré sur un niveau,
- Retravailler l'épannelage des socles,
- Raccourcir les bâtiments en proue sur la rue de Koufra,
- Abaisser les franges bâties sur la rue de Koufra,
- Implanter du tertiaire donnant sur le jardin des Batignolles.

3.1.3 MESURES POUR LIMITER LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'état des lieux du périmètre opérationnel, qualifié et quantifié depuis 2021, implique de mettre en œuvre la séquence « éviter-réduire -compenser » afin de proposer un projet de moindre impact environnemental. Les incidences avec effets directs, indirects ou permanents ont été évaluées puis rapprochées des enjeux forts pour estimer le degré d'impact respectif à chacune d'elles. Le détail des **23 mesures** étant exhaustif, seule une synthèse comptable de celles-ci est traduite dans ce rapport.

3.1.3.1 MILIEU PHYSIQUE

En phase « travaux »

- Limiter les émissions de gaz à effet de serre dus au chantier,
- Eviter la mise en œuvre de parkings souterrains sous les bâtiments du secteur Kelvion,
- Gérer les remblais et déblais,
- Eviter et réduire les impacts négatifs sur les eaux superficielles et souterraines en phase travaux.

En phase « exploitation »

- Créer des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

3.1.3.2 PAYSAGE ET PATRIMOINE

En phase « travaux »

- Mettre en œuvre les principes généraux de gestion des emprises des travaux,

En phase « exploitation »

- Raccourcir les bâtiments en proue sur la rue du Koufra et abaisser les franges bâties sur cette même rue,
- Soigner l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments, avec des implantations issues du tracé régulateur des nefs.

3.1.3.3 MILIEU NATUREL

En phase « travaux »

- Adapter la période des travaux à l'activité de la faune,
- Sécuriser les cavités vides,
- Sécuriser les cavités occupées.

En phase « exploitation »

- Insérer des arbres, arbustes et augmenter les surfaces d'espaces verts,
- Faire la pose de nichoirs artificiels pour les oiseaux,
- Faire la pose de gîtes artificiels pour les chauves-souris.

3.1.3.4 DEPLACEMENTS

En phase « travaux »

- Instaurer des mesures relatives à la circulation routière et aux cheminements doux.

3.1.3.5 RESEAUX

En phase « travaux »

- Réduire les impacts négatifs sur les réseaux en phase travaux,
- Réduire les impacts négatifs sur les déchets en phase travaux.

3.1.3.6 NUISANCES ET SANTE PUBLIQUE

En phase « travaux »

- Réduire les impacts négatifs sur les réseaux en phase travaux,
- Mettre en place des dispositifs de limitation des nuisances sonores et des vibrations,
- Limiter les émissions des polluants atmosphériques dus au chantier,
- Gérer les sols pollués,
- Assurer la sécurité des riverains, pour les usagers de l'espace public et le personnel travaillant sur le chantier.

En phase « exploitation »,

- Mettre en place une isolation de façade pour les secteurs EIGO- Batignolles 2025 et Batignolles 2025.

3.2 L'AVIS DELIBERE DE LA MRAe

La MRAe des Pays de la Loire a transmis son avis le 27 mars 2023 enregistré sous le numéro PDL-2023-6740. Après un résumé du projet d'aménagement par secteur, les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe sont :

- La préservation du patrimoine,
- La désartificialisation des sols par re-végétalisation et la densification des espaces construits,
- La gestion de l'eau et la prise en compte de la biodiversité,
- Les nuisances potentielles pour les futurs usagers et riverains, au regard notamment de la pollution des sols et des nuisances sonores,
- La sobriété énergétique et l'adaptation au changement climatique.

L'étude d'impact est jugée structurée et les enjeux identifiés clairement synthétisés. Thème par thème, la MRAe recommande :

- Sur l'état initial, compléter le diagnostic de pollution des sols sur l'ensemble du site des Batignolles,
- Sur l'articulation du projet avec les documents de planification, de faire référence au SRADDET qui intègre et se substitue au SRCE en matière de trame verte et bleue,
- Sur les mesures ERC et leurs effets, d'enrichir le dispositif de suivi en couvrant l'ensemble des principaux enjeux, afin de mettre en place d'éventuelles actions correctives,
- Sur les solutions de substitution, de compléter la présentation des solutions de substitution raisonnables pour expliquer sur quelles bases les choix ont été décidés à l'échelle du site dans son ensemble, et au niveau du site conservé par l'entreprise Kelvion pour son activité propre.
- De compléter l'analyse de l'évolution de l'imperméabilisation générée par le projet à l'échelle de chaque secteur et de l'ensemble du site.
- D'explicitier les critères d'analyse des incidences sur le paysage et sur le patrimoine du projet d'aménagement, sur le secteur Kelvion et à l'échelle globale du site des Batignolles, afin de préciser ces incidences de façon plus qualitative.
- De compléter l'analyse des incidences sur la biodiversité à l'échelle de l'ensemble du site ;
- De renforcer la démarche d'évitement et de réduction des impacts sur les habitats des chauves-souris et des oiseaux protégés et, si la destruction de ces habitats ne peut être totalement évitée, de compléter la démonstration que le projet remplit les conditions pour une demande de dérogation espèces protégées et de prévoir les mesures de compensation adaptées.
- De compléter la présentation du mode de gestion des eaux pluviales concernant les autres secteurs opérationnels que le secteur Kelvion.
- Dans la mesure du possible, de déterminer les mesures adaptées à la pollution des sols de chacun des secteurs opérationnels.
- De présenter la coordination des chantiers et de compléter l'analyse des effets cumulés concernant le trafic.
- Recommande d'évaluer les émissions de gaz à effet de serre générées par l'ensemble du site sur sa durée de vie prévisible.

3.3 LE MEMOIRE EN REPONSE A L'AVIS DE LA MRAe

Eiffage Aménagement a fourni un mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale en mai 2023.

Une grande partie des recommandations de la MRAe est alimentée par le fait que les 4 secteurs identifiés dans le projet urbain des Batignolles ne sont pas portés par les mêmes maîtres d'ouvrages. Le diagnostic de pollution *pour le secteur Kelvion* est présenté en annexe 3 de l'étude d'impact par EIFFAGE AMENAGEMENT qui a conduit le diagnostic sur un foncier pour lequel une promesse de

vente unilatérale a été signée en 2021. A contrario, les deux autres secteurs sont portés par d'autres maîtrises d'ouvrage, les sociétés EIGO/Batignolles 2025 et Batignolles 2025. Ces projets sont prévus à *des temporalités* qui ne sont pas connues par EIFFAGE AMENAGEMENT. De fait, cette dernière ne peut pas s'engager sur la réalisation de diagnostic de pollution ne relevant pas de sa responsabilité. Les autres projets feront donc l'objet d'une actualisation ultérieure de l'étude d'impact d'EIFFAGE AMENAGEMENT et apporteront des compléments d'information sur cette thématique qui ne sont pas connus à ce jour.

En complément, EIFFAGE AMENAGEMENT apporte les réponses suivantes :

- Le projet du secteur Kelvion respecte le zonage imposé par le PLUM de Nantes Métropole. En considérant la totalité des activités du secteur Kelvion, le rapport entre activités et bureaux n'est pas d'un cinquième de surfaces d'activités pour quatre cinquièmes de surfaces de bureaux mais bien de plus de la moitié de surfaces d'activités pour moins de la moitié de surfaces de bureaux, dans le respect du zonage UEi du PLUM de Nantes Métropole.
- Pour la phase travaux, une Charte de chantier à faibles nuisances (voir annexe 4 et 5 de l'étude d'impact) a été rédigée. Pour la phase exploitation, une Association Syndicale Libre sera créée pour gérer et coordonner les interventions éventuelles au titre des mesures ERC et de leurs effets sur les lots.
- Sur le secteur Kelvion, les aménagements permettent la réduction de la surface imperméable en passant de 58 % à 32 %.
- Concernant la biodiversité, l'impact résiduel final, après application des mesures d'accompagnement environnementales, est quasi-nul car les impacts directs (sur les individus) sont évités et les impacts indirects (pertes de gîtes, cavités) le sont également par la pose de nouveaux gîtes.
- Concernant la sobriété énergétique, la principale mesure de réduction des émissions de CO2 est liée au raccordement des nouveaux bâtiments du secteur Kelvion au réseau de chaleur urbain de Nantes, permettant de réduire les émissions d'environ 600 t CO2/an par rapport à une solution traditionnelle au gaz. Par ailleurs, les bâtiments respecteront la RE 2020 dont l'objectif est de poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et du confort des constructions, tout en diminuant leur impact carbone.

4 COMPOSITION DU DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

L'inventaire des documents a permis de prendre connaissance des différents sujets abordés de manière à pouvoir informer et répondre aux interrogations du public en corrélation avec le projet présenté. Les documents mis à disposition du public sont les suivants :

4.1 DOCUMENTS ADMINISTRATIFS

- L'arrêté d'ouverture d'EP n° 2023_85ARR du 23 mai 2023
- L'avis d'ouverture d'EP s'y référant
- La décision TA n° E23000078/44 du 4 mai 2023 désignant le commissaire enquêteur

4.2 L'ETUDE D'IMPACT

- Le résumé non-technique
- PA14 Etude d'impact TOME 1
- PA14 Etude d'impact TOME 2
- Annexes à l'étude
- Avis de la MRAe
- Réponse à la MRAe

4.3 LA DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

- Le récépissé dépôt PA des Batignolles

- La lettre accord Kelvion
- Le formulaire Cerfa
- L'attestation d'inscription de Super8
- Le phasage graphique
- La note d'accompagnement mode calcul surface
- Le formulaire Cerfa gestion des EP
- PA01 Plan, de situation
- PA02 Notice descriptive PARTIE 1
- PA02 Notice descriptive PARTIE 2
- PA02 Notice descriptive PARTIE 3
- PA03 Etat existant
- PA04 Plan de composition
- PA04 BIS Plan de composition paysage
- PA05 Coupes et vues
- PA05 Plan de localisation des coupes et vues
- PA06 Vues proches
- PA07 Vues lointaines
- PA08 Plan de l'état existant
- PA8 Programme des travaux
- PA08 Notice hydraulique indice E
- PA08 Plan des bassins versants
- PA08 Plan d'assainissement
- PA08 Plan des réseaux divers
- PA08 Plan de coordination
- PA08 Plan de nivellement
- PA08 Profils en longs
- PA08 Plan de revêtement et bordures
- PA09 Principes d'implantation bâtie
- PA09 Implantation bâtie en axonométrie
- PA10 Règlement
- PA11 Attestation GFA signée
- PA12 Plan des domanialités
- PA12 Convention de transfert
- PA12 Engagement du lotisseur à constituer une ASL
- PA12-1 Attestation ALUR SEREA
- A1 Démolitions

5 ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

5.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après décision du tribunal administratif de Nantes n° E23000078/44 du 4 mai 2023, en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet cité en référence, le commissaire enquêteur a pris rendez-vous avec l'autorité organisatrice pour échanger sur le périmètre et les enjeux du projet.

