

Pôle Erdre et Loire
222 boulevard Jules Verne
44300 Nantes
Affaire suivie par Claire SAFFRÉ
Tél. 02 28 20 22 55

Permis d'Aménager

Numéro : PA 44109 24 A0031
Adresse projet : 20 rue de Koufra
Demandeur : SAS BATIGNOLLES 2025
Adresse : 7 boulevard de Lattre de Tassigny
85180 LES SABLES D'OLONNE

Déposée le : 02/12/2024
Commune : Nantes

Reçu le : 20/12/2024

Projet : CREATION D'UN NOUVEL ESPACE PUBLIC - AMENAGEMENT ESPACES VERTS ET
CREATION D'UNE VOIE DE CIRCULATION - CREATION D'UN PARVIS

AVIS TECHNIQUE DE NANTES METROPOLE

VOIRIE

Desserte

Le projet est desservi par une voie publique, le boulevard Jules Verne.

Voie nouvelle et parvis

Le projet est desservi par une voie nouvelle débouchant sur le boulevard Jules Verne.

La voie nouvelle devra présenter les caractéristiques techniques indiquées dans le cadre de la convention de transfert signée par Nantes Métropole et la SAS BATIGNOLLES 2025 le 30 janvier 2025.

La voie nouvelle est destinée à intégrer le domaine public métropolitain.

Aménagement du débouché de la voie nouvelle

L'aménagement du débouché de la voie nouvelle sera réalisé par le pétitionnaire, à sa charge, conformément aux prescriptions techniques de Nantes Métropole.

Tous les aménagements nécessaires à l'interface de cette voie nouvelle et du parvis seront à la charge du pétitionnaire.

Le dénivelé entre le terrain d'assiette du projet et la voie publique sera obligatoirement compensé sur le domaine privé.

Les altimétries de seuils entre le domaine public et le domaine privé indiquées sur le plan masse du PC seront étudiées lors de la demande de permission de voirie.

Dès la réception de l'arrêté du PC ou la décision de non opposition de la DP et avant le démarrage des travaux, le pétitionnaire devra fournir au pôle Erdre et Loire de Nantes Métropole, la cote d'altitude du fil d'eau du caniveau de la voie au droit de tous les accès (véhicules, hall piétons, accès local EDF, local containers...).

Elle sera prise perpendiculairement au bâtiment (profil en travers) ;

Deux profils en travers sont demandés par accès, à chaque angle de la porte (à l'alignement), comprenant :

- La cote projet du seuil d'accès (à l'alignement) correspondant,
- La largeur de trottoir
- L'altitude actuelle du dessus de la bordure en limite de chaussée
- L'altitude du fil d'eau
- Tout détail au droit du profil : mobilier urbain, arbre, bordure de limite de stationnement...

Une validation sera faite après instruction technique.

Suite à l'instruction des plans transmis par le pétitionnaire, la reprise totale ou partielle du trottoir en façade du projet pourra être demandée par Nantes Métropole. Ces aménagements seront à la charge du pétitionnaire.

Toute réalisation d'un seuil sans validation des cotes d'altitude ne pourra faire l'objet d'une demande d'adaptation du domaine public après conception, conformément au règlement de voirie de Nantes Métropole.

Déplacement quai bus

Le débouché de la voie nouvelle et l'aménagement du parvis nécessitent le déplacement et la dépose du quai bus, après consultation de la SEMITAN dans le cadre de l'avant-projet

Ce déplacement induit de nombreuses modifications du domaine public qui devront être réalisées conformément aux prescriptions de Nantes Métropole et selon les règles du guide bus, notamment :

- le déplacement du quai bus et de l'abribus devant l'opération de bureaux-nefs (18m de bordures biaisées de 20cm de vue)
- la chaussée au droit du quai devra être en dalle béton ferrailée
- une zone de rotation de fauteuil roulant 3x2m libre de tout obstacle
- la pose d'une nouvelle dalle podotactile et le report du clou PMR,
- la poubelle à repositionner
- la modification du marquage au sol,
- le dévoiement de réseaux éventuels situés sous le trottoir afin d'y recevoir les fondations de l'abribus,
- la réfection du trottoir à l'emplacement de l'actuel abribus et la suppression de la dalle podotactile actuellement présente,
- le déplacement du passage piéton existant, en cohérence avec les futurs emplacements des deux arrêts de bus « Platanes »
- toutes sujétions éventuelles supplémentaires directement induites par ce déplacement.

La totalité de ces travaux d'aménagement sera à la charge du pétitionnaire.

A la délivrance du permis d'aménager, le pétitionnaire devra contacter l'unité Coordination du pôle Erdre et Loire (aoc-erdre_loire@nantesmetropole.fr) d'établir un calendrier de suivi du chantier.

En tout état de cause, lors du dépôt en mairie de la Déclaration d'Ouverture du Chantier de construction de l'immeuble, le pétitionnaire devra prendre l'attache de l'unité Coordination du pôle Erdre et Loire afin de valider l'ensemble des modifications impactant le domaine public et de définir précisément les prescriptions afférentes, les modalités d'exécution, le détail des coûts mis à la charge du pétitionnaire et le calendrier de réalisation.

Déplacement borne incendie

Concernant la dépose de la borne incendie, le titulaire de l'autorisation est invité à prendre contact avec le service Défense Extérieure Contre l'Incendie (Léo LAMOTTE – 02.40.41.66.37) pour convenir des modalités.

Future délimitation domaine public/privé

La future limite entre domaine privé et public sera clairement identifiée au niveau du sol par une différence de traitement ou la matérialisation d'un repère (bordure type P1, pavés, ...), même au niveau des accès.

Suppression des accès existants non utilisés dans le cadre du projet

Tous les accès existants non utilisés dans le cadre du projet seront supprimés. Leur suppression sera réalisée à la charge du pétitionnaire conformément aux prescriptions techniques de Nantes Métropole (suppression du bateau, réfection du trottoir, aménagement de l'accotement...).

EAU POTABLE

Le projet sera desservi par une future conduite publique existant sous la nouvelle voie entre la rue de Kouffre et le Boulevard Jules Verne. Le réseau d'eau potable va être posé par l'aménageur du PA secteur 1 dans le cadre de l'aménagement EIGO Batignolles2025.

Conformément à notre Règlement de service de distribution d'eau potable, un abonnement et un branchement distinct sont obligatoires pour chaque construction (y compris en cas de sous-sol commun) et pour chaque usage de l'eau (sanitaire/incendie). En outre, il peut être demandé un ou plusieurs branchements supplémentaires selon l'usage (arrosage, chaudière commune,...), la configuration ou le type de financement (social/privé) des bâtiments. Les différents compteurs généraux devront être positionnés à 1 mètre maximum de la limite du domaine public/privé, sur le domaine privé. Leurs emplacements seront déterminés en collaboration avec l'exploitant du réseau : « DOPEA Opérateur public de l'eau – tél. : 02.40.18.88.00 ».

Dans le cadre de la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain), il est possible de demander l'individualisation des contrats d'abonnement en eau potable pour les logements projetés. Dans ce cas, le pétitionnaire doit se mettre en rapport avec le service clientèle de l'exploitant du réseau : « DOPEA Opérateur public de l'eau », afin de mettre en place l'individualisation des logements après compteur, la desserte en eau potable des logements collectifs doit respecter l'article 6 et l'annexe A du règlement du service public d'eau potable ou bien de chacun des lots doit respecter l'article 7 et l'annexe F du règlement du service public d'eau potable.

Le règlement de service et ses annexes sont disponibles dans le lien ci-après : <https://metropole.nantes.fr/interlocuteur-eau>.

Les pièces du permis ne permettent pas de donner un avis définitif pour la desserte AEP des futurs lots. Une entrevue avec le service instruction rétrocession domanialité de la Direction du Cycle de l'Eau tél : 02 40 95 86 02 est nécessaire pour indiquer les prescriptions des raccordements AEP.

Les installations privées devront être conformes à la réglementation et aux normes en vigueur pour empêcher les retours d'eau. Après compteur, le réseau est privé.

La pression statique du réseau au point de livraison est de l'ordre de 2,5 bars.

