



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

**Avis délibéré
de la mission régionale d'autorité environnementale
Pays de la Loire
Projet urbain du site des Batignolles à Nantes (44)**

N°MRAe PDL-2023-6740

Introduction sur le contexte réglementaire

En application de l'article R.122-6 du code de l'environnement, la MRAe Pays de la Loire a été saisie par la ville de Nantes du projet urbain du site des Batignolles à Nantes en Loire-Atlantique.

L'avis qui suit a été établi en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement. Il porte sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet, dans le cadre de la procédure de permis d'aménager pour laquelle le dossier a été établi.

Conformément au règlement intérieur de la MRAe adopté le 10 septembre 2020, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis : Paul Fattal, Vincent Degrotte, Bernard Abrial.

Destiné à l'information du public, le présent avis de l'autorité environnementale doit être porté à sa connaissance, notamment dans le cadre de la procédure de consultation du public. Il ne préjuge ni de la décision finale, ni des éventuelles prescriptions environnementales associées à une autorisation, qui seront apportées ultérieurement.

Conformément aux articles L.122-1 V et VI du code de l'environnement, cet avis devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19.

1 Présentation du projet et de son contexte

Le projet de renouvellement urbain du site des Batignolles s'inscrit dans le contexte d'un ensemble de projets de renouvellement urbain, identifiés par le plan local d'urbanisme de Nantes métropole approuvé le 5 avril 2019, dans le secteur Halvêque – Beaujoire – Ranzay. Situé au nord-est de la ville de Nantes, il est entouré par le boulevard Jules Verne, la rue de Ranzay et la rue de Koufra.

Le site des Batignolles a vu se succéder, depuis le début du vingtième siècle, différentes activités industrielles. L'entreprise ACB va demeurer sur son site actuel. L'entreprise Kelvion, propriétaire du reste du site, va resserrer son activité sur une partie de l'espace qu'elle occupe et libérer un espace qui pourra faire l'objet d'opérations successives de renouvellement urbain. On distingue ainsi quatre secteurs opérationnels relevant de quatre maîtres d'ouvrage différents :

- au sud, le secteur EIGO sous maîtrise d'ouvrage de la SAS EIGO-Batignolles 2025, avec une programmation d'habitat ainsi qu'un jardin public ;
- à l'est, le secteur Batignolles sous maîtrise d'ouvrage de Batignolles 2025, avec une programmation d'activités, de commerces et de bureaux ;
- au nord-ouest, le secteur Kelvion sous maîtrise d'ouvrage Eiffage avec une programmation d'activités et de bureaux ;
- au nord-est, le secteur de l'entreprise ACB, qui n'a pas vocation à muter dans l'immédiat et doit rester à vocation industrielle.

Le site des Batignolles est situé à proximité immédiate du pôle d'échanges Haluchère-Batignolles, qui permet d'accéder à la ligne 1 du tramway, au tram-train Nantes – Châteaubriant ainsi qu'à six lignes de bus, dont la

ligne C1 à haut niveau de service. Il est aussi très proche de la ligne C6 à haut niveau de service qui passe à 150 m à l'ouest. Le site est donc très bien connecté au réseau de transports collectifs de l'agglomération nantaise.



Figure 1: Les quatre secteurs du site des Batignolles (source : étude d'impact tome 1 – page 11)

Le projet prévoit la création de deux voies publiques, l'une entre la rue de Koufra et la rue de Ranzay à travers le secteur Kelvion, l'autre entre la rue de Koufra et le boulevard Jules Verne à travers les secteurs EIGO et Batignolles. Une armature de modes doux permettra aussi de relier par de multiples itinéraires la rue de Koufra à la rue de Ranzay ainsi qu'au boulevard Jules Verne.

Un diagnostic de la pollution des sols a conclu à la nécessité d'évacuer environ 6 500 m³ de terres polluées. En outre, il est prévu l'évacuation de 11 000 t de déchets de démolition (superstructures et sols béton) et de dépose d'enrobés.

1.1 Le secteur Kelvion

Le secteur est actuellement occupé par l'entreprise Kelvion pour la fabrication d'équipements aérauliques et frigorifiques industriels. Il est l'objet d'une cessation partielle d'activité permettant à Kelvion de se concentrer sur une partie du secteur et de libérer les terrains objets de la demande de permis d'aménager.

Dans le détail, l'aménagement du secteur Kelvion comprend :

- la conservation de 17 600 m² de locaux d'activités, exploités par Kelvion pour la poursuite de son activité propre, autour de trois halles ;

- la réhabilitation d'une nef d'activités (dite nef B) d'environ 3 900 m² ainsi que la création de 6 000 m² en mezzanines ;
- la démolition des autres locaux existants en frange ouest de la parcelle, le long de la rue de Koufra, permettant la création de 8 800 m² de nouveaux locaux d'activités, de 37 500 m² de bureaux ainsi que d'un parking silo mutualisé, répartis en six opérations ;
- l'aménagement d'une voirie principale qui sera rétrocédée à la collectivité et d'espaces communs : voiries privées, espaces verts, ouvrages de gestion des eaux pluviales.