L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté municipal n°2023_85ARR du 23 mai 2023. Elle s'est déroulée pendant 30 jours consécutifs du 14 juin 2023 au 13 juillet 2023 en mairie centrale de Ville de Nantes et mairie annexe de Ranzay.

5.2 PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La réunion de préparatoire a eu lieu le mardi 16 mai 2023 dans les locaux de Nantes Métropole avec le lotisseur Eiffage Aménagement (Madame Mazurier) et l'autorité organisatrice (Madame Condroyer et monsieur Vissuzaine). Cette rencontre a permis d'échanger sur le périmètre du dossier, les enjeux et points de vigilance, de valider les modalités logistiques liées aux permanences en mairie. Une visite de site a également été planifiée et réalisée sur le site Kelvion le 25 mai 2023.

6 MODALITES ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

6.1 INFORMATION DU PUBLIC SUR L'OUVERTURE DE L'ENQUETE

Les avis d'enquête publique concernant la demande de permis d'aménager d'Eiffage Aménagement en vue du projet urbain du site des Batignolles ont été insérés dans la rubrique administrative des annonces légales de la presse quotidienne régionale les lundi 30 mai 2023 et jeudi 15 juin 2023.

L'avis d'enquête au format A2 réglementaire a été affiché de manière à être visible depuis l'espace public sur 7 endroits distincts, dont les panneaux d'affichage de la mairie de Ville de Nantes. Une demande d'amélioration de l'affichage a été signifiée à Nantes Métropole, les affiches A2 ne devant pas être enroulées sur des poteaux d'éclairage ou des arbres, mais plutôt collées sur des supports contreplaqués mieux adaptés à cette fonction.

6.2 VERIFICATION DE L'AFFICHAGE

La vérification de l'affichage a été effectuée par mes soins une première fois le jeudi 6 juin 2023 en milieu de journée sur tous les points d'affichage listés, ensuite au départ ou en approche de la commune aux jours de permanence.

6.3 PLANNING ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique a été ouverte le mercredi 14 juin 2023 dès 9 heures, à l'Hôtel de Ville, mairie centrale, situé au 2 rue de l'Hôtel de ville à Nantes (44000).

Pendant la durée de l'enquête, et comme planifié initialement, il a été tenu cinq permanences dans les locaux de l'Hôtel de Ville ou à la mairie annexe de Ranzay, pendant lesquelles le public a été reçu par le commissaire enquêteur.

Durant ces permanences, le public est invité à parcourir les documents mis à sa disposition :

- Consultation sur table du dossier mis en enquête publique ;
- Echange d'informations et réponse aux interrogations éventuelles ;
- Rappel sur la possibilité de consulter, voire de récupérer tout ou partie des éléments du projet, via le lien internet mentionné sur l'avis d'enquête publique ;
- Invitation à déposer leur contribution via le registre dématérialisé mis à disposition.

La fréquentation du public a été variable pendant les permanences de 3 heures :

- Mercredi 14 juin 2023 : aucune visite.
- Lundi 19 juin 2023 : 3 personnes.
 - Madame Laplanche est venue prendre connaissance du projet : périmètre des travaux, nombre de lots prévus et phasage des constructions ;
 - Deux personnes restées anonymes sont venues prendre connaissance des éléments du dossier. Une copie de l'avis d'enquête leur a été remise.
- Mercredi 8 juin 2023 : 8 personnes.

- L'association « Grand Clos », représentée par 4 personnes dont son président, est venu échanger sur le projet Kelvion. L'association interroge sur l'étude d'impact, affiche ses craintes sur l'augmentation forte des flux routiers sur le boulevard Koufra, et plus globalement, sur les mobilités dans et autour du projet urbain des Batignolles (EIGO, Paridis, etc.). L'association a renseigné la contribution n°9 du registre dématérialisé.
- Monsieur Rio, membre de l'association Les griffes de l'espoir, nourrit depuis plusieurs années des chats sauvages occupant les buissons et fossés situés le long du boulevard Koufra. Il est venu prendre connaissance des dates du projet et de la nature des travaux dans l'objectif d'organiser un transfert potentiel de ces petits animaux.
- L'association « Batignolles Retrouvailles », représentée par 3 personnes, mesdames Renault et Bély, monsieur Moreau, est venue prendre connaissance du projet. L'association affiche son souci de protection et de préservation du patrimoine historique de certains bâtiments du site. L'association a renseigné la contribution n°62 du registre dématérialisé.
- Jeudi 6 juillet 2023 : 10 personnes.
 - Madame Rousseau L., membre de l'association « Batignolles Retrouvailles » est venue prendre connaissance du dossier.
 - Monsieur Fernandez, ayant sollicité un rendez-vous dans la contribution n°1, a été reçu en mairie annexe de Ranzay. Habitant au 173, boulevard Jules Verne, monsieur Fernandez et sa compagne sont inquiets sur le projet EIGO 2025 prévoyant un immeuble R+5 à proximité de leur domicile, les privant d'ensoleillement.
 - Monsieur et madame Le Ménélec, quartier La Pilotière, sont venus prendre connaissance du dossier. Ils affichent leur inquiétude vis-à-vis de ce projet prévu sur un sous-sol très pollué par le passé industriel du site.
 - Monsieur et madame Péan, habitant au 109 boulevard Koufra, sont venus échanger sur le projet et signaler des problèmes récurrents en termes d'inondation lors de gros orages : le réseau « eaux pluviales » est jugé sous-dimensionné. Ils précisent qu'une zone humide, avec une marre toujours présente, est identifiée dans ce secteur géographique.
 - Une personne restée anonyme est venue signalée de gros problèmes de circulation boulevard Koufra, les chicanes créées compliquant un peu plus le flux routier.
 - Messieurs Gergaud Hervé et Franck, accompagnés de maître Allioux Richard s'interrogent sur le devenir de cette ancienne ferme située sur les parcelles cadastrées RV60 et RV107 aux 19 et 17C rue de Koufra à Nantes. Les bâtiments nécessitent une rénovation qui leur semble impossible à réaliser financièrement. Une démolition n'est pas réalisable au regard du classement des immeubles au patrimoine bâti. Les échanges réalisés lors de cette permanence ont été complétés dans la contribution n°81 du registre dématérialisé.
- Jeudi 13 juillet 2023 : aucune visite.

L'enquête publique a été clôturée le jeudi 13 juillet 2023 à 17h00. Aucun incident de quelque nature que ce soit ne s'est produit pendant la tenue de ces permanences.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier ainsi que les registres (papier et dématérialisé) sont restés à la disposition du public. Chaque permanence a été l'occasion de le vérifier, en plus de quelques contrôles ponctuels de l'affichage au format A2 des avis d'enquête aux endroits prévus sur la commune.

Au constat des différentes actions menées sur la période de l'enquête publique, l'information du public a été correctement organisée par la collectivité.

7 PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

La réunion pour restitution et commentaires des observations du public a été fixée au 20 juillet 2023, soit 7 jours après la clôture de l'enquête publique ; réunion tenue dans les locaux de Nantes Métropole, en présence de mesdames Mazurier et Condroyer.

Le PV de synthèse est mis en annexe n° 1 ; 14 pages + 1 annexe

8 MEMOIRE EN REPONSE DU PORTEUR DE PROJET

Eiffage aménagement a transmis par voie électronique son mémoire en réponse le vendredi 04 août 2023. Les éléments de réponse sont traités ci-après dans l'analyse des observations par thème.

Le mémoire en réponse (partiel) est mis en annexe 2, 27 pages

9 SYNTHESE COMPTABLE DES CONTRIBUTIONS

9.1 LE REGISTRE DEMATERIALISE

Nantes Métropole a décidé de mettre à disposition du public un registre dématérialisé commercialisé par PREAMBULES afin de mieux communiquer avec le public et collecter les observations portées sur le projet. Dès l'ouverture de l'enquête publique, et à la demande du commissaire-enquêteur, une refonte de la présentation des éléments du dossier a été réalisée, dans le seul objectif de clarifier les données fournies et faciliter la consultation du public. Les éléments ont ainsi été présentés sous trois chapitres : les documents administratifs, l'évaluation environnementale, puis la demande de permis d'aménager. Les statistiques de connexions sur la durée de l'enquête sont les suivantes :

- **1843** visiteurs uniques ont consulté le site web ;
- **787** visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation ;
- Au total **1709** téléchargements ont été réalisés. Ci-après les 14 documents téléchargés représentant 51% du nombre total de téléchargements.

DOCUMENT	Nb
PA14 221128 - Batignolles - Résumé non technique (RNT) - V4	160
PA05a BATIGNOLLES coupes et vues	133
Avis d'enquête publique	84
Arrêté d'enquête publique	68
PA01 BATIGNOLLES plan de situation	50
PA02 BATIGNOLLES notice descriptive partie 1	49
PA14 211115 - Batignolles Secteur 3 - Étude d'impact tome 1 - V7	49
Première page du dossier	47
Réponse à la MRAe	46
PA06 BATIGNOLLES Vues proches	46
PA14 211115 - Batignolles Secteur 3 - Étude d'impact tome 2 - V6	46
PA02 BATIGNOLLES notice descriptive partie 2	45
PA04a BATIGNOLLES plan de composition A0 500E	45
PA09b BATIGNOLLES implantation du bâti AXO	42

9.2 LES CONTRIBUTIONS

Ventilation des contributions du public par nature		Période 03/10 au 04/11/2022
1 - Nb visites en permanence		21
2 - Nb de contributions répertoriées dans le registre dématérialisé		85
Dont contributions dématérialisées « web »	82	
Dont contributions intégrées « mail »	1	
Dont contributions « registre papier » versées au RD	2	

9.3 LES OBSERVATIONS

Deux termes sont utilisés pour analyser la participation du public. Une contribution rapporte l'action d'un contributeur donnant son avis sur le projet considéré par l'enquête publique. Toutefois, une ou plusieurs observations peuvent être formulées dans une même contribution. Afin de faciliter la compréhension et la synthèse des contributions portées à la connaissance du commissaire enquêteur, 25 thèmes de suivi ont été créés dans l'outil Préambules.

