

**NOTICE
EXPLICATIVE**



Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm

Projet de mutualisation - reconstruction des EPHAD Mauperthuis et Alexandre Plancher

Notice explicative



SOMMAIRE

Préambule.....	4
I. PRÉSENTATION DU PROJET ET JUSTIFICATION DE SON INTÉRÊT GÉNÉRAL	5
1. 1 Présentation du site.....	5
1.2 Présentation du projet.....	5
1.3 Justification de son caractère d'intérêt général.....	8
1.4 Caractéristiques principales de la procédure.....	10
II. NOTICE RELATIVE À LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN VALANT COMPLÉMENTS AU RAPPORT DE PRÉSENTATION	11
2. 1 Cadre juridique de la DP MEC	11
2. 2 Procédure et calendrier.....	11
III. PRÉSENTATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	13
3.1 Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité.....	13
3.1.1 Localisation du projet.....	13
3.1.2 Distance vis à vis d'un site Natura 2000.....	13
3.1.3 Risques naturels.....	13
3.1.4 Risques technologiques	13
3.1.5 La présence d'un périmètre de protection MH	13
3.2 Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de la procédure.....	14
3.2.1 Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité	14
3.2.2 Incidences sur les zones humides.....	14
3.2.3 Incidences sur l'air, l'énergie, le climat.....	14
IV. MODIFICATIONS / COMPLÉMENTS APPORTÉES AUX DOCUMENTS DU PLUM	17

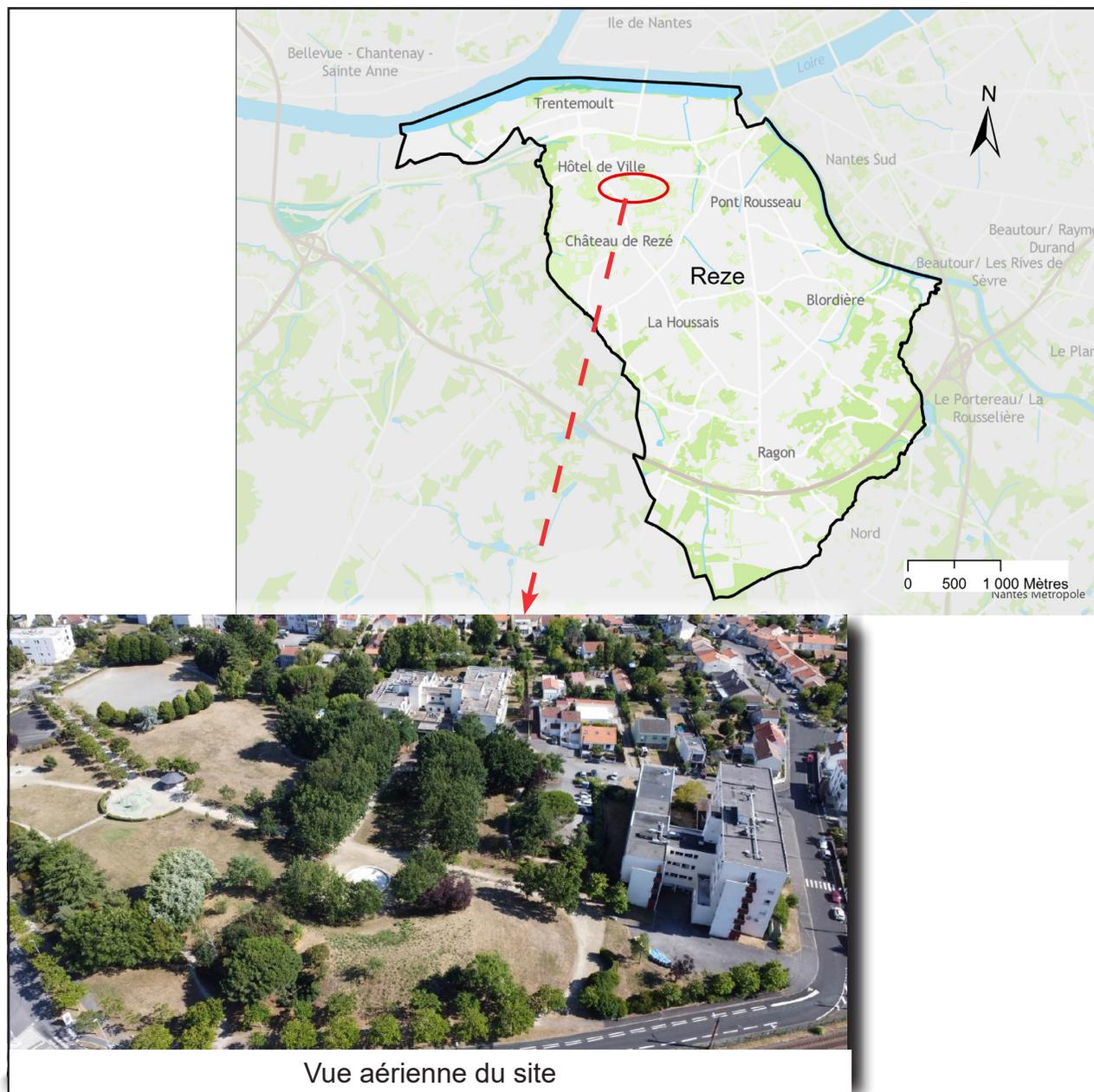
Préambule

Le projet correspond à une opération de mutualisation et reconstruction d'un nouveau bâtiment regroupant deux Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) sur la commune de Rezé (44), allée du Parc Mahaudières. Ces établissements sont situés au croisement des quartiers Pont Rousseau, Hôtel de Ville et Château.

