

CONSEIL METROPOLITAIN DES 26 ET 27 JUIN 2025**Délibération n° 2025-124****41 - Rezé - Projet de mutualisation et de reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre
Plancher - Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm - Approbation****Date de la convocation** : 20 juin 2025**Présidence de séance** : Johanna ROLLAND – Présidente**Secrétariat de séance** : Robin SALECROIX**Présents : 82**

M. AFFILE Bertrand, M. AMAILLAND Rodolphe, M. ANNEREAU Matthieu, M. ARROUET Sébastien, M. ASSEH Bassem, M. BAINVEL Julien, Mme BASSAL Aïcha, Mme BASSANI Catherine, Mme BENÂTRE Marie-Annick, M. BERTHELOT Anthony, Mme BERTU Mahaut, Mme BESLIER Laure, Mme BIR Cécile, M. BOILEAU Vincent, M. BOLO Pascal, Mme BONAMY Delphine, Mme BONNET Michèle, M. BOULÉ FOURNIER Aurélien, M. BOUVAIS Erwan, M. BRILLAUD DE LAUJARDIERE François, Mme CADIEU Véronique, Mme COLLINEAU Marlène, Mme COPPEY Mahel, M. COUVEZ Eric, Mme DELABY Françoise, M. DESCLOZIERS Anthony, Mme DUBETTIER-GRENIER Véronique, Mme EL HAÏRY Sarah, Mme FIGULS Séverine, Mme GARNIER Laurence, M. GARREAU Jacques, Mme GESSANT Marie-Cécile, M. GODET Laurent, Mme GOUZAZ Azilil, M. GRACIA Fabien, Mme GRELAUD Carole, M. GROLIER Patrick, Mme GUILLON Stéphanie, M. GUINÉ Thibault, M. GUITTON Jean-Sébastien, Mme HAKEM Abbassia, Mme IMPERIALE Sandra, Mme JUDALET Anne-Sophie, M. KABBAJ Anas, Mme LEBLANC Nathalie, M. LE CORRE Philippe, Mme LE COULM Juliette, M. LEMASSON Jean-Claude, Mme LERAY Isabelle, M. LE TEUFF Florian, Mme LOBO Dolores, M. LUCAS Michel, M. MARTIN Nicolas, Mme METAYER Martine, Mme NAULIN Hélène, Mme NGENDAHAYO Liliane, M. NICOLAS François, Mme OGER Martine, Mme OPPELT Valérie, M. PARAGOT Stéphane, M. PASCOUAY Yves, M. PETIT Primaël, Mme PIAU Catherine, M. PINEAU Jacques, M. PRAS Pascal, M. PROCHASSON François, M. QUENEA Pierre, M. QUÉRO Thomas, M. REBOUH Ali, Mme ROBERT Pascale, Mme ROLLAND Johanna, M. SALAUN André, M. SALECROIX Robin, M. SEASSAU Aymeric, Mme SOTTER Jeanne, M. TALLEDEC Denis, M. THIRIET Richard, M. TRICHET Franckie, M. TURQUOIS Laurent, M. VEY Alain, Mme VITOUX Marie, M. VOUZELLAUD François

Absents et représentés : 13

M. AZZI Elhadi (pouvoir à Mme COPPEY Mahel), Mme BLIN Nathalie (pouvoir à M. SALECROIX Robin), M. BUREAU Jocelyn (pouvoir à M. GUINÉ Thibault), M. DANTEC Ronan (pouvoir à Mme GOUZAZ Azilil), M. FOURNIER Hervé (pouvoir à Mme DELABY Françoise), Mme LAMBERTHON GUERRA Anne-Sophie (pouvoir à M. BAINVEL Julien), Mme LANGLOIS Pauline (pouvoir à Mme LERAY Isabelle), M. RICHARD Guillaume (pouvoir à M. ARROUET Sébastien), M. RIOM Tristan (pouvoir à M. PETIT Primaël), Mme SCUOTTO Christelle (pouvoir à M. BERTHELOT Anthony), M. TERRIEN Emmanuel (pouvoir à Mme OGER Martine), Mme VAN GOETHEM Sophie (pouvoir à Mme GARNIER Laurence), Mme VIALARD Louise (pouvoir à Mme FIGULS Séverine)

Absents : 3

M. BELHAMITI Mounir, Mme GUERRIAU Christine, M. JOUIN Christophe

Adoptée à l'unanimité**Transmission en Préfecture le** : 10 juillet 2025**Mise en ligne sur le site internet de Nantes Métropole le** : 10 juillet 2025**Signé le 27 juin 2025 à Nantes par :**

Robin SALECROIX, Secrétaire de séance

Johanna ROLLAND, Présidente

Délibération n°41

Conseil métropolitain des 26 et 27 juin 2025

Rezé - Projet de mutualisation et de reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher - Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm - Approbation

*Monsieur Pascal PRAS, Vice-Président
donne lecture de l'exposé suivant :*

Exposé

Les résidences Mauperthuis et Alexandre Plancher sont deux Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (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 de Santé (ARS) et le Conseil Départemental. Elle est habilitée à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale favorisant ainsi l'hébergement des personnes âgées aux revenus les plus modestes. Ces deux établissements répondent à la volonté de la Ville de Rezé d'améliorer les conditions de vieillissement de sa population âgée.

Le projet, objet de la présente procédure, consiste en la mutualisation des deux EHPAD existants via, d'une part, la construction d'un nouveau bâtiment à proximité du bâtiment actuel de l'EHPAD Mauperthuis et, d'autre part, la démolition du bâtiment et la construction d'un nouveau bâtiment mitoyen du premier. Ce projet est situé allée du Parc Mahaudières, au croisement des quartiers Pont Rousseau, Hôtel de Ville et Château à Rezé. Il vise à répondre aux besoins de logement du Programme Local de l'Habitat (PLH) en favorisant le parcours résidentiel, et notamment, en améliorant une offre adaptée aux personnes âgées.

Afin de permettre la réalisation de cette opération, il est nécessaire de faire évoluer une partie de la zone NI (zone naturelle de loisirs de plein air) de ce secteur en Umc (zone urbanisée mixte) sur une surface de 1 639 m². La Ville de Rezé a donc engagé une procédure de déclaration de projet en vue de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) de Nantes Métropole, en application des articles L. 153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R. 104-14 du code de l'urbanisme, ce projet a été soumis à un examen au cas par cas par l'autorité environnementale (MRAe) qui, par avis du 12 septembre 2024 a conclu à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Conformément à l'article L. 153-55 du code de l'urbanisme, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm a fait l'objet d'une enquête publique, organisée par le Préfet, portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLUm qui en est la conséquence. L'enquête publique s'est déroulée du 15 avril au 30 avril 2025.

À l'issue de l'enquête publique, la commissaire-enquêtrice a adressé au Préfet de Loire-Atlantique son rapport et ses conclusions formulant un avis favorable sans réserve.

Ainsi, par délibération en date du 25 juin 2025, le Conseil municipal de la Ville de Rezé s'est prononcé, par déclaration de projet, sur l'intérêt général de ce projet de mutualisation et de

reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher, au motif qu'il vise à répondre aux besoins de logement et aux enjeux de cohésion sociale tout en y intégrant les nouveaux enjeux de résilience.

Il est proposé au Conseil métropolitain d'approuver la mise en compatibilité du PLUm pour permettre la réalisation de ce projet en application de l'article L. 153-58 4° du code de l'urbanisme.

