



Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du
Plan Local d'Urbanisme métropolitain

CREATION D'UN LYCEE PUBLIC SUR LA COMMUNE DE VERTOUCHE DANS LE SECTEUR DE MANDON

- NOTICE EXPLICATIVE JUSTIFIANT DE L'INTERET GENERAL
DU PROJET ET DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLUM -

RESUME NON TECHNIQUE

Février 2025

SOMMAIRE

Objet de la procédure	1
Résumé non technique.....	2
1. Objet de la mise en compatibilité	3
2. Incidences sur l'environnement.....	5
1. Evolutions nécessaires à apporter	8

Objet de la procédure

Dans le cadre de l'exercice responsable de ses compétences, la Région Pays de la Loire agit de manière à permettre à tous les lycéens de disposer de chances égales de réussite scolaire et éducative via, notamment, une répartition géographique cohérente des lycées.

Face à l'attractivité de la Région, et en particulier du secteur nantais, sur la base d'une étude stratégique menée à l'échelle du territoire, la Région Pays de la Loire a validé la construction de deux lycées afin de répondre à la poussée démographique et désengorger le Sud-Loire. Le manque de place dans les établissements nantais est un problème bien réel depuis plusieurs années, et le lycée de Vertou a pour vocation, au même titre que celui de Saint Philbert de Grand Lieu, à soulager le sud nantais particulièrement tendu, et en particulier le lycée Les Bourdonnières et celui de La Herdrie. Le futur lycée de Vertou viendra compléter une offre éducative faisant défaut sur l'agglomération nantaise en proposant des formations générales, technologiques et professionnelles.

Cet établissement accueillera notamment les élèves résidant à Vertou et dans un rayon permettant de réduire la longueur et la durée de leurs déplacements domicile – lycée. La Région, accompagnée de Nantes Métropole et de la Ville de Vertou, vise à réduire les déplacements en véhicules particuliers en ajustant les transports en communs et en facilitant l'accès au lycée grâce aux modes doux. La proximité d'équipements sportifs utilisables par les lycéens est un atout supplémentaire. C'est dans cet objectif que le secteur de « Mandon » a été retenu, se situant le long du boulevard Guichet Serex à proximité de la base de loisirs du Loiry, de la piscine, du stade et de gymnases. Ce choix a été confirmé après réalisation d'un diagnostic environnemental complet dont les résultats seront pris en compte dans la définition du projet et pour l'implantation du futur lycée sur le site.

Le projet envisagé pourra accueillir 900 élèves. Une extension sera prévue pour porter l'effectif à 1200 lycéens. Situé dans l'agglomération nantaise, le projet ne comportera pas d'internat. Il sera doté de logements de fonction.

Le terrain d'assiette de ce projet est aujourd'hui classé au Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) en zone naturelle (N) et en secteur naturel de loisirs (NI) et pour partie grevé d'un emplacement réservé au bénéfice de la Ville de Vertou pour la réalisation d'un équipement public communal. Pour permettre la réalisation de cette opération de construction, il est donc nécessaire de :

- faire évoluer le zonage du secteur d'implantation vers un zonage plus adapté à la construction d'équipements publics et des logements de fonction nécessaires à ceux-ci (zone US - équipements d'intérêt collectif et de service public).
- supprimer l'emplacement réservé au bénéfice de la Ville.

Il est également proposé de protéger la zone humide présente au nord du site ainsi que la haie située à l'ouest en délimitant deux Espaces Paysagers à Protéger.

Dans ces conditions, la Région des Pays de la Loire, par délibération en date du 10 février 2023, a décidé d'engager une procédure de déclaration de projet, prévue à l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme, afin de procéder aux adaptations du PLUm nécessaires à la mise en œuvre de ce projet d'équipement d'intérêt collectif.