Il s'agit de répondre aux besoins de logements inscrits dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) en favorisant le parcours résidentiel, et notamment, en améliorant une offre adaptée aux personnes âgées. Le défi du vieillissement de la population est un enjeu de santé publique majeur posé tant aux instances gouvernementales qu'aux élus locaux, qui doivent aménager la Ville en conséquence et répondre aux besoins de logements adaptés.

Les résidences Mauperthuis et Alexandre Plancher sont deux EHPAD gérés depuis 2012 par une association unique : l'Association les Mahaudières - Initiatives Solidaires (AMIS). L'association exerce son activité sous convention tripartite avec l'Agence Régionale (ARS) de Santé et le Conseil Départemental. Elle est habilitée à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale favorisant ainsi l'accès des personnes âgées aux revenus les plus modestes.

Ces deux établissements héritent d'une origine commune, celle de la volonté de la Ville de Rezé d'améliorer les conditions de vieillissement de sa population âgée. Afin de permettre le projet de restructuration des établissements, une évolution du PLUm est nécessaire. La présente notice présente le projet, souligne son intérêt général et précise les contours de la mise en compatibilité du PLUm.



Vue aérienne du site

I. PRÉSENTATION DU PROJET ET JUSTIFICATION DE SON INTÉRÊT GÉNÉRAL

1. 1 Présentation du site

Les EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher sont deux établissements situés respectivement au 20 rue Étienne Lemerle (parcelle CP1) et 14 allée des Mahaudières (parcelle CP585). Les deux parcelles, propriétés de la Ville de Rezé, sont proches géographiquement (environ 50 mètres) mais ne sont pas contiguës.

Les bâtiments des deux EHPAD appartiennent aujourd'hui à la ville qui les met à disposition de l'association AMIS par une convention de bail.

Le site de Mauperthuis, créé en 1969, est passé EHPAD dans les années 2000 et peut accueillir aujourd'hui jusqu'à 90 résidents.

La résidence Alexandre Plancher, créé en 1989, est devenue EHPAD en 2002 et dispose de 92 places d'hébergement permanent et 10 places en accueil de jour pour les personnes âgées à domicile.

Les deux sites disposent d'un accès direct au parc des Mahaudières, parc urbain de 23 ha.

A partir de 2017, l'association AMIS a fait part de son souhait de travailler un nouveau projet de construction intégrant une mutualisation des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher pour lesquels des travaux de remise à niveau auraient été nécessaires mais beaucoup trop coûteux.

Elle a alors conclu une convention avec Atlantique Habitation pour étudier la réalisation de ce projet.

Le scénario d'implantation des nouveaux EHPAD sur le site actuel Mauperthuis correspond au meilleur compromis trouvé, compte tenu des caractéristiques du projet et en lien avec les échanges avec la ville

de Rezé. Il est accessible via l'allée du Parc des Mahaudières au sud et la rue Étienne Lemerle, à l'ouest. Il se situe en limite ouest du parc des Mahaudières.

Actuellement, le site est occupé par le bâtiment de l'EHPAD Mauperthuis et ses abords (deux zones de stationnement, accès techniques) et une partie du parc des Mahaudières (espaces végétalisés et plantés, cheminements piétons).

Le site de Mauperthuis a été retenu en raison de sa position stratégique. En effet, ce site est :

- accessible par les transports en commun (gare de Pont Rousseau, tramway ligne 3 à 500m, bus ligne n°97) ;

- situé à proximité des commerces, des services et des équipements associatifs et culturels (médiathèque, auditorium) ;

- situé à proximité du parc de Mahaudières qui constitue un espace reposant pour les résidents. Ce parc va très prochainement faire l'objet d'une profonde transformation visant à répondre aux enjeux environnementaux en faisant de ce parc un îlot de fraîcheur et en dynamisant l'espace pour un faire un lieu de rencontre et de convivialité, notamment pour les résidents;

- situé dans les secteurs de Rezé qui concentrent la plus forte proportion de plus de 75 ans (étude COM-PAS de 2015).

1.2 Présentation du projet

Le projet consiste à construire en partie sur le site de l'actuel EHPAD Mauperthuis et en partie sur ses abords, un nouveau bâtiment qui accueillera

le regroupement des deux établissements Mauperthuis et Plancher. Ceux-ci se caractérisent désormais par leur vétusté et leur inaptitude à répondre à l'accueil d'un public de plus en plus dépendant.

L'assiette foncière est composée de la parcelle cadastrée section CP numéro 01 d'une surface de 3 776 m², et d'une parcelle de 4 478 m² environ à détacher de la parcelle cadastrée section CP numéro 584.

Ces parcelles sont actuellement propriété de la ville qui prévoit de les céder à Atlantique Habitations pour la réalisation du projet.

Le projet se justifie au regard des éléments suivants :

- des bâtiments existants en inadéquation avec les besoins actuels et futurs des EHPAD, tant sur les aspects sécuritaires, sur les performances énergétiques que sur les aspects fonctionnels avec des locaux qui ne répondent plus à l'augmentation d'une population vieillissante, à l'augmentation de la dépendance, et aux besoins des résidents et de leurs familles;

- un projet en prévision d'un besoin démographique croissant sur le territoire. Le nouvel équipement doit permettre de répondre aux enjeux sociaux d'aujourd'hui et de demain pour que l'accueil des personnes en EHPAD ne constitue pas une rupture dans les habitudes de vie.

Le projet se développera sur une surface utile d'environ 8 250 m² et comprendra une surface plancher de 13 930 m² au total. Il comportera la création de 2 nouveaux bâtiments pour un total d'environ 3 100 m² au sol.

