

ANNEXE FACULTATIVE N°1

NOTE DE PRESENTATION DU PROJET DE RECONVERSION DU SITE GUILLOUARD PORTE PAR LEGENDRE IMMOBILIER

I. Présentation du projet

Le projet développé par LEGENDRE IMMOBILIER consiste à reconvertir l'ancien site industriel pollué de la société GUILLOUARD situé boulevard des Martyrs Nantais de la Résistance sur l'île de Nantes.

Pendant un siècle, la société GUILLOUARD y a exploité une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) dédiée à la fabrication d'ustensiles ménagers en acier galvanisé ou étamé. Le site a cessé définitivement son activité le 8 mars 2016 et est resté depuis lors inoccupé.

LEGENDRE IMMOBILIER est devenu propriétaire de cette friche industrielle le 15 septembre 2020 et s'est engagée, dans le cadre d'une procédure de tiers demandeur, à assurer la réhabilitation environnementale du site, en substitution de l'ancien exploitant. Une mise en sécurité du site interdisant tout accès au public, a été réalisée le 17 septembre 2021 et constatée par la Préfecture.

LEGENDRE IMMOBILIER souhaite ensuite reconvertir cette friche industrielle en un ensemble immobilier d'environ **24 300 m² de surface de plancher**, comprenant :

- Environ 11 050 m² de Surface de Plancher, soit environ **175 logements** (dont 57 logements sociaux et abordables)
- environ 11 100 m² de Surface de Plancher de **bureaux et équipements**
- environ 2 150 m² de Surface de Plancher **de locaux d'activités** (artisanat, économie circulaire, restauration, culture)

Le projet prévoit également :

- la création d'espaces extérieurs végétalisés,
- la mise en place de liaisons piétonnes et cyclables traversantes,
- la concentration du stationnement dans un parking silo dédié en périphérie du site.

(Cf. annexe obligatoire n°4 présentations du projet – plans)

En résumé, le projet s'inscrit dans la dynamique du projet urbain de l'île de Nantes. Il vise à transformer un site industriel fermé et dégradé en un quartier ouvert, végétalisé et mixte, favorisant les mobilités douces et les usages partagés. Situé au cœur de l'île de Nantes, ce foncier constitue l'une des dernières friches industrielles

d'envergure du secteur et représente un enjeu stratégique majeur de renouvellement urbain.

La mutation du site est encadrée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Martyrs Nantais de la Résistance », intégrée au PLUm lequel a été approuvé le 5 avril 2019 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée en date du 6 février 2026.

Cette OAP fixe plusieurs objectifs d'aménagement :

- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
- Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Garantir la qualité environnementale
- Mettre en valeur des éléments patrimoniaux identifiés,

Le site (îlot B2) doit accueillir une programmation mixte associant logements, activités, bureaux et équipements, ainsi qu'un maillage de liaisons douces et des espaces non bâtis. Les surfaces et équilibres programmatiques sont précisés dans les pièces écrites et graphiques de ce document d'urbanisme.

II. Apports du projet

IV.1 État initial dégradé du site

Les diagnostics réalisés (Cf. annexe facultative n°2 - Synthèse non technique du Dossier de Substitution page 3) mettent en évidence :

- la présence de pollutions des sols : les principaux polluants rencontrés sont les métaux (plomb, zinc, étain) issus des remblais ou du process de production, les hydrocarbures ayant pour sources les cuves de fioul des chaufferies, les solvants chlorés utilisés pour le dégraissage et les BTEX issus des activités de peintures.
- la présence de polluants dans certains bâtiments (amiante, plomb),
- un site fortement imperméabilisé et dépourvu de végétation,
- une absence de fonctionnalités écologiques significatives.

Le site fait l'objet d'une procédure de réhabilitation dans le cadre du dispositif de tiers demandeur.

Comparé à cet état initial très dégradé, le projet de reconversion porté par LEGENDRE IMMOBILIER comprend de nombreux apports.