Le présent document a été soumis à l'avis de la MRAe sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le document. Le conseil régional des Pays de la Loire fait le choix de répondre à cet avis, via la présente note, en reprenant la trame de l'avis et en y apportant les éléments de réponse. Afin de faciliter la lecture, les éléments pour lesquels la MRAe recommande d'apporter des réponses sont identifiés des pastilles bleues ○

Résumé non technique

1. Objet de la mise en compatibilité

La Région des Pays de la Loire envisage de construire dans le secteur de Mandon sur la commune de Vertou un lycée public. Le règlement graphique du PLUm de Nantes Métropole ne permet pas à ce jour l'accomplissement de ce projet.

Le site de projet est actuellement classé au PLUm en zone naturelle NI, correspondant aux espaces naturels à vocation d'équipement de loisirs de plein air et d'espaces de nature en ville (fonctions sociale, sportive, récréative, paysagère).

Ce terrain est également grevé d'un emplacement réservé au bénéfice de la Ville pour la réalisation d'un équipement public communal.

Il convient donc de faire évoluer le PLUm.

L'objet de la présente déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUm) de Nantes Métropole, est d'adapter le PLUm en vigueur, sur les points suivants :

- faire évoluer le zonage du secteur d'implantation vers un zonage plus adapté à la construction d'équipements publics et des logements de fonction nécessaires à ceux-ci ;
- supprimer l'emplacement réservé au bénéfice de la Ville.
- protéger la zone humide présente au nord du site ainsi que la haie située à l'ouest en délimitant deux Espaces Paysagers à Protéger.

Le projet vise à désengorger les établissements du Sud-Loire qui sont pour certains saturés. Le futur lycée de Vertou viendra compléter une offre éducative faisant défaut sur l'agglomération nantaise en proposant des formations générales, technologiques et professionnelles.

Le projet envisagé pourra accueillir 900 élèves. Une extension sera prévue pour porter l'effectif à 1.200 lycéens.



Le futur établissement sera pleinement intégré au site. La topographie du site permet d'asseoir le bâtiment de manière harmonieuse.

Le projet s'organise sur 4 niveaux (R+3 partiel).

Le parvis se déroule depuis le boulevard Guichet Serex jusqu'au hall de l'établissement. La desserte du site en véhicules est unique et a comme fonctions : l'accès logistique, l'accès au parking personnels ; elle permet également de secourir l'infirmerie. La voie d'accès véhicules est en limite Nord du site, dans une relation au boulevard la plus courte possible, et sans contact avec les espaces élèves. Cela permet d'optimiser les surfaces non perméables et roulantes, et de préserver le site et ses usagers des nuisances générées par les véhicules à moteur.

L'implantation de l'établissement dans ce site s'est appuyée sur la volonté de préservation des milieux écologiques riches et la création d'éléments de liaison entre ceux-ci : la préservation de la zone boisée et de la zone humide, un corridor écologique créé à l'Est, un parvis qui franchit une nouvelle zone d'écoulement pour préserver les continuités hydrauliques de la zone humide, une gestion hydraulique aérienne, une inscription dans le relief existant pour limiter les terrassements.

L'identité architecturale du projet se révèle dans : le recours au matériau bois en structure à partir du niveau R+1, son emploi en parois extérieures, vêtture, brises-soleil fixes à partir du même niveau ; le recours au matériau béton coulé en structure et finition extérieure au rez-de-chaussée ; l'emploi de matériaux en réemploi.

« Pour ce nouveau lycée à Vertou, la conception du bâtiment parle du dedans – dehors, de l'idée de passage et de porosité avec son environnement et le paysage. Au vu du caractère unique de ce site, c'est un projet rare qui impose la sobriété et un dialogue fort avec la nature ; d'où un travail continu de cadrage et de mise en relation ; on peut parler d'une architecture de paysage. Cette unité donne de la force et de la pérennité à l'ensemble. Le lycée est un lieu de pédagogie, sa conception se veut démonstrative de l'ambition environnementale portée par la Région Pays de la Loire. »

2. Incidences sur l'environnement

Cette déclaration de projet fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du projet, aux effets de sa mise en œuvre, ainsi qu'aux enjeux de la zone considérée. Elle doit permettre d'analyser les effets du projet sur l'environnement et de prévenir les éventuelles conséquences dommageables sur l'environnement.