Dans l'hypothèse où l'installation d'un surpresseur, permettant une pression suffisante dans les étages supérieurs, serait envisagée, le promoteur devrait fournir à l'exploitant du réseau : « DOPEA Opérateur

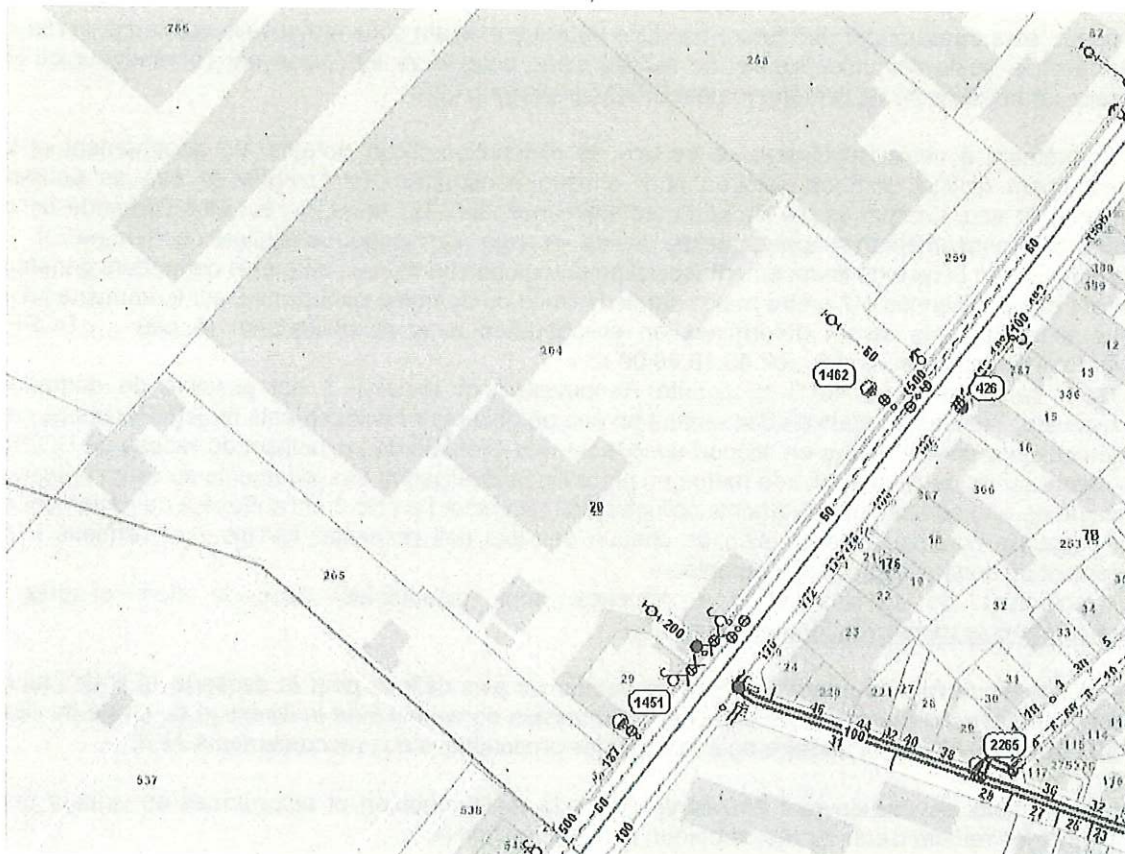
public de l'eau » un schéma et une note de calcul de l'installation envisagée, ainsi que les caractéristiques des pompes utilisées, afin de permettre à l'exploitant du réseau de définir les conditions d'installation de ce surpresseur.

Des branchements public d'eau potable et des poteaux incendies sont situés à proximité de la parcelle concernée par le projet (voir plan joint). La position exacte de ce réseau n'est pas garantie. Avant tout début de travaux, le pétitionnaire doit consulter le guichet unique des réseaux sur le site www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr.

Nous vous informons que toute construction nouvelle devra n'avoir aucun contact direct avec les réseaux publics, et n'apporter aucune surcharge supplémentaire pouvant nuire à sa stabilité. Une bande de terrain non constructible de 1,5 mètre de largeur de part et d'autre des canalisations publiques devra être respectée, ceci afin de permettre l'exécution de tous les travaux nécessaires à l'exploitation, la surveillance, l'entretien, le renforcement, la réparation, l'enlèvement de tout ou partie des canalisations et des ouvrages accessoires.

Le pétitionnaire devra impérativement procéder à une implantation contradictoire de la canalisation existante avec l'exploitant du réseau : « DOPEA Opérateur public de l'eau ».

Si les branchements existants sont à abandonner, ceux-ci seront tamponnés par l'exploitant du réseau « DOPEA Opérateur public de l'eau » au frais de l'opération d'aménagement.



DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE

Le pétitionnaire se mettra en rapport avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) qui lui indiquera les modalités nécessaires afin d'assurer la défense incendie des bâtiments du projet.

En fonction du débit/de la distance nécessaire pour assurer la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI), si la création ou le déplacement d'un point d'eau incendie est nécessaire, le pétitionnaire contactera deci@nantesmetropole.fr ou le 02.40.41.66.37 pour étudier la mise en conformité de la DECI aux frais du porteur de projet.

Pour mémoire :

- les cheminements entre les entrées d'habitation et le point d'eau incendie le plus proche doivent être praticables pour le SDIS (1m40 de largeur minimum sous cheminement stabilisé, sans marche ni obstacle) ;
- les poteaux incendie doivent être situés entre 1 et 5m d'une voie engin et orientés vers celle-ci.

Enfin un poteau incendie privé (n°8096) est présent dans l'emprise de votre projet. Il n'est pas conservé dans votre projet. Vous devrez donc contacter le SDIS (sopsud.prevision@sdis44.fr) préalablement à sa suppression.

ASSAINISSEMENT

Desserte

• Zonage

Le projet est en secteur d'assainissement collectif.

• Règlement

Le raccordement aux réseaux d'assainissement se fera dans les conditions définies par le règlement d'assainissement collectif de Nantes Métropole (téléchargeable sur www.nantesmetropole.fr).

A noter que les dispositions du zonage pluvial annulent et remplacent le règlement d'assainissement en vigueur à la date d'approbation du zonage pluvial, pour les dispositions et les règles qui seraient en contradiction, et notamment la règle du débit de rejet maximum autorisé.

Les projets avec création d'une surface plancher d'au moins 20 m² sont assujettis à la P.F.A.C (Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif).

Avant démolition des bâtiments existants, les branchements des eaux usées existants devront être repérés et les canalisations bouchées afin d'éviter l'infiltration des eaux parasites dans le réseau des eaux usées.

Un branchement pourra être réutilisé pour la nouvelle construction. Si le pétitionnaire ne peut pas le réutiliser, son obturation et la construction d'un nouveau branchement lui seront facturées au coût réel des travaux. Dans ce cas, le nouveau branchement sera situé à une profondeur de plus ou moins un mètre, en limite de propriété sous domaine public, conformément au règlement d'assainissement collectif et sous réserves des contraintes techniques (encombrement du sous-sol etc.). Son coût sera à la charge du pétitionnaire.

Pour la construction de ce branchement, le pétitionnaire devra contacter, dans les meilleurs délais, une fois l'autorisation d'urbanisme obtenue, l'exploitant du secteur afin de déterminer les conditions d'installation :

DOPEA, opérateur d'assainissement public

Téléphone : 02 40 95 87 19

Ou par mail : assainissement-branchement@nantesmetropole.fr

Réseaux internes à l'opération

Les réseaux privés seront traités en séparatif.

- Reflux des eaux d'égouts

Conformément aux articles 32 et 33 du règlement d'assainissement de Nantes Métropole, afin d'éviter les retours d'eaux usées ou pluviales provenant de l'élévation exceptionnelle de leur niveau dans les réseaux publics, le demandeur devra équiper ses installations intérieures, situées sous le niveau de la voie publique, d'un dispositif anti-retour.

Il devra également équiper son réseau intérieur d'un évent de décompression raccordé en toiture afin d'éviter le siphonnage de l'installation privée lors d'opération de curage du réseau public.

Eaux pluviales :

La Direction du Cycle de l'Eau émet un avis favorable, sous réserve de respecter les prescriptions techniques suivantes

Le projet se situant en zone non prioritaire et prioritaire secondaire, voici les règles à respecter :

1 - Objectifs du niveau de service 1 - gestion des pluies courantes :

Pour maîtriser la qualité des rejets au milieu naturel, un volume de 16l/m² imperméabilisé (pluie de 16 mm en 1 heure = période de retour 2 ans) doit être retenu à la source par infiltration ou tout autre technique visant à déconnecter l'eau de pluie des réseaux (évacuation, etc..).

Le projet prévoit l'infiltration de la totalité des eaux pluviales jusqu'à une occurrence de pluie décennale dans le respect du temps de vidange de 24h.

2 - Objectifs du niveau de service 2 - gestion des pluies moyennes à fortes :

Pour ne pas aggraver le risque d'inondation, le ruissellement généré par une pluie décennale locale doit être stocké sur l'unité foncière du projet et l'excédent d'eau n'ayant pu être infiltré est soumis à une limitation de rejet à un débit de fuite maximum de 3l/s/Ha aménagé (le débit de rejet ne peut être fixé en dessous de 1l/s).

Le projet prévoit l'infiltration de la totalité des eaux pluviales jusqu'à des occurrences de pluie décennale et trentennale dans le respect du temps de vidange de 24h.

