

## Nantes

Secteur du Breil

# Plan Local d'Urbanisme

## Révision simplifiée

### 2 – Notice explicative

Pôle Nantes Ouest

Approbation du 9 mars 2007  
Modifié le 17 décembre 2007  
Modifié le 23 octobre 2009  
Révision simplifiée du 11 décembre 2009  
Mise en compatibilité du PLU du 10 novembre 2010  
Révision simplifiée du 11 avril 2011  
Révision simplifiée du 20 juin 2011

# Notice explicative

Révision simplifiée du PLU de Nantes  
Secteur du Breil

## Sommaire

<b>1. Préambule.....</b>	<b>P.2</b>
<b>2. Rappel du champ d'application de la révision simplifiée du PLU.....</b>	<b>P.2</b>
<b>3. L'objet de la révision simplifiée.....</b>	<b>P.3</b>
<b>a. Plan de situation .....</b>	<b>P.3</b>
<b>b. Le site .....</b>	<b>P.3</b>
<b>c. Le projet Dullin .....</b>	<b>P.3</b>
<b>d. Plan masse projeté.....</b>	<b>P.4</b>
<b>4. L'évolution du document d'urbanisme.....</b>	<b>P.4</b>

# 1. Préambule

Le Plan Local d'urbanisme de Nantes a été approuvé le 9 mars 2007, modifié les 17 décembre 2007 et 23 octobre 2009 et a fait l'objet d'une révision simplifiée le 11 décembre 2009.

Une révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Nantes portant sur le quartier du Breil a été engagée par décision du Conseil Communautaire de Nantes Métropole le 5 février 2010 afin de permettre la réalisation d'une construction rue Charles Dullin, au nord du quartier du Breil Malville.

Le projet porté par Nantes Habitat, bailleur social nantais, vise à construire seize logements qui contribuent à répondre à la demande de logements sociaux.

L'opération de la rue Charles Dullin, comprise dans le projet urbain du Breil, projet d'intérêt général, nécessite d'adapter le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nantes. Les adaptations portent sur le périmètre des espaces boisés classés.

## 2. Rappel du champ d'application de la révision simplifiée du PLU

Le cadre de la révision simplifiée a été fixé par l'article L 123-13 du Code de l'urbanisme qui dispose que cette procédure peut être utilisée :

- Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité
- Lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle
- Pour un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Il s'agit ici de permettre la réalisation du projet urbain du Breil présentant un intérêt général.

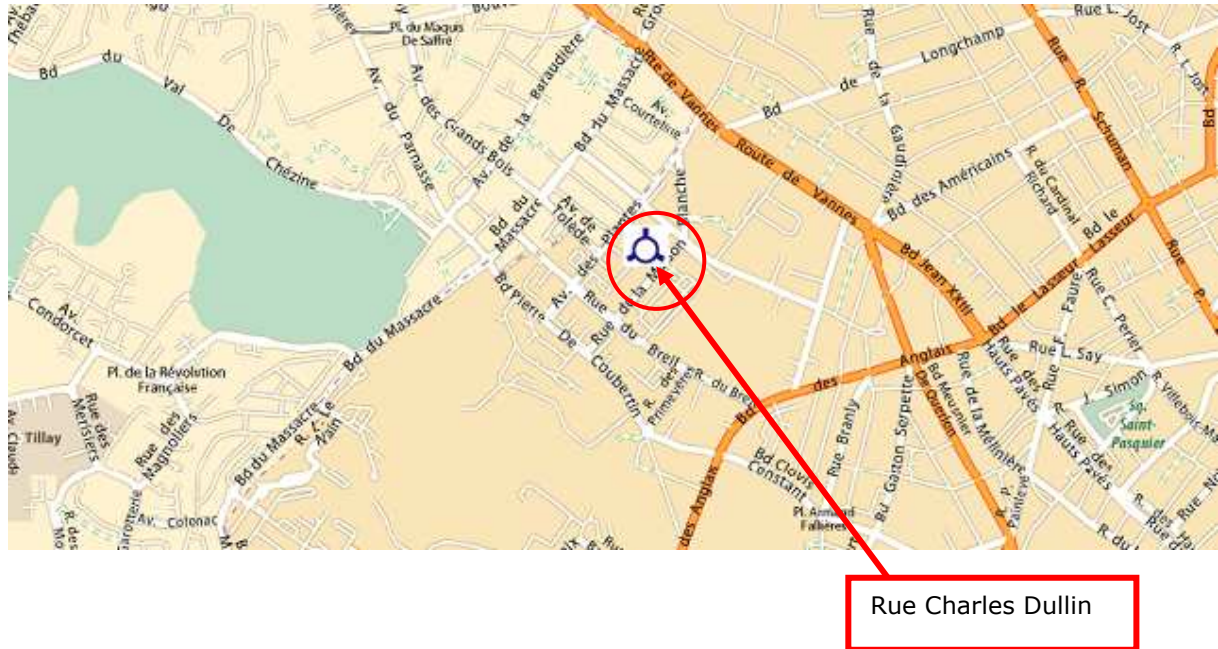
### **Rappel du champ d'application légale des espaces boisés classés :**