Les futurs bâtiments mitoyens, construit l'un après l'autre, offriront une offre multiple : un site d'accueil de jour, un tiers-lieu de prévention à la santé et à la vie sociale, un espace de soutien aux aidants, une offre en résidence autonomie et une offre d'hébergement temporaire ou permanent en EHPAD, structuré désormais en unités de vie adaptés à chaque profil de dépendance.

Il s'agit d'un véritable projet de territoire qui s'inscrit dans une logique de parcours de la personne âgée, au service à la fois des personnes d'un quartier qui souhaitent vieillir à leur domicile mais également au service de celles nécessitant un accompagnement en structure adaptée.

Le projet se déroulera en plusieurs phases :

- construction d'un bâtiment neuf sur le site du futur équipement, à proximité immédiate du bâtiment actuel de l'EHPAD Mauperthuis, qui pourra accueillir les résidents avant d'initier la deuxième phase ;

- démolition du bâtiment actuel de l'EHPAD Mauperthuis;

- construction en lieu et place de la suite du nouveau bâtiment commencé en phase 1, regroupant les deux EHPAD et répondant davantage aux besoins d'une population âgée, dont la part va croître dans les années à venir.



Mauperthuis



Alexandre Plancher

1.3 Justification de son caractère d'intérêt général

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2025 de Nantes Métropole porte un objectif ambitieux d'améliorer l'accueil et l'accompagnement des personnes âgées (Orientation stratégique n°3).

La grande majorité des personnes âgées est logée dans le parc existant. L'accompagnement de l'adaptation du parc de logements, privés et publics, constitue donc une priorité d'intervention car les seniors souhaitent rester vivre à son domicile. Toutefois, le maintien à domicile ne peut être la seule réponse apportée : certains logements ne sont pas adaptables ou accessibles et certains ménages préfèrent une offre alternative en logement. Pour répondre à la diversité des besoins, différentes réponses complémentaires doivent être proposées notamment la réalisation de logements adaptés « autonomes » ou regroupés, pour des personnes recherchant un cadre de vie conciliant autonomie dans le logement et environnement sécurisé.

Un déploiement de nouvelles places d'EHPAD ou d'une offre adaptée à la prise en charge de la grande dépendance est également nécessaire pour faire face à ce besoin. Des réflexions doivent être engagées par les différents acteurs œuvrant dans le champ du vieillissement sur les modalités de prise en charge de la grande dépendance, en distinguant dépendance physique et dépendance cognitive qui supposent des réponses et une prise en charge différenciées. Se pose effectivement la question des modèles de développement et de prise en charge de la dépendance qui doivent être réinterrogés : quelle mixité des publics et des niveaux de dépendances ? Quelle articulation avec les services et les appuis médicaux ? Quelles attentes et besoins des seniors de demain ?

Pour atteindre cet objectif, le PLH propose deux actions prioritaires.

La première est l'adaptation des logements existants tant dans le parc privé que dans le parc social en renforçant en priorité l'adaptation du parc accessible dans les centralités et les espaces territoriaux proches des services et/ou bien desservis en transports en commun (action 33 du PLH) comme c'est le cas pour le site de Mauperthuis.

La deuxième action consiste à développer une offre de logement accompagné diversifiée en réponse à la diversité des besoins liés au vieillissement (action 34 du PLH).

Cette action vise à prendre en compte les besoins liés à la transition démographique et au vieillissement de la population, avec une augmentation des personnes en situation de grande dépendance ou de perte d'autonomie, ainsi qu'une augmentation de la précarité des personnes âgées avec des objectifs chiffrés à l'échelle métropolitaine :

- Développer une offre de logement accompagné diversifiée en réponse à la diversité des besoins liés au vieillissement.
- Pour les logements intermédiaires avec ou sans services : un objectif de 20 à 30 logements par an, soit 120 à 130 logements au total.
- Pour les résidences autonomie : un objectif de 100 à 200 places au total. Ces offres, par l'adaptation des logements, la sécurisation et l'accompagnement des ménages permettent de retarder l'entrée en EHPAD.
- Développer la qualité de la prise en charge et l'accompagnement pour les personnes âgées dépendantes et très dépendantes, désorientées ou en fin de vie par une offre adaptée à hauteur de 1150 places nouvelles à horizon 2025 en EHPAD sociaux publics habilités à l'aide sociale ou offre alternative, en cohérence avec les besoins identifiés et en complémentarité avec les autres axes développés

(maintien à domicile et logements intermédiaires).

- Engager des réflexions sur la prise en charge de la grande dépendance avec les différents acteurs œuvrant dans le champ du vieillissement, en distinguant dépendance physique et dépendance cognitive qui suppose des réponses et une prise en charge différenciées.

Au sein de la métropole, la commune de Rezé est un territoire particulièrement concerné par les enjeux liés au vieillissement de sa population au regard des derniers éléments de l'Observatoire Social et Urbain paru en 2023. Le nombre de personnes âgées de 60 ans et plus (soit 23 % de la population rezéenne) a cru plus rapidement à Rezé qu'à l'échelle de la France métropolitaine. Et plus particulièrement les personnes âgées de 85 ans et plus, traduisant un vieillissement de la population important. Cette tranche de seniors pourrait représenter 3% de la population en 2035.