Ci-après le tableau récapitulatif des avis du public, ventilés par thème :

Thèmes créés Pour l'analyse des contributions				NB observations
01	Hors sujet			3
02	Doublon			3
05	Démocratie participative			4
Evaluation environnementale – étude d'impact				
	21	Périmètre de l'étude d'impact	64	141
	22	Milieu naturel	4	
	23	Gestion de l'eau	2	
	25	Artificialisation des sols	1	
	26	Réchauffement climatique	58	
	27	Nuisances générées	4	
	28	Consommation énergétique	1	
	29	Patrimoine	7	
Demande de permis d'aménager				
	31	Périmètre du permis d'aménager	57	137
	33	Effets sur l'animation urbaine	58	

	34	Qualité de l'urbanisme	3	
	35	Densification des espaces	19	
Gestion des flux				
	41	Flux (internes) propres au projet	60	190
	42	Stationnement	60	
	44	Effets sur les flux transport	66	
	46	Accessibilité par les modes doux	2	
	47	Coûts indirects	2	
TOTAL des observations comptabilisées				478

Les thèmes suivants prédéfinis n'ont pas reçu d'observation :

- 24 – gestion des risques,
- 32 – Compatibilité / conformité avec les règles d'urbanisme,
- 43 – Livraisons sur site,
- 45 – Accessibilité par les transports en commun,
- 50 – Qualité du dossier porté en enquête publique.

Les contributions 76, 77 et 79 ont été classées « hors sujet », les avis exprimés faisant référence à un projet d'habitat (76, 77) et sur un élargissement important du périmètre de l'étude d'impact (79).

Les contributions 2, 3 et 39 ont été classées comme « doublon », pour donner suite à la répétition de saisies dans le registre dématérialisé par un même contributeur sur un avis identique. De fait, seul le document original est pris en compte dans l'analyse des observations.

La liste des contributeurs identifiés (référence du registre + nom) est mise en annexe 1 de ce procès-verbal de synthèse.

10 ANALYSE DES OBSERVATIONS PAR THEME

L'analyse des contributions saisies dans le registre dématérialisé montre que :

- Trois associations ont contribué à l'enquête publique via le registre dématérialisé. L'une d'elles, l'association du Grand Clos, a transmis dans la contribution n°9 un argumentaire conséquent dans un document de 10 pages, dont l'analyse a permis d'alimenter 7 thèmes d'observation. Pour sa part, l'association « Batignolles Retrouvailles » a transmis dans la contribution n°62 un argumentaire de deux pages ayant alimenté 4 thèmes d'observation.
- Le registre dématérialisé permet à tout public de consulter les contributions déposées, voire d'y apporter une adhésion de principe ou de compléter éventuellement selon la perception de chacun au projet urbain. De fait :
 - 55 contributeurs ont confirmé leur adhésion aux arguments présentés par l'association du Grand Clos ;
 - 2 contributeurs ont confirmé leur adhésion aux arguments présentés par l'association « Batignolles Retrouvailles ».

Ces adhésions orientent sensiblement les statistiques du registre, sans pour autant occulter les autres contributions puisqu'au total 20 thèmes d'observations ont été activés sur les 25 créés initialement. Il est comptabilisé un peu plus de 5,6 observations par contribution (478/85).

Également à des fins statistiques, les thèmes ont été regroupés en 4 grandes familles afin d'identifier plus globalement les grands axes de préoccupation du public. On comprend alors que **la gestion des flux** inhérents au projet urbain représente la principale préoccupation du public (40% des observations), puis **l'évaluation environnementale** (30%), **le permis d'aménager** (29%) et enfin **la démocratie participative** (1%).

Toutes les observations ne peuvent pas être listées intégralement ci-après. Quelques-unes sont toutefois reportées et commentées parce qu'elles sont représentatives de l'ensemble des observations se référant au thème analysé.

10.1 DEMOCRATIE PARTICIPATIVE

Extraits.

« La création d'un débat public et citoyen avec tous les habitants »

« Une enquête d'un mois seulement et son calendrier, à cheval sur les vacances, ne sont pas des conditions idéales pour consulter le public »

« Les panneaux d'information sont peu visibles de la route, entraînant une désinformation pour les résidents concernés »

Analyse et questionnement du commissaire-enquêteur

La demande de permis d'aménager pour un projet urbain est soumise à évaluation environnementale de manière systématique. À cet effet, une enquête publique est engagée.

Certes la période estivale n'est pas propice au bon déroulement d'une enquête publique. Toutefois, le nombre de connexions et de téléchargements sur le registre dématérialisé démontre qu'un large public s'est approprié le projet.

Pour l'information obligatoire au format A2 installée autour du site des Batignolles, il est vrai que quelques affiches auraient mérité un meilleur support de présentation, celles-ci étant enroulées autour de poteaux d'éclairage ou de tronc d'arbres.

Réponse du maître d'ouvrage

« Conformément aux dispositions du Code de l'Environnement, le projet est soumis à évaluation environnementale et a fait l'objet d'une enquête publique, qui s'est tenue du mercredi 14 juin au jeudi 13 juillet 2023, avec cinq permanences du commissaire-enquêteur. Sa durée est conforme au délai réglementaire de trente jours minima. Son calendrier, à cheval sur la fin du mois de juin et le début du mois de juillet, est certes moins propice au bon déroulement d'une enquête publique, mais il permet également à une partie du public d'être plus disponible pour être consulté qu'en période hors vacances scolaires.

Plusieurs panneaux d'information ont été installés autour du site du projet par les services de Nantes Métropole. En complément, la publicité de l'enquête publique a également été opérée par d'autres moyens (affichage au siège de l'enquête publique, publication dans deux journaux de presse locale) »

Commentaire du commissaire-enquêteur

Une méconnaissance des procédures peut générer une confusion des méthodes de consultation du public pour quelques personnes ne sachant pas faire la différence entre débat public, concertation préalable ou enquête publique.

La critique porte essentiellement sur la façon dont a été réalisé l'affichage au format A2 : certes il a été réalisé en totalité sur les lieux visés, mais le processus de fixation laisse à désirer et reste largement perfectible. Les photos versées au dossier et réalisées par les poseurs eux-mêmes (services de Nantes Métropole) confirment cette analyse.

10.2 PERIMETRE DE L'ETUDE D'IMPACT

Extraits.

« Le caractère ambigu de l'étude d'impact qui ne porte que sur le projet prêt à mettre en œuvre. Elle considère que les effets cumulés avec les autres opérations du projet urbain Halvêque - Beaujoire - Ranzay ne soient pas suffisamment mesurés. Il est demandé que cette étude soit complétée et prenne également en compte les effets cumulés avec les opérations en cours »

« Un projet présenté sans tenir compte de son environnement : un manque important dans le dossier d'enquête d'utilité publique » concerne la non-insertion de cette opération dans son environnement global »

« Les impacts du projet sont isolés et analysés de façon indépendante, ce qui biaise la lecture des impacts de l'ensemble du projet »

« L'enquête porte sur un projet d'urbanisme de 3 secteurs, mais l'étude d'impact de deux d'entre eux est renvoyée à plus tard. Pourquoi ce découpage ? »

Analyse et questionnement du commissaire-enquêteur

Faute d'information sur le contexte législatif, il y a beaucoup d'interrogation sur le périmètre de l'étude d'impact jugée partielle, puisque le projet urbain du site des Batignolles est confié à trois maîtrises d'ouvrage.

Merci de rappeler le cadre législatif du projet d'aménager, les conséquences qui en découlent sur l'étude d'impact, et de préciser les futures obligations que les deux autres maîtrises d'ouvrage devront remplir à la présentation de leur dossier respectif.

Réponse (extrait) du maître d'ouvrage

« Eiffage Aménagement, porteur du projet de renouvellement urbain du site Kelvion, a fait le choix de déposer une étude d'impact globale sur le site des Batignolles car les projets des secteurs EIGO-Batignolles 2025 et Batignolles 2025, portés par deux autres maîtrises d'ouvrages, étaient situés à proximité directe de celui-ci et devaient initialement être concomitants avec lui. Pour ne pas être accusé à tort de « saucissonner » le projet d'ensemble au profit du sien, Eiffage Aménagement avait d'ailleurs interrogé la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) pour convenir avec elle du périmètre de l'étude d'impact le plus approprié au regard de la présence de plusieurs maîtrises d'ouvrages et du stade d'avancement des projets...

...En accord avec la réponse apportée par la MRAe, Eiffage Aménagement a donc fait le choix de déposer une étude d'impact globale sur le site des Batignolles pour faciliter l'instruction de son projet par les services de l'Etat. Toutefois, l'article 37 de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique (ASAP) avait préalablement modifié les

dispositions du Code de l'Environnement pour recentrer les périmètres de projets des maîtres d'ouvrage...

...Pour mettre en œuvre son projet d'aménagement situé sur le site Kelvion, Eiffage Aménagement a bien étudié les effets cumulés avec les projets d'EIGO-Batignolles 2025 et de Batignolles 2025 à leur stade d'avancement actuel dans le cadre de l'étude d'impact globale, mais aucune information complémentaire sur les autres secteurs ne lui a été rendue disponible à ce jour. »

Commentaire du commissaire-enquêteur

Une démarche préalable au dépôt de l'étude d'impact a été engagée auprès de l'autorité environnementale afin de clarifier la validité juridique et ne pas fragiliser l'ensemble du dossier.

Il aurait été judicieux de rajouter un chapitre spécifique pour traiter ce point en début de dossier d'évaluation environnementale, facilitant ainsi la totale compréhension du public sur le choix porté par Eiffage Aménagement sur le périmètre de l'étude d'impact.

10.3 MILIEU NATUREL

Extraits.

« Il est certes prévu de remplacer des arbres, mais il faudra 15 à 20 ans pour retrouver la végétation perdue »

« Je renouvelle les demandes concernant le maintien des espaces végétalisés, des arbres existants (et non détruire l'existant pour planter des jeunes arbres qui mettront 30 ans pour atteindre une envergure suffisante) »

« Il faut conserver les arbres existants le long de la rue de Koufra (certains sont centenaires dans ce qu'on appelle 'le Petit Bois'), et soustraire l'ancien terrain de football des Batignolles du projet de construction de plus de 400 logements »

« La conservation de tous les arbres existants... »

Analyse et questionnement du commissaire-enquêteur

L'abattage d'arbres est nécessaire à la réhabilitation du site et à la réalisation complète du projet d'aménagement. Il est également précisé un remplacement à concurrence du nombre d'arbres abattus. Merci d'apporter sur ce thème toute information complémentaire à la bonne compréhension du permis d'aménager.