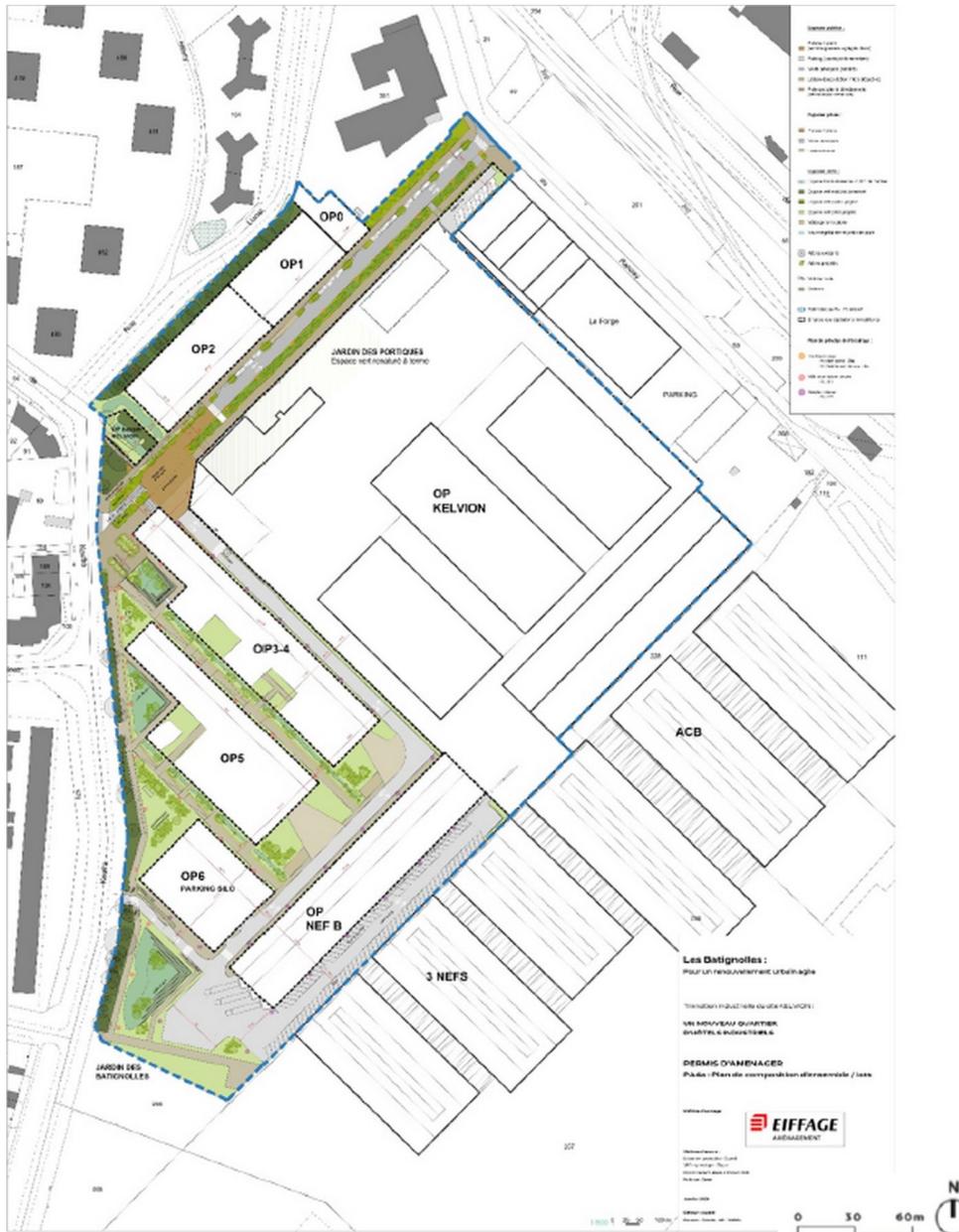


Figure 2: plan masse du secteur Kelvion (source : étude d'impact tome 1 – page 20)

Sur le secteur non conservé par l'entreprise Kelvion pour son activité propre, les surfaces imperméables passeront de 58 % à 32 %, alors que les surfaces de pleine terre passeront de 7 % à 31 %. Le projet prévoit ainsi l'aménagement d'un bosquet linéaire et de quatre bassins d'infiltration paysagers sous forme de jardins

de pluie. Il prévoit en outre, «d'épaissir » la végétation présente le long de la rue Koufra. De plus, les toitures des nouveaux bâtiments seront végétalisées.