Le Conseil délibère, et,

1. approuve la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme métropolitain suite à la déclaration de projet de la Ville de Rezé relative au projet de mutualisation et de reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher à Rezé,
2. autorise Madame la Présidente à prendre les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Extrait du registre des délibérations
du conseil municipal
Séance du 25 juin 2025

DÉLIBÉRATION N° 075/2025	APPROBATION DE LA DÉCLARATION DE PROJET POUR LA RESTRUCTURATION - MUTUALISATION DES EHPAD MAUPERTHUIS ET ALEXANDRE PLANCHER
--------------------------	---

L'an deux mille vingt-cinq,

Le vingt cinq juin à dix-huit heures,

Le conseil municipal s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Mme Agnès Bourgeois, maire, suivant la convocation faite le 19 juin 2025.

Etaient présents :

Mme Bourgeois, maire

M. Chusseau, Mme Guiu, M. Faës, Mme Coirier, M. Brianceau, Mme Daire-Chaboy, M. Quéraud, Mme Fond, M. Gaglione, Mme Paquereau, M. Audubert, adjoints

Mme Métayer, M. Bouyer, Mme Hervouet, Mme Cabaret-Martinet, M. Soccoja, M. Quénéa, M. Kabbaj, Mme Landier, Mme Deletang, M. Letrouvé, Mme Desgranges, Mme Leray, M. Mabon, M. Vendé, M. Louarn, Mme Lelion, M. Le Breton, Mme Bihan, M. Simonet, Mme Uzunpinar, M. Jegouic, conseillers municipaux

Absents excusés ayant donné pouvoir à un collègue du conseil municipal pour voter en leur nom :

Mme Burgaud (pouvoir à M. Chusseau), M. Pineau (pouvoir à Mme Coirier), M. Jéhan (pouvoir à M. Faës), Mme Gallais (pouvoir à Mme Leray), M. Gellusseau (pouvoir à Mme Paquereau), M. Nicolas (pouvoir à M. Simonet), Mme Douaisi (pouvoir à Mme Desgranges)

Absents non excusés :

M. Le Forestier, Mme Bennani, M. Marion, conseillers municipaux

Mme Martine Métayer a été désignée secrétaire de séance et a accepté ces fonctions.

CONSEIL MUNICIPAL DU 25 JUIN 2025

OBJET : APPROBATION DE LA DÉCLARATION DE PROJET POUR LA RESTRUCTURATION - MUTUALISATION DES EHPAD MAUPERTHUIS ET ALEXANDRE PLANCHER :

Mme Martine Métayer donne lecture de l'exposé suivant :

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 de Santé (ARS) 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.

Il s'agit d'une opération de mutualisation et reconstruction d'un nouveau bâtiment regroupant deux Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) allée du Parc Mahaudières, situés au croisement des quartiers Pont Rousseau, Hôtel de Ville et Château.

Ce projet permet 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.

Afin de permettre la réalisation de ce projet, la ville a engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) en application de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme.

Le conseil municipal a, par délibération du 28 septembre 2023 et conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, engagé une concertation préalable avec les habitants, qui s'est déroulée du 8 au 22 janvier 2024 inclus. Le 11 avril 2024, le conseil a tiré le bilan de cette concertation.

À l'issue de cette concertation, et conformément à l'article R104-14 du code de l'urbanisme, ce projet a été soumis à un examen au cas par cas par l'autorité environnementale (MRAe) qui l'a exempté d'une évaluation environnementale.

En application des dispositions de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm a fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme le 14 octobre 2024. Aucune observation n'a été relevée dans le cadre de cet examen. Le procès-verbal de cette réunion a été joint au dossier d'enquête publique.

Conformément à l'article L.153-55 du code de l'urbanisme, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm a fait l'objet d'une enquête publique, portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLUm. Cette enquête publique a été prescrite par arrêté préfectoral n° 2025/UPAF/028 en date du 27 mars 2025.

L'enquête publique s'est déroulée du 15 au 30 avril 2025 inclus.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, l'ensemble du dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête papier ont été rendus disponibles à l'accueil de l'hôtel de ville de Rezé.

CONSEIL MUNICIPAL DU 25 JUIN 2025

Le dossier était également accessible depuis un poste informatique dédié à l'accueil de l'hôtel de ville ainsi que via le site internet des services de l'État en Loire Atlantique.

Enfin, un registre dématérialisé a été mis en place afin de recueillir les observations du public.

Le public a également eu la possibilité de formuler directement ses observations au cours des trois permanences tenues par la commissaire-enquêtrice en mairie, les 15 avril, 26 avril et 30 avril 2025.

À l'issue de l'enquête, la commissaire-enquêtrice a adressé au préfet de Loire Atlantique son rapport et ses conclusions formulant un avis favorable sans réserve.

Il est proposé au conseil municipal de déclarer d'intérêt général le projet de mutualisation et de reconstruction des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) Mauperthuis et Alexandre Plancher sur la commune de Rezé, conformément aux articles L.300-6 et R.153-16 du code de l'urbanisme.

Il appartiendra ensuite à Nantes Métropole d'approuver la mise en compatibilité du PLUm qui en résulte, en application de l'article L.153-58 4° du code de l'urbanisme.

Le conseil municipal,

Vu le code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé le 5 avril 2019 par délibération du Conseil Métropolitain, notamment modifié par procédure simplifiée le 15 décembre 2023, mis à jour le 23 juillet 2024, mis en compatibilité le 16 décembre 2022 et modifié le 16 décembre 2022 et le 7 février 2025,

Considérant l'avis favorable sans réserve de la commissaire-enquêtrice sur le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm pour le projet de mutualisation – reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher,

Vu l'avis de la commission transitions et inclusions territoriales du 12 juin 2025.

Après en avoir délibéré, par 34 voix pour, 0 voix contre, 6 abstentions,

- Décide de se prononcer, par déclaration de projet, sur l'intérêt général du projet de mutualisation et de reconstruction des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) Mauperthuis et Alexandre Plancher pour les motifs précédemment énoncés ;

- Autorise Madame la Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

CONSEIL MUNICIPAL DU 25 JUIN 2025

La secrétaire de séance,
Martine Métayer



La maire,
Agnès Bourgeais



DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE**Commune de rezÉ****ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE****Déclaration de projet emportant
mise en compatibilité du PLUm****Projet de mutualisation – reconstruction
des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher
sur la commune de REZÉ****ANNEXES****REZÉ****Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm
Projet de mutualisation – reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher**

ANNEXES

Annexe 1 - certificat d'affichage

Annexe 2 - observation W-1

*
* *

REZÉ

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm
Projet de mutualisation – reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher

Département de Loire-Atlantique

Commune de REZE

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

OBJET : VILLE DE REZE - Projet de mutualisation et de reconstruction des établissements d’hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) Mauperthuis et Alexandre Plancher

Mme Agnès Bourgeais,

en qualité de Maire

Certifie avoir procédé, en mairie et sur site à l’affichage de l’avis d’ouverture d’enquête publique dans le cadre du projet de mutualisation et de reconstruction des établissements d’hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) Mauperthuis et Alexandre Plancher, en exécution de l’arrêté préfectoral n° 2025/UPAF/028 du 27 mars 2025;

du 28 mars 2025

au 2 mai 2025

A REZE

Le 20 mai 2025

Pour la Maire,
L’adjointe déléguée,

Claire Guiu



L'impact ornemental sur notre parc sera donc conséquent. Explique-t-il à lui seul son omission dans la présentation « officielle » ? Cela interroge !!!

En tout cas cette destruction programmée contredit frontalement l'affichage affirmé d'un des axes les plus forts de la politique municipale : « VEGETALISER NOTRE ENVIRONNEMENT ».