3 - Objectifs des niveaux de services 3 et 4 - gestion des pluies exceptionnelles et prévention des inondations :

Au-delà d'une pluie décennale ainsi qu'une pluie d'occurrence trentennale et jusqu'à une pluie centennale locale, le ruissellement excédentaire doit être maîtrisé au maximum sur l'unité foncière du projet jusqu'à l'exutoire naturel sans augmenter la vulnérabilité sur l'unité foncière et pour les constructions situées à l'aval.

L'évacuation des eaux en provenance des surverses doit se faire en surface. Il convient de prévoir le débordement au plus près du fil d'eau du terrain naturel, de manière diffuse (non-concentrée) et en-dehors des zones vulnérables. Conformément au Code Civil (Articles 640 et 641), les eaux de

ruissellement du propriétaire issues d'un projet et s'écoulant vers les fonds inférieurs ne doivent pas engendrer une aggravation des écoulements naturels au sens des articles du Code Civil précités.

Le pétitionnaire veillera à bien respecter toutes les dispositions du zonage pluvial, le règlement étant disponible et téléchargeable sur <https://metropole.nantes.fr/eaux-pluviales>). Il est notamment rappelé que le choix du dispositif de gestion des eaux pluviales et le dimensionnement final de l'ouvrage sont de la responsabilité du maître d'ouvrage (article 18-1 du zonage pluvial métropolitain).

Considérant ce qui précède, la Direction du Cycle de l'Eau émet un avis favorable concernant la gestion des eaux usées et des eaux pluviales.

ENEDIS

Enedis a instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet.

Compte tenu du type de projet, Enedis a basé sa réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 260 kVA triphasé.

Enedis informe que, sur la base des hypothèses retenues pour leur analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution sera réalisé par un branchement avec extension de réseau.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

Enedis rappelle que l'article 29 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-200 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023.

Nantes, le 24 mars 2025

Xavier MARTIAL
Directeur



**Direction Générale Territoires,
Proximité, Déchets et Sécurité
Pôle Erdre et Loire**

**SAS BATIGNOLLES 2025
7 boulevard de Lattre de Tassigny
85180 LES SABLES D'OLONNE**

Affaire suivie par Claire SAFFRÉ
Tél. : 02.28.20.22.55

Objet : Votre projet d'aménagement
recommandations techniques pour les travaux

Nantes, le lundi 24 mars 2025

Madame, Monsieur,

Vous avez déposé un Permis d'Aménager, le 02/12/2024 pour la création d'un lot bureaux-nefs, d'un nouvel espace public, l'aménagement d'espaces verts, et la création d'une voie de circulation à Nantes, 20 rue de Koufra.

Sans préjuger de la réponse qui sera réservée à votre demande par la commune de Nantes, et pour faciliter l'exécution de vos travaux en limite de domaine public ou liés à un raccordement aux réseaux publics (assainissement, eau potable, électricité, etc....), je vous transmets, au verso du présent courrier, un document technique d'information établi par nos services suite à l'étude de votre dossier.

Je vous invite à le lire attentivement et à contacter le technicien en charge de votre dossier dont les coordonnées sont indiquées en tête du présent courrier.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Xavier MARTIAL
Directeur



Copie pour information : Mairie de Nantes.

Nantes Métropole peut collecter et enregistrer des informations à caractère personnel vous concernant, avec pour seule finalité d'instruire votre dossier ou de répondre à vos interrogations. Ces informations seront conservées pendant la durée de l'instruction de votre dossier et seront réservées à l'usage exclusif des services concernés sans communication possible à des tiers. Vous avez la possibilité d'y accéder, de demander leur rectification ou leur suppression en contactant directement le pôle de proximité ou le délégué protection des données : dpd@nantesmetropole.fr. Vous pouvez également formuler une réclamation auprès de la CNIL.

Recommandations Techniques : informations réglementaires et conseils techniques

Occupation du domaine public pendant les travaux

Toute occupation du domaine public (dont la voirie) nécessaire à la réalisation des travaux (dépôts et stockage de matériaux, pose d'échafaudage, neutralisation d'emplacements de stationnement, installation de chantier etc.), fera l'objet d'une autorisation d'occupation du domaine public, dont la demande doit être adressée **1 mois** avant le début des travaux, à Nantes Métropole, pôle Erdre et Loire, 222 boulevard Jules Verne, 44923 NANTES cedex 9. Cette demande devra être accompagnée d'un plan masse côté.

Elle ne préjuge pas de la délivrance d'une autorisation d'occupation du domaine public de Nantes Métropole.

A votre demande, un état des lieux du domaine public pourra être établi avec vous et en présence du représentant du pôle. En l'absence d'état des lieux, avant tout début de travaux, le domaine public est réputé en bon état, et les dégradations éventuellement constatées en fin de construction seront réparées par Nantes Métropole à vos frais.

Toutes les précautions nécessaires devront être prises pour assurer la sécurité des usagers, notamment par la mise en place d'une clôture de chantier pendant toute la durée des travaux. Un numéro d'astreinte joignable 24h/24 devra être indiqué pour répondre à toute nécessité liée au cloisonnement du chantier.

Pour la desserte du chantier, vous devrez prendre contact avec Nantes Métropole pour établir un plan de circulation.

Le domaine public (voie et trottoirs) devra être maintenu en permanence en bon état de propreté pendant la durée des travaux.

Organisation des travaux

L'instruction de votre demande a mis en évidence la nécessité des travaux suivants.

Le débouché de la voie nouvelle et l'aménagement du parvis nécessitent le déplacement et la dépose du quai bus, après consultation de la SEMITAN dans le cadre de l'avant-projet

Ce déplacement induit de nombreuses modifications du domaine public qui devront être réalisées conformément aux prescriptions de Nantes Métropole et selon les règles du guide bus, notamment :

- le déplacement du quai bus et de l'abribus devant l'opération de bureaux-nefs (18m de bordures biaises de 20cm de vue)
- la chaussée au droit du quai devra être en dalle béton ferrailée
- une zone de rotation de fauteuil roulant 3x2m libre de tout obstacle
- la pose d'une nouvelle dalle podotactile et le report du clou PMR,
- la poubelle à repositionner
- la modification du marquage au sol,
- le dévoiement de réseaux éventuels situés sous le trottoir afin d'y recevoir les fondations de l'abribus,
- la réfection du trottoir à l'emplacement de l'actuel abribus et la suppression de la dalle podotactile actuellement présente,
- le déplacement du passage piéton existant, en cohérence avec les futurs emplacements des deux arrêts de bus « Platanes »
- toutes sujétions éventuelles supplémentaires directement induites par ce déplacement.

La totalité de ces travaux d'aménagement sera à votre charge.

A la délivrance du permis d'aménager, vous devrez contacter l'unité Coordination du pôle Erdre et Loire (aoc-erdre_loire@nantesmetropole.fr) d'établir un calendrier de suivi du chantier.

En tout état de cause, lors du dépôt en mairie de la Déclaration d'Ouverture du Chantier de construction de l'immeuble, vous devrez prendre l'attache de l'unité Coordination du pôle Erdre et Loire afin de valider l'ensemble des modifications impactant le domaine public et de définir précisément les prescriptions afférentes, les modalités d'exécution, le détail des coûts mis à votre charge et le calendrier de réalisation.

Dans tous les cas, tous les aménagements nécessaires du domaine public (création ou modification de surbaissé de trottoir, déplacement de mobilier urbain, déplacement ou pose des ensembles d'éclairage, création de branchements d'eaux usées ou d'eaux pluviales,...) doivent faire l'objet d'une demande d'une permission de voirie de votre part auprès de Nantes Métropole avant le début des travaux d'aménagement du domaine public.

Ces travaux seront exécutés par l'entreprise de votre choix, à vos frais.

La demande de permission de voirie doit être adressée **2 mois** avant le début des travaux d'aménagement du domaine public, à Nantes Métropole, pôle Erdre et Loire, 222 boulevard Jules Verne, 44923 Nantes Cedex 9 ou à l'adresse mail suivante : aoc-erdre_loire@nantesmetropole.fr. Les travaux d'aménagement ne pourront démarrer qu'après réception des arrêtés de permission de voirie et de travaux.

De plus, vous devrez contacter le service coordination du pôle Erdre et Loire afin d'organiser un rendez-vous technique avec le service coordination à l'adresse mail suivante : aoc-erdre_loire@nantesmetropole.fr.

Vous solliciterez la présence du pôle Erdre et Loire dès la première réunion de démarrage du chantier, afin de valider les modalités de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

Aucune adaptation du domaine public pour desservir des planchers dont le seuil d'entrée serait supérieur ou inférieur aux cotes indiquées dans l'avis et lors du rendez-vous, ne sera admise.

Déchets

Voie nouvelle

La voirie devra permettre le passage des véhicules de la collecte.

Vous veillerez à vous référer au règlement de collecte de Nantes Métropole concernant les gabarits des véhicules.