Les opérations nouvelles OP3-4, OP5 et OP6 sont conçues sur la base du volume d'une nef qui sera localement extrudé. Les extrusions des différents bâtiments sont prévues en quinconce afin d'ouvrir des perspectives, de dégager des vues et de faire pénétrer la lumière du soleil à l'intérieur des îlots.

1.2 Le secteur Batignolles 2025

Le projet urbain comprend, sur le secteur Batignolles :

- la réhabilitation des nefs patrimoniales A, B et C, soit 11 000 m² de surfaces d'activités ;
- la construction de quatre bâtiments le long du boulevard Jules Verne, A1 et A2 en avant de la nef A ainsi que C1 et C2 en avant de la nef C, pour 20 000 m² à vocation principalement de bureaux mais aussi de commerces (1 500 à 2 00 m²) ; les bâtiments comprendront entre 450 et 470 places de stationnement en sous-sol ;
- la réalisation d'un grand parvis arboré en avant de la nef B, entre les bâtiments A2 et C1, ainsi que d'une esplanade entre les nefs existantes et les nouveaux bâtiments.



Figure 3: plan masse du secteur Batignolles (source : étude d'impact tome 1 – page 37)

1.3 Le secteur EIGO

Sur le secteur EIGO, il est prévu :

- la construction de six îlots (A à F) soit environ 20 000 m² de logements et 9 000 m² maximum de bureaux ; l'offre de logements sera diversifiée avec 65 % de logements libres, 25 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables ;
- l'aménagement d'un square de quartier protégé du bruit du boulevard, en position centrale par rapport aux bâtiments construits ;
- l'aménagement du jardin des Batignolles à l'interface avec le secteur Kelvion, dans la continuité du cordon boisé du quartier voisin de Bottière.

Les boisements et le talus existants le long de la rue de Koufra seront préservés. Les nouveaux bâtiments seront des logements collectifs côté boulevard et des logements intermédiaires côté rue de Koufra, dans l'esprit de la cité-jardin du Grand-Clos située de l'autre côté de la rue.



Figure 4: plan masse du secteur EIGO (source : étude d'impact tome 1 – page 38)

2 Les principaux enjeux au titre de l'évaluation environnementale

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du projet, d'une part, et des sensibilités environnementales du secteur d'implantation, d'autre part, les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe sont :

- la préservation du patrimoine,
- la désartificialisation des sols par revégétalisation 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.

3 Qualité de l'étude d'impact et du résumé non technique

Le présent avis porte sur le dossier d'évaluation environnementale composé notamment de l'étude d'impact de l'ensemble du site des Batignolles ainsi que du dossier de permis d'aménager du secteur Kelvion. Tous ces documents sont datés de janvier 2023.

3.1 Étude d'impact

3.1.1. L'analyse de l'état initial de l'environnement

L'analyse de l'état initial de l'environnement est bien structurée. Les enjeux identifiés sont clairement synthétisés tout au long de l'exposé. Un tableau final récapitule l'analyse de l'état initial de l'environnement avec mention du niveau d'enjeu pour chacune des thématiques étudiées.

Pour ce qui concerne la faune et ses habitats, une carte présente la synthèse des enjeux identifiés qui, dans un contexte très artificialisé, restent modérés : des chauves-souris (Pipistrelle communes) utilisent des bâtiments peu occupés comme gîtes ; les haies multi-strates périphériques et les bâtiments peu entretenus accueillent quelques espèces d'oiseaux à enjeu (Martinet noir et Chardonneret élégant) ou simplement protégées (Mésange bleue, Mésange charbonnière, Moineau domestique, Rougequeue noir, etc.) et un Lucane cerf-volant a été repéré.

Concernant la pollution des sols, un diagnostic a été réalisé uniquement sur la partie du secteur Kelvion faisant l'objet d'un projet d'aménagement. Le site conservé par l'entreprise Kelvion pour son activité propre n'a pas été investigué. Les trois autres secteurs, à savoir les deux qui feront l'objet de projets d'aménagement ultérieurs et le dernier conservé par l'entreprise ACB pour son activité industrielle, n'ont pas été investigués. L'état des lieux est donc incomplet et l'étude d'impact ne permet pas de vérifier que le projet d'aménagement global envisagé est compatible avec la pollution des sols d'un site au long passé industriel.

La MRAe recommande de compléter le diagnostic de pollution des sols sur l'ensemble du site des Batignolles.

Les enjeux forts identifiés par l'étude d'impact concernent la gestion de l'eau au regard des dispositions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE estuaire de la Loire et du PLUi de Nantes métropole, la gestion des déplacements (saturation et caractère accidentogène des axes), l'effet d'îlot de chaleur urbain sur un site très artificialisé, la pollution des sols, les restrictions que pose le règlement du PLUi en matière de destination des

constructions possibles. On retrouve ainsi, parfois formulés différemment, les enjeux essentiels identifiés par la MRAe.

