

Nantes Métropole
Projet de renouvellement urbain
Secteur Halvêque-Beaujoire-Ranzay
Mission Architecte Urbaniste Coordinateur

COUGNAUD/CAP DEVELOPPEMENT - PRANLAS-DESCOURS

BATIGNOLLES SUD

Le 02 décembre 2024 – SFA - JMB – 11 pages

NOTE LIMINAIRE

La présente note est réalisée pour le compte de Nantes Métropole dans le cadre de la mission d'architecte urbaniste coordinateur du projet de renouvellement urbain du secteur Halvêque-Beaujoire-Ranzay.

Elle porte sur l'analyse du projet de renouvellement urbain du terrain situé au sud du site des Batignolles. Les études de maîtrise d'œuvre urbaine sont assurées par l'agence **Pranlas Descours** pour le compte de **Cognaud et CAP développement**.

Elle s'appuie sur la réponse des architectes PPDA à l'avis n°3 ainsi que présentation de la notice AVP présentée le 08/10/2024 en atelier urbain dans les locaux de Nantes Métropole.
Cette note fait suite à l'avis n°3 partagé le 29/08/2024.

AVIS 4

Nous formulons **un avis favorable**



1 PROGRAMMATION

L'OAP sur le secteur Batignolles prévoyait une surface de plancher maximale de 20 000 m² à vocation d'habitat et une surface de plancher maximale de 9000 m² dédiée aux activités tertiaires.

Le projet prévoit aujourd'hui :

- 30 000 m² de SP pour le logement

➔ Cette modification a été approuvée en ateliers urbains et présentée lors du COMOP du 20/02/202

2 DOMANIALITE, DELIMITATION – IMPLANTATION ET NIVELLEMENT



Plan domanialité – PDAA – 09/10/24

- ➔ La limite à l'angle nord du lot L4 a été modifiée comme vu lors de la réunion. Un changement de matérialité traduit le changement de propriété.
- ➔ Le pavillon Bechmann a été intégré dans le plan de domanialité sous le lot L5.

3 ACCES – DISTRIBUTION

Promenade Koufra

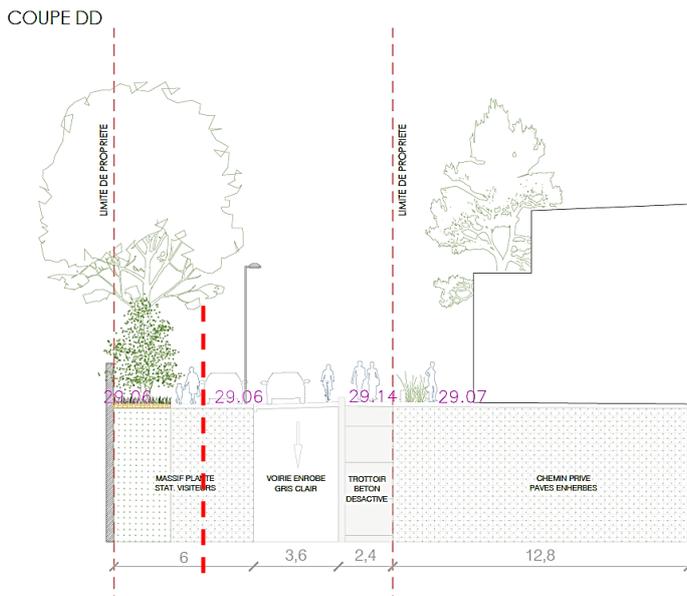
La promenade haute le long de la parcelle Kelvion sur la rue de Koufra est prolongée le long de la parcelle Cougnaud. Sa matérialité évolue en stabilisé pour respecter les systèmes racinaires de l'EBC → **représenter l'épaisseur réelle de ce cheminement**



Voie nouvelle

- Le traitement de l'accès à la voie privée doit être dans un traitement piétonnier avec une délimitation marquée pour éviter le stationnement sauvage sur la placette.