Collecte des déchets des bureaux

La collectivité collecte les entreprises jusqu'à un maximum de 10 000 litres par semaine. Au-delà, l'entreprise devra passer par un prestataire privé pour la collecte des déchets

CONVENTION DE TRANSFERT DES VOIES ET ESPACES COMMUNS DE L'OPERATION

Voie nouvelle secteur 2 Batignolles 2025

Commune de Nantes

(Conclue en application de l'article R431-24 du code de l'urbanisme)

Entre les soussignées :

Nantes Métropole, établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre au sens de l'article L. 5217-1 du code général des collectivités territoriales, dont le siège est à NANTES (44923 CEDEX 9), 2 cours du Champ de Mars, identifiée au SIREN sous le numéro 244 400 404,

Représentée par Monsieur Michel LUCAS, en qualité, de Vice-président, habilité à cet effet par la délibération du Bureau Métropolitain n° 2024-161 en date du 22 novembre 2024.

Ci-après désignée « **Nantes Métropole** »,
D'une part ;

Et

Batignolles 2025, société par actions simplifiées au capital de 10.000 €, dont le siège social est aux SABLES D'OLONNE (85180), 7 boulevard de Lattre de Tassigny, identifiée au SIREN sous le numéro 821233350 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTES, Représentée par Monsieur Yannick COUGNAUD, en sa qualité de Président, ayant tous pouvoirs à cet effet,

Ci-après désignée par « **Maître d'ouvrage** »,
D'autre part ;

Désignées ensemble les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** » ;

PREAMBULE

1- SAS BATIGNOLLES 2025 doit déposer une demande de permis d'aménager concernant une emprise de 31 483m², faisant partie intégrante d'un terrain situé à NANTES (44000), rue de Koufra, figurant au cadastre sous les numéros RV 29p et 264p. L'assiette de cette demande est délimitée et figure sur le plan d'aménagement et le plan masse de l'**Annexe n° 1 : ANNEXE1_PDAA-BAT-PA2-PA4_PLAN PROJET** (ci-après le « **Site** »), en vue de réaliser une opération d'aménagement à vocation d'activités et de bureaux (ci-après le « **Permis d'Aménager** »).

2- Les réseaux, les voiries et les espaces verts réalisés dans le cadre du Permis d'Aménager accompagnent le désenclavement du site, ainsi que le renouvellement et la structuration du quartier. Ils sont plus amplement décrits à l'**Article 2** des présentes et constitués, d'une nouvelle voie de desserte reliant le boulevard Jules Verne et Koufra et structurante pour le secteur, dite « **voie publique** », composée d'une voie VL/PL à double sens, de cheminements piétons, voie verte et d'espaces verts de part et d'autre (ci-après, pour le tout, les « **Ouvrages** »).

3- Ces aménagements permettront l'ouverture au public d'un nouveau quartier mixte activités-bureaux ainsi que la reconstitution d'un axe urbain joignant les rues de Koufra et le Boulevard Jules Verne, à l'est et à l'ouest du site respectivement. Ils justifient leur intégration dans le domaine public puisqu'ils seront affectés à l'usage direct du public et participeront ainsi à la vie du quartier.

4- Conformément aux dispositions de l'article R. 442-8 du code de l'urbanisme, dans la mesure où le Maître d'ouvrage entend céder à Nantes Métropole les réseaux, les voiries, les espaces verts et les accessoires précités s'y rapportant dès l'achèvement de ces derniers, les Parties se sont rapprochées en vue d'organiser les modalités de leur incorporation au domaine public au moyen de la présente convention de transfert (ci-après la « **Convention** »), étant précisé que ces derniers n'ont pas

ML

yc

vocation à être attribués en pleine propriété ou en indivision à une association syndicale des acquéreurs des lots.

CECI AYANT ETE EXPOSE, LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OBJET

La présente Convention a pour objet de définir les conditions du transfert dans le domaine public de Nantes Métropole, de la totalité des Ouvrages, une fois ces derniers achevés, et de définir les conditions dans lesquelles ils seront réalisés et livrés, en application des dispositions de l'article R. 442-8 du code de l'urbanisme. Le plan des Ouvrages cédés précisant leur localisation et leur emprise figure en Annexes :

- Annexe n°1 : PA4.1 Plan de composition d'ensemble du projet
- Annexe n°2 : PA4.2.1 Plan de domanialité NM
- Annexe n°3 : PA8.2. Plan des travaux d'équipements : Voirie
- Annexe n°4 : PA8.3. Plan des travaux d'équipements : Réseaux souples
- Annexe n°5 : PA8.4. Plan des travaux d'équipements : Assainissement EU et EP
- Annexe n°6.1 : PA8.6.1 Coupes sur équipements : Voirie
- Annexe n°6.2 : PA8.6.2 Coupes sur équipements : Voirie
- Annexe n°7 : PA8.8. Plan d'aménagement des EV

Les Ouvrages sont destinés, une fois achevés par le Maître d'ouvrage et livrés à Nantes Métropole, à être affectés à l'usage direct du public et seront donc intégrés au domaine public de Nantes Métropole.

ARTICLE 2. DESCRIPTION DES OUVRAGES A CEDER

Les Ouvrages destinés à être cédés à Nantes Métropole, comprennent la voirie à vocation publique et les réseaux implantés dans leur emprise ainsi que les équipements connexes qui en constituent l'accessoire sous réserve des particularités suivantes. La consistance et les caractéristiques techniques des Ouvrages conçus par le Maître d'Ouvrage résultent :

- Du dossier du Permis d'Aménager
- Des plans et de la notice ci-annexés.

Les Ouvrages sont constitués des éléments suivants :

- Voirie et accessoires comprenant chaussées, trottoirs, places de stationnement, noues, espaces piétons et tous les ouvrages présents dans l'emprise rétrocédée (mobilier urbain, signalisation...)
- Espaces verts : d'accompagnement de voirie, espaces verts présents dans l'emprise cédée ;
- Réseaux :
 - o Réseaux et ouvrages de collecte des Eaux Usées (EU) comprenant canalisation, regards sur le réseau, branchements et tabourets de branchement ;
 - o Réseaux et ouvrages de collecte des Eaux Pluviales (EP) comprenant canalisation, regards sur le réseau, branchements et tabourets de branchement, avaloirs, ouvrages de gestion / rétention, ouvrage de régulation,
 - o Réseaux et organes d'Alimentation en Eau Potable (AEP) comprenant canalisation, branchements, ventouse, vidanges, vannes et poteaux incendies ;
 - o Eclairage (mats et réseaux).
 - o Infra ICE (chambres et fourreaux) ;

Les réseaux ci-dessous resteront gérés par les concessionnaires :

- Électricité (réseau)
- Réseau de chaleur urbain (réseau)

La nouvelle voie et accessoires (espaces verts, espaces piétons, réseaux...) composant les Ouvrages du secteur 2 : SAS BATIGNOLLES 2025 se développent sur une emprise d'environ 5 106m² décomposés de la manière suivante :

- Surface de chaussée : 770 m² environ
- Surface de stationnements : 0m²
- Surface d'espaces de cheminements doux (trottoirs et voie verte) : 2111m² environ
- Espaces verts, plantés, noues et bassins : 2225m² environ

Les plans de niveau AVP détaillant le contenu projeté en réseaux divers, assainissement et revêtements de l'ouvrage figurent en **Annexes n° 3, 4 et 5**.

Le Maître d'ouvrage s'engage à faire réaliser les travaux désignés dans le respect des règles de l'art. Le Maître d'ouvrage restera propriétaire des Ouvrages jusqu'à leur complet achèvement comme défini à l'**Article 6** de la présente Convention.

ARTICLE 2.1. VOIRIE

Chaussée

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques de la voie sont adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent, et notamment elles sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères.

La voirie sera traitée sur tout son linéaire en enrobé gris clair, excepté sur le parvis au nord du pavillon Bechmann, à la jonction avec la voie privée des Nefs. Cette portion sera en effet traitée en béton désactivé tonalité gris avec des agrégats noirs de densité irrégulière et variable selon les secteurs.

La nouvelle voirie dessert les nouveaux bureaux du secteur 2.

La voirie est en double sens. Elle est accessible par les véhicules de secours.

La séparation avec les espaces verts et trottoirs se fera par des bordures arasées en béton de 15cm de largeur.

