

## **CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS**



**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 .....	3
1.1	OBJET DU PROJET PORTE EN ENQUETE PUBLIQUE .....	3
1.2	REFERENCES .....	3
1.3	MISSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	3
2	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET IMPACTS DU PROJET.....	4
3	AVIS DES AUTORITES ADMINISTRATIVES.....	5
4	REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE A LA MRAe.....	5
5	DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	5
6	REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE AU PROCES-VERBAL.....	6
7	LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	6
7.1	SUR L'OPPORTUNITE DU PROJET .....	6
7.2	SUR LE CONTENU ET LA QUALITE DU DOSSIER.....	6
7.3	SUR LA COMPATIBILITE DU DOSSIER AVEC LES DOCUMENTS CADRES.....	6
7.4	SUR LA PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES .....	7
7.5	SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC .....	7
7.6	SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	8
8	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	8

## 1 GENERALITES

### 1.1 OBJET DU PROJET PORTE EN ENQUETE PUBLIQUE

Le projet s'inscrit dans l'intercommunalité de Nantes Métropole dont la population est en forte croissance depuis plusieurs décennies. Les projections statistiques chiffrent une population métropolitaine proche de 824.000 habitants en 2023 et les objectifs des documents cadres de la métropole prennent en compte ces futurs besoins :

- Le Programme Local de l'Habitat 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.

Au Nord de Nantes et à l'Est de l'Erdre, 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 : le secteur des usines ACB, qui n'a pas vocation à muter dans l'immédiat, le secteur EIGO-Batignolles 2025, sous MOA de la SAS EIGO-Batignolles 2025, avec une programmation habitat, le secteur Batignolles 2025, sous MOA de Batignolles 2025, avec une programmation activités-tertiaire, et le secteur Kelvion, sous MOA Eiffage Aménagement, avec un mix de programmation activités - tertiaire et la conservation de l'entreprise Kelvion.

A ce jour, seul le projet Kelvion a fait l'objet d'une demande de permis d'aménager, soumis à étude d'impact, 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.

### 1.2 REFERENCES

Par arrêté n°2023\_85ARR en date du 23 mai 2023, le maire de la commune de Nantes a prescrit une enquête publique relative au projet cité en référence sur la période du 14 juin 2023 au 13 juillet 2023. Cette enquête publique permettra au décisionnaire, M. le Maire de Ville de Nantes, de disposer de tous les éléments nécessaires pour prendre la décision d'accorder ou non, le permis d'aménager du secteur sur lequel se situe le projet, avec respect d'éventuelles prescriptions.

Je suis désigné commissaire-enquêteur par décision du tribunal administratif de Nantes n° E23000078/44 du 10 mai 2023, en vue de procéder à l'enquête publique citée en référence.

Cette enquête publique est réalisée dans le cadre prévu par les articles L.123-1 et suivants du Code de l'environnement et a pour finalité d'informer le public, de recueillir ses appréciations, observations et d'assurer sa participation.

### 1.3 MISSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après recueil des contributions et observations du public, la mission du commissaire enquêteur est de fournir à Monsieur le maire de la Ville de Nantes un rapport sur le déroulement de l'enquête, complété des conclusions motivées et avis, relatifs à la demande de permis d'aménager soumis à étude d'impact.

**Les présentes conclusions et l'avis sont strictement limités à la demande de permis d'aménager pour le secteur Kelvion.**

## 2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET IMPACTS DU PROJET

En raison des surfaces créées (52316 m<sup>2</sup>) sur le secteur Kelvion, le permis d'aménager est soumis à étude d'impact. Cette étude a été réalisée par la société SCE, domiciliée 4 rue Viviani à Nantes (44262) sur la période de janvier 2021 à janvier 2023.

### 2.1.1 L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les études et investigations sur le terrain ont identifié six enjeux forts sur les quatre champs de l'environnement suivants : milieu physique (la compatibilité avec les orientations du SDAGE Loire-Bretagne , la gestion des eaux pluviales), les mobilités (les connexions avec les polarités commerciales environnantes et équipements publics), la santé publique face aux nuisances (les effets d'îlot de chaleur, la pollution et qualité des sols), la planification (le respect strict des règles d'urbanisme du Plan Local d'urbanisme métropolitain ).