Comment comprendre qu'une municipalité qui vient d'engager un budget plus que conséquent pour réhabiliter le Parc des Mahaudières s'engage d'ores et déjà et par anticipation à éliminer ses plus beaux atours ?

L'argument qui consiste à affirmer que les arbres abattus seront compensés par plus de nouvelles plantations ne tient pas :

- . Pour bénéficier d'un **arbre** – dans toute sa conception – il faut au minimum 15 voire 25 ans.
- . Un arbre absorbe 40% de CO2 de plus qu'un arbrisseau .
- . Sous sa couronne un abaissement de température de 7 à 8 degrés est potentiellement relevée
- . L'arbrisseau lui ne possède pas de couronne et n'engendre pas d'ombrage....

A l'heure de la bataille émergeante contre le réchauffement climatique sa **survie** s'impose donc

C'est pourquoi je formule officiellement une requête en révision du projet proposé de « réhabilitation, extension, regroupement d'une unité MAUPERTHUIS – PLANCHER »

D'autres solutions sont en effet possibles dans l'ensemble des espaces du futur programme.

Pour l'heure le projet ne se concentre que sur une solution à deux immeubles érigés en parallèle :

- Maintien du plus récent de ceux existants à ce jour
- Elévation d'un nouveau bâtiment en parallèle empiétant sur l'amputation du parc
- Démolition du bâtiment ancien de Maupertuis et création en lieu et place d'un parking automobile

Pourtant deux zones de moindre incidence environnementale existent :

- . Au nord en épousant le tracé de la rue Alexandre PLANCHER vers le passage à niveau
- . Au sud en épousant celui de l'allée des Mahaudières

Deux scénarii sont alors envisageables, soit une disposition en « L » avec 1 seule aile nouvelle, soit 2 demies ailes à chaque extrémité du bâtiment conservé, donc une disposition en « U ».

Dans ces deux hypothèses la surface arborée peut être préservée sans problème et peut même troner au cœur du nouveau volume.

Il s'agit avant tout d'un choix volontariste qui mérite d'être au moins examiné, soupesé et partagé.

Un autre aspect du projet interroge et en questionne les contours:

La résidence PLANCHER sera vidée de ses occupants invités à glisser vers la future extension, mais l'avenir des murs et de la structure n'est pas encore définie.

Quelle en sera la destination ? : maintien, restructuration et nouvelle destination ? arasement ?

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

Commune de REZÉ

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Déclaration de projet emportant
mise en compatibilité du PLUm

**Projet de mutualisation – reconstruction
des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher
sur la commune de REZÉ**

***RAPPORT
de la COMMISSAIRE ENQUÊTRICE***

Françoise BELIN
Commissaire enquêtrice

SOMMAIRE

Rapport de la commissaire enquêtrice

I – Dispositions légales prises pour l'organisation de l'enquête	page 4
1 - Objet de l'enquête	page 4
2 - Actes générateurs de l'enquête	page 4
3 - Dates et durée de l'enquête	page 4
4 - Permanences de la commissaire enquêtrice	page 4
5 - Publicité.	page 4
* par voie de presse	
* par voie d'affichage	
* par voie électronique	
II – Objet de l'enquête	page 5
A/ ASPECT FORMEL	
1 - Nature de l'enquête	page 5
2 - Historique	page 5
3 - Localisation du projet	page 5
4 - Contexte réglementaire	page 6
B/ PRÉSENTATION DU PROJET	page 6
1- Le projet et ses enjeux	page 6
2 – Mise en compatibilité du PLUm	page 7
3 - Avis de la MRAe	page 7
4 - Incidences sur l'environnement	page 7
5 - Personnes publiques associées	page 8
C/ INFORMATION DU PUBLIC	page 9
III – Composition du dossier d'enquête ...	page 9
IV – Déroulement de l'enquête	page 10

Analyse des observations

I – Préambule	page 13
II – Analyse des observations recensées à l'enquête	page 13
Observations du public	page 13
1 - Environnement – écologie	page 14

REZÉ

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm
Projet de mutualisation – reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher

Conclusions et avis de la commissaire enquêtrice

Conclusions de la commissaire enquêtrice :

1. Historique	page 16
2. Localisation du projet	page 16
3. Enjeux du projet	page 16
4. Mise en compatibilité du PLUm	page 17
5. Avis de la MRAe	page 17
6. Incidences sur l'environnement	page 17
7. Personnes Publiques Associées	page 18
8. Information du public	page 18
9. Déroulement de l'enquête	page 18
10. Observations du public	page 20
1 - Dossier	page 20
2 - Environnement – écologie	page 21
3 - Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm)	page 22
4 - Avis des PPA	page 22
5 - Avis de la commissaire enquêtrice	page 23
 Avis de la commissaire enquêtrice	 page 24
 Annexes.....	 page 26

REZÉ

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm
Projet de mutualisation – reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher

I – Dispositions légales prises pour l'organisation de l'enquête

1 – Objet de l'enquête

L'enquête publique est relative à la **déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) de Nantes Métropole : projet de mutualisation – reconstruction des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) Mauperthuis et Alexandre Plancher** porté par la commune de **REZÉ**.

2 – Actes générateurs de l'enquête

a – **délibération** du Conseil municipal de la commune de Rezé du 3 octobre 2024 sollicitant la mise à l'enquête publique unique du projet de mutualisation et de reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher

b - **décision** de Madame la Première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Nantes n° E25000057/44, en date du 21 mars 2025, désignant Mme Françoise BELIN, en qualité de commissaire enquêtrice

c - **arrêté** préfectoral n° 2025/UPAF/028 en date du 27 mars 2025, prescrivant l'enquête publique unique.

3 – Dates et durée de l'enquête

Ouverture de l'enquête **le mardi 15 avril 2025 à 13h30**

Clôture de l'enquête **le mercredi 30 avril 2025 à 17h30**

soit une durée de 16 jours consécutifs.

4 – Permanences de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice a tenu les permanences suivantes, selon les modalités d'accueil du public en vigueur :

- mardi 15 avril 2025 de 13h30 à 17h30
- samedi 26 avril 2025 de 09h00 à 12h00
- mercredi 30 avril 2025 de 13h30 à 17h30

à l'hôtel de ville de Rezé, au rez-de-chaussée.

5 – Publicité

a – Par voie de presse

- dans la rubrique des « Annonces Légales : Avis administratifs » de :
 - PRESSE Océan, des samedi/dimanche 29-30 mars 2025 et du mercredi 16 avril 2025
 - OUEST FRANCE, édition de Loire-Atlantique, des samedi/dimanche 29-30 mars 2025 et du mercredi 16 avril 2025

REZÉ

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm
Projet de mutualisation – reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher

b – Par voie d’affichage

- par affichage au format A3 sur fond jaune :
 - **en mairie de Rezé**, sur la porte d’entrée « public » de la mairie
- par affichage au format A2 sur fond jaune
 - **sur site** : 1 point d’affichage à l’entrée de l’allée du Parc des Mahaudières
1 point d’affichage à l’entrée du parc des Mahaudières

Annexe n° 1 - certificat d’affichage

c – Par voie électronique

Sur le site internet de :

- la Préfecture de Loire Atlantique : <http://www.loire-atlantique.gouv.fr> (rubrique : publications/publications légales/enquêtes publiques)
- la commune de Rezé.

II – Objet de l’enquête

A/ ASPECT FORMEL

1 - Nature de l’enquête

L’enquête publique est une enquête relevant du Code de l’environnement, du Code de l’urbanisme, et du Code des relations entre le public et l’administration.