Voie de desserte principale :

Localisation : jonction Rue Koufra / Boulevard Jules Verne

Dimensionnement : Trafic T4 <50PL en moyenne journalière annuelle sur 30 ans, taux d'accroissement 0%

Type : chaussée bitumineuse

- Roulement : BBSG hydrodécapé à granulats blancs sur 6cm (aspect gris clair)
- Base : Grave bitume 0/14 de classe 3 sur 10 cm
- Fondation : GNTA2 sur 25cm
- Forme (étude de sol en attente) : hypothèses PF2 obtenue avec 40cm de GNTA1 ou GR1 sur géotextile de classe 5

Voir note de dimensionnement de chaussée (ANNEXE8.1 20241004-DIM CHAUSSEE BITUMINEUSE T4 30ANS) et vérification au gel ALIZE (ANNEXE8.2 20241004-VERIF GEL CHAUSSEE BITUMINEUSE T4 30ANS)

Voie pompier secondaire :

Localisation : entre nefs et l'ilot 4

Dimensionnement : Trafic T4 <50PL en moyenne journalière annuelle sur 30 ans, taux d'accroissement 0%

Type : chaussée rigide

- Roulement : béton érodé/balayé/désactivé sur 20cm
- Forme (étude de sol en attente) : hypothèses PF2 obtenue avec 40cm de GNTA1 ou GR1 sur géotextile de classe 5

Voir note de dimensionnement de chaussée (ANNEXE9.1 20241004-DIM CHAUSSEE BETON T4 30ANS) et vérification au gel ALIZE (ANNEXE9.2 20241004-VERIF GEL CHAUSSEE BETON T4 30ANS)

Voie verte / trottoirs :

Localisation : cheminements doux suivant plan masse

Dimensionnement : sans objet

Type : cheminement modes doux

- Roulement : Starmine sur 10cm / dalle granit sur 8cm + lit de pose / Béton désactivé ou gommé sur 17cm
- Assise : GNTA2 sur 20cm
- Forme (étude de sol en attente) : hypothèses PF2 obtenue avec 40cm de GNTA1 ou GR1 sur géotextile de classe 5

Le dimensionnement de chaussée est donné à titre indicatif et sera fiabilisé en phase PRO sur la base d'une étude géotechnique G2PRO et dans un objectif de réemploi des matériaux du site.

Des dispositifs anti-stationnement seront installés afin qu'aucun stationnement, autre que sur les emplacements prévus à cet effet, ne soit rendu possible. La nature de ces dispositifs sera conforme aux chartes d'accessibilité de Nantes Métropole.

Les parcelles desservies par les voies créées seront raccordées aux réseaux d'eau potable, d'assainissement, de télécommunication, au même titre que les immeubles bâtis. Le Maître d'ouvrage informera les acquéreurs qu'aucune intervention sur la voirie n'est possible dans les trois ans qui suivront la réception des travaux conformément à l'article 60 du règlement de voirie « Intervention sur les chaussées neuves » de Nantes Métropole.

En application de l'article L. 115-1 du code de la voirie routière, lorsque le revêtement de la voie, de la chaussée et des trottoirs n'a pas atteint trois ans d'âge, le refus d'inscription de travaux au calendrier de l'ensemble des travaux de l'agglomération n'a pas à être motivé. En conséquence, les interventions programmées sur les chaussées ou les trottoirs neufs depuis moins de trois ans dans les conditions définies dans l'arrêté de coordination feront l'objet d'un examen particulier. Dans L'hypothèse où ces travaux sont autorisés par Nantes Métropole, l'intervenant devra se conformer aux prescriptions de l'article 64.7.3 du règlement de voirie de Nantes Métropole.

Trottoirs et cheminements

Afin d'écrire une histoire urbaine propre au site et ouverte sur le quartier, l'assemblage des matériaux est constitué en deux strates distinctes :

- Pour les espaces urbains raccordés au boulevard Jules Verne, à la rue Koufra et en lien avec l'axe piéton métropolitain Erdre Loire, il s'agit de créer une continuité avec les espaces publics structurants du quartier, dans ce sens, la matérialité est coordonnée avec le pôle Haluchère et la palette de revêtement utilisée par Nantes Métropole.

- Pour les espaces urbains fédérant le cœur du quartier, entre les nefs et les nouveaux espaces habités, il s'agit d'interpréter le passé industriel du site et de créer un jeu de continuité avec l'architecture des projets.

La voirie projetée comporte un trottoir sur sa partie est, le long des nouveaux bâtiments de bureaux, il s'agit d'un trottoir en dalles de pierre naturelle, s'inspirant des revêtements réalisés sur le pôle Haluchère et sans rupture dans la continuité du cheminement. Celui-ci devra se conformer à la réglementation d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite en vigueur et à la Charte d'aménagement (1m80 hors obstacle) de Nantes Métropole.

De l'autre côté de la voirie, un espace vert généreux, légèrement en creux de type noue plantée permet la régulation des eaux pluviales (voir à suivre espaces verts).

Une voie verte cycle en stabilisé renforcé « Starmine » permet de relier le boulevard Jules Verne et la rue de Koufra, à la jonction entre les secteurs 1 et 2.

Elle s'insère en partie basse, à proximité du boulevard Jules Vernes, entre le trottoir et la voirie, bordée de deux espaces verts. Elle se poursuit le long de l'aménagement des Nefs après avoir traversé le parvis du pavillon Bechmann.

Le cheminement des cycles s'accompagne de mobilier urbain et d'espaces verts (voir à suivre espaces verts), conformément à la réglementation d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite en vigueur et à la Charte d'aménagement (1m80 hors obstacle) de Nantes Métropole.

Le long des Nefs, deux plateformes en béton désactivé tonalité gris avec des agrégats noirs de densité irrégulière et variable selon les secteurs, sont créées dans le prolongement de la trame structurale des Nefs. Elles permettent la mise en place de deux zones de repos et de pique-nique au sein du projet.

Devant les nouveaux bâtiments de bureaux, le trottoir s'élargit pour former un parvis minéral, relevant les aménagements privés entre les bureaux A et B et laissant ainsi découvrir la façade de la Nef B.

Ce parvis est en dalles de pierre naturelle s'inspirant des revêtements réalisés sur le pôle Haluchère. Il se compose également de deux espaces verts généreux servant à la régulation des eaux pluviales (voir à suivre espaces verts).

Leurs structures est donnée titre indicatif et sera fiabilisée en phase PRO sur la base d'une étude géotechnique G2PRO et dans un objectif de réemploi des matériaux du site :

- Roulement : Starmine sur 10cm / dalle granit sur 8cm + lit de pose / Béton désactivé ou gommé sur 17cm
- Assise : GNTA2 ou GR2 ou 3 sur 20cm
- Forme (étude de sol en attente) : hypothèses PF2 obtenue avec 40cm de GNTA1 ou GR1 sur géotextile de classe 5

Signalisation

La signalisation de police réglementaire est mise en place avant tout transfert des équipements.

La signalisation horizontale et verticale des stationnements dédiés aux personnes à mobilité réduite est conforme à la réglementation en vigueur.

La signalisation horizontale est réalisée en enduit à chaud.

ARTICLE 2.2. EAU POTABLE

La configuration des Ouvrages d'alimentation en eau potable (AEP) au stade AVP des études figure dans l'Annexe n°4 : PA8.3. Plan des travaux d'équipements : Réseaux souples

Les Ouvrages comprennent une canalisation d'eau potable en fonte de diamètre DN125/144mm alimentée par le réseau existant situé sous la rue Koufra. Cette canalisation permettra de desservir les îlots le long de l'ouvrage ainsi que d'alimenter les poteaux incendie implantés dans le cadre de l'opération.

Chaque phase du projet (AVP/PRO/DCE/EXE/TVX) de réseau d'eau potable sera impérativement soumise à l'approbation de la DCE de Nantes Métropole.

A réception complète des éléments demandés pour chaque phase (voir cahiers de prescriptions techniques en annexe), la DCE dispose d'un délai de 4 semaines pour émettre un avis technique. En phase DCE toutes les remarques/demandes de modifications devront avoir été prises en compte pour pouvoir engager la phase EXE. Dans tous les cas, les travaux ne pourront commencer s'il demeure des réserves.

Le plan incendie de l'opération sera soumis au SDIS 44 et au service SDECI de la métropole.

Le projet présenté doit être réalisé conformément :

- Fascicule 71 du CCTG de Travaux en vigueur
- Au cahier des prescriptions techniques AEP de 2015 de Nantes métropole annexé aux présentes
- Aux règlements de service de distribution d'eau potable de Nantes Métropole
- Aux prescriptions particulières suivantes

Le Maître d'ouvrage justifie du dimensionnement de ses réseaux par une étude qu'il fournit aux services compétents de la DCE de Nantes Métropole préalablement à toute réalisation.

La canalisation et les branchements seront implantés à une distance minimale de 1.50m des arbres existants et futurs sur l'ensemble du tracé.

Les distances entre le nouveau réseau AEP et les autres réseaux devront respecter la norme NF P 98-332.

Une fois les Ouvrages achevés et avant tout transfert de propriété, le Maître d'Ouvrage remettra à Nantes Métropole le DOE complet selon les annexes N°10 et 11 et notamment le plan de récolement avant raccordement sur les réseaux publics en exemplaires papier et sur format électronique.