Sur la base du dossier de notification, l'autorité environnementale dispose d'un délai de 3 mois maximum pour rendre son avis.

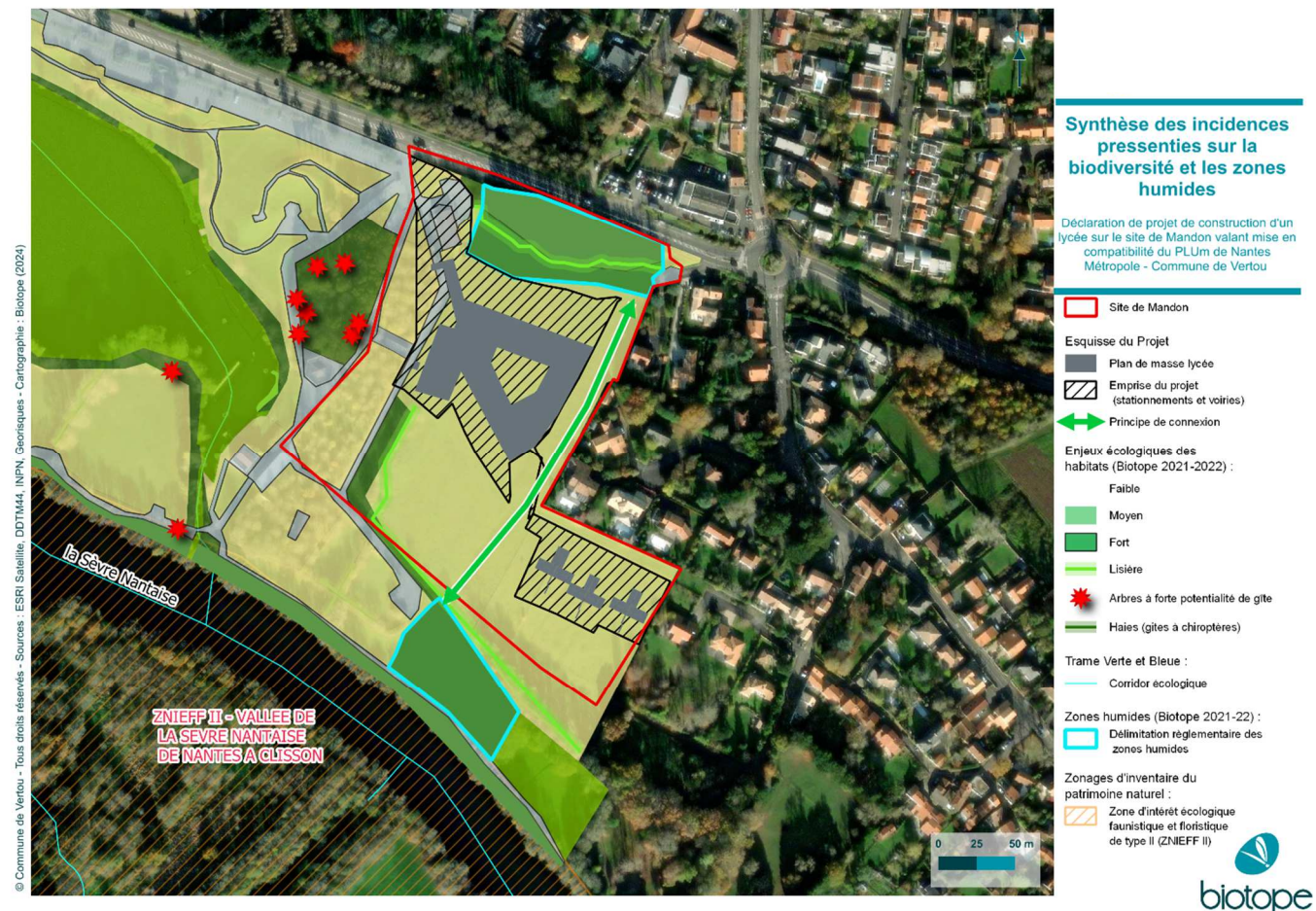
Le tableau de synthèse ci-après résume les principaux éléments de l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre présente procédure par thématique. Il reprend les enjeux du site et les incidences de la mise en compatibilité sur ces enjeux.