IV.2 Principaux bénéfices du projet

a. Réhabilitation environnementale du site :

- Dépollution des sols afin de les rendre compatibles avec les usages futurs

Ont ainsi été réalisés :

- plus de 200 sondages sols et l'analyse de 445 échantillons,
- 5 campagnes de prélèvements des eaux souterraines sur tout ou partie des 21 ouvrages piézométriques mis en œuvre sur et hors site,
- 6 campagnes de prélèvements des gaz du sol sur tout ou partie des 35 piézaires mis en œuvre entre 2019 et 2025.

29 zones de pollution concentrées comprises entre 0 et 6 m de profondeur ont ainsi été identifiées représentant un volume d'environ 10 250 m³ soit 17 950 tonnes.

(Cf. annexe facultative n°2 - Synthèse non technique du Dossier de Substitution – page 2)

Le volume de sols à réhabiliter est donc estimé à 10 250 m³, soit environ 17 950 tonnes.

- Gestion des matériaux issus de la déconstruction sélective des bâtiments de l'usine Guillouard incluant des démarches de réemploi et de valorisation (environ 300 tonnes de matériaux valorisables)

b. Renaturation et adaptation climatique

Le site, actuellement imperméabilisé à près de 99 %, fera l'objet d'une transformation profonde :

- Désimperméabilisation significative du site
- Création d'espaces verts en pleine terre et d'îlots de fraîcheur
- Gestion des eaux pluviales par l'infiltration des eaux à la parcelle, notamment via des dispositifs de type noues paysagères, et réduction du ruissellement
- Développement de la biodiversité par la création d'une trame verte urbaine

c. Réduction de l'empreinte carbone

Le projet intègre une démarche environnementale ambitieuse :

- Réemploi des matériaux issus de la déconstruction sélective : 300 Tonnes env. de matériaux seraient valorisables soit un gain carbone d'environ 773 000 Kg CO₂ eq
- Limitation de la voiture (parking silo en périphérie du site, cheminements permettant les mobilités douces)
- Conception bioclimatique des bâtiments
- Performance énergétique des bâtiments par le recours aux énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques)

d. Mise en œuvre d'une démarche « Éviter – Réduire – Compenser »

Un diagnostic faune-flore a été établi par Thema environnement en novembre 2025 (cf. annexe facultative n° 4).

Il conclut à un enjeu nul pour la flore et à un enjeu faible concernant la faune en raison de la présence de plusieurs espèces protégées (page 70 et suivantes).

Un dossier de demande de dérogation pour la destruction d'espèces et d'habitats d'espèces animales protégées (art. L. 411-2 du Code de l'Envt) a donc été déposé le 1^{er} août 2025 et complété le 27 novembre 2025. Il fait état de la démarche ERC (Eviter-Réduire-Compenser) mise en place. En effet, en raison des niveaux d'impacts résiduels évalués, des mesures de compensation ont été mises en place tels que l'installation de nichoirs adaptés à l'avifaune et aux chiroptères impactés et d'habitats favorables aux reptiles. (Cf. annexe facultative n°4 – conclusion page 112)

La mise en œuvre du projet d'aménagement du site est susceptible de présenter des incidences sur le milieu aquatique, en particulier sur les écoulements et la qualité des eaux, la zone humide et le milieu naturel. Il en découle par la suite la mise en œuvre de mesures appropriées pour éviter, réduire et compenser ces incidences. (Cf. annexe facultative n°12 - article 5.2 du dossier Loi sur l'eau).

e. Renouvellement urbain

Le projet contribue pleinement à :

- la reconversion d'une friche industrielle polluée en un quartier de vie
- la production de la ville sur elle-même
- la lutte contre l'étalement urbain
- L'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN)

III. L'intérêt public majeur du projet

Le projet présente un intérêt public majeur pour plusieurs raisons :

a. Une réponse à la crise du logement

Dans un contexte de forte tension immobilière (39 000 demandes en attente), le projet permettra la production de 175 logements, dont une part significative de logements sociaux et abordables.