Les essais de pression du réseau, réalisés en présence d'un agent de la DCE, et les analyses d'eau (bactériologique et alumine) seront réalisés en conformément aux prescriptions visées ci-avant. Ils seront envoyés à la DCE ainsi qu'à l'exploitant du réseau, « la DOPEA » et validés par la DCE pour permettre le raccordement.

Le raccordement de la nouvelle conduite AEP du projet sur les conduites publiques existantes sera réalisé par la DOPEA, au maximum 2 semaines après le résultat des analyses bactériologiques de l'eau.

Après le raccordement, seul l'exploitant « la DOPEA » sera en habilité à intervenir sur le réseau AEP en service. Après raccordement, le plan de récolement sera mis à jour pour intégrer les branchements sur le réseau public.

Le Maître d'Ouvrage demeurera propriétaire du réseau jusqu'à la date de signature des actes de transferts de propriété (voirie et réseaux) à Nantes Métropole et il demeurera pendant cette période, responsable en cas de dommages sur le réseau ou les organes AEP, notamment par les opérateurs immobiliers.

ARTICLE 2.3. ASSAINISSEMENTEU et EP

L'assainissement est de type séparatif. La configuration des réseaux et ouvrages d'assainissement, au stade AVP des études, figure dans l'Annexe n°5 : ANNEXE5_AGEIS-BAT-PA1-PA8.4 EU-EP

Chaque phase du projet (AVP/PRO/DCE/EXE/TVX) des réseaux et ouvrages d'assainissement sera impérativement soumise à l'approbation de la DCE de Nantes Métropole.

A réception complète des éléments demandés pour chaque phase la DCE dispose d'un délai de 4 semaines pour émettre un avis technique. En phase DCE toutes les remarques/demandes de modification devront avoir été prises en compte pour pouvoir engager la phase EXE. Dans tous les cas, les travaux ne pourront commencer s'il demeure des réserves.

Le projet présenté doit être conforme aux prescriptions :

- Du fascicule 70 I et I du CCTG Travaux en vigueur
- Du mémento technique 2017 de l'astee
- Du règlement sanitaire départemental,
- Du cahier de prescriptions techniques assainissement de 2015
- Du document ID 215 annexé aux présentes,
- Des règlements de Nantes Métropole (notamment règlement du service public d'assainissement et Zonage pluvial métropolitains)
- Ainsi qu'aux prescriptions particulières suivantes.
- Le Maître d'ouvrage justifie du dimensionnement de ses réseaux par une étude qu'il fournit aux services compétents de la DCE de Nantes Métropole préalablement à toute réalisation.

Une fois les Ouvrages achevés et avant tout transfert de propriété, le Maître d'Ouvrage remettra à Nantes Métropole le DOE complet selon les annexes n°10 et 11 et notamment le plan de récolement avant raccordement sur les réseaux publics en exemplaires papier et sur format électronique.

L'ensemble des réseaux EU et EP feront l'objet d'inspections télévisuelles, visuelles et de test d'étanchéité réalisés par un/des prestataire(s) indépendant(s) accrédité(s) Cofrac mandaté(s) par le Maître d'ouvrage.

Les essais seront exécutés après remblaiement total des tranchées, tronçon par tronçon, selon un programme visé par le Maître d'ouvrage ou son représentant. Ils feront l'objet de procès-verbaux qui seront joints au dossier de récolement.

Les essais sur l'ensemble des réseaux, regards et branchements seront conformes aux prescriptions du gestionnaire des réseaux spécifiés dans les documents visés ci-avant (voir notamment document ID215 annexé).

Gestion des eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est décrit dans la notice hydraulique fournie dans le cadre du dossier de Permis d'Aménager. Des essais de perméabilité au droit des ouvrages d'infiltration est produite à l'appui du projet présenté, ainsi qu'un dossier « Loi sur l'eau ». Ces éléments et tous ceux exigés par le zonage pluvial de Nantes Métropole sont transmis à la DCE pour validation au moins 2 mois avant le lancement du dossier de consultation des entreprises.

Les eaux de ruissellement des voiries, stationnements et cheminements doux seront majoritairement collectées de manière superficielle au moyen de noues stockantes assurant également une part d'infiltration et ponctuellement collectées de manière « classiques » (canalisations, grilles et caniveaux).

Les dispositifs de collecte (noues de bords de voies et/ou canalisation enterrées en PVC,PP,...) achemineront les eaux pluviales provenant de chaque bassin versant jusqu'au bassin exutoire correspondant.

Les dispositifs de régulation seront dimensionnés afin de faire face aux pluies de période de retour trentennale.

La régulation des débits à 3l/s/ha avec un débit mini de 1l/s sera obtenue par la mise en place d'un appareillage hydromécanique qui contrôle la section de l'orifice d'évacuation pour permettre le maintien du débit constant malgré l'élévation du niveau d'eau dans la noue et aires de rétention.

Le périmètre rétrocédé correspond aux bassins versants 6 (BV6) ; 11 (BV11) et NBV1.

Les ouvrages de recueil et gestion des eaux pluviales à intégrer au domaine public constitués de la manière suivante :

Bassins versants	BV6	BV11	NBV1
Sous-bassins versant			
Volume infiltration (2ans)	4 m3	10 m3	23 m3
Volume régulation (30ans)	10 m3	10 m3	38 m3

Volumes donnés à titre indicatifs, précisés à l'établissement de la note hydraulique du PA et du dossier loi sur l'eau

Seules les eaux pluviales issues des espaces publics futurs seront gérées dans les ouvrages destinés à intégrer le domaine public.

Seuls les branchements des opérations privées ayant fait l'objet d'une Gestion Intégrée des Eaux Pluviales conforme au Permis d'Aménager seront acceptés.

Le réseau EP sera constitué de canalisations en tuyaux PVC, PP,... Les pentes minimales de pose ne seront pas inférieures à 0.5%. Lors des intersections entre canalisations d'assainissement (regard de visite), les angles seront compris entre 45° et 90°.

Le cas échéant, les branchements EP des îlots seront réalisés conformément aux prescriptions annexées et implantés en limite d'emprise publique / privée sur le domaine public. La pente minimale pour un branchement sera de 2 %.

Eaux usées

Le réseau interne à l'opération s'écoulera gravitairement jusqu'à l'exutoire du site situé rue de Koufra à l'Ouest de l'opération. Le plan d'assainissement donne le détail du schéma projeté de desserte en Eaux usées.

Au jour de la signature des présentes, le réseau d'eaux usées projeté sous la voie nouvelle n'est pas raccordable au réseau public existant. Une extension du réseau d'eaux usées est nécessaire rue de Koufra. La desserte de l'opération est donc soumise à la faisabilité technique de cette extension et à sa réalisation soit par le Maître d'Ouvrage, soit par la Direction du Cycle de l'Eau dans une temporalité compatible avec celle du projet.

Le réseau EU sera constitué de canalisations en PVC, PP,... ø200. Les pentes minimales de pose ne seront pas inférieures à 0.5%. Lors des intersections entre canalisations d'assainissement (regard de visite), les angles seront compris entre 45° et 70°.

Les branchements EU des îlots seront réalisés conformément aux prescriptions annexées et implantés en limite d'emprise publique / privée sur le domaine public. La pente minimale pour un branchement sera de 2%

ARTICLE 2.4, ECLAIRAGE PUBLIC

La voie de circulation des véhicules sera systématiquement éclairée selon les caractéristiques d'éclairage suivantes :

- Éclairement moyen : 10 lux sur les zones de conflit (carrefours)
- Uniformité générale : 0.4
- Éclairement moyen : 7 lux sur les espaces piétons avec 1,5 lux mini (il est cependant toléré 5 lux au lieu de 7 si béton clair).
- Uniformité générale : 0.4 environ

Il est prévu un abaissement de flux de -50 % de 20h00 à 6h00 pour tous les luminaires. Les niveaux moyens indiqués sont des niveaux max.

L'éclairage public est mis en place à partir d'un réseau enterré. Avant la commande du matériel, le type d'horloge sera validé par le service EPICE du pôle qui se prononcera dans un délai maximum de 4 semaines une fois les documents transmis par le Maître d'Ouvrage et indiquera l'endroit exact où se connecter au réseau existant.

Les tiges filetées d'ancrage des mats sont équipées de protection type CAPTIGE. La teinte des luminaires et des mats est validée par le service EPICE de Nantes Métropole.

Le projet est validé par une étude d'éclairage, une étude de câblage fournie au service EPICE de Nantes Métropole, avant travaux.

Tous les travaux seront réalisés en conformité avec le fascicule n°36 du CCTG. L'alimentation électrique BTA pour le réseau public proviendra d'armoires de comptage conformes aux prescriptions de Nantes Métropole implantées en limite domaine privé/public. Ces armoires seront équipées d'un comptage, d'un système de déclenchement par horloge astronomique et de protection des circuits.

Les appareils seront alimentés par des câbles posés sous fourreaux et reliés à un réseau de mise à la terre.