3.1.2.L'articulation du projet avec les documents de planification

Le périmètre du projet est classé en zone urbaine au plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Nantes métropole, avec une grande partie nord en zonage UEi (activités économiques industrielles, logistiques et de commerce de gros), une petite partie sud en zonage UMb (quartier de grands ensembles ou de projet urbain) et un espace tampon entre le boulevard Jules Verne et la zone UEi vers le sud, dans le prolongement de la zone UMb, classé en zone UEm (activités économiques mixtes).

Le secteur Kelvion est classé quasi intégralement en zone UEi. Le règlement de la zone UEi autorise seulement l'implantation d'activités industrielles, logistiques et de commerces de gros susceptibles de générer des risques ou des nuisances. L'hébergement hôtelier et touristique, les commerces de détail, les bureaux non rattachés à une activité implantée dans le même site d'activités et les équipements ouverts au public y sont interdits pour cette raison. Étant donnée l'importance des surfaces de bureaux à construire au regard des surfaces d'activités (approximativement un cinquième de surfaces d'activités pour quatre cinquièmes de surfaces de bureaux dans les nouvelles constructions), la démonstration de la compatibilité du projet avec le PLUi de Nantes métropole et le règlement très restrictif de la zone UEi en particulier doit être explicitée.

L'étude d'impact examine la compatibilité du projet au regard du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Nantes – Saint-Nazaire de 2016, du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Pays de la Loire approuvé le 7 février 2022, du plan climat air énergie (PCAET) de Nantes métropole de 2018, du programme local de l'habitat (PLH) 2019-2025 et du plan de déplacements urbains (PDU) de 2018. Le document fait par ailleurs référence au schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027 et au schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de l'estuaire de la Loire dans sa version validée par la commission locale de l'eau en février 2020 (en cours d'approbation). Le dossier resitue aussi le projet au regard du plan de protection de l'atmosphère (PPA) Nantes – Saint-Nazaire de 2015. Ces analyses n'appellent pas d'observation de la MRAe.

Enfin, l'étude d'impact fait référence au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de 2015. Il convient désormais de faire référence au SRADDET qui intègre et se substitue au SRCE en matière de trame verte et bleue.

3.1.3.Le suivi du projet, de ses incidences, des mesures ERC et de leurs effets

Un suivi est envisagé, principalement en phase chantier. Le dispositif n'est pas vraiment détaillé, sauf pour ce qui concerne le suivi par un expert écologue des mesures portant sur les milieux naturels : adaptation de la période des travaux, sécurisation des gîtes à chauves-souris avant démolition, pose de gîtes et nichoirs artificiels puis suivis des oiseaux nicheurs et des chauves-souris au printemps des années n+1, n+3 et n+5.

La MRAe recommande d'enrichir le dispositif de suivi proposé en couvrant l'ensemble des principaux enjeux, afin de permettre la mise en place d'actions correctives en cas de non respect des ambitions prévues.

3.1.4. Les méthodes

Les méthodes sont utilement précisées dans le corps de l'étude d'impact ou bien dans la partie dédiée en fin de document. Concernant l'évaluation des incidences, des erreurs de report¹ perturbent cependant régulièrement la lecture.

3.2 Résumé non technique

Le résumé non technique reprend de manière synthétique le contenu de l'étude d'impact.

Il présente, pour chaque thématique, un résumé de l'analyse de l'état initial de l'environnement, les incidences potentielles du projet et les mesures ERC² correspondantes. Toutefois, le niveau d'enjeu ou d'impact n'est pas repris, ce qui ne permet pas de repérer facilement les thématiques essentielles.

4 Analyse des variantes et justification des choix effectués

L'étude d'impact présente une analyse des solutions de substitution uniquement pour la partie à aménager du secteur Kelvion. Le scénario retenu est présenté comme un compromis entre l'optimisation des parkings, la gestion des déblais et remblais (en particulier en cas de parkings souterrains) et l'insertion urbaine depuis la rue de Koufra (qui a conduit à réduire la hauteur et la proximité des bâtiments le long de cet axe).

Toutefois, les trois autres secteurs et la partie ayant vocation à rester dédiée à l'activité de l'entreprise Kelvion ne sont pas compris dans cette analyse des solutions de substitution. On voit ainsi, sur certains plans, l'indication d'un « jardin des portiques – espaces verts renaturé à terme » (étude d'impact tome 1 – page 20) sur la partie du site que l'entreprise Kelvion conserve pour son activité industrielle ou bien l'amorce de constructions nouvelles sur un secteur hors périmètre du site finalement retenu, entre l'entreprise Kelvion et la rue de Ranzay au nord (étude d'impact tome 2 – page 7). Ce sont des indices que plusieurs scénarios ont été envisagés sans que l'on sache s'ils sont toujours d'actualité ou s'ils ont été abandonnés et pourquoi.