Pour mémoire, le Plan Local de l'Habitat (PLH) de Nantes Métropole fixait un objectif de production de 6000 logements/an dont 2000 logements sociaux sur le territoire métropolitain. Or, il en ressort que seulement 3000 logements ont fait l'objet d'un démarrage travaux en 2024 soit à peine la moitié de l'objectif fixé.

b. Le développement économique en centralité

La création de bureaux et de locaux d'activités en cœur de ville répondra à un déficit d'offre adaptée aux besoins actuels des entreprises, à savoir des bureaux répondant aux normes environnementales et thermiques et aux nouveaux usages, et permettra de limiter le développement en périphérie.

En effet, il n'y a actuellement quasiment aucune offre de bureaux neufs en centralité, et ce malgré un marché en crise.

Par ailleurs, Nantes Métropole a souhaité par le biais du PADD du PLUM favoriser le développement de l'activité artisanale en ville en incitant notamment de nouvelles installations par le biais des périmètres ou linéaires artisanaux identifiés au règlement graphique. Le site Guillouard est inscrit dans un linéaire artisanal.

c. L'amélioration de l'état environnemental du site et du cadre de vie

Le projet permettra :

- la dépollution et la renaturation d'un site dégradé
- l'ouverture au public d'un espace aujourd'hui fermé
- la création d'un quartier vivant, accessible et végétalisé

d. La contribution à la transition écologique

La reconversion du site permettra :

- la sobriété foncière par la restauration de sols pollués
- la réduction des émissions carbone
- le développement de la biodiversité
- une gestion durable des ressources (réemploi, limitation des déchets)

IV. Absence de solution alternative

L'absence de solution alternative est justifiée par :

- la maîtrise foncière du site à 100% par LEGENDRE IMMOBILIER depuis 6 ans
- l'absence d'autres fonciers équivalents disponibles sur l'Île de Nantes
- l'encadrement strict du projet par l'OAP
- l'engagement dans une procédure de réhabilitation environnementale propre au site (tiers demandeur)

Le projet ne peut être transposé ailleurs.

V. Indépendance du projet par rapport à la ZAC île de Nantes

Le réaménagement du site Guillouard n'a jamais été programmé dans le cadre de la ZAC île de Nantes, créée par délibération du conseil communautaire du 15 octobre 2004. La raison est simple : l'activité industrielle était encore en exploitation et n'a été mise à l'arrêt qu'en 2016, soit plus de 10 ans après la création de la ZAC. La SAMOA a expressément confirmé dans son courrier du 23 mars 2026 (cf. annexe facultative n° 16) qu'elle n'a jamais eu de projet pour cet îlot, que ce soit à court, moyen ou long terme. Ceci ressort également très clairement des documents fondateurs de la ZAC :

- la carte des aménagements prévus pour le centre de l'île de Nantes figurant dans le dossier de création de la ZAC (page 53 du rapport de présentation de l'annexe facultative n° 13) classe le site Guillouard parmi les « bâtiments existants », soit dans ceux n'ayant aucun projet d'évolution. L'îlot Guillouard ne fait en outre pas partie des 6 opérations majeures du secteur centre (page 52 du même rapport) ;
- le dossier de réalisation n'intègre pas l'îlot Guillouard dans la liste des projets prévus pour le centre de l'île (page 22 du rappel du projet de l'annexe facultative n° 14). De plus, le programme global des constructions pour le secteur centre n'inclut que des surfaces prévues pour le sous-secteur « faubourg-hôpital » et pour l'opération des fonderies (cette opération visait à transformer un îlot « autrefois dédié à l'industrie et renouvelé », ce qui ne pouvait pas concerner le site Guillouard puisque celui-ci était encore en exploitation : page 52 du rapport de présentation du dossier de création de la ZAC) ;
- comme le dossier de création de la ZAC, le dossier d'autorisation loi sur l'eau classe le site Guillouard en « bâtiments existants » (page 6 du dossier d'incidences au titre de la loi sur l'eau dans sa version de février 2006 – annexe facultative n° 15) et l'état projeté du secteur 19 comprenant le site Guillouard conserve les bâtiments à l'identique (page 17 dudit dossier). Le site Guillouard ne figure pas parmi les aménagements prévus dans ce secteur (page 22 dudit dossier)