2 - Historique

Deux Etablissements d’Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) existent allée du Parc des Mahaudières, à Rezé : Mauperthuis et Alexandre Plancher.

Afin de répondre aux besoins de logements inscrits dans le Plan Local de l’Habitat (PLH) de Nantes Métropole en favorisant le parcours résidentiel, notamment en améliorant une offre adaptée aux personnes âgées, Rezé a le projet de mutualisation et reconstruction d’un nouveau bâtiment regroupant les deux établissements existants.

Les résidences Mauperthuis et Alexandre Plancher sont gérées, depuis 2012, par une association unique : l’Association les Mahaudières – Initiatives Solidaires (AMIS). Cette dernière a souhaité qu’un nouveau projet de construction soit envisagé avec une mutualisation des EHPAD Maupertuis et Alexandre Plancher qui nécessitaient des travaux coûteux de remise à niveau. AMIS a, d’ailleurs, conclu une convention avec Atlantique Habitation pour étudier un projet.

3 - Localisation du projet

Les parcelles, propriétés de la ville de Rezé, sont proches géographiquement (environ 50 m) mais ne sont pas contigües : l’EHPAD Maupertuis, est situé rue Etienne Lemerle (parcelle CP1) et l’EHPAD Alexandre Plancher 14 allée des Mahaudières (parcelle CP585).

Rezé est la 3^{ème} des 24 communes composant Nantes Métropole. Elle compte plus de 43 000 habitants (42 998 au recensement 2021) sur une superficie de 13.8 km².

REZÉ

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm
Projet de mutualisation – reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher

A quelques minutes du centre-ville de Nantes, Rezé a la particularité d'être une ville de quartiers : Pont Rousseau, Château, Blordière, La Trocardière, La Houssais, Les Carterons, North House et La Chaussée.

4 - Contexte réglementaire

Le projet de mutualisation et de reconstruction des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) Maupertuis et Alexandre Plancher à Rezé relève des codes suivants :

- le Code de l'urbanisme, notamment les articles L 300-1 et L 300-6, L 153-54 et R 153-13 et suivants ;
- le Code de l'environnement - notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants ;
- le Code des relations entre le public et l'administration, notamment les articles L 300-1 et suivants.

B/ PRÉSENTATION DU PROJET

1- Le projet et ses enjeux

Le meilleur scénario retenu des nouveaux EHPAD se situe sur le site actuel de Monperthuis, accessible via l'allée du Parc des Mahaudières au Sud et la rue Etienne Lemerle à l'Ouest, en limite du parc des Mahaudières. Plusieurs autres critères sont entrés en ligne de compte pour cette orientation : proximité des transports en commun, des commerces et des services, proximité du Parc des Mahaudières et situation dans les secteurs de Rezé concentrant la plus forte proportion de personnes âgées de plus de 75 ans.

LE PROJET

Le projet consiste à regrouper les EHPAD Maupertuis et Alexandre Plancher dans un nouveau bâtiment. Ce dernier se construira en partie sur le site de l'actuel EHPAD Mauperthuis et en partie sur ses abords.

Le projet se déroulera en plusieurs phases :

- 1 - construction d'un bâtiment neuf sur le site du futur équipement qui pourra accueillir les résidents de l'EHPAD Mauperthuis
- 2 - démolition du bâtiment actuel de l'EHPAD Mauperthuis
- 3 - construction en lieu et place de la suite du nouveau bâtiment pour regrouper les deux EHPAD.

Le projet se développera sur une surface utile d'environ 8 250 m² et comprendra une surface de 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.

L'assiette foncière est composée de la parcelle CP01 de 3 776 m² et d'une partie de la parcelle CP584 de 4 478 m².

REZÉ

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm
Projet de mutualisation – reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher

LES ENJEUX

Les enjeux sont :

- **l'emplacement des bâtiments existants** en inadéquation avec les besoins actuels et futurs des EHPAD,
- **la réponse aux enjeux démographiques** croissants sur le territoire,
- **la participation aux projets de territoire** dans une logique de parcours de la personne âgée souhaitant vieillir à son domicile et/ou de celle qui nécessite un accompagnement en structure adaptée.

2 - Mise en compatibilité du PLUm

Le projet de la ville de Rezé nécessite l'application 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.

L'art. L 300-6 du Code de l'Urbanisme précise que les collectivités locales peuvent se prononcer par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'un programme de construction.

Le présent projet prévoyant l'évolution d'un établissement de soins pour des personnes âgées dépendantes présente donc un caractère d'intérêt général.

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

Ainsi, en application de l'art. L 153-54 du Code de l'Urbanisme, le PLUm peut évoluer par une déclaration de projet emportant mise en compatibilité. La mise en compatibilité consiste à déclasser une emprise au sein d'une zone naturelle.

CONCERTATION PRÉALABLE

Par délibération du 28 septembre 2023, le conseil municipal de Rezé a approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation préalable.

Ainsi cette concertation préalable a eu lieu du lundi 08 janvier 2024 au lundi 22 janvier 2024. Trois observations faites sur le projet n'ont pas remis en cause le projet, aussi le conseil municipal de Rezé a approuvé le bilan de la concertation par délibération du 11 avril 2024.

3 - Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

Dans la décision après examen au cas par cas, en application de l'art R 104-28 du Code de l'urbanisme, la MRAe a pris en considération :

« - les caractéristiques du projet de mise en compatibilité du PLUm de Nantes Métropole pour la mutualisation et la reconstruction de 2 EHPAD à Rezé qui prévoit :

* le classement en zonage UMc (secteur de développement aux abords des centralités ou des axes de mobilité) d'une surface de 1 639 m² de zone NI (espaces naturels de loisirs) et en compensation le classement de 5 200 m² actuellement en zone UMc, en zone NI ;

* la création d'un espace paysager d'une surface de 103 m² sur la partie Nord du site correspondant à un tilleul existant ;

REZÉ

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm
Projet de mutualisation – reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher

* l'évolution du règlement graphique permettant d'augmenter, sur la même parcelle, la hauteur des constructions de deux étages pour atteindre R+4+couronnement.

- les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

* le site est occupé par le bâtiment de l'EHPAD Mauperthuis ainsi que des zones de stationnement et accès techniques. La partie reclassée en zone UMc, correspond à une partie du parc des Mahaudières constituée d'espaces végétalisés et de cheminements piétons ;

* le secteur des EHPAD est entièrement composé de milieux anthropisés, partiellement artificialisés, et d'habitats semi-naturels relativement dégradés. Il ne présente pas, selon le dossier, d'enjeux écologiques, en particulier en termes d'accueil pour la faune, la fréquentation importante du parc réduisant l'attractivité de l'avifaune notamment. Aucune espèce floristique protégée n'a été identifiée ;

* le site n'est concerné par aucun zonage d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ;

* aucune zone humide n'est identifiée sur et à proximité du site ;

* le secteur se situe en zone de présomption de prescriptions archéologiques associée à un seuil de surface de 100 m² et au sein de deux périmètres de protection autour des monuments historiques : la maison radieuse et la chapelle Saint-Lupien. Ces périmètres doivent faire l'objet d'une réduction, sur proposition de l'architecte des bâtiments de France, après enquête publique prévue en [septembre 2024], afin de prendre en compte la nature et l'environnement réel de ces monuments historiques. »

La MRAe conclut que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement susvisée.

