

Le 13 juin 2024

**COMPTE-RENDU**

Présents :

- Les riverains & les associations invités par courrier le 23 mai dernier.
- Ville de Saint Herblain : Jérôme SULIM, Maire adjoint
- Maitrise d'œuvre : Luc DAVY, urbaniste – cabinet Paume
- Nantes Métropole DAUa : Stéphanie MARTINEAU
- Lazard group : Gildas MARTIENNE
- Architecte : Jacques BOUCHETON
- LOMA : Cyril MELINAND

Destinataires : Les participants présents

Copies : /

Emetteur : Cyril MELINAND

Réf : LCR 06 259 CM/SBA

Objet : Rencontre avec les riverains des Ilots 2 & 3, le 04 juin 2024  
Présentation de l'esquisse du projet lauréat

*En l'absence de contestation auprès du rédacteur dans un délai de huit jours après réception, les termes du présent compte-rendu seront considérés comme lus et approuvés.*

Cette réunion est la seconde réunion de consultation des riverains sur les ilots 2 & 3, dans le cadre d'une démarche mise en œuvre sur la totalité des ilots de la ZAC, depuis 2015.

**Rappel** : les riverains et les associations ont été invités par courrier, le 23 mai dernier. En dehors de l'adjoint au maire, des intervenants en charge ou associés au projet d'aménagement et de construction, une vingtaine de personnes ont répondu à l'invitation.

\* \* \* \* \*

Jérôme SULIM, maire adjoint, introduit les débats en rappelant le contexte et la démarche générale de la participation des associations et riverains.

Cyril MELINAND précise les étapes de la consultation des riverains, en indiquant qu'il s'agit du second RV dans le cadre des programmes immobiliers des ilots 2 et 3 ; que le RV précédent, qui avait pour objet la présentation des prescriptions urbaines, paysagères et architecturales, avait eu lieu en deux temps, en 2018 (avec les riverains au sud du boulevard) et 2019 (au nord du boulevard) ; qu'il avait permis de rédiger le « cahier des riverains », transmis aux promoteurs et architectes dans le cadre de la mise en concurrence des opérateurs immobiliers.



Les interrogations ou recommandations émises sont rappelées succinctement. Elles seront abordées plus précisément en seconde partie de réunion.

Le programme des ilots est destiné à deux immeubles de bureaux, formant « porte » d'entrée de Ville par un effet de symétrie, ce qui avait conduit Loire Océan Métropole Aménagement à attribuer à un groupement unique la réalisation des 2 immeubles.

Le groupement constitué de Lazard group et de JBA architectes a été retenu sur la base d'un dossier d'engagement du promoteur et du projet de l'architecte.

C'est cette esquisse qui est présentée.



Dans un premier temps, Luc DAVY, urbaniste, présente la conformité du projet aux prescriptions, en termes d'implantation, de hauteurs autorisées et de préservation des arbres à protéger.

Il relève que la hauteur des bâtiments du projet, pour ceux qui ne sont pas en façade du boulevard Charles GAUTIER mais côté secteur pavillonnaire, est de 18 mètres environ, en deçà de la hauteur autorisée dans les prescriptions, soit 22 mètres, ce qui assure une meilleure transition avec le secteur pavillonnaire. Le nombre de niveaux des bâtiments sur boulevard et côté « extérieur » est respectivement de 6 et 4 au-dessus du rez-de-chaussée.

L'architecte, Jacques BOUCHETON, complète l'urbaniste par la présentation de l'architecture et la manière dont le projet a pris en compte les attentes des riverains :

- *Préserver un merlon planté en fond de parcelle et veiller au traitement qualitatif des espaces verts du côté des habitations :*

Le merlon est effectivement préservé ; il est aujourd'hui planté d'arbres qui seront conservés avec notamment l'adaptation des futurs terrassements ; ceux-ci seront complétés de plantations d'arbres de haute tige supplémentaires, contribuant à un écran végétal couvrant les premiers niveaux. Enfin, des plantations sont envisagées en toiture au niveau 5.

- *Limiter les co-visibilités pour préserver l'intimité des riverains en façade sud ; éviter le réfléchissement par un traitement spécifique des vitrages :*

Des BSO (brise soleil orientables) sont prévus en façade face au secteur pavillonnaire ; ce sont des produits de qualité, pérennes, dont l'utilisation devrait être à priori laissée aux occupants ; ils permettent de réduire les apports de chaleur dans les locaux mais aussi de traiter les questions d'intimité.

D'autre part, les espaces de rencontre sur les plateaux de bureaux sont plutôt au centre du bâtiment, à l'exception des terrasses au niveau 5.

- *Veiller à limiter les nuisances liées aux ventilations situées en toiture vers la zone pavillonnaire :*

Les locaux techniques sont prévus au niveau supérieur, dans les volumes construits. D'autre part, une gestion technique centralisée sera mise en place, avec une réduction automatique nuit et week-end des capacités de ventilation pour des questions de maîtrise des charges, ce qui permettra de réduire le bruit associé.