Les fourreaux constitutifs du génie civil sont prévus préférentiellement sous accotement, sauf lorsque les arbres conservés et projetés imposent une mise en place sous chaussée.

Le nouveau réseau sera commandé par un nouveau poste de commande conforme aux prescriptions de la métropole, validé par le service EPICE avant travaux.

ARTICLE 2.5. ELECTRICITE

Le projet d'implantation du réseau de distribution d'électricité nécessaire à l'alimentation des opérations immobilières le long de l'Ouvrage est en cours d'étude avec l'opérateur en concession avec Nantes Métropole, à savoir ENEDIS.

Le réseau sera réalisé par le concessionnaire puis géré par celui-ci une fois réalisé. Nantes Métropole a connaissance de l'existence future d'ouvrages de distribution d'électricité notamment en tréfonds du foncier transféré et ne s'y oppose pas. Ces ouvrages feront partie intégrante du patrimoine en concession de Nantes Métropole.

ARTICLE 2.6. RESEAU DE CHALEUR URBAIN

Le projet d'implantation du réseau de chaleur urbain (RCU) nécessaire à l'alimentation des opérations immobilières le long de l'Ouvrage est en cours d'étude avec l'opérateur en concession avec Nantes Métropole, à savoir ERENA.

Le réseau sera réalisé par le concessionnaire puis géré par celui-ci une fois réalisé. Nantes Métropole a connaissance de l'existence future d'ouvrages de RCU notamment en tréfonds du foncier transféré et ne s'y oppose pas. Ces ouvrages feront partie intégrante du patrimoine en concession de Nantes Métropole.

ARTICLE 2.7. INFRA ICE OU DE TELECOMMUNICATION

Le projet d'infra ICE sera soumis à l'approbation du service EPICE-ICE de Nantes Métropole du pôle qui se prononcera dans un délai maximum de 4 semaines une fois les documents transmis par le Maître d'Ouvrage.

ARTICLE 2.8. ESPACES VERTS ET MOBILIER D'AGREMENT

Le site profite d'une structure végétale en place : une palette d'ambiance urbaine : un ensemble d'arbres qui a structuré les aménagements en périphérie des halles. Ils s'organisent en alignement encore structurant ou mité et ils participent à la mise en scène historique du site, en lien avec le monument au mort et le bâtiment Bechmann. Ces arbres sont majeurs et apportent une qualité réelle au projet.

Le projet paysager comptabilise 2418m² d'espaces verts plantés et s'appuie sur l'axe territorial Erdre Loire

Deux autres entités paysagères fabriquent le projet paysager, les interstices et le parvis des nouveaux bureaux.

Axe territorial Erdre Loire (continu à la voie verte du projet urbain- secteur 1 et 2) :

La continuité paysagère vient tangenter les nefs et profite des arbres existants : Tilleuls, Erables, Platane... la palette se coordonne à cette ambiance et s'autorise un espace plus en lien avec la ville et son histoire industrielle.

L'axe se situe à la jonction entre les secteurs 1 et 2, il se compose dans sa partie basse, du boulevard Jules Verne à la placette urbaine devant le pavillon Bechmann, de deux alignements d'arbres de grand gabarit accompagnés de massifs plantés. Ces essences sont à grand développement de plus de 12m de hauteur, plantés en tige. Les formes des houppiers seront sélectionnées en fonction de l'adossement urbain pour éviter les tailles fortes et conserver un port naturel.

Les massifs, qui accompagnent les plantations d'arbres, sont des massifs de conception traditionnelle, composés d'arbustes et de plantes vivaces, diversifiés et stratifiés, plantés sur paillage BRF.

Ces espaces ont pour vocation à créer une masse végétale à l'image entretenue pour accompagner des espaces piétons. Ils peuvent également servir à la gestion des eaux pluviales selon le schéma d'assainissement en annexe.

Dans sa partie haute, du pavillon Bechmann à la rue de Koufra, toujours à la jonction entre les secteurs 1 et 2, l'axe territorial se dessine avec la végétation en place.

Le projet prévoit en effet la conservation et la protection de tous les grands sujets issus de l'aménagement du site industriel.

Au pied de la façade ouest de la Nef A, les grands arbres existants sont étoffés par des arbres de petits gabarits de 6m maximum de hauteur et majoritairement plantés en cépée. Ils ont pour objectifs d'apporter une échelle piétonne aux parcours et de laisser le regard porter en direction des façades en arrière-plan.

Palette végétale non exhaustive, qui sera précisé en phase PRO en concertation avec la direction nature et jardins :

Arbres de grand gabarit : Acajou de Chine (*Cedrela sinensis*) / Micocoulier (*Celtis occidentalis*) / Tilleul divers (*Tilia* sp.) / Zelkova du Japon (*Zelkova serrata*)

Arbre de gabarit élancé en proximité de façade : Orme Lobel (*Ulmus Lobel*) / Arbre de fer Vanessa (*Parrotia persica* Vanessa)

Arbre de petit gabarit composant la placette et la trame secondaire : Erable jaspé / du père David (*Acer capillipes* / *dauricum*) /

Arbre caramel (*Cercidiphyllum japonicum*) / Arbre de Judée blanc (*Cercis silicestrum Album*) Cornouiller officinal (*Cornus officinalis*) / Aubépine ergot de coq (*Crataegus crus galli*)

Essences composant les massifs en bord de voirie : Cornouiller Kelseyi / Cornouiller Keselringii / Viorne du père David / Pittosporum nain / Pin de montagne / Géranium rhyzomateux / Cotoneaster tapissant / Ronce tapissante / Lierre

Essences composant les grands espaces naturels : Forsythia blanc / Aronia / Chimonanthe / Hamamelis / Laiche pendante / Cierge d'argent / Fougère mâle / Euphorbe des bois / Luzule / Lierre / Petite pervenche /

Le parvis des nouveaux bureaux :

Face aux nouveaux bureaux A et B, un grand parvis se développe en parallèle des opérations bâties et offre une zone de transition avec l'esplanade des Nefs. Il se compose de deux grands espaces de prairies, prairies dont l'entretien sera rythmé par 1 à 2 fauches annuelles en période végétative.

Ponctuellement, à l'intérieur des deux zones, des arbustes de grand développement conduits en port

libre sont intégrés à ces deux espaces. Ils sont complétés par la plantation d'arbres de grand gabarit, environ 12m de hauteur, en tige et donc les formes des houppiers seront sélectionnées en fonction de l'adossment urbain pour éviter les tailles fortes en conservant le port naturel.

Palette végétale non exhaustive, qui sera précisé en phase PRO en concertation avec la direction nature et jardins :

Arbre de grand gabarit en déport de la vue vers la façade des nefs : Acajou de Chine (*Cedrela sinensis*) / Chicot du Canada (*Gymnocladus dioica*) / Fevier d'Amerique (*Gleditsia triacanthos* Inermis)

Arbre de gabarit élancé dans les interstices des bâtiments : Bouleau (*Betula verrucosa*) / Sorbier torminal (*Sorbus torminalis*)

Gros arbustes structurant l'espace sans bloquer la vue vers les nefs : Prunelier (*Prunus spinosa*) / Saule cendré (*Salix atrocinerea*)

Le sol pour les plantations :

Le site n'offrant pas de possibilité majeure de ré-emploi de terre végétale, l'ensemble des fosses de plantations sera réalisé à partir de sols artificiels composés de terre limoneuse, de sable, de grave et de compost. La mise en œuvre précise sera décrite en phase PRO en proposant des pourcentages d'intrants adaptés à la palette mise en place.

Les fosses respecteront les volumes / épaisseurs suivantes :

Arbre : 12m3

Massif : épaisseur de 80cm

Prairie : épaisseurs de 30cm

La gestion des arbres existants

La conservation et l'abattage des arbres existants fait l'objet d'un plan spécifique. Pour les arbres conservés, l'aménagement assure la préservation du sol en place ou la purge des revêtements à proximité et remplacement par du substrat. Pendant la période de travaux, une barrière de protection fixe en poteaux et planches bois de 1m80 minimum et une protection par drain annelé est réalisé. L'espace protégé sera à au moins l'aplomb des houppiers.

La gestion de la renouée

Les espaces envahis de renouée feront l'objet d'un traitement in situ pour la partie en espace public et d'une purge pour les îlots constructibles avec évacuation en décharge habilitée à recevoir les déchets des EEV espèces exotiques envahissantes. Ce sujet fera l'objet d'une note de gestion spécifique qui sera établie en lien avec la Direction Nature et Jardin en fonction de leurs habitudes de gestion de ce type de plantes invasives.

En coordination avec les espaces verts, des espaces de convivialité sont mis en place dans le cadre de l'aménagement. Ils sont principaux sur l'axe territoriale Erdre / Loire, et en accompagnement secondaire sur le parvis des bureaux. Leur organisation est faite pour permettre des lieux de regroupement, pose pique-nique, espace de ressourcement, espace d'attente et jalonnement d'assise dans le cadre du parcours urbain.