Ainsi, la MRAe décide que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

4 - Incidences sur l'environnement

Le projet de mutualisation – reconstruction des EHPAD Maupertuis et Alexandre Plancher à Rezé ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le dossier fait état des caractéristiques principales susceptibles d'être touchées par ce projet :

- la localisation du projet
- la distance vis-à-vis des sites NATURA 2000
- les risques naturels : 2 Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI)
- les risques technologiques
- le périmètre de protection du patrimoine archéologique : 2 monuments historiques (La Maison Radieuse et la chapelle Saint-Lupien)

A ce titre, sur proposition de l'architecte des bâtiments de France, la réduction de ces périmètres automatiques a fait l'objet d'une récente enquête publique.

REZÉ

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm
Projet de mutualisation – reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher

De même, les principales incidences sur l'environnement et la santé humaine ont fait l'objet d'études :

- les milieux naturels et la biodiversité : le déclassement d'une partie d'une zone naturelle pourrait avoir des effets potentiels ont donné lieu à un diagnostic réalisé en 2023
- les zones humides
- l'air, l'énergie, le climat.

Les conclusions de ces études ont été plutôt favorables.

5 - Personnes publiques associées (PPA)

Une réunion d'examen conjoint du dossier par les personnes publiques associées a été organisée le lundi 14 octobre 2024 à 15h00 à l'Hôtel de Ville de Rezé.

Ont été invités :

- la préfecture de la Région des Pays de la Loire, Préfecture de la Loire Atlantique
- le conseil Régional des Pays de la Loire
- le conseil Départemental de Loire Atlantique
- le Pôle métropolitain Nantes - Saint-Nazaire
- la Chambre d'Agriculture de la Loire-Atlantique
- la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes - Saint Nazaire
- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Loire-Atlantique
- SNCF Réseaux
- le Centre Régional de la propriété forestière
- le Comité Régional de la conchyliculture
- le Grand Port maritime Nantes à Saint-Nazaire
- l'Institut National des appellations d'origine Ouest
- l'Institut National des appellations d'origine contrôlée
- Nantes Métropole
- Atlantique Habitations
- la TOM
- la ville de Rezé.

Le procès-verbal de cette réunion d'examen conjoint relate les réponses de :

- la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes - Saint Nazaire : message électronique du 27 septembre 2024
- la Chambre d'Agriculture : message électronique du 10 octobre 2024
- la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) : message électronique du 11 octobre 2024
- le Grand Port maritime Nantes - Saint-Nazaire : message électronique du 14 octobre 2024

indiquant leur absence à la réunion et que le projet n'appelait pas d'observation particulière de leur part.

Le Centre National de la Propriété Forestière donne un avis favorable considérant que ce projet n'a aucune incidence sur des surfaces occupées par les propriétés forestières privées.

Enfin, le Groupe SNCF donne, également, un avis favorable sur le projet.

REZÉ

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm
Projet de mutualisation – reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher

D/ INFORMATION DU PUBLIC

Une concertation préalable a été organisée du lundi 8 janvier 2024 au lundi 22 janvier 2024 en mairie de Rezé pour présenter le projet de mutualisation – reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher et l'évolution du PLUm. Une notice explicative et un registre ont permis au public de faire ses remarques. Un registre numérique était également disponible sur le site internet de la ville. Quelques observations ont été formulées sur le projet.

III – Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte les pièces suivantes :

Pièces administratives :

- **arrêté préfectoral n° 2024/BPEF/098** du 11 septembre 2024
- **avis d'enquête publique**

➤ **sommaire**

- **Arrêté préfectoral n° 2025/UPAF/028** du 27 mars 2025 portant ouverture d'une enquête publique unique

➤ **Avis d'ouverture d'enquête publique**

➤ **A – Pièces administratives**

A-1 - Délibérations

- A-1-1 - Délibération du conseil municipal du 28 septembre 2023 : objectifs poursuivis et modalités de la concertation préalable
- A-1-2 - Délibération du conseil municipal du 11 avril 2024 : bilan de la concertation préalable
- A-1-3 - Délibération du conseil municipal du 23 octobre 2024 : sollicitation d'ouverture de l'enquête publique

A-2 - Avis de la MRAE

- A-2-1 - Avis du 12 septembre 2024
- A-2-2 - Avis rectificatif du 3 octobre 2024

A-3 - Personnes publiques associées

- A-3-1 - Invitations à la réunion d'examen conjoint
- A-3-2 - Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint
- A-3-3 - Avis complémentaire

➤ **B – Notice explicative et pièces modifiées**

B-1 - Notice explicative

B-2 - Pièces modifiées

- B-2-1 - Règlement graphique avant
- B-2-2 - Règlement graphique après
- B-2-3 - Plan des hauteurs avant
- B-2-4 - Plan des hauteurs après

REZÉ

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm
Projet de mutualisation – reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher

B-3 -- Pièces informatives

B-3-1 - Natura 2000

B-3-2 - Plan OAP Trame Verte et Bleue

IV - Déroulement de l'enquête

1 - vendredi 28 mars 2025

- de 14h30 à 15h30 – Préfecture avec Mme Elisabeth GLOANNEC, pôle de l'utilité publique et des affaires foncières, bureau de l'accompagnement à la transition écologique et des procédures environnementales pour signature et paraphe du dossier et du registre d'enquête

2 - lundi 31 mars 2025

- de 14h00 à 15h00 – prise de contact avec M. Philippe AUDUBERT, adjoint en charge des personnes âgées, politique publique en faveur des personnes âgées et de la prévention de la sécurité de la commune de Rezé et Mme Julie NIVANEN, responsable du service urbanisme, Direction aménagement et urbanisme
- de 15h00 à 15h30 – visite des lieux

3 - mardi 15 avril 2025

Ouverture de l'enquête publique et permanence 1, de 13h30 à 17h30, à la mairie de Rezé, au rez-de-chaussée.

Deux visites, aucune observation sur le registre d'enquête, ni sur le registre dématérialisé

4 - samedi 26 avril 2025

- de 09h00 à 12h00, 2^{ème} permanence à la mairie de Rezé, au rez-de-chaussée.
Une visite, aucune observation sur le registre d'enquête, ni sur le registre dématérialisé

5 - mercredi 30 avril 2025

- de 13h30 à 17h30, 3^{ème} et dernière permanence à la mairie de Rezé, au rez-de-chaussée.
Une visite, aucune observation sur le registre d'enquête, une (1) déposition sur le registre dématérialisé

6 - lundi 19 mai 2025

Remise du registre, du rapport, des conclusions motivées et avis de la commissaire enquêtrice à la Préfecture de Loire-Atlantique et au Tribunal administratif.

REZÉ

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm
Projet de mutualisation – reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE**Commune de REZÉ****ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE****Déclaration de projet emportant
mise en compatibilité du PLUm****Projet de mutualisation – reconstruction
des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher
sur la commune de REZÉ*****ANALYSE DES OBSERVATIONS*****REZÉ**

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm
Projet de mutualisation – reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher

I - Préambule

L'enquête publique est relative à la **déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) de Nantes Métropole : projet de mutualisation – reconstruction des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) Mauperthuis et Alexandre Plancher** porté par la commune de **REZÉ**.

II - Analyse des observations recensées à l'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, qui a duré 16 jours, 3 permanences ont été tenues au cours desquelles la commissaire enquêtrice a reçu 4 (quatre) personnes.

1 (un) registre d'enquête « papier » été ouvert à la mairie de Rezé,

Un registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/6163> et une adresse courriel dédiée enquete-publique-6163@registre-dematerialise.fr ont également été ouverts. 1 (une) observation a été enregistrée sur le registre dématérialisé, aucune sur le registre « papier » et aucune sur l'adresse mail dédiée.

Il n'a pas été élaboré de procès-verbal de synthèse des observations du public.