La MRAe recommande de compléter la présentation des solutions de substitution raisonnables pour expliquer sur quelles bases les choix ont été effectués, d'une part, à l'échelle du site dans son ensemble (y compris concernant le choix du périmètre le long de la rue de Ranzay) et, d'autre part, au niveau du site conservé par l'entreprise Kelvion pour son activité propre.

-
- 1 Par exemple, étude d'impact tome 2 – page 14 concernant les eaux (incidences faibles dans le texte et moyenne dans le tableau), page 18 concernant les oiseaux (incidence très faible dans le texte et nulle dans le tableau), page 43 concernant les habitats (enjeu nul dans le tableau mais moyen dans le tome 1 / incidence nulle dans le tableau mais de l'ordre de faible selon le texte)...
 - 2 La séquence éviter, réduire, compenser (ERC) est décrite à l'article R. 122-5 du code de l'environnement qui prévoit : « *l'étude d'impact comporte [...] 8° les mesures prévues par le maître de l'ouvrage pour éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine et réduire les effets n'ayant pu être évités, compenser, lorsque cela est possible, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits. S'il n'est pas possible de compenser ces effets, le maître d'ouvrage justifie cette impossibilité.* »

5 Prise en compte de l'environnement par le projet

5.1 La préservation du patrimoine, l'artificialisation des sols, la densification des espaces construits et la mixité fonctionnelle

Le projet de renouvellement urbain des Batignolles n'engendre aucune consommation d'espace agricole ou naturel.

Il permet au contraire de réduire les surfaces imperméabilisées. Ainsi, à l'échelle du secteur Kelvion, les sols perméables ou de pleine terre passeront de 7 à 31 % de la surface concernée par l'opération. Sur le secteur EIGO toutefois, actuellement largement en friche, la construction de bâtiments va conduire à accroître localement l'imperméabilisation sans que le dossier ne précise la proportion. Une vision détaillée, par secteurs et à l'échelle de l'ensemble du site, est ainsi attendue. Actuellement, l'étude d'impact annonce seulement que : « *Globalement à l'échelle de la zone d'étude les surfaces imperméabilisées vont diminuer.* »³

La MRaE recommande 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.

Au regard de la taille importante du site, le projet présente l'intérêt de l'apport d'une mixité des fonctions (activités industrielles mais aussi bureaux, logements et commerces).

Une dizaine de nefs, grands bâtiments industriels, sont présentes sur le site des Batignolles. Elles sont les témoins de l'usage industriel du site et présentent une valeur patrimoniale. Elles font à ce titre l'objet d'un périmètre patrimonial repéré au PLUi de Nantes métropole.

Parmi cet ensemble, trois nefs (secteur Batignolles) sont inscrites en totalité comme monuments historiques depuis 2022. D'autres sont inscrites partiellement : les trois nefs du secteur ACB, les trois nefs parallèles du secteur Kelvion et la grande nef du secteur Kelvion. Sont aussi inscrits les portiques extérieurs des ponts roulants aériens, les façades et toiture du centre de documentation (bâtiment Bechemann dans le secteur EIGO) ainsi que le monument aux morts dédié aux ouvriers du site, qui sera déplacé sur la placette donnant sur le boulevard Jules Verne.

Sur le secteur Kelvion, les nouveaux bâtiments s'inscrivent dans le prolongement de la trame des nefs historiques. Ce choix est parfaitement lisible en plan. Au regard de la forte densité que cette trame génère, des « extrusions » sont prévues dans les volumes. In fine, les simulations visuelles des nouveaux bâtiments révèlent une perte de la notion de prolongement de la trame des nefs existantes.

3 cf. étude d'impact tome 2 – page 29



ÉTAT PROJETÉ

Vue projetée depuis la parcelle Kelvion des OP 3-4 et OP 5



Figure 5: illustration du principe d'insertion volumétrique du nouveau quartier (source : étude d'impact tome 2 - page 36)

Au-delà des seuls choix faits pour le secteur Kelvion, une présentation de la conception des constructions nouvelles et de leur insertion parmi les nefs historiques est attendue à l'échelle de l'ensemble du site.

L'étude d'impact qualifie l'incidence sur le paysage du projet d'aménagement du secteur Kelvion de positive avec un niveau fort et l'incidence sur le patrimoine de nulle⁴. L'incidence paysagère peut difficilement être qualifiée de positive (ou de négative) car cela dépend de critères d'appréciation qui en outre ne sont pas explicités dans le dossier. L'incidence sur le patrimoine peut difficilement être qualifiée de nulle ; il revient au dossier de qualifier cette incidence, si possible en évitant les termes *positif* ou *négatif* qui sont généralement réducteurs dans ce domaine.

La MRAe recommande 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.