Coupe DD – PDDA – 10/24

→ Séparer les piétons et les stationnement pour éviter le stationnement sauvage

4.2 Le nivellement

Rappel avis 3 :

- Devra faire l'objet de précisions selon le stade d'avancement
- A mettre en relation avec la gestion des eaux pluviales

Réponse JPPDA : Le plan de nivellement sera repris → OK

4.3 Limites, composition, murs



Légende :

- Continuités à consolider**
- Murs existants rénovés, consolidés et arrasés sur la rue de Koufra + habillage en pierre naturelle
- Continuités à créer, murs nouveaux**
- Séparation avec l'emprise Kelvion, mur maçonné habillage pierre h3m, doublé d'un pied de mur planté
- Limite du square en partie sud, mur bahut en pierre naturelle, h1.2m
- -Accompagnement de la promenade haute Koufra par un mur de soutènement en pierre naturelle + garde corps

Composition du projet – PDAA – 09/10/24

Rappel avis 3 :

La hauteur des murs existants conservés est à revoir pour éviter de cloisonner le square et garder une continuité visuelle depuis la promenade de Koufra
Plus largement, il est demandé de rendre visible la proposition concernant les murs qui restent peu claires (isométrie idéalement). Si les murs sont appréciés comme éléments structurants dans les espaces publics, leur hauteur, leur composition et leur situation ne semblent pas être adaptées s'ils sont maintenus en l'état. >>>A revoir

- La hauteur des murs a été revue pour assurer une continuité visuelle :
 - La hauteur du mur rue Koufra atteint 1.5m, les murs existants seront consolidés, arasés. Un habillage en pierre naturelle sera également ajouté → **OK**
 - La hauteur du mur bahut en pierre naturelle est de 1.2m → **OK**
 - Le long de la promenade de Koufra, le mur de soutènement est surmonté d'un garde-corps de 1m → **OK**



Coupe FF – PDAA – 09/10/24

- Le traitement avec la limite de Kelvion (espace d'activité) a été détaillé, c'est un mur maçonné de 3 m en habillage pierre, doublé d'un pied de mur planté → **OK**



Coupe EE – PDAA – 09/10/24

4.4 La gestion des eaux pluviales

Rappel avis 3 :

A suivre, mettre en relation les zones de stockage et les réseaux (Schéma EP et Plan Assainissement) et en relation avec note de calcul et mode de gestion (infiltration/Débit de fuite contrôlé)

Réponse JPPDA : Le plan EP sera repris → **OK**

- Infiltration de la pluie de retour 2 ans avec la méthode de Nantes Métropole (surface = 10 % de la surface active // Volume = 1,6 m³/100 m² imperméabilisés.
- L'exutoire des différents bassins versants définissent la pluie à gérer en régulation :
- Renvoi des eaux vers l'exutoire Nord implique la mise en place de régulations dimensionnées pour une pluie de retour 10 ans.
- Renvoi des eaux vers l'exutoire Sud implique la mise en place de régulations dimensionnées pour une pluie de retour 30 ans.
- Les réseaux nouvellement créés ne pourront traverser les surfaces en domanialité « ville de Nantes » puis celles situées en domanialité « Nantes Métropole ».
- Il a été démontré l'obligation de mettre en place des réseaux des eaux pluviales en enterré du fait de la faible profondeur des bassins liée au risque de pollution et de la nécessité de réguler avec des systèmes de vortex.
- Les grands principes de la gestion des eaux pluviales présentés dans les notes d'AGEIS ont été validés dans un premier temps par M. Menoury puis par M. Tronchau.

Les notes hydrauliques (document écrit, les plans, les coupes, le formulaire Nantes métropole) seront transmises lors du dépôt des Permis d'Aménager. Les notes hydrauliques porteront sur les espaces communs des Permis d'Aménager (détails volumes, détails régulations, détails surverses, ...). Les lots seront décrits à travers des prescriptions. Les détails sur la gestion des eaux pluviales des lots seront transmis lors du dépôt des Permis de Construire. → **OK**



Schéma de la gestion des eaux – PDAA – 09/10/24

4.5 L'éclairage et le mobilier



Légende :