OBSERVATION DU PUBLIC

Une seule observation a été faite pendant l'enquête publique :

W-1 de M. Jean-Yves **STERVINOLO**
ANNEXE N° 2

Ne conteste nullement la finalité du projet de rénovation de l'ensemble Mauperthuis mais a compris, au cours de la réunion de présentation du projet de rénovation du Parc des Mahaudières, que la refondation de l'ensemble « Mauperthuis – Plancher » ne se ferait pas sans conséquences avérées sur l'existant : notamment l'amputation programmée d'une bonne partie du parc.

Il considère que cette amputation affecte tout le secteur où les plus beaux et plus anciens arbres sont implantés : un pin parasol, un cèdre, un chêne consistant, un arbre de Judée, une alignée de 7 « rouvres » et toute une rangée de 7 beaux arbres devenus mûres situés au dos de la statue Alexandre Plancher. Il conclut que l'impact ornemental sur le parc sera conséquent.

Il ajoute que cette destruction programmée contredit frontalement l'affichage affirmé d'un des axes les plus forts de la politique municipale : « VÉGÉTALISER NOTRE ENVIRONNEMENT ».

Il ne comprend pas pourquoi la municipalité a engagé un budget plus que conséquent pour réhabiliter le Parc des Mahaudières et prévoit d'éliminer ses plus beaux atours ?

Il conteste l'argument de la compensation par de nouvelles plantations et donne des détails. En conclusion, il indique « à l'heure de la bataille émergeante contre le réchauffement climatique la survie s'impose donc ».

M. JY **STERVINOLO** formule officiellement une requête en révision du projet proposé de « **réhabilitation, extension, regroupement d'une unité MAUPERTHUIS – PLANCHER** ».

REZÉ

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm
Projet de mutualisation – reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher

Il propose d'autres solutions dans l'ensemble des espaces du futur programme :

- Le projet se concentre sur une solution de deux immeubles érigés en parallèle :
 - * maintien du plus récent de ceux existants à ce jour,
 - * élévation d'un nouveau bâtiment en parallèle empiétant sur l'amputation du parc
 - * démolition du bâtiment ancien de Mauperthuis et création en lieu et place d'un parking automobile
- Deux zones de moindre incidence environnementale existent :
 - * au Nord en épousant le tracé de la rue Alexandre Plancher vers le passage à niveau
 - * au Sud en épousant celui de l'allée des Mahaudières

Deux scénarii sont alors envisageables : soit une disposition en « L » avec une seule aile nouvelle, soit 2 demies ailes à chaque extrémité du bâtiment conservé, dont une disposition en « U ». Dans ces deux hypothèses, la surface arborée peut être préservée sans problème et peut même trôner au cœur du nouveau volume ?

M. J.Y. **STERVINO** considère qu'il s'agira, avant tout, d'un choix volontariste qui mérite d'être au moins examiné, soupesé et partagé.

M. J.Y. **STERVINO** ajoute un autre aspect du projet qui interroge et en questionne les contours :
- la résidence Plancher sera à terme vidée de ses occupants mais l'avenir des murs et de la structure n'est pas encore défini.

Quelle en sera la destination ? : maintien, restructuration et nouvelles destinations ? arasement ?

Le registre dématérialisé mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique a enregistré :

- 885 visiteurs
- 455 téléchargements
- 1 contribution.

Environnement - Ecologie

L'observation W-1 insiste surtout sur le côté environnemental du positionnement des nouveaux bâtiments qui obligera l'abattage de plusieurs arbres.

Synthèse de la commissaire enquêtrice

L'observation W – 1 ne remet pas en cause le projet de mutualisation – reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher mais propose d'autres possibilités de construction qui permettraient de conserver de beaux arbres qui pourront, certes, être compensés par de nouvelles plantations, mais ces derniers n'auront pas les qualités des anciens avant plusieurs années. Il fait une requête en révision du projet.

La question de l'avenir du bâtiment Alexandre Plancher est hors sujet.

La commissaire enquêtrice,



Françoise BELIN

Le 19 mai 2025

REZÉ

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm
Projet de mutualisation – reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE**Commune de REZÉ****ENQUÊTE PUBLIQUE****Déclaration de projet emportant
mise en compatibilité du PLUm****Projet de mutualisation – reconstruction
des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher
sur la commune de REZÉ*****CONCLUSIONS ET AVIS
DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE*****REZÉ**

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm
Projet de mutualisation – reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher

CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

L'enquête publique est relative à la **déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) de Nantes Métropole : projet de mutualisation – reconstruction des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) Mauperthuis et Alexandre Plancher** porté par la commune de **REZÉ**.

1 - Historique

Deux Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) existent allée du Parc des Mahaudières, à Rezé : Mauperthuis et Alexandre Plancher.

Rezé a le projet de mutualiser et reconstruire un nouveau bâtiment regroupant les deux établissements existants pour répondre aux besoins de logements inscrits dans le Plan Local de l'Habitat (PLH) de Nantes Métropole en favorisant le parcours résidentiel, notamment en améliorant une offre adaptée aux personnes âgées,

Depuis 2012, l'Association les Mahaudières – Initiatives Solidaires (AMIS) gère les deux établissements. A sa demande un nouveau projet de construction a été élaboré en mutualisant les EHPAD Maupertuis et Alexandre Plancher qui nécessitaient des travaux coûteux de remise à niveau. AMIS a, d'ailleurs, conclu une convention avec Atlantique Habitation pour étudier un projet.

2 - Localisation du projet

Les parcelles, propriétés de la ville de Rezé, sont proches géographiquement (environ 50 m) mais ne sont pas contigües : l'EHPAD Maupertuis, est situé rue Etienne Lemerle (parcelle CP1) et l'EHPAD Alexandre Plancher 14 allée des Mahaudières (parcelle CP585).

Rezé est la 3^{ème} des 24 communes composant Nantes Métropole. Elle compte plus de 43 000 habitants (42 998 au recensement 2021) sur une superficie de 13.8 km².

A quelques minutes du centre-ville de Nantes, Rezé a la particularité d'être une ville de quartiers : Pont Rousseau, Château, Blordière, La Trocardière, La Houssais, Les Carterons, North House et La Chaussée.

3 - Enjeux du projet

Les principaux enjeux du projet sont :

- le remplacement des bâtiments existants en inadéquation avec les besoins actuels et futurs des EHPAD,
- une réponse aux enjeux démographiques croissants sur le territoire,
- la participation aux projets de territoire dans une logique de parcours de la personne âgée souhaitant vieillir à son domicile et/ou de celle qui nécessite un accompagnement en structure adaptée.

REZÉ

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm
Projet de mutualisation – reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher

4 - Mise en compatibilité du PLUm

Le projet de la ville de Rezé nécessite l'application 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.

L'art. L 300-6 du code de l'urbanisme précise que les collectivités locales peuvent se prononcer par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'un programme de construction.

Le présent projet prévoyant l'évolution d'un établissement de soins pour des personnes âgées dépendantes présente donc un caractère d'intérêt général.

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

Ainsi, en application de l'art. L 153-54 du code de l'urbanisme, le PLUm peut évoluer par une déclaration de projet emportant mise en compatibilité. La mise en compatibilité consiste à déclasser une emprise au sein d'une zone naturelle.

5 - Avis de la MRAe

La décision après examen au cas par cas de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) - réf. PDL-2024-8039 - a été émise le 12 septembre 2024.

La MRAe a pris en considération :

- les caractéristiques du projet de mise en compatibilité du PLUm de Nantes Métropole pour la mutualisation et la reconstruction de 2 EHPAD à Rezé ;
- les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine.