5.2 la gestion de l'eau et la prise en compte de la biodiversité

Le site du projet se trouve en zone urbanisée, à l'écart de tout périmètre environnemental d'inventaire ou de protection réglementaire. Il est très fortement artificialisé et imperméabilisé. La biodiversité s'exprime donc principalement sur les marges (haies multi-strates notamment) mais aussi dans les bâtiments inoccupés ou peu occupés (présence de chauves-souris) et dans la friche au sud du site.

4 cf. étude d'impact tome 2 – page 41

La préservation par le projet d'aménagement des arbres susceptibles d'abriter le Lucane cerf-volant permet d'éviter toute incidence sur cet insecte protégé.

Pour réduire les incidences en phase travaux sur les chauves-souris, dont les espèces sont protégées, l'étude d'impact prévoit deux mesures⁵ : l'une dite d'évitement visant l'obstruction des cavités vides avant destruction, l'autre dite de réduction visant l'obstruction a posteriori des cavités occupées. Dans la mesure où le projet prévoit in fine la destruction des gîtes à chauves-souris, vides ou ayant été occupés, les deux sont en réalité une seule et même mesure de réduction car il n'y a pas de réel évitement. Les termes de cette mesure (notamment la notion de « cavité » qui renvoie habituellement à des gîtes à chauve-souris dans des cavités arboricoles) ne reprennent pas ceux de la proposition du bureau d'études, qui s'intitulait explicitement « *s'assurer de l'absence de chauves-souris dans le bâti* » et qui prévoyait de boucher les entrées et trous d'accès, de supprimer les lames de bois et volets pour éviter le retour des individus. De plus, la mesure proposée par le bureau d'études⁶ de contrôle acoustique de la fréquentation du bâtiment avant destruction n'est pas reprise, sans justification.

Concernant les oiseaux, l'analyse de l'état initial sur l'ensemble du site avait identifié deux espèces protégées à enjeu de préservation : le Chardonneret élégant et le Martinet noir⁷. L'étude d'impact prévoit une mesure de réduction des incidences en adaptant la période des travaux de démolition des bâtiments, d'abattage des arbres et de défrichage hors de la période de mars à août. Une erreur s'est toutefois insérée dans le texte qui cite comme espèces visées par cette mesure le Moineau domestique, le Rougequeue noir et la Mésange bleue⁸. En fait, ces espèces protégées mais communes sont celles identifiées sur le seul secteur Kelvion.

Pour les oiseaux comme pour les chauves-souris, le dossier prévoit une mesure, dite d'accompagnement, consistant en la pose de nichoirs et de gîtes artificiels.

La MRAe rappelle que le code de l'environnement interdit notamment toute destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats. Le porteur de projet doit donc conduire et expliciter dans l'étude d'impact une démarche d'évitement et de réduction des impacts sur l'habitat des chauves-souris et des oiseaux protégés, afin de concevoir un projet qui respecte cette interdiction. Un projet qui, après l'application rigoureuse des démarches d'évitement, puis de réduction, ne pourrait pas respecter cette interdiction, peut, s'il relève de raisons impératives d'intérêt public majeur, s'il préserve l'état de conservation favorable des populations et des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle et s'il démontre l'absence de solution de substitution raisonnable, solliciter une dérogation, moyennant la proposition de mesures de compensation. Dans le cas présent, le dossier n'envisage pas de demande de dérogation alors qu'il va détruire des habitats. Le dossier doit absolument être complété sur la démonstration de l'absence de solution de substitution raisonnable (renforcement si possible des mesures d'évitement et de réduction) et de la raison impérative d'intérêt public majeur. Sur cette base, le dossier pourra alors présenter des mesures de compensation adaptées, qui pourront comprendre la pose de nichoirs et de gîtes artificiels.

In fine, le dossier ne peut prétendre, en l'état, que les incidences résiduelles sur les oiseaux et les chauves-souris sont nulles.

5 cf. étude d'impact tome 2 – pages 18-19

6 cf. étude d'impact tome 3 – annexe 6 – page 10

7 cf. étude d'impact tome 1 – pages 98 et 202

8 cf. étude d'impact tome 2 – pages 17

Concernant les reptiles, la mention selon laquelle « aucune espèce de reptiles n'a été recensée sur le site d'étude » est aussi erronée puisque le Lézard des murailles a été repéré⁹. À nouveau, l'absence de reptiles n'est valable qu'à l'échelle du seul secteur Kelvion.

La MRAe recommande :

- **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.**

Par ailleurs, le projet se trouve sur une légère ligne de crête, entre l'Erdre et la Loire, orientée sud-ouest / nord-est. La moitié ouest du site du projet est localisée en secteur non prioritaire du plan de gestion des eaux pluviales du PLUi de Nantes métropole : une pluie décennale doit être stockée sur l'unité foncière du projet. La moitié est, par contre, est située en secteur prioritaire secondaire : une pluie trentennale doit y être stockée sur site. Le site étant très majoritairement imperméabilisé, il génère un fort ruissellement ; la gestion des eaux pluviales représente donc un enjeu fort. L'exutoire final du site du projet est la masse d'eau de l'Erdre, dont l'état est qualifié de moyen (état écologique) à mauvais (état physico-chimique).