Ces mobiliers sont conformes au cahier des charges des espaces publics daté de février 2024.

- Bancs / banquettes / tables : gamme Bancal de Santa&Cole,
- Bancs / banquettes ponctuelles : le long de l'axe territorial, modèle Bancal de Santa&Cole sans pied installé sur muret béton de site,
- Corbeille de propreté : modèle Spencer Libre de Metalco
- Appuis-vélo : modèle Kerta de Seri
- Potelets : modèle Nemesis de chez SERI
- Accroche vélo cargo : modèle anneau cargo

Si de nouveaux mobiliers étaient ajoutés à ceux décrit, ils se feront dans une gamme de matériaux et de finition cohérente et feront l'objet d'une note de présentation pour validation.

ARTICLE 3. QUALITE DES OUVRAGES

Les Ouvrages transférés doivent être réalisés conformément à la réglementation nationale et locale (chartes, règlements et guides concernant la voirie, l'assainissement, la collecte des déchets, l'éclairage public, les espaces verts...), aux normes en vigueur et aux règles de l'art, ainsi qu'à l'ensemble des chartes métropolitaines (consultables sur le site internet de Nantes Métropole) en vigueur au moment de la délivrance du Permis d'Aménager et de leurs éventuels modificatifs.

ARTICLE 4. RECEPTION DES OUVRAGES

La direction et la réception des travaux relèvent de la responsabilité du Maître d'ouvrage. Nantes Métropole ne se substitue ni à la fonction de Maître d'ouvrage ni à celle de Maître d'œuvre. Le contrôle éventuellement exercé par Nantes Métropole est réalisé en sa seule qualité de futur propriétaire des ouvrages. Les Maître d'ouvrage ne pourront se prévaloir d'aucune carence ou défaillance de Nantes Métropole dans l'exercice de ce contrôle.

Le Maître d'ouvrage invitera Nantes Métropole à assister à la réception des Ouvrages après lui avoir transmis les DOE provisoires tel que définis en annexes n°10 et 11.

ARTICLE 5. ACHEVEMENT DES OUVRAGES

Les Ouvrages seront irréfragablement présumés achevés par la simple mise en service des réseaux et l'ouverture au public des voiries. Cette présomption pourra être rapportée par tous moyens par le Maître d'ouvrage.

L'achèvement sera en tout état de cause constaté par la réception des travaux par le Maître d'ouvrage.

ARTICLE 6. TRANSFERT DE PROPRIETE DES OUVRAGES)

Le Maître d'ouvrage s'engage à céder gratuitement les Ouvrages, une fois ceux-ci achevés, par acte authentique, à Nantes Métropole qui s'engage à les acquérir. La signature de l'acte authentique interviendra à la première demande de la partie la plus diligente, dans un délai maximum de trois mois suivant la livraison dont il est question ci-après.

Jusqu'à la livraison des Ouvrages, le Maître d'ouvrage assurera leur entretien et supportera toutes responsabilités liées à la maîtrise d'ouvrage, à la propriété des Ouvrages et à prendre à sa charge l'intégralité des frais nécessaires au transfert de propriété (géomètre, frais d'acte et tous autres frais).

L'acte de cession des Ouvrages par acte authentique comprendra en annexes :

- (i) La copie de l'arrêté du Permis d'Aménager ;
- (ii) Les PV de réception des ouvrages entre le Maître d'Ouvrage et ses entreprises, à titre informatif ;
- (iii) Les PV de livraison des ouvrages entre le Maître d'Ouvrage et Nantes Métropole ;
- (iv) La déclaration attestant l'achèvement des travaux (DAACT) ;
- (v) L'attestation de non-contestation de la conformité des travaux délivrée par l'autorité compétente.

Le Maître d'ouvrage remettra, postérieurement à la signature de l'acte de cession, à la première demande de NANTES METROPOLE :

- (i) La copie du dossier des ouvrages exécutés (DOE) complet tel que détaillé en Annexe n° 10 ;
- (ii) La copie du dossier d'intervention ultérieure de l'ouvrage (DIUO) tel que détaillé en Annexe n° 10 ;
- (iii) Les éléments permettant d'évaluer la complétude du DOE conformément à Annexe n° 11.

Ces documents seront communiqués au Pôle Erdre et Loire de Nantes Métropole. Les garanties sur les Ouvrages ainsi cédés et les documents relatifs à ces garanties seront ainsi en possession de Nantes Métropole.

Modalités de livraison des Ouvrages à Nantes Métropole

Dans un délai maximum de six (6) mois à compter de l'achèvement des Ouvrages tel que défini à l'Article 6, le Maître d'ouvrage notifiera par lettre recommandée avec accusé de réception à NANTES METROPOLE au moins quinze (15) jours calendaires à l'avance son invitation à prendre livraison des Ouvrages et joint à sa notification tous documents nécessaires à la constatation de l'achèvement.

La constatation de la livraison sera relatée dans un procès-verbal de livraison qui sera dressé contradictoirement par les Parties et signés par elles, sur place, lequel emportera transfert des risques et transfert de la garde matérielle et juridique des Ouvrages. Nantes Métropole assurera l'entretien et la responsabilité des ouvrages à compter de la signature du procès-verbal de livraison.

ARTICLE 7. CREATION D'UNE ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Le Maître d'ouvrage s'engage à créer une association syndicale libre (ci-après l'« ASL ») dans toutes les hypothèses ou, au moment de la signature de la présente Convention, certains espaces et équipements communs ne sont pas destinés à être intégrés dans le domaine public en application de la présente Convention.

Il en est de même si certains espaces et ou équipements communs ne peuvent être cédés à Nantes Métropole notamment du fait du non-respect des prescriptions techniques stipulées aux présentes.

Dans ces hypothèses, la propriété et la gestion des espaces ou équipements communs concernés devront être transférés à l'ASL.

ARTICLE 8. MODIFICATIONS

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties à la présente convention. Toute modification postérieure ne pourra résulter que d'avenants à la présente signée des deux parties, sauf en cas de modification mineure concernant tous ajustements ou modifications de plans qui ne remettraient en cause ni leur nature, ni leur niveau de qualité si les parties en sont d'accord.

ARTICLE 9. HYPOTHESE DU TRANSFERT DU PERMIS D'AMENAGER A UN TIERS

Le cocontractant initial pourra être substitué via la signature d'un avenant à la présente convention de transfert

En cas de transfert du permis d'aménager à un tiers, un avenant à la présente convention de transfert devra être signés entre les parties initiales et le titulaire du futur Permis d'Aménager.

ARTICLE 10. RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente Convention sera résiliée de plein droit et sans indemnité exigible de part ni d'autre dans les cas suivants :

1- Résiliation à l'initiative du Maître d'ouvrage

- a. Annulation définitive ou retrait administratif du Permis d'Aménager ; et/ou
- b. Renonciation discrétionnaire du Maître d'ouvrage au projet ; et/ou
- c. Péremption ou caducité du Permis d'Aménager.

2- Résiliation à l'initiative de Nantes Métropole

Nantes Métropole pourra également prononcer la résiliation en cas de manquement grave du Maître d'ouvrage, concernant l'une de ses obligations essentielles au titre de la présente convention. Au préalable, une mise en demeure sera adressée par lettre recommandée avec avis de réception au Maître d'ouvrage (i) d'avoir à satisfaire à ses obligations contractuelles dans un délai raisonnable compte tenu de la nature du manquement, délai qui ne saurait être inférieur à 15 jours Ouvrés à compter de la réception de la mise en demeure et(ii) mentionnant l'intention de Nantes Métropole de se prévaloir de la présente clause de résiliation.

3- En cas de résiliation de la convention, le maître d'ouvrage devra :

- soit transférer les ouvrages à l'ASL formée des acquéreurs des lots, à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des espaces et équipements communs,
- soit attribuer les espaces et équipements communs en propriété aux acquéreurs des lots.

ARTICLE 11. ENTREE EN VIGUEUR DE LA CONVENTION

La présente Convention prendra effet à compter de sa signature par Nantes Métropole qui interviendra après que le Maître d'ouvrage aura lui-même signé celle-ci.

ARTICLE 12. DUREE DE LA CONVENTION

La présente Convention prendra fin au jour de la signature de l'acte authentique de cession de la totalité des Ouvrages entre les Parties.

Fait à Nantes, le **30 JAN. 2025** en deux exemplaires originaux

Pour la maîtrise d'ouvrage M. COUGNAUD :


BATIGNOLLES 2025
7 Bd de Lattre de Tassigny
Château d'Olonne
85180 LES SABLES D'OLONNE
Tél. 02 51 909 000 Capital 10 000.00 €
RCS 821 233 350 La Roche sur Yon

Pour Nantes Métropole :
Le vice-président délégué


Michel LUCAS