La MRAe décide que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale. Mais cette décision ne dispense pas les projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

6 - Incidences sur l'environnement

Le projet de mutualisation – reconstruction des EHPAD Maupertuis et Alexandre Plancher à Rezé ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le dossier fait état des caractéristiques principales susceptibles d'être touchées par ce projet :

- la localisation du projet
- la distance vis-à-vis des sites NATURA 2000
- les risques naturels : 2 Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI)
- les risques technologiques
- le périmètre de protection du patrimoine archéologique : 2 monuments historiques (La Maison Radieuse et la chapelle Saint-Lupien)

A ce titre, sur proposition de l'architecte des bâtiments de France, la réduction de ces périmètres automatiques a fait l'objet d'une récente enquête publique.

REZÉ

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm
Projet de mutualisation – reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher

De même, les principales incidences sur l'environnement et la santé humaine ont fait l'objet d'études :

- des milieux naturels et la biodiversité : le déclassement d'une partie d'une zone naturelle pourrait avoir des effets potentiels qui ont donné lieu à un diagnostic réalisé en 2023,
- des zones humides,
- de l'air, l'énergie, le climat.

Les conclusions de ces études ont été plutôt favorables.

7- Personnes publiques associées (PPA)

Une réunion d'examen conjoint du dossier par les personnes publiques associées a été organisée le lundi 14 octobre 2024 à 15h00 à l'Hôtel de Ville de Rezé. Seize PPA ont été invitées.

En réponse :

- la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes - Saint Nazaire, la Chambre d'Agriculture, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) et le Grand Port maritime Nantes - Saint-Nazaire : **pas d'observation particulière** ;

- le Centre National de la Propriété Forestière : **avis favorable**, aucune incidence sur des surfaces occupées par les propriétés forestières privées ;

- le Groupe SNCF : **avis favorable**.

Les dix PPA qui n'ont pas répondu sont considérées comme ayant donné un **avis favorable**.

8 - Information du public

Une concertation préalable a été organisée du lundi 8 au lundi 22 janvier 2024 en mairie de Rezé pour présenter le projet de mutualisation – reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher et l'évolution du PLUm. Une notice explicative et un registre ont permis au public de faire ses remarques. Un registre numérique était également disponible sur le site internet de la ville. Quelques observations ont été formulées sur le projet.

9 - Déroulement de l'enquête

➤ Actes générateurs de l'enquête :

a – **délibération** du Conseil municipal de la commune de Rezé du 3 octobre 2024 sollicitant la mise à l'enquête publique unique du projet de mutualisation et de reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher

b - **décision** de Madame la Première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Nantes n° E25000057/44, en date du 21 mars 2025, désignant Mme Françoise BELIN, en qualité de commissaire enquêtrice

c - **arrêté** préfectoral n° 2025/UPAF/028 en date du 27 mars 2025, prescrivant l'enquête publique unique.

REZÉ

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm
Projet de mutualisation – reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher

➤ La **publicité** de l'enquête a été faite régulièrement :

a – **Par voie de presse**

- dans la rubrique des « Annonces Légales : Avis administratifs » de :
 - PRESSE Océan, des samedi/dimanche 29-30 mars 2025 et du mercredi 16 avril 2025
 - OUEST FRANCE, édition de Loire-Atlantique, des samedi/dimanche 29-30 mars 2025 et du mercredi 16 avril 2025

b – **Par voie d'affichage**

Par affichage au format A3 sur fond jaune :

- **en mairie de Rezé**, sur la porte d'entrée « public » de la mairie

Par affichage au format A2 sur fond jaune

- **sur site** : 1 point d'affichage à l'entrée de l'allée du Parc des Mahaudières
1 point d'affichage à l'entrée du parc des Mahaudières

Annexe n° 1 - certificat d'affichage

c – **Par voie électronique**

Sur le site internet de :

- la Préfecture de Loire Atlantique : <http://www.loire-atlantique.gouv.fr> (rubrique : publications/publications légales/enquêtes publiques)
- la commune de Rezé.

Conclusions de la commissaire enquêtrice

Je considère que les mesures mises en place pour l'information du public sur le déroulement de l'enquête ont été importantes et ont permis au public de prendre connaissance du projet de la ville de Rezé

Je considère, également, que les dispositions réglementaires ont bien été respectées.

A la demande de la Préfecture, j'ai tenu 3 permanences du mardi 15 avril 2025 au mercredi 30 avril 2025, soit pendant 16 jours consécutifs. Les permanences ont été tenues à l'hôtel de ville de Rezé, au rez-de-chaussée.

Ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête : un dossier, un registre « papier » et un ordinateur à l'hôtel de ville de Rezé.

Conclusions de la commissaire enquêtrice

Je considère que les conditions d'accueil du public pendant l'enquête ont été bien organisées et accessibles à tous.

Le climat a été très bon, le public a été très rare mais agréable et conciliant en acceptant les conditions de rencontre avec la commissaire enquêtrice. Les agents des communes ont été très professionnels et accueillants.

L'hôtel de ville de Rezé étant en travaux, un espace dans le hall d'accueil temporaire m'a été réservé. Par contre, la permanence du samedi 26 avril 2025 a été perturbée par les familles venues pour trois mariages.

REZÉ

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm
Projet de mutualisation – reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher

- Le 19 mai 2025, j'ai restitué le dossier, le registre clos, ai déposé mon rapport, mes conclusions et mon avis motivé à la Préfecture de Loire-Atlantique et par internet au Tribunal administratif de Nantes.

10 – Observations du public

Le public pouvait déposer ses observations soit :

- directement sur le registre d'enquête à la mairie de Rezé
- auprès de la commissaire enquêtrice pendant les permanences,
- par courrier adressé à Mme la Commissaire Enquêtrice, à la mairie de Rezé
- par courriel sur l'adresse courriel dédiée enquete-publique-6163@registre-dematerialise.fr
- sur le registre dématérialisé enquete-publique-6163@registre-dematerialise.fr

Pendant l'enquête, j'ai accueilli 4 (quatre) personnes et ai constaté aucune observation sur le registre « papier », aucune observation sur l'adresse courriel dédiée et 1 (une) déposition sur le registre dématérialisé : W-1 ([Annexe n° 2](#)).

Le registre dématérialisé mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique a enregistré :

- 885 visiteurs
- 455 téléchargements
- 1 contribution.

§§§

1 – Dossier

Aucune observation du public n'a été déposée sur ce thème.

Conclusions de la commissaire enquêtrice

Le dossier

Parmi les points positifs, je retiens :

- une belle présentation,
- des représentations graphiques claires
- un dossier sobre, bien structuré
- agréable à lire

Parmi les points négatifs, je signale :

- manque de graphiques sur le projet, notamment de positionnement précis des futurs bâtiments sur un plan

2 – Environnement – écologie

Obs. : W-1

L'intervenant ne conteste pas la finalité du projet mais ne comprend pas pourquoi ce projet ampute le secteur de beaux arbres anciens alors même qu'un des axes les plus forts de la politique municipale est « VÉGÉTALISER NOTRE ENVIRONNEMENT ».

Il conteste l'argument de la compensation par de nouvelles plantations.

REZÉ

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm
Projet de mutualisation – reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher

Il formule officiellement une requête en révision du projet proposé de « réhabilitation, extension, regroupement d'une unité MAUPERTHUIS – PLANCHER ».

Il propose d'autres solutions détaillées et considère qu'il s'agira, avant tout, d'un choix volontariste qui mérite d'être au moins examiné, soupesé et partagé.

Il interroge sur l'avenir de la résidence Plancher : Quelle en sera la destination ? : maintien, restructuration et nouvelles destinations ? arasement ?