Réponse (extrait) du maître d'ouvrage

« Comme indiqué sur le plan de la notice descriptive (PA02) et dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, le projet d'Eiffage Aménagement s'est attaché à préserver au maximum la végétation existante sur le site Kelvion, qui s'est développée de manière spontanée au fil des années et qui est parfois peu qualitative. Bien que les arbres existants au sein de la bande boisée le long de la rue de Koufra ne soient pas identifiés au PLUm, ne présentent pas de sujets remarquables ou n'accueillent pas d'habitats d'espèces protégées, ils sont pour autant conservés. De même, l'Espace Boisé Classé identifié au PLUm le long de la rue Lionel Terray est bien préservé.

Seule la végétation présente au niveau des deux futures entrées de site sur la rue de Koufra est supprimée pour des questions d'accessibilité (passage des girations de véhicules légers) ou de sécurité (passage de girations de camions pompiers). Les arbres existants sur le parking actuel du site qui accueille les opérations OP1 et OP2 sont également supprimés. Pour 35 arbres abattus, 51 sujets existants sont conservés par ailleurs...

...De plus, comme indiqué sur le plan de la notice descriptive (PA02) ci-dessous et dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, le projet d'Eiffage Aménagement s'est attaché à renaturer au maximum le site Kelvion qui est aujourd'hui fortement imperméabilisé. Des espaces verts et des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont créés pour accompagner la transition industrielle du site par l'eau et le végétal. Pour 35 arbres abattus, 51 sujets existants sont conservés par ailleurs, 110 arbres d'envergure et 89 arbustes sont replantés en remplacement, ainsi que 1 316 m² d'espaces de prairie sont agrémentés de plantations d'arbres similaires à des mini-forêts denses. Le coefficient de végétalisation du permis d'aménager s'en trouve ainsi amélioré en passant d'une surface perméable (Pleine terre) de 7% à plus de 30% »

10.4 GESTION DE L'EAU

Extraits.

« Sur l'insuffisante prise en compte du risque d'inondation des propriétés situées rue de Koufra. Une partie importante de la rue de Koufra et une partie de la propriété de mes clients (messieurs Gergaud) sont déjà concernées par un risque d'inondation par ruissellement. Ce risque sera nécessairement aggravé par la démolition du mur d'enceinte du secteur Kelvion »

« J'interroge les décideurs sur l'impact en ce qui concerne la capacité des égouts ou autres voies d'évacuation des eaux pluviales. Augmenter la densité de population doit aussi s'accompagner d'une réflexion à ce niveau. Pour exemple, en cas de fortes pluies, nos caves sont inondées à de multiples reprises car les réseaux ne sont pas adaptés à une saturation »

Analyse et questionnement du commissaire-enquêteur

Le risque d'inondation est réel et a également été signalé lors d'une permanence à la mairie de Ranzay. Merci de confirmer la prise en compte de ce risque récurrent et d'apporter toute information technique complémentaire devant rassurer les propriétaires situés boulevard Koufra.

Réponse (extrait) du maître d'ouvrage

« Conformément au PLUm de Nantes Métropole, le projet d'Eiffage Aménagement s'est attaché à mettre en œuvre une gestion des eaux pluviales à la parcelle sur le site Kelvion, qui prévoit donc de contenir les eaux pluviales sur l'emprise de celui-ci en cas de fortes pluies. Plus qu'une gestion des EP à la parcelle, le projet assure une gestion « différenciée » ou « à ciel ouvert » de celles-ci. Ainsi, les premières pluies sont infiltrées au sein des espaces verts du projet ou en toiture des bâtiments des opérations immobilières. En cas d'éventuelle surverse, les eaux de ruissellement sont ensuite acheminées par des réseaux d'eaux pluviales vers des bassins de rétention prévus à cet effet ou des noues paysagères. Ces ouvrages ont été dimensionnés en conséquence pour réguler et stocker les eaux pluviales avant de les acheminer vers les réseaux publics...

...Pour plus d'informations techniques, les modalités de gestion des eaux pluviales, dont les modalités de calcul des bassins versants, sont explicitées dans la notice hydraulique du permis d'aménager (PA08) ainsi que les notices hydrauliques des permis de construire des opérations immobilières. A noter que le projet d'Eiffage Aménagement n'a pas vocation à questionner la gestion des eaux pluviales de l'OP Kelvion existante, qui s'opère au sein de l'OP Bassin de gestion des EP existant, ni de celle du domaine public existant périphérique au projet, notamment de la rue de Koufra »

10.5 ARTIFICIALISATION DES SOLS

Extrait.

Nous demandons « La compensation des terres imperméabilisées par une densification forte du couvert végétal : création de haie, plantation d'arbres, création de mare »

Analyse et questionnement du commissaire-enquêteur

La désartificialisation des sols sur le secteur Kelvion est réelle et, sur ce seul périmètre d'étude, la compensation est largement réalisée. Merci d'apporter sur ce thème toute information complémentaire à la bonne compréhension du permis d'aménager.

Réponse du maître d'ouvrage

« Comme indiqué au chap. (10.3) lus haut et dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, le projet d'Eiffage Aménagement s'est attaché à renaturer au maximum le site Kelvion qui est aujourd'hui fortement imperméabilisé et à accompagner la transition industrielle du site par l'eau et le végétal. Le coefficient de végétalisation du permis d'aménager s'en trouve ainsi amélioré en passant d'une surface perméable (pleine terre) de 7% à plus de 30% par la préservation de la végétation existante d'une part et la création d'espaces verts, d'ouvrages de gestion des eaux pluviales ou encore de revêtements perméables d'autre part »

10.6 RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Extraits.

« Le projet ne prend pas en compte l'adaptation au changement climatique. Or c'est l'accumulation d'artificialisations successives qui pose des problèmes, en termes de circulation, de pollution, de réchauffement, de qualité de l'air »

« L'utilisation de matériaux innovants permettant de ne pas créer d'ilot de chaleur,

« L'utilisation de matériaux innovants permettant ne pas imperméabiliser les places de stationnement extérieurs »

Analyse et questionnement du commissaire-enquêteur

Merci d'apporter sur ce thème toute information complémentaire à la bonne compréhension du permis d'aménager.

Réponse du maître d'ouvrage

« Comme indiqué au chap. (10.3) et (10.5) et dans le mémoire en réponse à la MRAe, le projet d'Eiffage Aménagement ne s'est pas attaché à imperméabiliser davantage le site Kelvion le site Kelvion qui est aujourd'hui fortement imperméabilisé mais à le renaturer au maximum.

Au-delà d'utiliser des matériaux innovants, le projet d'Eiffage Aménagement s'est attaché à plutôt réemployer les matériaux issus de la démolition des bâtiments existants ou présents dans les structures de chaussées existantes dans le cadre d'une approche bas carbone et d'économie circulaire. Ces derniers sont réutilisés au maximum dans les enrobés des voiries aménagées, voire dans les plateformes des bâtiments des opérations immobilières. Dans la mesure du possible, certains mobiliers jugés pertinents (chemins de câbles, lustres, etc.) sont également réinstallés au sein des opérations immobilières, notamment l'opération OP5.

A noter que les places de stationnement extérieures du projet sont situées sur des emprises déjà imperméabilisées et réutilisées dans le cadre du projet d'aménagement. Les autres places de stationnement sont situées au sein d'un parking silo qui permet de ne pas imperméabiliser davantage

les sols en surface. Le projet d'Eiffage Aménagement bénéficie également d'une connexion de choix aux pistes cyclables et aux transports en commun autour du pôle d'échanges Haluchère-Batignolles, qui laisse à penser que la part modale va augmenter et le recours à la voiture individuelle par les salariés diminuer, pour limiter l'empreinte carbone du projet »

Commentaire du commissaire-enquêteur

La sensibilité environnementale du projet se vérifie à la fois dans la volonté de désartificialiser le site Kelvion, dans le traitement et la récupération de certains déchets, et dans la recherche de matériaux innovants.

10.7 NUISANCES GENEREES

Extraits.

« Le dossier sous-estime largement les nuisances pour les habitants de la zone actuelle (île de sein, Grand-Clos, Ranzay) »

« L'étude d'impact ne pas être réduite à un seul secteur du projet. L'augmentation du trafic routier et la pollution atmosphérique seront inévitables et désormais quotidiennes »

« Il est identifié une collectivité peu soucieuse du bien-être de ses habitants, compte-tenu du désordre écologique. Agréable hier, Nantes devient catastrophique »

Analyse et questionnement du commissaire-enquêteur

Toutes les nuisances potentielles ont-elles été prise en compte dans l'élaboration de l'étude d'impact à périmètre Kelvion ? Ce thème devra-t-il être actualisé lors des prochaines demandes de permis d'aménager pour les deux autres secteurs cités ?

Réponse du maître d'ouvrage

« Le projet d'Eiffage Aménagement s'est attaché à désenclaver le site Kelvion par la création d'une rue traversante de la rue de Koufra à la rue du Ranzay tout en limitant les nuisances potentielles, notamment d'augmentation du trafic routier et de pollution atmosphérique, sur la rue de Koufra, en lien avec les services de Nantes Métropole. Comme indiqué sur le plan de la notice descriptive (PA02), aucun accès poids lourd n'est prévu sur la rue de Koufra : les poids lourds ne peuvent venir au sein du site que depuis la rue du Ranzay, doivent effectuer leur demi-tour devant l'OP Nef B et repartir en sens inverse pour en sortir. De plus, l'entrée étroite et la topographie marquée du site à cet endroit ne permettent pas d'envisager la création d'un accès poids lourd à terme. Seules deux entrées véhicules légers sont prévues sur la rue de Koufra : les véhicules légers peuvent venir au sein du site depuis la rue de Koufra mais doivent repartir vers la rue du Ranzay pour en sortir. Ces dispositifs permettent de reporter les flux automobiles, poids lourds et véhicules légers, vers la rue du Ranzay au profit d'un caractère plus apaisé sur la rue de Koufra et donc de pacifier le nouveau quartier.

Comme indiqué au chap. (10.2) plus haut et dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, pour mettre en œuvre son projet d'aménagement situé sur le site Kelvion, Eiffage Aménagement a bien pris en compte toutes les nuisances potentielles et étudié les effets cumulés avec les projets d'EIGO-Batignolles 2025 et de Batignolles 2025 à leur stade d'avancement actuel dans le cadre de l'étude d'impact globale, mais aucune information complémentaire sur les autres secteurs ne lui a été rendue disponible à ce jour. Comme indiqué à plusieurs reprises dans le mémoire en réponse d'Eiffage Aménagement à l'avis de la MRAe, « concernant les autres secteurs sous maîtrise d'ouvrage EIGO-Batignolles 2025 et Batignolles 2025, les autres projets feront l'objet d'une actualisation ultérieure

de l'étude d'impact d'Eiffage Aménagement et préciseront » les caractéristiques de leurs projets d'aménagement, notamment les nuisances générées, lorsque ceux-ci seront à maturité »

10.8 CONSOMMATION ENERGETIQUE

Extrait.