La gestion des eaux pluviales du secteur Kelvion repose sur des noues et des goulettes (canalisations aériennes) s'élargissant parfois en jardins de pluie à vocation de petits bassins temporaires de rétention et d'infiltration, répartis sur l'ensemble du secteur. Le projet, comprenant aussi la végétalisation des toitures des bâtiments nouveaux, va ainsi améliorer la situation actuelle sur ce secteur avec une désimperméabilisation partielle et une gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière. Des premières indications sur la gestion des eaux pluviales des autres secteurs sont aussi attendues.

La MRAe recommande de compléter la présentation du mode de gestion des eaux pluviales concernant les autres secteurs opérationnels que le secteur Kelvion.

Incidences Natura 2000

Compte tenu de l'absence sur le site du projet des habitats et des espèces d'intérêt communautaire ayant justifié les sites Natura 2000 proches, d'une part, et de la distance séparant le projet des sites Natura 2000 (supérieure à 2 km), d'autre part, l'étude d'impact conclut à l'absence d'incidence du projet sur le réseau Natura 2000. Cette conclusion n'appelle pas d'observation de la MRAe.

5.3 les nuisances potentielles (futurs usagers et riverains)

Sur le secteur Kelvion, sept zones de pollution concentrée ont été identifiées, principalement dues à la présence d'hydrocarbures (dont l'une avec une teneur très élevée). Quelques anomalies ponctuelles liées à des concentrations élevées en cuivre, zinc, arsenic ou plomb ont aussi été repérées. Des sols non inertes au droit de zones qui seront dédiées à l'infiltration ont été découverts.

Une mesure d'évitement prévoit, sur le secteur Kelvion, l'absence de niveau souterrain sous les bâtiments (hormis sous le parking silo) afin de limiter les excavations et retraitement de terres potentiellement polluées.

9 cf. étude d'impact tome 1 – page 101 & tome 2 – page 18

Des déblais liés aux niveaux souterrains des bâtiments sont en revanche prévus dans le secteur EIGO, sans que le dossier ne précise le statut des sols au regard de possibles pollutions.

Une mesure de réduction prévoit aussi, sur le secteur Kelvion, l'excavation et l'élimination hors site de l'ensemble des pollutions concentrées. Ce choix résulte, selon le dossier, d'une comparaison entre différents scénarios de réhabilitation (qui ne sont pas présentés) au regard de l'acceptabilité du risque pour les futurs usagers estimée dans le cadre d'une évaluation quantitative des risques sanitaires.

La MRAe recommande, dans la mesure du possible, de déterminer les mesures adaptées à la pollution des sols de chacun des secteurs opérationnels.

Une étude de trafics a été réalisée intégrant l'ensemble des aménagements prévus dans tous les secteurs opérationnels. Les trafics générés pourront être importants (+1 300 véhicules par jour sur le boulevard Jules Verne, par exemple, soit un peu moins de 10 % du trafic actuel). Ils ne devraient toutefois pas entraîner de saturation des giratoires proches selon le dossier.

L'étude d'impact identifie de potentiels effets cumulés avec d'autres projets connus proches, notamment en phase travaux au titre des perturbations de la circulation. Elle évoque une coordination qui serait souhaitable entre ces différents projets, sans éléments précis quant à la mise en place concrète d'une telle coordination. En outre, l'impact cumulé en phase exploitation au niveau du trafic aurait pu être abordé. Chaque projet examine ces effets propres et estime qu'individuellement les incidences sont acceptables, sans apporter de vision globale.

La MRAe recommande de présenter la coordination des chantiers et de compléter l'analyse des effets cumulés concernant le trafic.

Une simulation acoustique a été menée, tenant compte du trafic induit par le projet global. Aucun dépassement de seuils au droit des habitations existantes n'est attendu. Un isolement acoustique est prévu pour les façades des nouveaux bâtiments les plus exposés au bruit, notamment ceux donnant directement sur le boulevard Jules Verne.

Une étude de dispersion des polluants atmosphériques générés par la circulation automobile a aussi été réalisée. Si le projet conduit à augmenter les émissions futures d'environ 10 % par rapport à la situation future sans le projet, les émissions restent attendues globalement en baisse, grâce aux évolutions technologiques. Le dossier conclut à une incidence faible du projet, puisqu'il ne modifie pas l'exposition des riverains à la pollution atmosphérique.