### 2.1.2 LES PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

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. Une analyse de la sensibilité des composantes de l'environnement impactées par le projet met en exergue six points particuliers :

- La phase « travaux » est la plus sensible car elle est à l'origine des modifications de l'occupation du sol et des milieux naturels ;
- La sensibilité des eaux superficielles et souterraines est jugée forte en phase « travaux » et en phase « exploitation » ;
- La sensibilité de l'accessibilité et des déplacements est estimée forte ;
- La sensibilité des habitats naturels et de la flore est estimée forte en phase « exploitation » ;
- La sensibilité du paysage et des patrimoines est estimée forte en phase « exploitation » ;
- La sensibilité aux nuisances est estimée forte en phase « travaux »

### 2.1.3 LES MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION, DE COMPENSATION, D'ACCOMPAGNEMENT ET DE SUIVI

Dans le cadre de l'étude d'impact, la séquence « ERCA » a permis au porteur du projet d'identifier un lot de vingt-trois mesures à déployer pour concevoir un projet de moindre impact :

#### **En phase « travaux »**

- 2 mesures d'évitement sont validées, portant sur les milieux physiques absence de parking souterrain) et naturels (sécurisation des cavités vides pour la faune).
- 12 mesures de réduction sont proposées, portant sur le milieu physique (limitation des gaz à effet de serre, gestion des remblais et déblais, impacts moindres sur les eaux superficielles et souterraines), paysage et patrimoine (gestion des emprises des travaux), milieu naturel (choix des période de travaux selon la faune, sécurisation des cavités pleines), déplacements (organisation de la circulation et des chemins doux), réseaux (minimisation des impacts, gestion des déchets), nuisances (limitation du bruit, limitation des vibrations, limitation des polluants atmosphériques), santé publique (gestion des sols pollués).
- Pas de mesures d'accompagnement

#### **En phase « exploitation »**

- 7 mesures de réduction sont proposées, portant sur le milieu physique (création d'ouvrages pour eaux pluviales), paysage et patrimoine (raccourcissement des bâtiments en proue de rue de Koufra, insertion paysagère des nouveaux bâtiments avec implantation issue du tracé régulateur des neufs), milieu naturel (insertion d'arbres), déplacements (régulation du trafic), nuisances (mise en place d'isolation de façades), santé publique (sécurité des usagers de l'espace public).

- 2 mesures d'accompagnement sont proposées, portant sur le milieu naturel (pose de nichoirs, pose de gîtes artificiels pour les chauves-souris).

### 3 AVIS DES AUTORITES ADMINISTRATIVES

La MRAe des Pays de la Loire a transmis son avis délibéré le 27 mars 2023. L'étude d'impact est jugée structurée et les enjeux identifiés clairement synthétisés. Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe sont la préservation du patrimoine, la désartificialisation des sols, la densification des espaces construits, la gestion de l'eau, la prise en compte de la biodiversité, les nuisances potentielles pour les futurs usagers et riverains, la sobriété énergétique et l'adaptation au changement climatique.

La MRAe est en attente d'une étude d'impact couvrant l'ensemble du territoire historique des Batignolles, 4 secteurs confondus. Une grande partie des recommandations de la MRAe juge l'étude d'impact incomplète du fait que ces 4 secteurs, identifiés dans le projet urbain des Batignolles, dont ACB qui reste industriel, ne sont pas portés par les mêmes maîtres d'ouvrages. La compilation des études individuelles n'a pas été possible :

- D'une part, Eiffage Aménagement 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, ces projets sont prévus à *des temporalités* qui ne sont pas connues par Eiffage Aménagement.

### 4 REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE A LA MRAe

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

Dans ses propos, le lotisseur précise qu'il ne peut pas s'engager sur la réalisation de diagnostic de pollution ne relevant pas de sa responsabilité. IL préconise que les autres projets fassent l'objet d'une actualisation ultérieure de l'étude d'impact initiale actée par Eiffage Aménagement, en apportant des compléments d'information qui ne sont pas connus à ce jour. Cette possibilité est offerte par l'article 37 de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique (ASAP), modifiant les dispositions du Code de l'Environnement pour recentrer les périmètres de projets des maîtres d'ouvrage.