Le Plan Local d'Urbanisme permet de protéger le patrimoine végétal au titre des espaces boisés classés. Cette inscription prévue à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme permet de sauvegarder des arbres ou masses boisées de qualité. Actuellement, Nantes compte environ 100 000 arbres dans de tels espaces.

Il est nécessaire pour modifier un espace boisé classé de procéder à une révision du document d'urbanisme.

### 3. L'objet de la révision simplifiée

#### a. Plan de situation



#### b. Le site

Le quartier du Breil Malville, d'une superficie de 49 hectares et situé au Nord Ouest de la Ville, entre la Route de Vannes, le boulevard Pierre de Coubertin et le Boulevard du Massacre, est inscrit en site prioritaire contrat de ville par l'Etat. Il est actuellement engagé dans une démarche de développement social et urbain qui vise principalement à améliorer son attractivité, les conditions de vie des habitants et diversifier les formes d'habitat. Le projet urbain se décline en quatre grands volets d'intervention :

- Restructuration du centre commercial
- Réhabilitation et diversification de l'habitat
- Requalification des espaces publics
- Adaptation des équipements publics

Le quartier comptait 3738 habitants au dernier recensement de 2006.

La desserte du secteur en transports collectifs est assurée par la ligne 3 du tramway et 2 lignes de bus.

L'îlot Dullin est situé à l'extrême Nord Ouest du site prioritaire. Il regroupe 95 logements sociaux. Il est compris dans un secteur plus large en cours de réhabilitation le long de la rue Méliès. Nantes Habitat a engagé, durant l'été 2010, la rénovation des 296 logements des rues Raimu, Méliès et Plantes. Parallèlement, Nantes Métropole aménage l'esplanade Raimu et va intervenir sur les espaces publics.

#### c. Le projet Dullin

Le projet de construction de 16 logements sociaux par Nantes Habitat sur le site s'inscrit dans le volet logement du projet urbain. Il permet de répondre à une demande de logement :

- Offrant un parcours résidentiel,
- Adaptés aux personnes handicapées (2 T4 en RDC)
- Adaptés aux personnes âgées (logements bleus)

- De petites tailles (T2 et T3),

L'opération de construction sera accompagnée d'interventions sur les espaces extérieurs afin de les réaménager et de développer les pratiques sociales sur les espaces de plein air.

A l'échelle **de la ville de Nantes**, ce projet contribue :

- A la construction de nouveaux logements sociaux conformément aux objectifs du Plan Local de l'Habitat.
- A répondre au parcours résidentiel des familles

#### d. Plan masse projeté



## 4. L'évolution du document d'urbanisme

Pour que ce projet se réalise, il est nécessaire que le PLU soit modifié pour adapter les périmètres des Espaces Boisés Classés.