Dans les éléments d'observation partagés au niveau national, il est souligné que les personnes âgées de 75 à 84 ans présentent le risque de se replier sur elles-mêmes. Leurs réseaux sociaux, familiaux et professionnels s'amenuisent progressivement. Certaines se démotivent et ne cherchent plus à entretenir ou créer des liens avec autrui. Elles n'expriment pas de besoin particulier, se lassent et ont tendance à disparaître au regard des politiques publiques. Enfin, les personnes âgées de 85 ans et plus sont sujettes à une perte d'autonomie qui peut les amener à devoir recourir à des aides de proches aidants ou de professionnels pour rester à domicile. Même si la grande majorité des personnes âgées peuvent être considérées comme autonomes, l'avancée en âge est souvent synonyme d'isolement physique. Les enjeux sont donc nombreux pour faire face à ces données et anticiper les besoins du public notamment pour les personnes les plus vulnérables : la question de l'habitat adapté pour prendre en compte la perte d'autonomie physique et/ou psychique; la

lutte contre l'isolement source d'insécurité et de retrait de la vie de la cité ; la prise en compte du vieillissement et de ses conséquences dans les différentes politiques publiques, etc.

Depuis 2017, la municipalité a élargi et accentué son intervention en direction des seniors au travers de deux démarches d'envergure : l'engagement d'un plan d'action « Ville amie des aînés » (votée au conseil municipal du 20 décembre 2018) et la création du groupement de coopération sociale et médico-sociale (GCSMS) (conseil municipal du 30 mars 2018).

Dans le cadre de la démarche « Ville amie des aînés », le diagnostic participatif réalisé en 2018 a permis de mettre en lumière de forts besoins au niveau du parcours résidentiel des personnes âgées en perte d'autonomie.

Ainsi, le plan d'action « Ville amie des aînés » a retenu parmi les objectifs prioritaires le développement d'une offre de résidence intermédiaire accessible à tous, avec un point de vigilance sur le site d'implantation, l'importance de la centralité et de l'accessibilité des résidences pour les seniors et EHPAD afin de favoriser le maintien du lien social et l'intégration des résidents dans la vie de la cité.

Afin d'améliorer la prise en charge des personnes accueillies et éviter les ruptures de parcours, d'anticiper et d'être en capacité de faire face aux évolutions de la demande, la ville et le CCAS se sont également associés aux associations Mahaudières Initiatives Solidaires (AMIS) et Aide à Domicile Emplois Familiaux (ADEF) afin de constituer une structure de coopération permettant de répondre à ces enjeux – le GCSMS COPAVIE.

Dans ce cadre, et conformément aux conclusions de la concertation nationale « Grand âge et autonomie » (rapport Libault), l'EHPAD n'est plus considéré

comme une institution fermée mais doit s'ouvrir sur son territoire en devenant un centre de ressources du grand âge.

Différentes solutions d'accueil doivent donc être développées : hébergement temporaire systématisé, accueil de jour, activités partagées entre résidents et personnes âgées restées à domicile, etc. Ainsi, COPAVIE devra pouvoir s'appuyer sur l'EHPAD pour pouvoir proposer des services de proximité ouverts à tous les âges.

L'équipe municipale a affirmé, dans son projet de mandat, une ambition politique forte en faveur des rezéennes et rezéens seniors en inscrivant l'objectif de veiller à leur bien-être et à leur qualité de vie en favorisant les choix de vie à travers le soutien et le développement des projets et actions qui y répondent. Ainsi, la Ville, à travers l'action de son CCAS, a consolidé et renforcé depuis le début du mandat l'offre de service municipale pour soutenir l'autonomie des personnes âgées au domicile et accompagner au mieux les trajectoires de vie. De plus, à travers la mise en œuvre de son plan d'actions issu de la démarche Ville Amie des Aînés, la Ville porte une attention à l'enjeu de la diversification des solutions d'habitat dans le cadre du parcours résidentiel lié au vieillissement, et s'attache à accentuer la lutte contre l'isolement particulièrement en direction des publics les plus vulnérables.

Ainsi, le projet porté par les AMIS lié au regroupement des EHAPD Mauperthuis/Plancher associé à la création d'une résidence autonomie répond aux orientations de la politique publique municipale.

En effet, ce nouvel EHPAD permettra :

L'accueil de 174 résidents de l'EHPAD en unités de vie :

- 4 unités de vie de 31 et 32 logements par unité, salles d'activités, salons de repos
- 4 places en Hébergement permanent et Héber-

gement temporaire

- 4 petites unités de vie (PUV) dédiées aux accompagnements spécifiques
 - 2 UPAD de 14 places
 - 1 unité de de 10 places « grande dépendance »
 - 1 unité de de 10 places « troubles du comportement »
- Un PASA de 12 places

Mais aussi l'accueil d'activités adossées à l'EHPAD – Soutien au maintien à domicile :

- Un accueil de jour de 10 places
- Une résidence autonomie de 41 places, dont 1 temporaire (3 couples, 2 dédiées à l'accueil de personnes en situation de handicap, 1 logement pour 2 étudiants en veille sur site), réparties sur 36 logements (16T1bis 15T2 5T2bis)

Cette résidence autonomie sera la première sur la ville de Rezé. Elle viendra renforcer la capacité d'accueil pour les personnes âgées autonomes de presque 12%, la ville disposant actuellement de 267 places dans des résidence services seniors privées et de 74 logements sociaux dédiés aux seniors.

Ainsi, en proposant de nouveaux locaux aménagés de manière à s'adapter aux besoins et réalités actuels, en accentuant l'offre pour les personnes âgées avec des grandes vulnérabilités, en étant associé à l'offre de maintien à domicile..., ce projet, discuté depuis le début du mandat entre l'équipe municipale et l'association AMIS, répond aux enjeux prospectifs du territoire et au vieillissement de sa population.

Il participe à ce titre à l'intérêt général et aux enjeux de politique publique liés au grand âge mais également aux enjeux de la politique locale de l'habitat tant métropolitaine que communale conformément à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

1.4 Caractéristiques principales de la procédure

La procédure vise la réduction d'une zone naturelle sur une emprise de 1639 m² située en zone naturelle, zonage NI, afin de permettre la reconstruction d'un bâtiment d'accueil unique regroupant les deux EHPAD actuels.