Conclusions de la commissaire enquêteur

A l'heure où les regards sont orientés sur le réchauffement climatique et tout ce qu'il en résulterait, la question du maintien de beaux et grands arbres adultes, en bon état, peut se poser.

Certes, les études qui ont précédé l'arrêt du projet tel qu'il est retenu peuvent permettre de comprendre la suppression de ces arbres et leur remplacement par la plantation de plus jeunes arbres en compensation. Effectivement, ces jeunes arbres n'auront pas le même impact que des arbres matures.

J'imagine que plusieurs hypothèses ont été développées pour aboutir à un projet faisant consensus entre les différents intervenants, le dossier indique d'ailleurs que « le scénario d'implantation ... correspond au meilleur compromis trouvé ».

Je constate que la mesure Eviter, Réduire, Compenser (ERC) a été prise en compte.

Parmi les points positifs, je retiens :

- la topographie du site permettant d'abord la construction d'un nouveau bâtiment pour l'EHPAD Maupertuis, le déplacement des résidents, du personnel etc... puis la construction dans un second temps du bâtiment qui viendra remplacer l'EHPAD Alexandre Plancher
- la situation géographique du projet en milieu déjà urbanisé avec des activités
- le regroupement des hébergements et des activités sur un même lieu
- la mutualisation des services
- les différentes modifications intervenues pour limiter ou atténuer les atteintes à l'environnement sur le site
- ses accès : pas de nouvelles infrastructures routières donc peu d'artificialisation nouvelle des sols
- la protection des espaces verts : arbres ... et nouvelles plantations
- les mesures de protection ERC (Eviter – Réduire - Compenser) bien prises en compte

Parmi les points négatifs, je signale :

- l'information insuffisante sur les futurs bâtiments, le calendrier ...
- la destruction d'arbres réduite au minimum mais compensée

Le dernier questionnaire de l'observation W-1 est hors sujet.

REZÉ

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm
Projet de mutualisation – reconstruction des EHPAD Maupertuis et Alexandre Plancher

3 – Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm)

Conclusions de la commissaire enquêteur

1 – **Déclaration de projet**

Pour le projet de mutualisation – reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher, la ville de Rezé engage une procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLUm.

En effet, ce projet implique la réduction d'une zone naturelle et l'actualisation de la partie évaluation environnementale du rapport de présentation du PLUm.

Le projet prévoit l'évolution d'un établissement de soins pour des personnes âgées dépendantes répondant ainsi au caractère d'intérêt général prévu par l'art. 300-6 du Code de l'urbanisme.

2 – **Modification du PLUm**

Le périmètre d'étude concerne 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'équipements de loisirs, de plein air et d'espaces de nature en ville (fonction sociale, sportive, récréative, paysagère).

Le projet ne peut s'implanter qu'à la condition de faire évoluer le zonage NI en UMc sur une surface de 1 639 m². En contrepartie, la ville de Rezé propose de modifier un sous-secteur UMc en NI sur une surface d'environ 5 200 m². Rezé traduit cette évolution par l'ambition d'un projet de réaménagement du parc des Mahaudières.

La ville de Rezé présente des évolutions complémentaires nécessaires :

- faire évoluer la hauteur graphique de R+2+C à R+4+couronnement sur l'ensemble du secteur en UMc,
- 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,
- mettre à jour le plan de mixité sociale.

Les modifications précisées ci-dessus sont indispensables pour que le projet porté par la ville de Rezé puisse être autorisé.

Parmi les points positifs, je retiens :

- l'intérêt général du projet
- une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm tant sur les zonages que sur le règlement
- un gain de délai grâce à cette procédure
- l'objectif ambitieux du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Nantes Métropole d'améliorer l'accueil et l'accompagnement des personnes âgées (orientation stratégique n° 3)

REZÉ

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm
Projet de mutualisation – reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher

4 - Avis des personnes publiques associées

Les PPA ont été invité à une réunion d'examen conjoint le 14 octobre 2024. Quelques réponses sont parvenues par messagerie indiquant que le projet n'emportait pas d'observation de leur part. Quatre PPA donnent un avis favorable au projet et neuf « non réponse » sont considérées comme ayant exprimé un avis favorable.

Conclusions de la commissaire enquêtrice

Dont acte

5 - Avis de la commissaire enquêtrice sur le projet

Conclusions de la commissaire enquêtrice

L'objet de la présente enquête publique est la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm de Nantes Métropole. Toutefois, il me paraît important de donner, également, un avis sur le projet de mutualisation – reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher à Rezé.

Il est indéniable que la population vieillit. Rezé utilise le vieillissement des EHPAD Mauperthuis (1969 ; 90 résidents)) et Alexandre Plancher (1989/2000 ; 92 résidents + 10 places d'accueil de jour), construits sur des parcelles communales, pour proposer un nouvel établissement, au même endroit, répondant aux obligations légales actuelles dont les aspects sécuritaires, les performances énergétiques ... sans oublier la mutualisation des services et des professionnels.

Le site est très bien placé en cœur de ville, facile d'accès, accessible par les transports en commun, à proximité des commerces, à côté d'un parc.

Les bâtiments seront aux normes et présenteront plusieurs solutions d'habitats :

- en EHPAD :
 - * 4 unités de vie de 31 et 32 logements par unité, salles d'activités, salons de repos
 - * 4 places d'hébergement permanent et hébergement temporaire
 - * 4 petites unités de vie dont 2 UPAD (Unité de soins de longue durée), 1 unité « grande dépendance » et 1 unité « troubles du comportement »
 - * 1 PASA (pôle d'activité et de soins adaptés) de 12 places.
- soutien à domicile (accueil d'activités) ;
 - * accueil de jour
 - * résidence autonomie, dont 2 places dédiées à l'accueil de personnes en situation de handicap, 1 logement pour 2 étudiants (en veille sur le site)

A l'heure où il est déjà très difficile de trouver des places pour les personnes âgées, un tel établissement ne peut être qu'un atout pour une collectivité.

*
* *

REZÉ

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm
Projet de mutualisation – reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher

AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Je considère que **la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) de Nantes Métropole : projet de mutualisation – reconstruction des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) Maupertuis et Alexandre Plancher porté par la commune de Rezé**

- a respecté toutes les procédures en vigueur,
- toutes les mesures nécessaires ont été prises pour l'information du public,
- toutes les pièces du dossier comportaient des informations et des plans permettant au public d'avoir une bonne connaissance du projet mis à l'enquête publique,
- l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions,
- toutes les personnes qui l'ont souhaité ont été reçues au cours des 3 permanences tenues pendant les 16 jours de l'enquête publique,
- l'observation déposée par le public a bien été analysée,
- l'ensemble des éléments ont bien été développés dans le rapport,
- la balance du projet est positive,
- les grands principes du code de l'urbanisme notamment les articles L 300-1 et L 300-6, L 153-54 et R 153-13 et suivants, sont bien respectés,
- les grands principes du code de l'environnement notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants, sont bien respectés,
- les grands principes du code des relations entre le public et l'administration, notamment les articles L 300-1 et suivants sont bien respectés.

§§§

En conséquence, je donne :

à la **déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) de Nantes Métropole : projet de mutualisation – reconstruction des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) Mauperthuis et Alexandre Plancher** porté par la commune de **REZÉ** :

UN AVIS FAVORABLE



Françoise BELIN
Commissaire Enquêtrice

Le 19 mai 2025

REZÉ

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm
Projet de mutualisation – reconstruction des EHPAD Mauperthuis et Alexandre Plancher