« La mise en place de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sur toutes les toitures terrasses existantes ou créés,

« La mise en place de récupérateur d'eau »

Analyse et questionnement du commissaire-enquêteur

Merci d'apporter sur ce thème toute information complémentaire à la bonne compréhension du permis d'aménager et de préciser en quelques chiffres les performances énergétiques du projet.

Réponse du maître d'ouvrage

« Le projet d'Eiffage Aménagement ne prévoit pas d'installer des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques ni de récupérateurs d'eau sur les toitures terrasses des bâtiments des opérations immobilières. En revanche, ces toitures sont toutes végétalisées à plus de 50% de leur surface pour favoriser la présence de nature en ville (faune et flore). Les végétaux et le substrat végétal sur les toitures terrasses permettent de réguler une partie des premières pluies par infiltration puis évaporation, pour lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain en protégeant le bâtiment et en limitant l'impact sur l'environnement proche »

10.9 PATRIMOINE

Extraits

« Les critères d'analyse des incidences sur le patrimoine sont pointés par la MRAE comme insuffisants. Or cette composante patrimoniale mérite une étude plus appropriée »

« La conservation de l'ensemble des bâtiments classés actuels et la remise sur le domaine public de la stèle en mémoire des ouvriers héroïques des Batignolles morts pour notre liberté »

« Insérer dans un périmètre des bâtiments classés et des bâtiments de logement social, les bâtiments prévus « écrasent » les bâtiments existants. Quel intérêt d'avoir classé des bâtiments emblématiques du patrimoine industriel du XXème siècle, si ceux-ci ne sont pas mis en valeur ? »

Analyse et questionnement du commissaire-enquêteur

Il n'existe pas de bâtiment classé dans le secteur Kelvion, le grand bâtiment conservé au sud de l'emprise foncière date des années 1990.

La contribution 81 interroge sur le devenir des bâtiments existants sur les parcelles cadastrées RV60 et RV107, sises 19 et 17C rue de Koufra à Nantes. Le PLUm actualisé récemment précise un emplacement pour la parcelle RV60 (ER pour projet d'intérêt général n°6-59 au bénéfice de Nantes Métropole : alignement). Quelle serait la position de Nantes Métropole dans l'hypothèse où les propriétaires souhaiteraient vendre ces deux parcelles ?

Merci d'apporter sur ce thème toute information complémentaire à la bonne compréhension du permis d'aménager demandé par Eiffage Aménagement, et plus largement sur le projet urbain du site des Batignolles.

Réponse du maître d'ouvrage

« Le projet d'Eiffage Aménagement s'est attaché à respecter au maximum la « grille patrimoniale » et le « tracé régulateur » des nefs de Kelvion classées. Comme indiqué sur le plan de la notice descriptive (PA02) et dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, ces éléments ont été considérés comme des contraintes préalables à la conception du plan masse.

De plus, l'architecture, l'épannelage et le gabarit de chacun des bâtiments des opérations immobilières ont bien pris en compte l'environnement existant, notamment les nefs de Kelvion classées, les immeubles de logements collectifs au nord et les maisons groupées du Grand Clos au sud :

- Les bâtiments des opérations immobilières OP3/4, OP5 et OP6 ont été implantés en retrait de la rue de Koufra pour laisser davantage de place aux espaces verts et aux cheminements piétons-cycles
- Les hauteurs des bâtiments ont été réduites sur la rue de Koufra et la rue Lionel Terray pour limiter la perte d'ensoleillement et les vis-à-vis avec l'environnement existant
- Des percées visuelles ont été créées pour apporter de la lumière en cœur de site et limiter les vis-à-vis
- Les façades des bâtiments ont été travaillées avec un caractère domestique (détails des huisseries) qui laisse penser que ce sont des immeubles d'habitation plutôt que des hôtels industriels / programmes mixtes activités-tertiaire.

Ces éléments ont été validés par les avis de l'architecte-conseil de Nantes Métropole ainsi que par l'architecte des Bâtiments de France auxquels le projet est soumis dans le cadre de son instruction. Pour plus d'informations techniques, l'insertion architecturale, paysagère et urbaine du projet ainsi que la prise en compte du patrimoine existant sont décrites dans la notice descriptive du permis d'aménager (PA02) »

Réponse de Nantes Métropole

« L'emplacement réservé numéro 6-59 au PLUm vise à élargir l'emprise de la rue de Koufra afin d'amplifier son caractère végétal et améliorer les conditions de circulation des piétons et des cycles. Si un projet immobilier est mis en œuvre sur ces terrains, Nantes Métropole récupérera une emprise classée en emplacement réservé.

En revanche, Nantes Métropole n'a pas l'intention pour l'heure d'acheter l'intégralité des terrains car il n'existe pas de projet d'intérêt général qui motiverait une préemption »

10.10 PERIMETRE DU PERMIS D'AMENAGER

Extrait.

« L'étude de comptage de circulation portant sur le seul périmètre de Kelvion ne considère pas les volumes des autres zones à aménager. L'association s'interroge sur les évolutions à venir et des conséquences sur l'aménagement futur »

Analyse et questionnement du commissaire-enquêteur

Pour donner suite aux divers échanges avec le public, force est de constater que la circulation est compliquée et saturée quotidiennement, route de Paris, boulevard Jules Verne, rue de Koufra.

Quelles ont été les données extrapolées pour apprécier le dimensionnement du projet urbain à terme de toutes les réalisations immobilières ?

Réponse (extrait) du maître d'ouvrage

« Dans le cadre de l'étude d'impact, des études de trafic et de stationnement à l'échelle du site des Batignolles ont bien été réalisées pour déterminer le dimensionnement du projet urbain du site Kelvion aux opérations immobilières. De plus, comme indiqué au chap. (10.7), le projet d'Eiffage Aménagement s'est attaché à désenclaver le site Kelvion par la création d'une rue traversante de la rue de Koufra à la rue du Ranzay tout en limitant les nuisances potentielles, notamment d'augmentation du trafic routier et de pollution atmosphérique, sur la rue de Koufra. Il permet de reporter les flux automobiles, poids lourds et véhicules légers, vers la rue du Ranzay au profit d'un caractère plus apaisé sur la rue de Koufra et donc de pacifier le nouveau quartier.

Comme indiqué au chap. (10.2) et (10.7) et dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, pour mettre en œuvre son projet d'aménagement situé sur le site Kelvion, Eiffage Aménagement a bien pris en compte toutes les nuisances potentielles et étudié les effets cumulés avec les projets d'EIGO-Batignolles 2025 et de Batignolles 2025 à leur stade d'avancement actuel dans le cadre de l'étude d'impact globale, **mais aucune information complémentaire sur les autres secteurs ne lui a été rendue disponible à ce jour** »

Commentaire du commissaire-enquêteur

Cet état de fait conditionne l'octroi des autres permis à venir, du fait qu'une actualisation de l'étude d'impact sera nécessaire pour considérer les impacts environnementaux non-identifiés à ce stade de la demande de permis d'aménager.

10.11 EFFETS SUR L'ANIMATION URBAINE

Extrait.

« L'association considère que les effets cumulés avec les autres opérations du projet urbain Halvêque - Beaujoire - Ranzay ne soient pas suffisamment mesurés. Il est demandé que cette étude soit complétée et prenne également en compte les effets cumulés avec les opérations en cours »

Analyse et questionnement du commissaire-enquêteur

En complément du chapitre précédent, quelle sera la contribution du projet urbain à la revalorisation du centre-ville et du secteur géographique nord de la ville de Nantes ? L'intégration urbaine du site a-t-elle été suffisamment abordée avec les services instructeurs de Nantes Métropole pour intégrer tous les paramètres et limiter les incidences négatives du projet ?

Réponse du maître d'ouvrage

« Dans le cadre de l'étude d'impact, des études à l'échelle du site des Batignolles ont bien été réalisées pour déterminer le dimensionnement du projet urbain du site Kelvion aux opérations immobilières et son insertion dans l'environnement existant. Eiffage Aménagement n'a pas étudié de manière détaillée les effets cumulés du projet urbain Halvêque – Beaujoire – Ranzay dans le cadre de l'étude d'impact globale car celui-ci dépasse beaucoup plus largement le périmètre de projet du site des Batignolles, mais Nantes Métropole a bien veillé à intégrer ce projet aux tissus urbains à proximité, notamment les accroches urbaines sur les rues de Koufra et de Ranzay. Les continuités cycles et

piétonnes ainsi que la placette publique ont été travaillées de manière qualitative pour favoriser l'accès aux transports en commun et s'intégrer au mieux au quartier.

Comme indiqué en partie II. B. Périmètre de l'étude d'impact, II. G. Nuisances générées et II. J. Périmètre du permis d'aménager plus haut et dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, pour mettre en œuvre son projet d'aménagement situé sur le site Kelvion, Eiffage Aménagement a bien pris en compte toutes les nuisances potentielles et étudié les effets cumulés avec les projets d'EIGO-Batignolles 2025 et de Batignolles 2025 à leur stade d'avancement actuel dans le cadre de l'étude d'impact globale, mais aucune information complémentaire sur les autres secteurs ne lui a été rendue disponible à ce jour. Comme indiqué à plusieurs reprises dans le mémoire en réponse d'Eiffage Aménagement à l'avis de la MRAe, « concernant les autres secteurs sous maîtrise d'ouvrage EIGO-Batignolles 2025 et Batignolles 2025, les autres projets feront l'objet d'une actualisation ultérieure de l'étude d'impact d'Eiffage Aménagement et préciseront » les caractéristiques de leurs projets d'aménagement, notamment la circulation, lorsque ceux-ci seront à maturité »

Réponse (extrait) de Nantes Métropole

« Nantes Métropole affiche dans le cahier communal du PLUm la volonté de réaliser un projet de renouvellement urbain autour de la Route de Paris pour créer une ville active et attractive dans le cadre de projets urbains mixtes. L'aménagement du secteur des Batignolles s'inscrit dans cet objectif (cf. pages 36 et 37 du cahier communal du PLUm) ...