En effet, le zonage NI ne permet pas la construction d'un établissement pour personnes âgées mais correspond aux espaces naturels à vocation d'équipement de loisirs, de plein air, et d'espaces de nature en ville.

Il est donc proposé de faire évoluer une partie de la zone NI en UMc sur une surface de 1639 m², afin de permettre la réalisation de ce projet. En compensation, la Commune souhaite faire évoluer un secteur UMc en zone NI sur une surface de 5604m² avec un projet d'aménagement d'espaces verts impliquant une désimperméabilisation.

II. NOTICE RELATIVE À LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN VALANT COMPLÉMENTS AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) a été approuvé par délibération du conseil métropolitain n°2019-39 en date du 5 avril 2019 et à fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution.

La Ville de Rezé engage la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm afin de permettre le projet de mutualisation et reconstruction d'un nouveau bâtiment regroupant deux EHPAD.

Ce projet nécessite en effet l'adaptation des dispositions du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) par une Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLUm dans la mesure où il est nécessaire de réduire une zone naturelle. La présente notice détaille le cadre juridique de la déclaration de projet et l'exposé des motifs des changements apportés au PLUm. Elle a vocation également à actualiser la partie évaluation environnementale du rapport de présentation du PLUm.

2. 1 Cadre juridique de la DP MEC

Conformément aux dispositions de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

En l'espèce, ce projet prévoit l'évolution d'un établissement de soins pour des personnes âgées dépendantes et présente donc un caractère d'intérêt général, répondant ainsi aux conditions fixées par l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme.

En application de ces dispositions, la ville de Rezé est compétente pour prononcer la déclaration de projet liée à la mutualisation et reconstruction d'un nouveau bâtiment regroupant les deux EHPAD Mauperthuis et Plancher.

Toutefois, les dispositions du PLUm en vigueur ne permettent pas la réalisation dudit projet.

Or, conformément aux dispositions de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet. Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Par conséquent, afin de réaliser cette opération d'intérêt général, il est proposé de faire évoluer le PLUm par une déclaration de projet emportant mise en compatibilité, en application de l'article L153-54 du code de l'Urbanisme. La mise en compatibilité consiste à déclasser une emprise au sein d'une zone naturelle.

2. 2 Procédure et calendrier

En application de l'article R.104-13 du code de l'urbanisme, lorsque la procédure de mise en compatibilité ne permet pas des travaux de nature à affecter de manière significative un site Natura 2000, ou lorsqu'elle emporte les mêmes effets qu'une révision mais porte sur une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 %) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha),

la procédure relève de l'examen au cas par cas.

En l'espèce, cette procédure n'est pas de nature à affecter un site Natura 2000 (démonstration ci-après) mais le déclassement envisagé d'une surface de 1639 m², soit une surface inférieure à dix-millième du territoire métropolitain, et en deçà des 5 hectares réglementaires. La procédure est donc soumise à un examen au cas par cas.

Concertation préalable :

Le conseil municipal de la ville de Rezé, par délibération du 28 septembre 2023, a approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation préalable. Une notice explicative relative au projet et à l'évolution du PLUm accompagnée d'un registre permettant au public de faire ses remarques ont été mis à disposition du public du lundi 8 janvier 2024 au lundi 22 janvier 2024 en mairie.

Ces éléments étaient également disponibles sur un registre numérique sur le site internet de la Ville.

Trois observations ont été faites sur le projet :

- L'Association les Mahaudières – Initiatives Solidaires (AMIS) a fourni un reportage photographique présentant leur projet de faire de l'EHPAD associatif un lieu nouveau, coopératif et inclusif intégré au quartier;
- Une observation formulée sur le registre de concertation par des riverains qui s'interrogent sur le devenir de la résidence Plancher, la surface de parking pour le personnel et les visiteurs ainsi que le nombre d'arbres abattus et remplacés.

- Une observation reçue par mail de la part de riverains qui s'interrogent sur le devenir de la résidence Plancher, le stationnement sur le secteur et notamment en remplacement du parking actuel, le devenir des arbres présents sur le terrain et leur remplacement le cas échéant.

Ces observations n'étant pas de nature à remettre en cause le projet, le conseil municipal de la ville de Rezé a approuvé le bilan de la concertation par délibération du 11 avril 2024.

Saisine de l'Autorité Environnementale :

En application de l'article R. 104-14 du Code de l'urbanisme, les projets de mise en compatibilité des documents d'urbanisme qui peuvent avoir des incidences sur l'environnement font l'objet d'un examen au cas par cas par l'Autorité Environnementale. Cet examen vise à déterminer si le projet nécessite la réalisation d'une évaluation environnementale.

Examen conjoint des personnes publiques associées :

La procédure de déclaration de projet fait l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées préalablement à la mise à l'enquête publique, conformément à l'article L153-54 du code de l'urbanisme.

Enquête publique :

La déclaration de projet est soumise à enquête publique, organisée selon les modalités prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Il s'agit d'une enquête publique unique, portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLUm. En application de l'article L. 153-55 du code de l'urbanisme, le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique organisée par le Préfet.

III. PRÉSENTATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

3.1 Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité

3.1.1 Localisation du projet

Le site est accessible via l'allée du Parc des Mahaudières au sud et la rue Étienne Lemerle à l'ouest. Il représente une surface de 8 254 m², qui comprend la parcelle CP1 (3776 m²) et une partie de la parcelle CP584.

Actuellement, le site est occupé par le bâtiment de l'EHPAD Mauperthuis et ses abords (deux zones de stationnement, accès techniques) et une partie du parc des Mahaudières (espaces végétalisés et plantés, cheminements piétons).