En complément, Eiffage Aménagement apporte des réponses aux interrogations de l'autorité environnementale en puisant celles-ci dans le dossier d'étude d'impact porté en enquête, notamment sur la planification (respect des règlements du PLUm), la charte de chantier à faibles nuisances, la création d'une Association Syndicale Libre pour assurer l'accompagnement et suivi des mesures en phase exploitation, et la sobriété énergétique avec le raccordement des futurs bâtiments du secteur Kelvion au réseau de chaleur urbain de Nantes.

### 5 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Les avis d'enquête publique 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 cet affichage a été signifiée à Nantes Métropole, les affiches A2 ne devant être enroulées sur des poteaux d'éclairage ou des arbres, mais plutôt collées sur des supports adaptés à cette fonction.

L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 14 juin 2023 9h00 au mercredi 13 juillet 2023 17h00, soit durant 30 jours consécutifs.

Les statistiques de connexions sur le site internet, ouvert pour la stricte durée de l'enquête, sont significatives, avec **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. **85** contributions, dont certaines sont jugées importantes et structurées, desquelles **478** observations ont été extraites.

Les permanences ont été tenues aux dates et aux heures précisées dans l'arrêté municipal cité en référence. **21** personnes se sont présentées en permanences pour prendre connaissance du dossier et échanger avec le commissaire enquêteur.

## 6 REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE AU PROCES-VERBAL

Eiffage aménagement a transmis par voie électronique son mémoire en réponse le vendredi 04 août 2023. Une réponse a été versée à chaque questionnement du commissaire enquêteur.

## 7 LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après avoir étudié le dossier, visité le site de Kelvion pour une bonne compréhension du projet et pris en compte les compléments d'information mis à ma disposition, je me suis fait un avis :

### 7.1 SUR L'OPPORTUNITE DU PROJET

Au Nord-Est de la commune de Nantes, le projet est situé sur une vaste zone industrielle dont certaines activités de production sont arrêtées depuis des décennies, laissant à l'abandon plusieurs bâtiments insalubres et terrains occupés ou squattés épisodiquement. Il s'insère dans une aire de renouvellement urbain sur le site historique des Batignolles. Quatre secteurs d'activité sont proposés. Pour respecter le zonage graphique, les programmations proposées conserveront un caractère activités-tertiaire sur les secteurs Kelvion et Batignolles 2025 et habitat sur le secteur EIGO 2025.

**Le projet urbain du site des Batignolles à Nantes est conforme aux directives cadres fixées par le Plan Local d'Urbanisme métropolitain**

### 7.2 SUR LE CONTENU ET LA QUALITE DU DOSSIER

Le dossier porté en enquête publique est complet et constitué de trois lots distincts : les documents administratifs, l'étude d'impact complétée de ses annexes et du résumé non technique, et la demande de permis d'aménager complétée des pièces justificatives de dépôt de demande.

Le résumé non technique a facilité grandement la compréhension du projet urbain. L'étude d'impact est bien structurée et les enjeux clairement synthétisés. Ces mêmes enjeux sont également identifiés par l'autorité environnementale. La demande de permis d'aménager est complétée par de multiples plans facilitant les recherches sur la programmation visée sur le secteur Kelvion.

**Le dossier mis en enquête publique m'est apparu complet et technique avec traitement de tous les postes à appréhender dans un projet urbain de cette taille. Il est resté disponible et complet pendant toute la durée de l'enquête publique.**

### 7.3 SUR LA COMPATIBILITE DU DOSSIER AVEC LES DOCUMENTS CADRES

Le projet du secteur Kelvion respecte le zonage imposé par le PLUm de Nantes Métropole, dans le respect du zonage UEi du PLUm de Nantes Métropole. Les activités visées occuperont plus de la moitié des surfaces créées.

**Le projet est compatible avec les documents CADRES.**

#### 7.4 SUR LA PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

Comme précisé plus haut, l'étude d'impact est structurée, synthétique et complète pour ce qui concerne le secteur Kelvion. Six enjeux forts ont été identifiés sur quatre thèmes.