5.4 la sobriété énergétique et l'adaptation au changement climatique

Afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre liées aux phases travaux, l'étude d'impact prévoit, à l'échelle du secteur Kelvion, une mesure de réduction visant à optimiser les interventions des entreprises et le nombre de livraisons par camions via le phasage des travaux, à optimiser les déblais et remblais par réemploi au maximum des matériaux sur place et à mettre en place une consigne d'arrêt des moteurs pour les camions en attente. Toutefois, le dossier n'explique pas pourquoi une telle mesure générique de bon sens n'est pas généralisée à tous les périmètres opérationnels.

Le projet sur le site Kelvion vise un objectif de valorisation de 70 % des déchets de démolition dont au moins 50 % en valorisation matière.

Le site des Batignolles est intégré au périmètre de développement du réseau de chaleur urbain nantais. L'étude d'impact affiche que les bâtiments du secteur Kelvion seront donc raccordés au réseau de chaleur urbain. Il est aussi attendu de l'étude d'impact qu'elle confirme le raccordement des bâtiments nouveaux des autres secteurs au réseau de chaleur urbaine et qu'elle précise le mode de chauffage des bâtiments existants ainsi que leur évolution potentielle.

En termes de mode de déplacements, le site du projet est idéalement localisé à proximité immédiate d'un pôle d'échanges multimodal. Les aménagements prévus intègrent largement les mobilités douces, au profit desquels plusieurs itinéraires traversant à travers l'îlot aujourd'hui infranchissable sont prévus. Des stationnements pour véhicules motorisés sont toutefois prévus. Le volume global est annoncé, sans que l'on sache sur quelle base il a été évalué et s'il tient suffisamment compte du rôle que le pôle d'échanges peut jouer. Concernant le secteur EIGO, aucune information sur les emplacements de stationnement prévus pour les logements n'est cependant fournie au dossier.

Enfin, une estimation quantitative des émissions de gaz à effet de serre est attendue, qui couvrirait à la fois la phase de chantier et la vie du quartier à l'échelle de sa durée de vie¹⁰.

La MRAe recommande d'évaluer les émissions de gaz à effet de serre générées par l'ensemble du site sur sa durée de vie prévisible.

En termes d'adaptation au changement climatique, l'étude d'impact met en avant la réponse positive que constitue le projet vis-à-vis de l'enjeu de création d'îlots de chaleur urbain. En effet, les secteurs Kelvion et Batignolles seront partiellement désimperméabilisés et végétalisés. Le secteur EIGO sera partiellement imperméabilisé mais respectera la règle imposée par le PLUi de Nantes métropole d'un coefficient de biotope par surface de 30 % au minimum.

6 Conclusion

Le projet urbain du site des Batignolles à Nantes vise à maintenir les activités industrielles sur une partie du site, à réemployer les bâtiments patrimoniaux pour de nouvelles activités, à démolir quelques bâtiments et à en construire de nouveaux permettant d'apporter de la mixité fonctionnelle (bureaux, logements, commerces). Le projet comprend trois secteurs opérationnels portés par trois maîtres d'ouvrage distincts.

L'étude d'impact manque parfois de vision globale du projet, se contentant d'apporter des éléments pour le seul premier secteur opérationnel pour lequel le permis d'aménager est déposé (secteur Kelvion). La MRAe recommande ainsi de rechercher la pollution dans les sols sur la totalité du site, de présenter une analyse des variantes du projet à l'échelle globale du site, d'évaluer l'évolution de l'imperméabilisation à l'échelle de chacun des secteurs opérationnels, de compléter la présentation des incidences sur la biodiversité ainsi que celle des dispositifs de gestion des eaux pluviales sur les autres secteurs que le secteur Kelvion, quitte à être un peu moins précis si les études sont moins avancées. Un premier niveau d'information est toutefois nécessaire.

Les incidences du projet sont établies de façon claire sauf pour ce qui concerne la biodiversité ainsi que les paysages et le patrimoine. La destruction d'habitats de chauves-souris et d'oiseaux protégés nécessite de

¹⁰ cf. article R. 122-5 : l'étude d'impact comporte « 4° une description des facteurs [...] susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet : [...] le climat, [...] » et « 5° une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement résultant, entre autres, : a) de la construction et de l'existence du projet, y compris, le cas échéant, des travaux de démolition [...] f) des incidences du projet sur le climat [...] »

renforcer la démarche d'évitement et de réduction les concernant puis de démontrer que les conditions sont remplies pour une demande de dérogation espèces protégées avant de prévoir des mesures de compensations adaptées. Les incidences sur les paysages et le patrimoine doivent faire l'objet d'une évaluation plus qualitative.

Au titre des effets cumulés, le dossier suggère une coordination des chantiers sans présenter de dispositions concrètes. Les effets cumulés sur le trafic doivent aussi être abordés.

Enfin, une évaluation sommaire des émissions de gaz à effet de serre sur la durée de vie prévisible du projet est attendue.

Nantes, le 27 mars 2023

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation



Bernard Abrial