3.1.2 Distance vis à vis d'un site Natura 2000

Le projet, par sa faible ampleur et sa localisation, n'est pas susceptible d'affecter un site Natura 2000. En effet, les sites Natura 2000 les plus proches sont situés à 1 km du projet. Les zones Natura 2000 « Estuaire de la Loire » sont notamment vulnérables au regard de la qualité des milieux aquatiques, de l'artificialisation des berges, des risques de pollution, de la surfréquentation ou de pratiques agricoles inadaptées. Le changement de zonage naturel vers un zonage constructible d'une surface de 1639 m² à 1km de ces sites n'est pas de nature à affecter l'un de ces éléments.

3.1.3 Risques naturels

Le terrain, objet du projet, n'est pas concerné par des aléas de risques naturels importants. La ville de Rezé est concernée par le risque inondation en lien avec la présence de la Loire et de la Sèvre Nantaise.

Deux Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) sont en vigueur sur la commune :

- PPRI Sèvre nantaise, approuvé le 3 décembre 1998, dont la révision a été prescrite en juillet 2019 ;

- PPRI de la Loire aval dans l'agglomération nantaise, approuvé par arrêté du Préfet en date du 31 mars 2014.

D'après les règlements graphiques des deux PPRI, le terrain se positionne hors zone inondable.

Concernant le risque inondation par écoulement pluvial, le plan thématique cycle de l'eau du PLUm en vigueur identifie un aléas moyen à proximité de l'assiette foncière du projet.

Le terrain est faiblement exposé au risque de retrait-gonflement des argiles (niveau de risque 1/3) et en zone de sismicité modéré (niveau de risque 3/5).

Concernant le risque de mouvement de terrain, le site n'est pas concerné par cet aléas (cf. pièce 5.3.6 du PLUm).

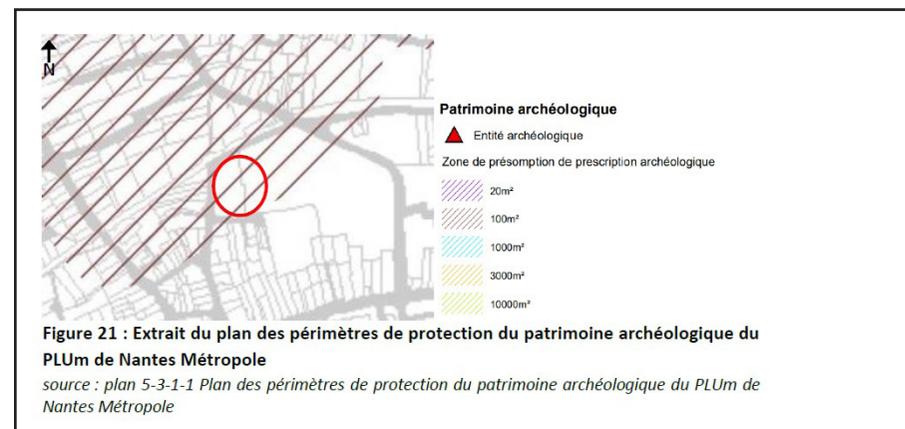
3.1.4 Risques technologiques

Le site n'est pas concerné par un risque technologique.

Le terrain est concerné par une servitude relative aux balisages aéronautiques et aux dégagements aéronautiques (T5).

3.1.5 La présence d'un périmètre de protection MH

Le périmètre d'étude se situe en zone de présomption de prescription archéologique en lien avec l'arrêté n°384 du 13 octobre 2014 concernant la commune de Rezé associé à un seuil de surface de 100 m².



Le périmètre d'étude se positionne dans deux périmètres de protection autour de monuments historiques :

- La Maison Radieuse (classement partiel en 2022),
- La chapelle Saint Lupien (classement du sous-sol en 1986).

Ces périmètres de protection de 500 m autour des monuments historiques correspondent à une servitude d'utilité publique (AC1).



Figure 22 : Monuments historiques et périmètres de protection

Source : <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/> consulté le 05/02/24

○ Site d'étude

Sur proposition de l'architecte des bâtiments de France, la réduction de ces périmètres automatiques des champs de visibilité afin de les fondre dans un périmètre délimité des abords unique tenant mieux compte de la nature et de l'environnement réel des monuments historiques sera soumis à enquête publique en septembre 2024.

3.2 Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de la procédure

3.2.1 Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

La procédure, en ce qu'elle consiste à déclasser une zone naturelle, peut

avoir des effets potentiels sur les milieux naturels et la biodiversité. Un diagnostic écologique a été réalisé sur site, en 2023, et met en avant des enjeux écologiques du périmètre très limités. En effet, le site d'étude est entièrement composé de milieux anthropisés et d'habitats semi-naturels relativement dégradés.

La partie est du site correspond à une partie du parc des Mahaudières. L'intérêt écologique de ce parc boisé est très faible à nul et les potentialités d'accueil pour la biocénose sont faibles. Aucune espèce floristique protégée n'a été observée. Ce boisement de parc paysager, essentiellement composé d'essences horticoles exogènes, ne remplit que très peu de fonction écologique et d'accueil pour la faune (reposer et très secondairement trophique). Il ne correspond pas aux exigences écologiques des chauves-souris. Certains oiseaux peuvent utiliser les arbres comme reposoir, mais il ne constitue pas un site attractif pour leur nidification (parc intensément fréquenté et entretenu).

Le site s'inscrit dans un paysage urbain compte tenu de son implantation dans le centre-ville de Rezé. Il bénéficie cependant d'un contexte paysager agréable avec la proximité du parc des Mahaudières à l'Est.