-  Mât cylindrique de 4m avec lanterne Ellipt de chez Eclatec
-  Mât cylindrique double lanterne - 6m lanterne avant et 4m lanterne arrière 4m avec lanterne Ellipt de chez Eclatec
-  Mât cylindrique de 6m avec lanterne Ellipt de chez Eclatec
-  Allées piétonnes privées accessibles au public éclairées par lanternes sur façades

Schéma éclairage – PDAA – 09/10/2024

Rappel avis 3 :

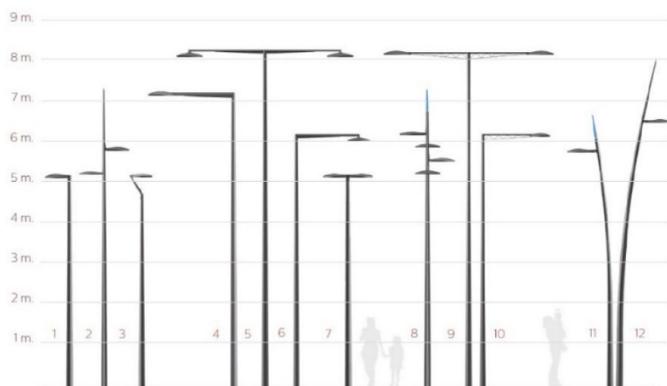
- Le nombre de mâts semble important et doit être inséré dans l'armature des voies existantes qui sont éclairées. Etude d'éclairage à fournir.

Réponse JPPDA : Etude d'éclairage en cours → OK

Rappel avis 3 :

- Le matériel de type Ellipt de chez Eclatec est interrogé par la MOE >> Interroger EPICE quant à un autre matériel possible
- Les prestations sont à évaluer avec EPICE et la DEP qui semblent avoir « ouvert » la gamme préalablement validée sur HBR. >> A ajuster

Réponse JPPDA : Une rencontre avec les services de Nantes Métropole a été organisée. Le modèle envisagé est Citysoul de Philips → OK



- 1 CitySoul gen2 LED + crosse top de mât + mât en acier, 5 m
- 2 CitySoul gen2 LED + crosses Accent + mât Ocean, 6 m
- 3 CitySoul gen2 LED + crosse Lyre + mât Lyre spécifique, 4,5 m
- 4 CitySoul gen2 LED + crosse simple East + mât Accante, 7 m
- 5 CitySoul gen2 LED + crosse double Right Curve + mât Accante, 8 m
- 6 CitySoul gen2 LED + crosse simple Right Curve + mât Accante, 6 m
- 7 CitySoul gen2 LED + crosse top double + mât en acier 5 m
- 8 Configuration en spirale de CitySoul gen2 LED + crosses Accent + mât droit Ocean, 7 m
- 9 - 10 CitySoul gen2 LED + crosse Graphic + mâts Accante 8 et 6 m
- 11 - 12 CitySoul gen2 LED + mâts cintrés Ocean 6 et 7 m



Gamme proposée

Exemple de tête de mât

4.6 Les plantations

Rappel avis 3 :

Sur les plans de 'Paysage' et 'Arbres supprimés' mieux différencier les arbres conservés des nouveaux sujets → Intégré, OK



Légende :

- Arbre existant conservé
2 ensembles cohabitent sur le site :
- un bosquet résultant de la trame bocagère
- des alignements issus de l'aménagement du site industriel
ces deux typologies d'ensemble arboré constitue un pré-requis pour la palette du projet
- Arbre planté de grand gabarit
ils ont pour objectifs d'organiser les espaces, traiter les covisibilités et compléter la canopée. Ces essences sont à grand développement de plus de 12m de hauteur. Les formes des houppiers sont sélectionnées en fonction de l'adossement urbain pour éviter les tailles fortes en conservant le port naturel. Ils sont plutôt plantés en tige.
- Arbre planté de petit gabarit
ils ont pour objectifs d'apporter une échelle piétonne aux parcours et espaces d'usages, de casser dans certains espaces le système des alignements et, dans le cas de l'esplanade des neufs, de laisser le regard porter en direction des façades en arrière plan. Ces essences sont de petit développement d'un maximum de 6m. Les formes des houppiers sont variés. Ils sont plutôt plantés en cépée.

Extraits Plan de paysage – PDAA – 09/10/24