GRILLE D'ÉVALUATION DES ENJEUX	Faible	Moyen	Important	Non concerné
---	---------------	--------------	------------------	---------------------

Thématique	Sous-thématique	État initial de l'environnement & Enjeux environnementaux	Incidences sur l'environnement	Mesures pour éviter, réduire ou compenser
Ressource du sol		Sans Objet	Sans Objet	
Gestion des eaux	Alimentation en eau potable	Sans Objet	Sans Objet	Le projet n'intersecte pas de zones d'alimentation en eau potable
	Gestion des eaux usées		Sans Objet	
	Gestion des eaux pluviales			Les rejets respecteront la réglementation en vigueur (débit de fuite de 3l/s)
Biodiversité et milieux naturels	Milieux naturels			La modification du PLUm permettra de protéger graphiquement la zone humide au nord (EPP) et la haie au sud. Le projet prévoit également la création d'un corridor arboré entre le boisement humide et la Sèvre nantaise.
	Natura 2000			
Paysage & Patrimoine	Paysage			
	Patrimoine	Sans Objet	Sans Objet	Le secteur modifié n'intersecte aucun zonage du patrimoine historique et culturel
Pollutions & Nuisances	Pollutions	Sans Objet	Sans Objet	
	Nuisances			La modification permet de préserver la zone humide et boisée au nord (EPP) et le recul du bâti permettront d'atténuer les nuisances sur le site

Thématique	Sous-thématique	État initial de l'environnement & Enjeux environnementaux	Incidences sur l'environnement	Mesures pour éviter, réduire ou compenser
Risques				La modification du PLUm n'est pas de nature à augmenter les risques. Les zones bâties sont situées hors du PPRi en vigueur et hors des aléas du TRI
Energie et Gaz à effet de serre (GES)				

Ainsi la mise en compatibilité du PLUm n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement, notamment de par la conception du projet (compacité, principes bioclimatiques, mutualisation équipements et aires de stationnement, etc.), et également de par la préservation de la zone humide présente au nord du site et de la haie située à l'ouest.





© Commune de Vertou - Tous droits réservés - Sources : ESRI Satellite, DDTM44, INPN, Georisques - Cartographe : Biotope (2024)

Mesures appliquées à la DP MEC

Déclaration de projet de construction d'un lycée sur le site de Mandon valant mise en compatibilité du PLUm de Nantes Métropole - Commune de Vertou

- Site de Mandon
- Haie protégée
- EPP ZH



1. Evolutions nécessaires à apporter

En vue de la construction du futur lycée réalisation du futur groupe scolaire, il est nécessaire de faire évoluer le règlement du document d'urbanisme en vigueur, et plus particulièrement le règlement graphique du PLUm.