Toutefois, ces effets potentiels ne peuvent être qualifiés de notables. En effet, cette réduction de 1639 m² ne représente que 0,17 % des 9,5 hectares des zones naturelles de loisirs (NI) du PLUm sur la ville de Rezé. Ces incidences sont d'autant plus faibles que le déclassement envisagé porte en partie sur un espace déjà artificialisé.

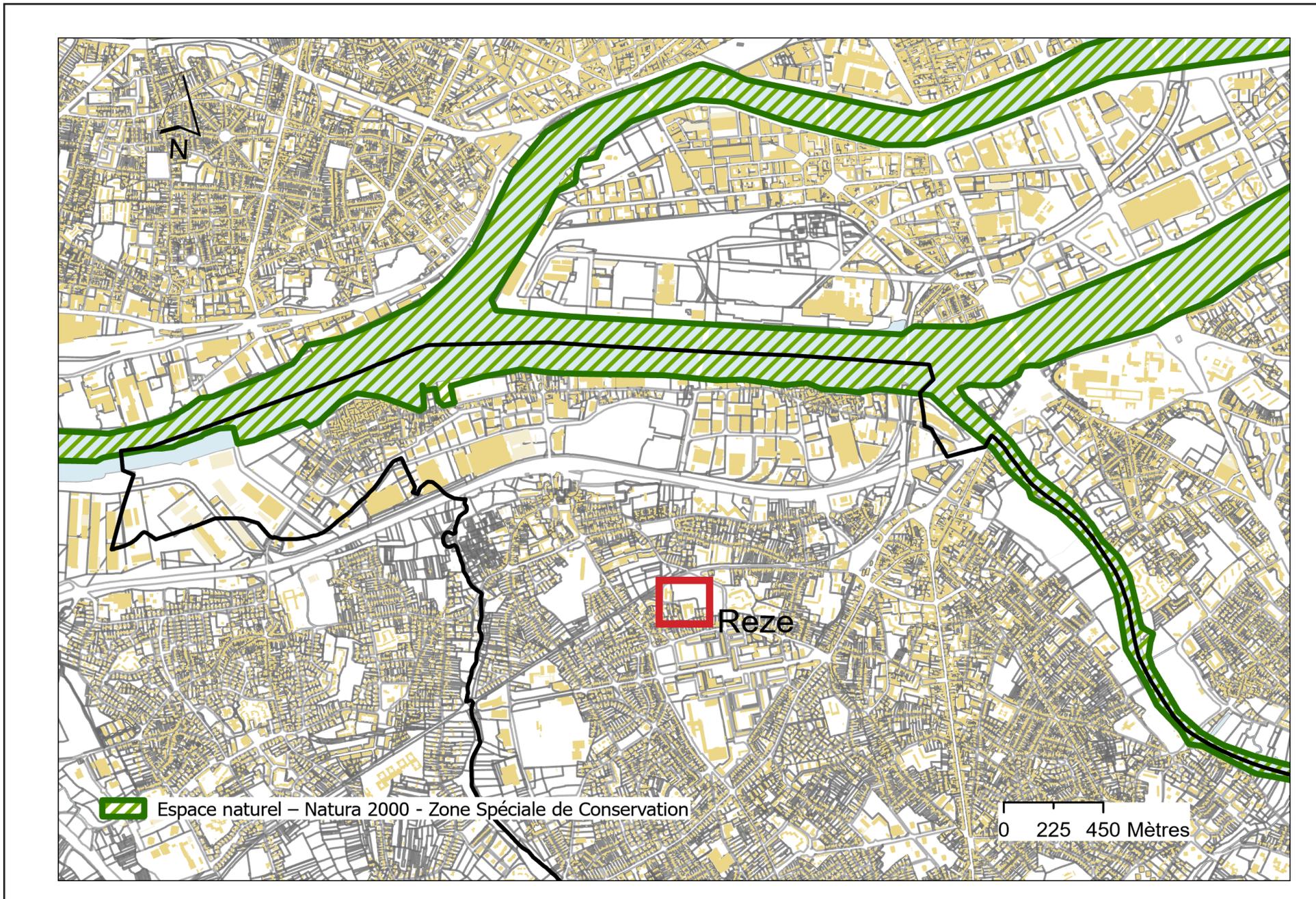
A l'inverse, il est à noter des incidences positives sur les milieux naturels et la biodiversité. Un tilleul existant sera désormais protégé en tant qu'EPP. De plus, le projet de reconstruction de l'établissement est l'occasion d'un réaménagement des espaces extérieurs favorables à la nature en ville.