VI. État d'avancement administratif

Le projet s'inscrit dans un calendrier opérationnel structuré :

a. Autorisations obtenues :

- **Permis de démolir** en date du 5 mai 2025, purgé de tous recours

b. Autorisations en cours :

- **Dossier de demande de dérogation espèces protégées** déposée le 1^{er} août 2025 et complété
- **Dossier de substitution au titre de la procédure de tiers demandeur** déposé le 7 novembre 2025, complété le 21 janvier 2026 et le 10 mars 2026. Nota : les accords préalables de la Ville de Nantes et la Préfecture sur le changement d'usage ayant été obtenus les 16 juin 2021 et 23 septembre 2021
- **Dossier loi sur l'eau** déposé le 22 décembre 2025
- **Examen au cas par cas** (objet du présent dossier)

c. Autorisations à venir :

- **Permis d'aménager** a été déposé le 22 décembre 2025 et doit être complété au plus tard le 20 avril 2026.
- **Permis de construire** : plusieurs permis de construire seront déposés par phases à partir du 2ème semestre 2026 jusqu'en 2027.

VII. Conclusion

Dans le cadre d'un bilan global, suite aux nombreuses études et aux engagements de mesures environnementales, le projet présente des incidences environnementales positives et peut donc être dispensé d'évaluation environnementale.

Photos de la déconstruction



réemploi in situ des gisements disponibles

Eléments stockés à date

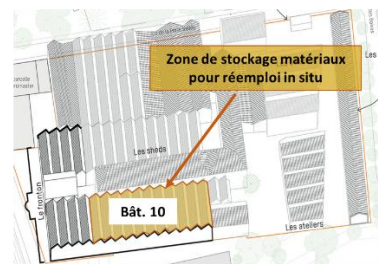
Le bâtiment 10 (sheds Sud) destiné à être mis en valeur, est actuellement utilisé pour stocker les matériaux valorisables



Evier béton (Vestiaires)



Solives bois Mélèze



Poteaux métalliques



IPN Acier



Tuiles



Guérites



Plancher bois

Réemploi ex situ

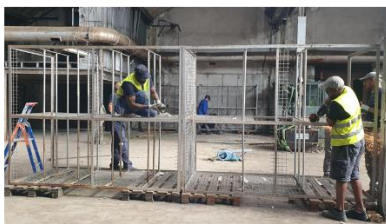
En anticipation du chantier, les éléments suivants ont été récupérés pour réemploi (avec bons de cession) :

MURMUR RÉEMPLOI :

- 67 grilles découpées

ATELIER MOINS MAIS MIEUX :

- 4 étagères métalliques,
- 2 bahuts,
- 25 seaux galvanisés,
- 2 chariots grillagés,
- 50 pièces détachées galvanisées,
- 3 bras pivotants,
- 20 contenants,
- 1 tableau véléda,
- 50 cronières détachées,
- 200 coupelles,
- 30 fil inox.



Photos dépose soigneuse - OCEAN pour MURMUR Réemploi



Voir publication LINKEDIN de MURMUR Réemploi en octobre 2025



Photos réemploi des grilles en GC

Nantes Guillouard // Réemploi pour les espaces publics - Exemple des études en cours

01 décembre 2025

D&A Nantes viamoa LEGENDRE

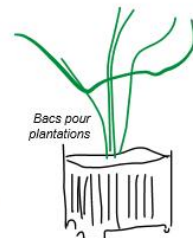


Récup pavés, posés de part et d'autre des allées piétonnes et en particulier des seuils





Mobilier variées



Bacs aciers





Tasseaux en mélèze

Choix de D&A:
Son utilisation est possible.
Vérifier si le bois, qui est
ancien, résistera en étant
mis à l'extérieur