- Le projet urbain des Batignolles conduit par Eiffage aménagement s'inscrit sur un site industriel dégradé que Nantes Métropole a fléchi comme site à réindustrialiser en y insérant des activités novatrices, non-impactantes, et s'inscrivant dans la transition technologique et écologique et dans l'objectif de relocalisation industrielle. Ce renouvellement urbain respecte l'esprit du ZAN qui impose d'accueillir les nouvelles entreprises dans le tissu urbain constitué.
- Le projet "La forge" abritant des start-ups spécialisées dans la robotique, illustre cette ambition. Le projet conduit par Eiffage aménagement a été accompagné depuis plus de 3 ans par Nantes Métropole dans le cadre d'ateliers portant sur la programmation, la forme urbaine et l'architecture. Par ailleurs, des réunions associant l'ABF ont permis d'apporter des prescriptions améliorant le projet »

D'autres ateliers portant sur l'aménagement de l'espace public ont associé les services de la Métropole et de la ville compétents pour définir le projet d'aménagement de la rue traversante et de la rue de Koufra. Lors de cet atelier, Nantes Métropole s'est attaché par exemple à proposer une requalification de la rue de Koufra par l'aménagement d'une "promenade haute" qui améliorera la sécurité et le cadre de vie des habitants et actifs se déplaçant à pied ou à vélo »

10.12 QUALITE DE L'URBANISME

Extraits

« De ne pas installer de ganivelles en bois qui ne tiennent pas dans le temps dans les aménagements »

« La mise en place de peinture blanche d'étanchéité de toiture afin de limiter la hausse des températures »

« L'architecture et l'aspect des bâtiments à construire ne sont pas décrits. Eiffage doit s'abstenir de bâtir des constructions telles que l'horrible bâtiment neuf qu'il vient d'ériger rue du Ranzay près de la nef historique (dont il a totalement dénaturé l'aspect). Ce bâtiment est trop austère et beaucoup trop haut écrase toutes les perspectives sur son environnement. Il est hélas un triste exemple de ce que pourrait vouloir refaire Eiffage sur le terrain laissé par Kelvion »

Analyse et questionnement du commissaire-enquêteur

Merci d'apporter sur ce thème toute information complémentaire à la bonne compréhension du permis d'aménager, notamment sur l'insertion paysagère et architecturale du projet.

Réponse du maître d'ouvrage

« Le projet d'Eiffage Aménagement étudie l'installation ou non d'enrochements ou de ganivelles le long des espaces verts et des noues paysagères en lien avec les services de Nantes Métropole.

Le projet d'Eiffage Aménagement ne prévoit pas de mettre en place de peinture blanche d'étanchéité de toiture des bâtiments des opérations immobilières. En revanche, ces toitures sont toutes végétalisées à plus de 50% de leur surface pour favoriser la nature en ville (faune et flore). Les végétaux et le substrat végétal sur les toitures terrasses permettent de réguler une partie les premières pluies par infiltration puis évaporation, pour lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain en protégeant le bâtiment et en limitant l'impact sur l'environnement proche. De plus, le béton des façades des bâtiments des opérations immobilières est choisi dans différentes tonalités de couleur claire pour ces mêmes raisons.

Comme indiqué au chap. (10.9), l'architecture, l'épannelage et le gabarit de chacun des bâtiments des opérations immobilières ont bien pris en compte l'environnement existant, notamment les neufs de Kelvion classées, les immeubles de logements collectifs au nord et les maisons groupées du Grand Clos au sud. Ces éléments ont été validés par les avis l'architecte-conseil de Nantes Métropole ainsi que par l'Architecte des Bâtiments de France auxquels le projet est soumis dans le cadre de son instruction. Pour plus d'informations techniques, l'insertion architecturale, paysagère et urbaine du projet est décrite dans la notice descriptive du permis d'aménager (PA02) »

10.13 DENSIFICATION DE L'ESPACE

Extraits

« Un projet très conséquent sur une surface limitée. Sur une surface au sol de 17 000 m², les surfaces construites utiles et celles conservées sont supérieures à 40 000 m² (Ces chiffres sont donnés à titre indicatif, le dossier ne présentant pas cette synthèse), les hauteurs construites sont pour plusieurs bâtiments de type R + 7 et R + 8 (soit environ 30 m de hauteur pour les plus hauts). Ce site ainsi configuré pourra accueillir 2000 personnes »

« Une limitation des hauteurs des bâtiments imaginés à R+3 au maximum »

« Sur les incidences en cas de mise en œuvre du projet pour les riverains de la rue de Koufra. Il est indiqué que le projet aurait été retravaillé afin de limiter « l'impression d'écrasement » des propriétés situées rue de Koufra. Cette affirmation est manifestement erronée. Les riverains de la rue de Koufra ne pourront échapper à une forte impression d'écrasement au regard de la densité du projet et de la hauteur (R+7) des projets situés rue de Koufra. Cette impression sera également accentuée par la déclivité actuelle du terrain (3 mètres environ) qui s'effectue au détriment de la rue de Koufra. L'élaboration de ce plan de composition n'a nullement tenu compte des propriétés riveraines et notamment des importantes pertes d'ensoleillement que subiront l'ensemble des propriétés situées rue de Koufra »

« Hauteur des bâtiments : quid de l'ensoleillement ? »

« La qualité de vie des personnes du quartier va sérieusement régresser du fait de la hauteur des immeubles à R+7 »

« Il a été précisé lors de la rencontre en mairie que les nouvelles constructions ne dépasseraient pas la hauteur des nefs (inscrites aux monuments historiques) existantes hautes de 18 à 20 m. Soit une équivalence de hauteur à R+4. Or les calculs montrent que l'OP1-2 atteindra 30.8 m et l'OP5 31.2 m. - bien qu'il soit précisé que la hauteur ne dépasserait pas le R+7, on note que le parking solé aura un niveau de R+8, ce qui est contradictoire »

« S'il faut construire plus de logements, ce qui entraîne bien sûr un plus grand nombre de voitures, de nouvelles sources de pollutions et de réchauffement, il est indispensable de compenser ces nuisances encore et encore »

« Ce projet apporte sa pierre sur bétonisation et sur densification de la ville de Nantes et son impact est évidemment négatif pour l'environnement et donc pour les gens qui y vivent et y vivront »

« Artificialiser un terrain de foot pour construire des habitations et diminuer encore plus l'espace naturel pour le vivant est dans la continuité de ce qui se fait à Nantes »

Analyse et questionnement du commissaire-enquêteur

La densification de l'espace urbain fait débat et interroge. Est-il possible de réviser le projet en modifiant les hauteurs prévues sur les OP 1 et OP2 afin de ne pas « écraser » les bâtiments existants rue de Koufra ?

Plus généralement, pourquoi proposer du R+7 et R+8 à proximité de bâtiments classés, au risque de les occulter dans leur milieu urbain ?

La demande commerciale en termes d'hôtels industriels est-elle suffisamment forte pour justifier des hauteurs de construction jusqu'à R+7 sur le secteur Kelvion ? Dans l'affirmatif, pouvez-vous fournir quelques chiffres ?

Réponse du maître d'ouvrage

« Comme indiqué au chap. (10.9) et (10.12), l'architecture, l'épannelage et le gabarit de chacun des bâtiments des opérations immobilières ont bien pris en compte l'environnement existant, notamment les nefs de Kelvion classées, les immeubles de logements collectifs au nord et les maisons groupées du Grand Clos au sud :

- Les bâtiments des opérations immobilières OP3/4, OP5 et OP6 ont été implantés en retrait de la rue de Koufra pour laisser davantage de place aux espaces verts et aux cheminements piétons-cycles ;
- Les hauteurs des bâtiments ont été réduites sur la rue de Koufra et la rue Lionel Terray pour limiter la perte d'ensoleillement et les vis-à-vis avec l'environnement existant ;
- Des percées visuelles ont été créées pour apporter de la lumière en cœur de site et limiter les vis-à-vis ;
- Les façades des bâtiments ont été travaillées avec un caractère domestique (détails des huisseries) qui laisse penser que ce sont des immeubles d'habitation plutôt que des hôtels industriels / programmes mixtes activités-tertiaire.

Ces éléments ont été validés par les avis l'architecte-conseil de Nantes Métropole ainsi que par l'Architecte des Bâtiments de France auxquels le projet est soumis dans le cadre de son instruction.

Sur les opérations OP1 et OP2, comme indiqué dans la notice descriptive et le schéma de principe du permis de construire ci-dessous, l'architecture, l'épannelage et le gabarit de chacun des bâtiments ont également bien pris en compte l'environnement existant, notamment les immeubles de logements collectifs au nord :

- Afin de s'intégrer au mieux dans les tissus urbains voisins et d'opérer une politesse satisfaisante avec les bâtiments de logements proches au nord-ouest du projet, nous avons travaillé une implantation et un volume qui s'adaptent aux distances des constructions voisines.
- En effet le bâtiment global se compose d'un socle en Rdc (hauteur de 7,00 mètres), de trois émergences (R+4, R+7 et R+5) et de liaisons en R+2 reliant celles-ci. Les trois émergences ont une forme singulière. Les pignons donnant sur les bâtiments de logements sont de taille réduite par rapport à ceux donnant sur la nouvelle voirie. Cela permet de réduire l'impact de ceux-ci sur les façades de logements.
- De plus, la hauteur de ces trois émergences varie selon leurs emplacements. Le bâtiment en R+5 et celui en R+4 sont implantés là où les logements collectifs existants sont le plus proches.
- La quantité d'ouverture est réduite sur la façade nord-ouest au Rdc du projet contrairement à la façade sud-est qui généreusement ouverte afin de dynamiser le rapport au piéton sur la nouvelle voirie.
- L'implantation des deux liaisons entre les trois émergences en R+2 sont reculés la façade principale. Cela permet de réduire l'impact du vis-à-vis avec les étages élevés des logements voisins. »



« A proximité des nefs de Kelvion classées, l'architecture, l'épannelage et le gabarit de chacun des bâtiments des opérations immobilières ont bien pris en compte l'environnement existant en proposant un projet d'aménagement à la hauteur de la majesté et de la monumentalité des halles industrielles. Ainsi, les bâtiments des opérations immobilières ne visent pas à occulter les nefs classées à celles-ci mais à les accompagner par une hauteur et une volumétrie capable de tenir la comparaison avec elles. Pour rappel, ces éléments ont été validés par les avis l'architecte-conseil de Nantes Métropole ainsi que par l'Architecte des Bâtiments de France auxquels le projet est soumis dans le cadre de son instruction.