3.2.2 Incidences sur les zones humides

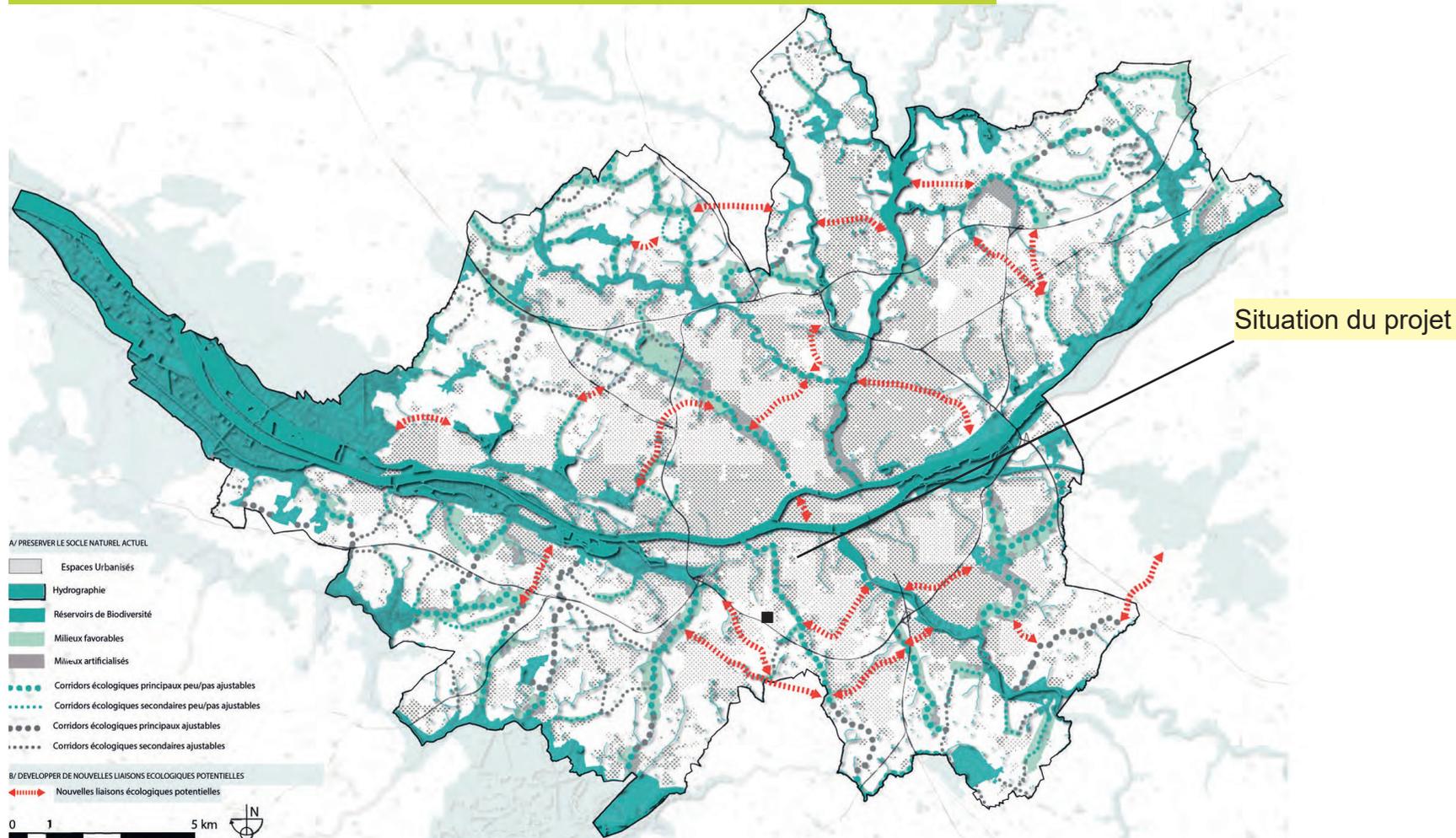
Aucune zone humide n'est identifiée au sein du site et/ou à proximité du projet. Il n'y a pas d'incidence sur les zones humides.

3.2.3 Incidences sur l'air, l'énergie, le climat

Le projet consiste à la réduction d'une zone naturelle (1639 m²). A l'échelle du projet, il n'y a pas d'incidence sur l'air, l'énergie et le climat. Le nouveau bâtiment présentera néanmoins une meilleure performance énergétique que le bâtiment actuel vétuste. Ainsi, des gains substantiels en termes de consommation énergétique sont attendus.



CARTE 2 : PRÉSERVER LE SOCLE NATUREL ET DÉVELOPPER DE NOUVELLES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES



APPROUVÉ LE 05 AVRIL 2019

OAP - TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGE **PlUm** 29

OAP Trame verte et Bleue et Paysage (3-1-2)

IV. MODIFICATIONS / COMPLÉMENTS APPORTÉES AUX DOCUMENTS DU PLUM

Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) a été approuvé par délibération du conseil métropolitain n°2019-39 en date du 5 avril 2019. Nantes Métropole engage la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm afin de permettre le projet.

Celui-ci nécessite l'adaptation des dispositions du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) par une Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLUm dans la mesure où il est nécessaire de faire évoluer le zonage.

Le périmètre d'étude s'implante dans les zonages du PLUm suivants :

- UMc : secteurs de développement de formes urbaines hétérogènes situés autour des centralités actuelles ou le long des corridors de mobilité;
- NI (espaces naturels de loisirs) : espaces naturels à vocation d'équipement de loisirs, de plein air, et d'espaces de nature en ville (fonctions sociale, sportive, récréative, paysagère).

Pour permettre la réalisation du projet, il s'agit de faire évoluer le zonage NI en UMc sur une surface de 1 639 m². En contrepartie, il est proposé de modifier un sous-secteur UMc en NI sur une surface d'environ 5200 m². Cette évolution traduit l'ambition d'un projet de réaménagement du parc des Mahaudières porté par la Ville de Rezé.

Des évolutions complémentaires sont nécessaires :

- de faire évoluer la hauteur graphique de R+2+C à R+4+ couronnement sur l'ensemble du secteur classé en UMc;
- de créer un espace paysager à préserver de 103 m² sur une partie nord de la parcelle, occupée par des boisements, dont la conservation est souhaitée.
- de mettre à jour le plan de mixité sociale.

Les évolutions sont synthétisées dans le tableau ci-dessous et traduites graphiquement en page 15.

	Évolutions	Surface (m ²)
Zonage	Passage de NI à UMc	1639
	Passage de UMc à NI	5604
Protections environnementales	Création d'un Espace Paysager à Protéger	103
Plan des hauteurs	Passage de R+2+C à R+4+C	
Plan de mixité sociale	Ajustement suite aux changements de zonage	