Le respect des documents cadres a structuré fortement le projet, de surcroît situé sur le site historique des Batignolles : la partie Nord de la zone d'étude appartient au zonage UEi (*secteur d'activités économiques industrielles, logistiques et de commerce de gros*) et la partie Sud au secteur Umb (*quartier de grands ensembles ou de projet urbain*). Ces secteurs sont donc associés à des interdictions et des restrictions qui peuvent être contraignantes dans le cadre de l'aménagement pour les aspects environnementaux. Comme validé au chapitre précédent, le projet est compatible pleinement avec le PLU métropolitain.

Le milieu physique est fortement impacté par l'activité industrielle et les sols sont très artificialisés. La réhabilitation des lieux demande de considérer la gestion des eaux de ruissellement, notamment aux abords de la rue Koufra. A cet effet, des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont planifiés en construction sur le secteur Kelvion.

La zone d'étude est entourée de polarités commerciales, d'équipements, d'emplois. Les deux voies majeures environnantes sont saturées. Le stationnement est coûteux dans le quartier. Sur les franges du site se trouvent une ligne de tram et 2 lignes de bus performantes. Deux voies traversantes ont été planifiées afin de faciliter la circulation intra secteur et les connexions piétonnes ont été renforcées. Un parking silo est également prévu en construction au Sud du secteur Kelvion.

Les nuisances potentielles ont été étudiées pour les deux phases : travaux et exploitation. Une série de mesures a été actée pour gérer les sols pollués et réduire les nuisances sonores, vibratoires, le risque de poussières, les émissions de polluants atmosphériques pendant toute la phase de travaux. En phase exploitation, il a été acté d'isoler les façades pour les bâtiments prévus en programmation habitat et placer des jardins végétalisés au sommet des bâtiments.

La zone d'étude est très imperméabilisée et il n'y a pas de végétation à l'échelle de l'îlot. En phase travaux, les plantings d'intervention tiendront de la faune et les cavités seront sécuriser. Il est planifié d'insérer des arbres en quantités supérieure à l'existant et d'augmenter les surfaces d'espaces verts afin de réduire les îlots de chaleur. Des nichoirs et gîtes artificiels seront poser sur l'ensemble du secteur Kelvion.

Bien que technique, j'apprécie l'étude d'impact qui est synthétique dans son analyse, et concrète dans le choix des mesures à prendre pour limiter fortement l'impact environnemental du projet, principalement sur trois points : la bonne gestion de la phase « travaux », la gestion des eaux pluviales et la suppression des îlots de chaleur.

**Le projet, via l'étude d'impact, a correctement pris en compte les contraintes environnementales majeures pour performer son offre technique**

#### 7.5 SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

La consultation du public a été significative sur le site internet dédié à l'enquête publique. Le traitement des observations a également montré que les interrogations du public correspondaient aussi aux enjeux identifiés par le porteur du projet. Mes interrogations présentées dans le procès-verbal ont trouvé réponses dans le mémoire en réponses transmis par Eiffage Aménagement. Celles-ci rappellent, si nécessaire, les choix techniques présentés par l'aménageur dans sa demande permis.

**Les observations du public ont été entendues et considérés**

## 7.6 SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La communication en amont du projet dans la presse quotidienne régionale a été correctement réalisée. Bien que perfectible dans aspect pratique, l'information du public aux abords du secteur Kelvion a été réalisée correctement. Sur le site internet dédié resté ouvert pendant toute la durée de l'enquête publique, seul le dossier présenté en enquête publique a été révisé dans sa présentation, afin de faire ressortir plus clairement les différents sous-dossiers de l'évaluation environnementale. Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles et les dossiers et registres sont restés à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

**L'enquête publique s'est réalisée correctement, dans le cadre prévu par les articles L.123-1 et suivants du Code de l'environnement**

## 8 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En conséquence de ces conclusions, j'émet un « AVIS FAVORABLE » à la demande de permis d'aménager d'Eiffage Aménagement en vue du projet urbain du site des Batignolles pour le secteur Kelvion.

Cet avis est assorti d'aucune réserve.

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