De plus, le projet d'Eiffage Aménagement a fait le choix de davantage porter la densité en cœur de site industriel plutôt que sur la rue de Koufra. En effet, les bâtiments des opérations immobilières OP3/4, OP5 et OP6 ont été implantés en retrait de celle-ci pour laisser davantage de place aux espaces verts et aux cheminements piétons-cycles le long des immeubles de logements collectifs au nord et les maisons groupées du Grand Clos au sud.

Pour plus d'informations techniques, l'insertion architecturale, paysagère et urbaine du projet ainsi que la densité du projet sont décrites dans la notice descriptive du permis d'aménager (PA02) »

10.14 FLUX PROPRES AU PROJET

Extrait.

« Considérant que l'accès par la rue de Koufra induira une perturbation significative de la vie du quartier, l'association propose de limiter l'accès au silo par la rue du Ranzay uniquement, comme c'est déjà le cas »

« Il est prévu la réalisation d'une voie nouvelle principale reliant la rue de Koufra à la rue de Ranzay. Mes Clients souhaiteraient savoir si ce projet de lotissement, dans la mesure où il constitue la première phase d'une opération d'aménagement de plus de 70.000 m² de surface de plancher, a fait l'objet d'une étude de sûreté et de sécurité publique (ESSP) en application des dispositions de composition a déjà fait l'objet d'un avis de la sous-commission départementale pour la sécurité publique de la commission consultative départementale de la sécurité et d'accessibilité »

Analyse et questionnement du commissaire-enquêteur

Dans une première phase, la route traversante sera privée, puis rétrocedée ensuite à la ville de Nantes. A ce terme, restera-t-elle avec les mêmes règles de circulation ou bien sera-t-elle ouverte à la circulation dans un double sens ?

Réponse du maître d'ouvrage

« Comme indiqué au chap. (10.7), le projet d'Eiffage Aménagement s'est attaché à désenclaver le site Kelvion par la création d'une rue traversante de la rue de Koufra à la rue du Ranzay tout en limitant les nuisances potentielles, notamment d'augmentation du trafic routier et de pollution atmosphérique, sur la rue de Koufra. Aucun accès poids lourd n'est prévu sur la rue de Koufra et seuls deux entrées véhicules légers sont prévues sur la rue de Koufra. Ces dispositifs permettent de reporter les flux automobiles, poids lourds et véhicules légers, vers la rue du Ranzay au profit d'un caractère plus apaisé sur la rue de Koufra et donc de pacifier le nouveau quartier, sans qu'un accès unique au parking silo depuis la rue du Ranzay ne soit privilégié. En effet, une absence d'accès depuis la rue de Koufra remettrait en question le principe d'une rue traversante pour désenclaver le site Kelvion et concentrerait l'ensemble des nuisances potentielles, notamment de congestion routière, sur la rue du Ranzay.

Dans le cadre de l'instruction du projet, la réalisation d'une étude de sûreté et de sécurité publique (ESSP) n'a pas été demandée par Nantes Métropole et les services de l'Etat en vue de la création de cette rue traversante »

Réponse de Nantes Métropole

« Les services de Nantes Métropole se sont attachés à ce que la rue traversante, qui sera rétrocedée à Nantes Métropole, ne constitue pas un shunt susceptible de perturber les riverains de la rue de Koufra. Par ailleurs, les accès poids lourds s'effectueront exclusivement par la rue du Ranzay, ce qui constitue une amélioration importante par rapport à la situation passée (l'accès Poids Lourds vers l'ancien site GOSS est situé rue de Koufra).

Cette voie ne sera donc pas ouverte à une circulation double sens, seul le sens Sud-Nord sera autorisé pour les véhicules légers. Une évaluation sera effectuée, en lien avec les riverains, pour adapter ce dispositif si nécessaire »

10.15 STATIONNEMENTS

Extrait

« Il est noté une diminution sensible des emplacements de stationnement actuels de la zone du permis d'aménager, passant de 180 à 118 places sans que soient identifiées les raisons de cette réduction. L'association demande à justifier de façon précise la réduction du nombre de places disponibles, ou le cas échéant, revoir la disponibilité des parkings dans la zone »

« La présence de stationnement conséquent pour vélos »

Analyse et questionnaire du commissaire-enquêteur

Merci d'apporter sur ce thème toute information complémentaire à la bonne compréhension du permis d'aménager.

Réponse du maître d'ouvrage

« Conformément au PLUm de Nantes Métropole, le projet d'Eiffage Aménagement respecte les règles de calcul imposées pour les programmes d'activités et de bureaux. Le stationnement de véhicules légers est mutualisé à l'échelle du permis d'aménager, qui prévoit un certain nombre d'emplacements disponibles sur le site Kelvion :

- Un parking silo de 275 places de stationnement situé au sein de l'opération OP6 accueille les stationnements de l'ensemble des opérations immobilières ;
- Un parking aérien de 93 places de stationnement situé à l'arrière de l'OP Nef B couvre les besoins en stationnement définis par l'OP Nef B (45 places) et par l'OP Kelvion (48 places), qui reconstitue d'ailleurs son stationnement en son sein ;
- Un parking de 10 places de stationnement situé au droit de l'opération OP1 accueille le stationnement visiteur de l'OP Kelvion.
- En complément, des places de stationnement publiques le long de la rue traversante entre les rues de Koufra et de Ranzay sont également créées.

Le stationnement des cycles est effectué au sein de locaux vélos intégrés au sein de chaque bâtiment d'opération immobilière pour être au plus près des activités et des bureaux pour les salariés et donc traité à l'échelle des permis de construire.

A noter que le projet d'Eiffage Aménagement bénéficie également d'une connexion de choix aux pistes cyclables et aux transports en commun autour du pôle d'échanges Haluchère-Batignolles, qui laisse à penser que la part modale va augmenter et le recours à la voiture individuelle par les salariés diminuer, pour limiter l'empreinte carbone du projet »

10.16 EFFETS SUR LES FLUX DE TRANSPORT

Extraits

« Bien que l'étude fasse apparaître des saturations de circulation sur la rue de Koufra et la route de Paris dans l'état initial, l'étude constate une augmentation du trafic malgré l'hypothèse réductrice du "fil de l'eau" dans la circulation »

« L'étude d'impact inclut la zone EIGO 2025. Il est demandé un plan de circulation qui ne propose pas l'utilisation des voies internes à la cité jardin du Grand Clos »

« Des constructions éloignées des voies de circulation de manière importantes afin de supprimer les effets « couloirs »

« Le dossier ne présente pas un projet au regard d'un périmètre d'étude global qui caractérise une zone impactée et cela pour les paramètres très importants relatifs à la circulation, au stationnement et aux transports en commun. Par ailleurs, un certain nombre de données relatives à la circulation et au stationnement sont sous-estimées »

« Il est regrettable que les données d'entrées aient été réalisées dans de telles conditions (période sanitaire, période intégrant pour partie des journées comprises dans les vacances scolaires, comptage directionnel réalisé sur une seule journée de février) qui ne permettent nullement de garantir la sincérité des projections après réalisation du projet. Cette insuffisance est d'autant plus substantielle que l'étude d'impact ne masque pas l'augmentation importante des nouveaux flux de circulation induits par la mise en œuvre du projet sur l'ensemble du secteur (saturation des rues de Koufra et Boulevard Jules Verne). Dans ces circonstances, il n'est pas établi au vu de l'insuffisance de l'étude de circulation, la capacité des voies publiques actuelles à accueillir un tel programme de construction sans travaux de réaménagement des voies publiques existantes, notamment la rue de Koufra »

Analyse et questionnement du commissaire-enquêteur

En continuité du chapitre 4.11, le projet devrait être repositionné dans son espace urbain proche.

Il est fort à penser que dans ce secteur géographique, le trafic routier deviendra problématique.

Les données chiffrées prises en compte pour dimensionner les flux sont-elles confirmées ?

Sur une perspective de 10 années, et en considérant la réalisation finalisée des projets connus à ce jour, comment Nantes Métropole envisage-elle la gestion et la régulation des flux dans ce secteur géographique ? Quelles en seront les grandes lignes ?

Le plan de circulation interne sollicitera-t-il à terme les voies internes à la cité du Grand Clos ?

Réponse du maître d'ouvrage

« Comme indiqué aux chap. (10.2), (10.7), (10.10), (10.11) et dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, pour mettre en œuvre son projet d'aménagement situé sur le site Kelvion, Eiffage Aménagement a bien pris en compte toutes les nuisances potentielles et étudié les effets cumulés avec les projets d'EIGO-Batignolles 2025 et de Batignolles 2025 à leur stade d'avancement actuel dans le cadre de l'étude d'impact globale, mais aucune information complémentaire sur les autres secteurs ne lui a été rendue disponible à ce jour. Comme indiqué à plusieurs reprises dans le mémoire en réponse d'Eiffage Aménagement à l'avis de la MRAe, « concernant les autres secteurs sous maîtrise d'ouvrage EIGO-Batignolles 2025 et Batignolles 2025, les autres projets feront l'objet d'une actualisation ultérieure de l'étude d'impact d'Eiffage Aménagement et préciseront » les caractéristiques de leurs projets d'aménagement, notamment la circulation, lorsque ceux-ci seront à maturité »

Réponse de Nantes Métropole

« Pour répondre à la demande de déplacements du secteur, qui ira croissante du fait de cette hausse de la population et du nombre d'emplois, la Métropole prévoit plusieurs actions visant à favoriser le report modal depuis la voiture individuelle vers d'autres modes de déplacements, conformément aux objectifs du PDU :

- Favoriser le recours à l'usage des modes actifs en favorisant les déplacements à pied et à vélo. Concrètement, les cheminements piétons et les traversées font l'objet d'une attention particulière. Le réseau cyclable connaîtra dans les années à venir un développement important et les infrastructures actuelles feront progressivement l'objet d'aménagements pour renforcer leur sécurisation et les amener vers un standard qualitatif important (Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables - Référentiel des Aménagements Cyclables). La pacification des vitesses pratiquées (Nantes est passée quasi intégralement à 30) et le déploiement progressif d'aménagements favorisant cette pratique permettront également de favoriser l'usage de ces modes de déplacements adaptés aux déplacements de proximité et moins consommateurs d'espaces.
- Favoriser l'usage des transports collectifs : le réseau connaîtra d'ici à 2035 des développements importants. Sont ainsi envisagés sur le secteur la connexion des lignes 1 et 2 ou encore la réalisation d'un itinéraire de transports en communs sur l'emplacement de l'ancienne voie ferrée qui relie Carquefou à Nantes. De même, des réflexions continues sont menées pour optimiser le fonctionnement du réseau actuel et futur (couloirs de bus, etc.).
- Le recours au covoiturage est par ailleurs encouragé par la Métropole : mise en relation des conducteurs, voie dédiée sur la Prairie de Mauves, etc. S'il est évident que le recours à la voiture demeure parfois nécessaire, un meilleur remplissage des véhicules en circulation contribuera à en limiter le nombre et, donc, la congestion.
- On peut également penser que le recours accru au télétravail, depuis la crise sanitaire, devrait permettre de limiter le nombre de déplacements (et donc les flux) selon des quantités qui restent à estimer aujourd'hui (nous n'avons pas encore assez de recul pour estimer la tendance de manière précise)