L'Espace Boisé Classé actuel couvre des espaces plantés de catalpas, un boisement de qualité moyenne, alors que de beaux cèdres, situés aux extrémités du site, ne sont pas classés. Une redéfinition des EBC permettra de mieux coller à la réalité des boisements, mais aussi d'accueillir les nouvelles constructions en limitant les impacts sur les immeubles voisins, et en préservant un espace vert.

Actuellement, 950 m<sup>2</sup> d'EBC sont inscrits sur le secteur.

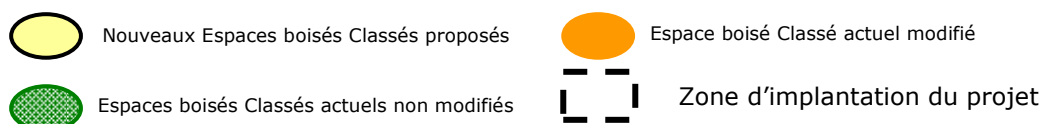
Outre la redéfinition du périmètre des EBC sur l'îlot Dullin, il est proposé de protéger les arbres sur un environnement proche. Au total les nouveaux EBC représenteront 1430 m<sup>2</sup>.

Les pièces du dossier de PLU concernées par la révision simplifiée sont les suivantes :

- Le rapport de présentation du PLU approuvé le 9 mars 2007, modifié le 17 décembre 2007 et le 23 octobre 2009, et révisé le 11 décembre 2009, est complété par la présente notice explicative de la révision expliquant les choix effectués et les modifications introduites dans le cadre de cette procédure,
- Les documents graphiques : La planche graphique du plan de zonage n° 58-35.