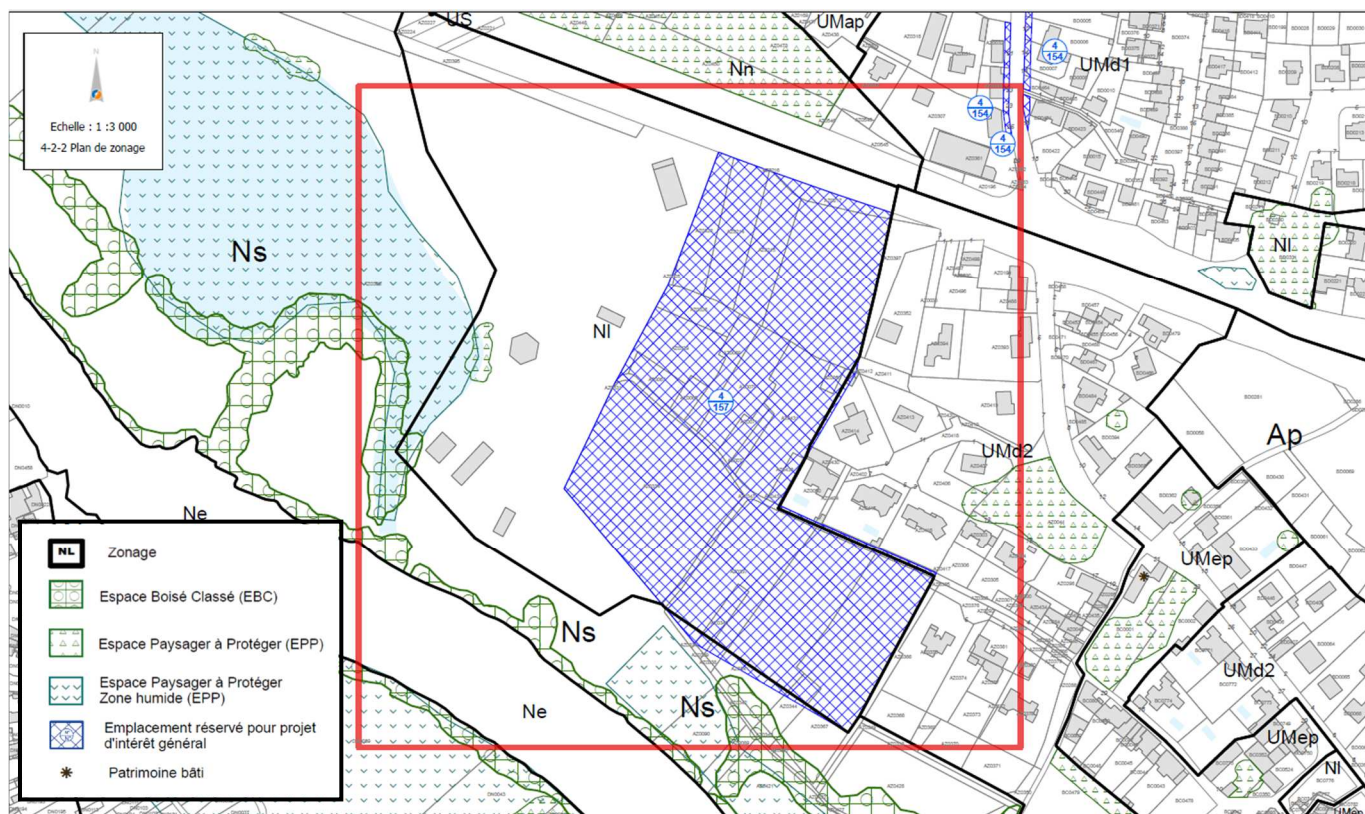
La mise en compatibilité consiste à transformer partiellement la zone NI en zone US, dédiée aux équipements publics. La zone US est dédiée aux grands équipements d'intérêt collectif et de services publics qui concourent au fonctionnement de la métropole (recherche, enseignement supérieur, sport, culture, loisirs, gestion des déchets, transports, énergie...) ainsi qu'aux pôles d'équipements communaux ou intercommunaux.

Il est également nécessaire de supprimer l'emplacement réservé au bénéfice de la Ville, pour la réalisation d'un équipement public communal.

Les pièces modifiées du PLUm

Evolution du zonage NI vers US : modification des planches graphiques N23 et N24 - pièce 4.2.2 - règlement graphique du PLUm

Avant modification



Après modification



Les surfaces approximatives relatives à cette évolution sont détaillées ci-dessous :

- Création d'un secteur US de 4,9 hectares ;
- Diminution d'un secteur NI de 4,9 hectares ;
- Suppression d'un emplacement réservé de 3,75 hectares ;
- Ajout d'un Espace Paysager à Protéger de 5.662 m² ;
- Ajout de 286 ml de haies à Protéger.