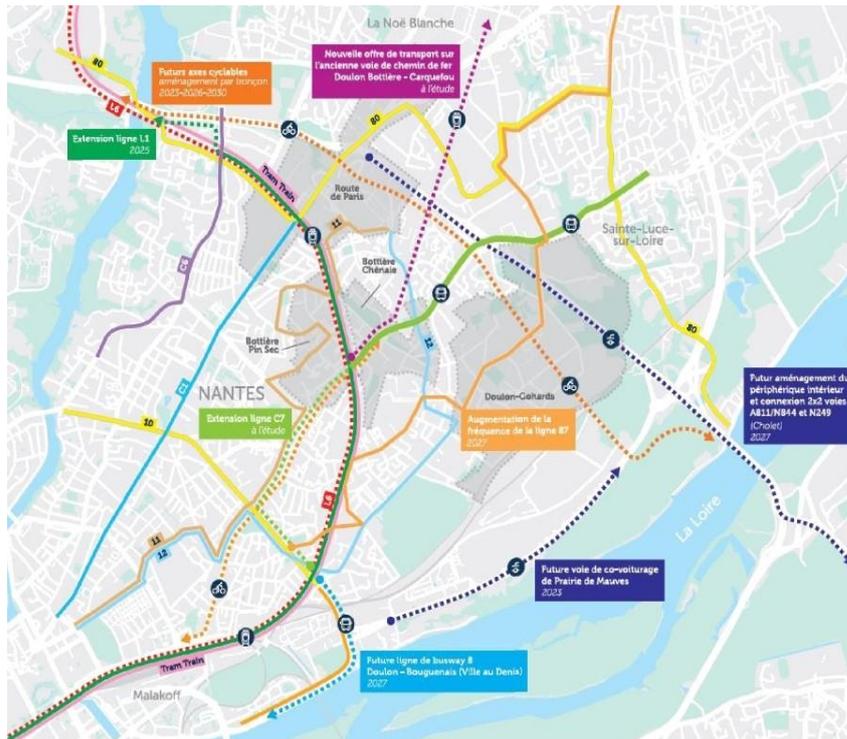
L'ensemble de ces éléments concernent tant le secteur concerné que le reste de la Métropole où les réflexions en cours vont dans le même sens. Leur mise en œuvre progressive, l'évolution des changements de comportements en termes de mobilité (en cours et à venir) permettront de répondre aux besoins de mobilité de la population tout en contenant le développement du trafic routier.

L'objectif global, conforme au plan des déplacements urbains, est de répondre à l'augmentation des déplacements tout en contenant le trafic automobile. Il convient donc d'accroître la part modale des transports en commun et des modes actifs en améliorant l'offre dans ce domaine et en aménageant l'espace public par l'esprit d'une "ville apaisée".

Dans ce contexte, Nantes Métropole a engagé un programme d'aménagement de la route de Paris, des rues du Perray et Grand Jouan, accompagnant le projet Paradis. Le renouvellement urbain du secteur des Batignolles sera accompagné de la même manière par la requalification de la rue de Koufra, du boulevard Jules Verne et par la création de la rue traversante déjà citée.

Le site des Batignolles bénéficie d'une desserte transports en commun exceptionnelle car la Haluchère constitue le grand pôle d'échange transports en commun de l'Est de la métropole. C'est également un très vaste site complètement étanche (700 mètres de façade sur le boulevard Jules Verne sans maillage) qui doit être maillé, d'où la création de la rue traversante qui assurera une meilleure partition de la circulation dans le secteur et permettra aux actifs et riverains un meilleur accès au pôle d'échange de la Haluchère (Cf. carte évolution des transports en commun et pistes cyclables) »

Demande de permis d'aménager d'Eiffage Aménagement en vue du projet urbain du site des Batignolles à Nantes



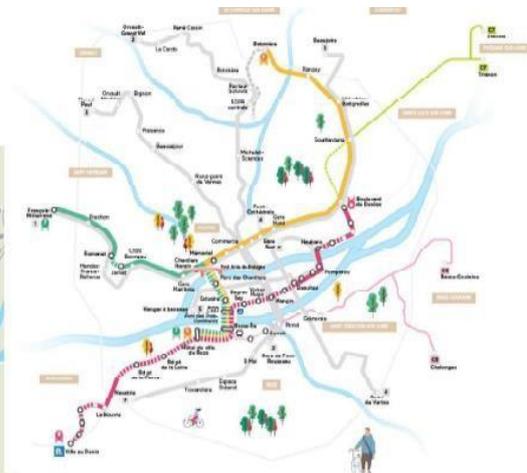
Opération DNLT

• Court terme (Mise en service CHU)



14 Mars 2023

NTH – MBE – CKa – YQU – DMOAI



• Long terme (2035)



10.17 ACCESSIBILITE PAR LES MODES DOUX

Extrait

« Sauf erreur de ma part dans la lecture du volumineux dossier, il n'y pas de pistes cyclables prévues. Et cela ne semble pas cohérent avec les politiques publiques. Je demande une intégration dans le projet »

« La création d'une liaison cyclable et piétonnière entre le Bd Jules Vernes et la rue de Koufra »

Analyse et questionnement du commissaire-enquêteur

Merci d'apporter sur ce thème toute information complémentaire à la bonne compréhension du permis d'aménager.

Réponse (extrait) du maître d'ouvrage

« Le projet d'Eiffage Aménagement s'est attaché à intégrer les mobilités douces (cycles et piétons). Ainsi, de nombreuses liaisons piétonnes sont créées pour désenclaver le site Kelvion : en accompagnement de voirie de part et d'autre de la rue traversante avec des largeurs généreuses (respectivement 4,00 et 3,00 mètres de large), en venelles entre les opérations immobilières (4,50 mètres de large) ou encore en promenade haute le long de la rue de Koufra (3,00 mètres de large). De plus, comme indiqué sur le plan de coupes (PA05), chacune de ces liaisons piétonnes est bordée d'espaces verts ou de noues paysagères pour des questions de paysage et de sécurité.

Les venelles situées entre les opérations OP3/4 et OP5 ainsi qu'entre les opérations OP5 et OP6 sont également accessibles aux cycles, jusqu'aux locaux vélos intégrés dans les bâtiments des opérations immobilières.

Un premier profil de rue traversante, qui intégrait une voie mixte piétons-cycles, avait été proposé aux services de Nantes Métropole, mais le profil aujourd'hui arrêté n'intègre pas de piste cyclable. En effet, en raison du peu de flux de poids-lourds au départ et en direction de l'OP Kelvion et des opérations immobilières, du linéaire de la rue traversante entre la rue de Koufra et la rue du Ranzay ainsi que de la limitation de la vitesse sur cette zone, la circulation cycle s'opère sur la voie accessible aux poids lourds et aux véhicules légers et termine sur un plateau de rencontre depuis lequel elle peut rejoindre les venelles situées entre les opérations immobilières. En lien avec les services de Nantes Métropole, le projet d'aménagement s'est attaché à reporter les flux de cycles sur la voie utilisée par les véhicules légers et les poids-lourds pour privilégier les liaisons piétonnes sans conflit d'usage piétons-cycles sur des voies mixtes »

10.18 COUTS INDIRECTS

Extraits.

« L'immeuble futur en R+5 se situera en face de notre maison et notre cour se trouvera privée, définitivement, d'ensoleillement de milieu de journée jusqu'au coucher du soleil. De plus nous aurons de nouveau vis à vis, ce qui aura une incidence certaine sur la valeur de notre bien »

« Perte de valeur immobilière probable par suite des nuisances. Dans une telle situation, qui compensera le dommage ? »

Analyse et questionnement du commissaire-enquêteur

L'attractivité du secteur pourrait à terme contrebalancer la perte d'ensoleillement et limiter voire annuler le manque à gagner financier.

Merci d'apporter sur ce thème toute information complémentaire à la bonne compréhension du permis d'aménager.

Réponse du maître d'ouvrage

« Le projet d'Eiffage Aménagement s'est attaché à limiter les nuisances potentielles et améliorer le cadre de vie du nouveau quartier en désenclavant le site Kelvion par une rue traversante et en accompagnant la transition industrielle du site par l'eau et le végétal. Comme indiqué en partie II. I. Patrimoine, L. Qualité de l'urbanisme et M. Densification de l'espace plus haut, l'architecture, l'épannelage et le gabarit de chacun des bâtiments des opérations immobilières ont bien pris en compte l'environnement existant, notamment les nefs de Kelvion classées, les immeubles de logements collectifs au nord et les maisons groupées du Grand Clos au sud. Ces éléments ont été validés par les avis l'architecte-conseil de Nantes Métropole ainsi que par l'Architecte des Bâtiments de France auxquels le projet est soumis dans le cadre de son instruction.

Au contraire, le projet d'Eiffage Aménagement améliore l'accès aux mobilités douces et la qualité des espaces publics (promenade haute de la rue de Koufra, rue traversante). Les continuités cycles et piétonnes ainsi que la placette publique ont été travaillées de manière qualitative pour favoriser l'accès aux transports en commun et s'intégrer au mieux au quartier. Tout laisse à penser que le cadre de vie créé n'en sera que plus attractif pour l'environnement existant et viendra plutôt augmenter la valeur foncière de celui-ci ».

11 BILAN DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée normalement et réglementairement. Les permanences se sont déroulées dans les locaux de la mairie centrale de Ville de Nantes et dans ceux de la mairie annexe du Ranzay. Les conditions d'accueil et d'accès du public, l'organisation matérielle pour la consultation des éléments du dossier ont bénéficié du soutien efficace du personnel municipal présent. Aucun incident de quelque nature que ce soit ne s'est produit pendant cette enquête.

Fait à Pornic, le 11 août 2023
Le commissaire enquêteur
Pascal DREAN



12 DOCUMENTS ANNEXES AU RAPPORT

- Annexe 1 – Procès-verbal de synthèse du 20 juillet 2023 ; 15 pages
- Annexe 2 – Mémoire en réponse du 4 août 2023 ; 27 pages