- *Harmonie de l'architecture :*

L'architecte rappelle la composition des immeubles, avec une écriture sur le boulevard qui exprime une certaine monumentalité et au contraire une écriture plus « domestique » côté pavillonnaire, plus proche du registre des immeubles d'habitation.

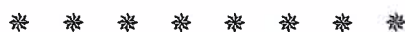
Les immeubles feront appel aux mêmes matériaux : en façade, devant des murs à ossature bois dans une recherche de limitation de l'empreinte carbone et qui ne seront pas apparents, ce seront des bardages métalliques avec un camaïeu de 2 teintes qui seront précisées au stade du permis de construire.

Il n'y aura pas de béton apparent, sauf peut-être sur des points particuliers (poteaux par ex.)



**Les questions et les observations ou attentes des participants pour la préparation de la demande de permis de construire peuvent être résumées comme suit :**

- Un participant relève que l'immeuble sera bien équipé du point de vue de la pratique du vélo ; Lazard group a-t-il envisagé une certification vélo ? Lazard group apportera une réponse ultérieurement.
- Y aura-t-il des panneaux solaires ? le promoteur précise qu'il s'est engagé à examiner les possibilités de mettre en œuvre des panneaux photovoltaïques sur la terrasse des immeubles face au boulevard ou, à minima, le pré-équipement permettant au futur utilisateur de le faire. Ces panneaux ne seront pas réverbérants vers le secteur pavillonnaire, en raison de leur inclinaison et de la présence des acrotères en toiture.
- Stationnement : la capacité de stationnement n'est pas arrêtée à l'unité près, mais les principes sont présentés : une offre privative, pour partie en surface sur le terrain de l'immeuble, pour partie -majoritaire- dans un niveau de sous-sol. Le nombre prévisionnel est d'environ 60 places par immeuble, ce qui doit correspondre aux besoins des activités tertiaires dans l'environnement (situation, desserte TC).  
Il est rappelé qu'il y a sur les espaces publics du stationnement, plutôt fléché vers les visiteurs, dont une poche d'une dizaine de places au contact de l'îlot 2.
- Co-visibilité depuis la terrasse face au secteur pavillonnaire : il est proposé par l'architecte de prévoir un retrait de la terrasse, mettant à distance du bord de la toiture les personnes utilisant la terrasse et empêchant les vues directes en surplomb vers les jardins.
- Traitement des talus : il est demandé s'il est possible de planter des arbres à feuillage persistant, les arbres présents sur le talus étant à feuillage caduque ; l'architecte ne peut répondre, à ce stade, à la place du paysagiste du projet ; ce sujet pourra être précisé au moment de la présentation du permis de construire.



**L'opérateur et l'architecte préparent le futur permis de construire en prenant en compte les observations issues de l'échange avec les riverains et associations.**

D'autres questions des riverains sont soulevées sans être en relation avec le projet immobilier lui-même :

- Le stationnement non autorisé dans le secteur pavillonnaire, sur trottoir notamment, par ex. rue A. Croizat.  
J. SULIM indique que l'action coordonnée de la police municipale et de la métropole (gestionnaire de ces voiries) peut permettre de rappeler les règles et les faire mieux respecter ; il invite à saisir le pôle de proximité de Nantes Métropole par l'un des canaux existants.
- L'intérêt du cheminement piéton prévu à terme entre les ilots 1 et 2.  
Luc DAVY rappelle l'un des principes fondateurs du projet du boulevard urbain : créer une « couture » entre des secteurs pavillonnaires autrefois coupés par une voie à caractère autoroutier ; il représente le schéma des déplacements doux dans lequel s'inscrit le cheminement en question.
- Séparation des trottoirs et des pistes cyclables :  
Là encore, il s'agit d'un principe qui sera appliqué complètement à terme ; en revanche, au moment de la réalisation du parking provisoire, son emprise avait réduit l'espace disponible en façade du boulevard, ce qui oblige cyclistes et piétons à partager, à cet endroit, le même espace dans cette phase transitoire de l'aménagement.

\* \* \* \* \*

Il est rappelé que le prochain rendez-vous permettra à l'architecte et au promoteur de présenter le permis de construire ; qu'un rendez-vous ultérieur décrira le déroulement des travaux, dont, notamment les modalités de terrassement. Il est précisé qu'un référent préventif (visite des « avoisinants » - en particulier les maisons en proximité avec le chantier - par un expert désigné par le tribunal) sera organisé, sur un périmètre restant à préciser, préalablement aux travaux de construction.

**La présentation du permis de construire est envisagée avant la fin d'année 2024 ; elle permettra aussi de présenter le calendrier des opérations immobilières.**

*Pm : il est rappelé que le support de la présentation est accessible sur le site de l'aménageur <https://lod-loma.com/>*



Directeur Opérationnel  
Cyril MELINAND