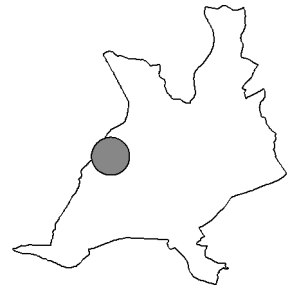
#### Evolution de la trame EBC



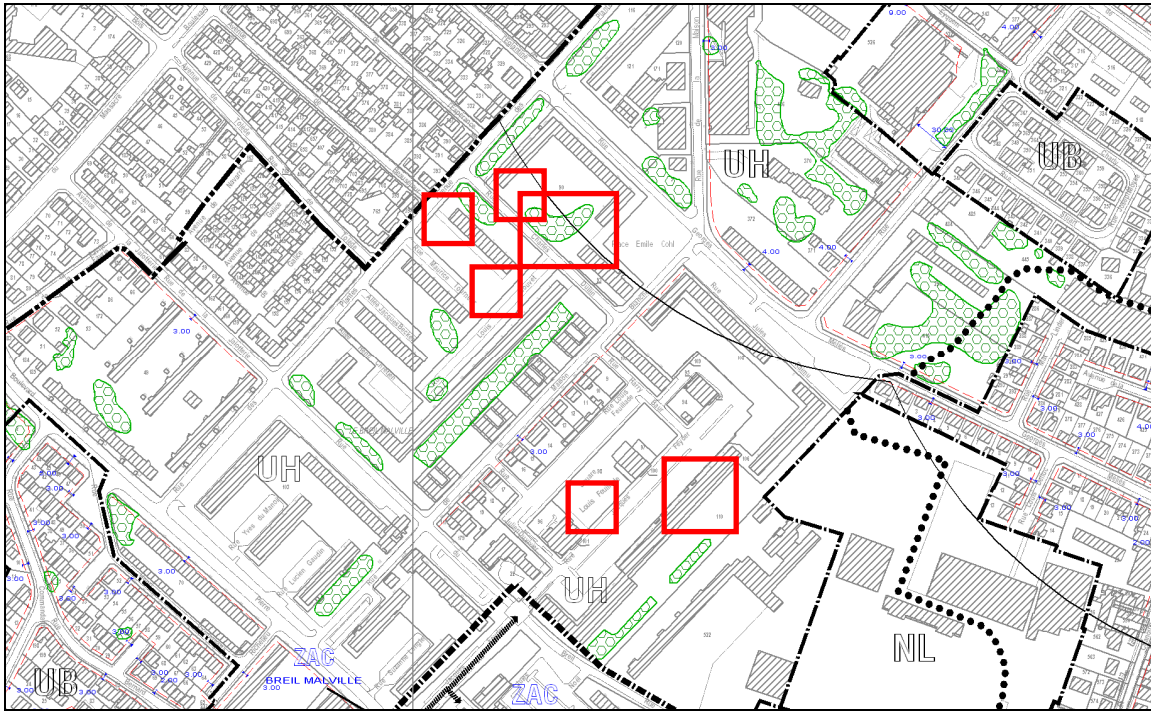
ooo

**Le détail de la modification mentionnée est présenté ci-après. Les pièces sont également présentées dans leur intégralité avant et après modification.**

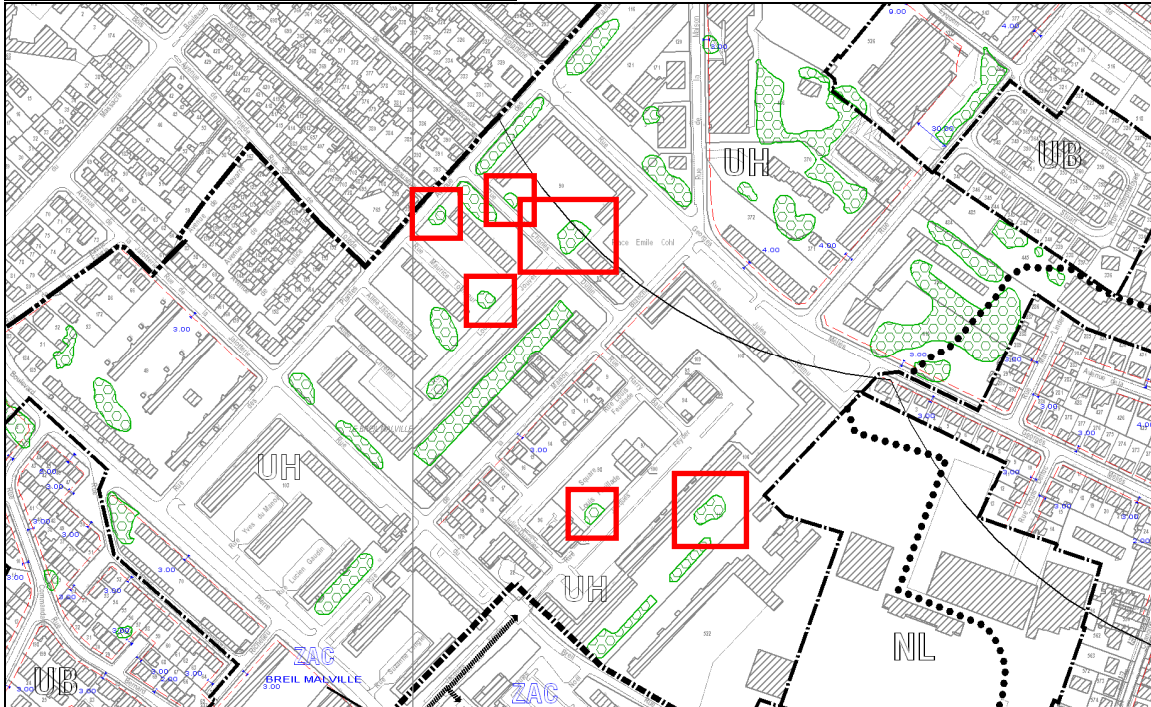
# **Annexe 1**



**AVANT REVISION SIMPLIFIEE**



**APRES REVISION SIMPLIFIEE**



Fond de plan : Référentiel cadastral composite actualisé. **Planche 58-35**

Edition du 24 Mai 2011

440109007RSP-plu - Indice 001  
**Commune de Nantes**