



BASSES LANDES PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT

DOSSIER DE CONCERTATION PRÉALABLE - 27 avril 2026/27 mai 2026

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm

CONTEXTE

Déménagement de la ligue de football des Pays de la Loire

La ligue de football des Pays de la Loire prévoit de quitter le site de Saint-Sébastien-sur-Loire pour des raisons liées notamment à l'inondabilité de certains terrains.

Sollicitée par la Ligue de football des Pays de la Loire, la ville de Nantes a étudié les possibilités d'accueil sur son territoire et proposé de mettre à disposition une partie du site des Basses Landes à Nantes Nord pour permettre l'installation du nouveau siège et des équipements associés. Dans ce cadre, une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLUm) est nécessaire. Le présent dossier de concertation présente les ambitions du projet, souligne son intérêt général et précise les contours de la mise en compatibilité du PLUm.



SOMMAIRE DU DOSSIER DE CONCERTATION

- p4 - Localisation du projet
- p8 - Présentation du projet
- p10 - Présentation de l'intérêt général du projet
- p12 - PLUM - Les modifications envisagées
- p14 - Cadre juridique et déroulement de la procédure
- p16 - Etat initial et enjeux environnementaux

LEXIQUE

PLUm : Plan Local d'urbanisme
métropolitain

PPA : Personnes Publiques Associées

FFF : Fédération Française de Football

MR Ae : Mission Régionale d'autorité
environnementale

ENS : Espaces naturels sensibles

APPB : Arrêtés préfectoraux de protection
de biotope

ENAF : Espace naturel agricole et forestier

OCS : Occupation des sols

LE SITE DE PROJET

Localisation

La plaine de jeux des Basses Landes, au nord de Nantes, est située chemin de la justice, entre la voie express RN137 (en direction de Rennes) et le cimetière parc.

Cette propriété de la ville de Nantes accueille actuellement plusieurs équipements sportifs : 4 terrains de football dont 1 synthétique et 3 stabilisés, une salle de terrains de tennis couverts, 4 terrains de tennis extérieurs, un terrain de BMX et des vestiaires.

Ces équipements ont la particularité de s'inscrire dans un cadre paysager de qualité sur une surface de 13,4 hectares, avec la présence de nombreux arbres et espaces enherbés.



Entrée du site



Terrain stabilisé et présence d'arbres



Espace enherbé et arboré en entrée de site



Actuel club house sur le site

Site de projet

Situation dans la ville de Nantes



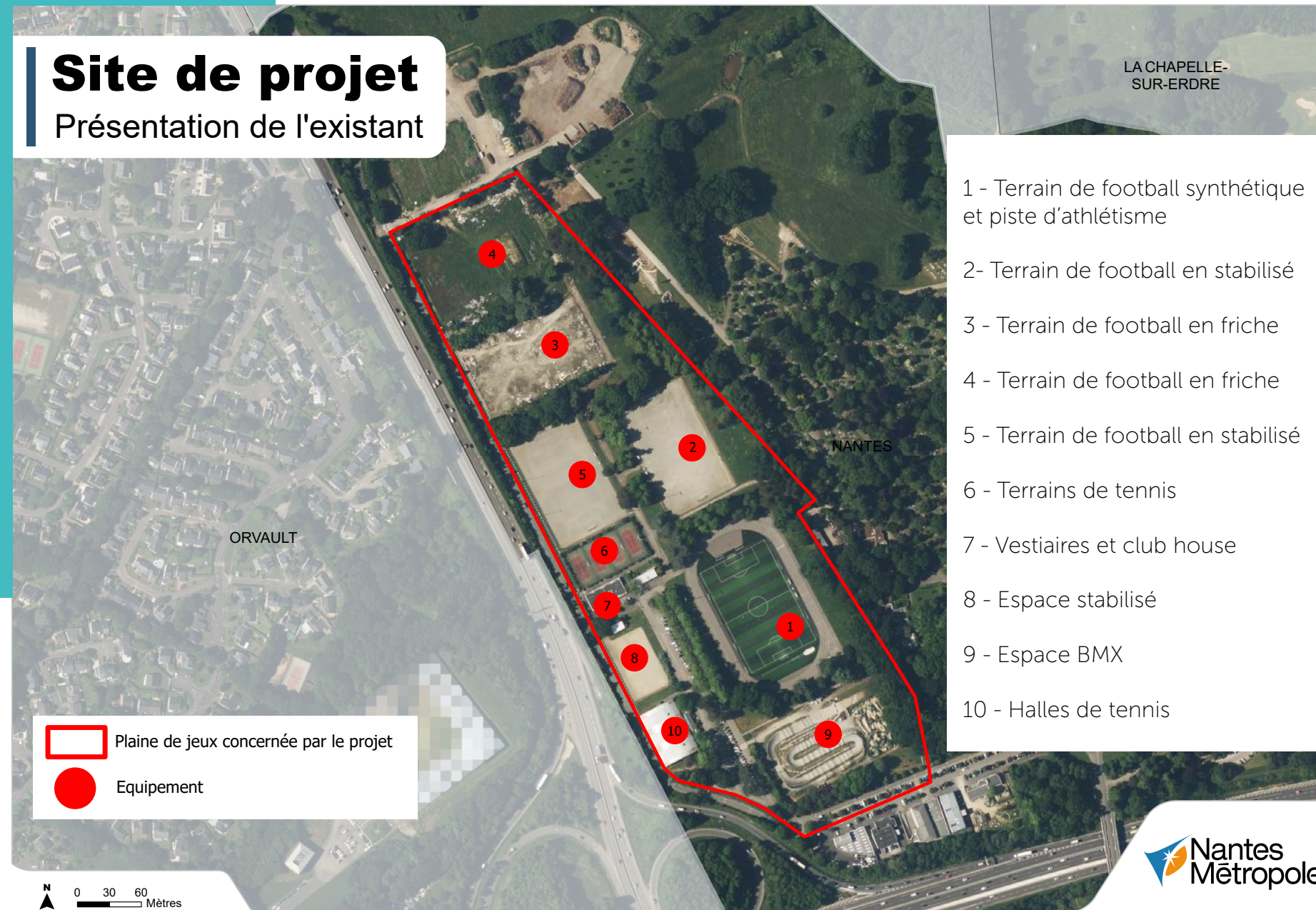
Site de projet

Situation dans le quartier




Site de projet


Présentation de l'existant

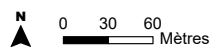


- 1 - Terrain de football synthétique et piste d'athlétisme
- 2- Terrain de football en stabilisé
- 3 - Terrain de football en friche
- 4 - Terrain de football en friche
- 5 - Terrain de football en stabilisé
- 6 - Terrains de tennis
- 7 - Vestiaires et club house
- 8 - Espace stabilisé
- 9 - Espace BMX
- 10 - Halles de tennis

Projet : APRX_1 | © Nantes Métropole, mars 2026 | Source : | Réalisé par :

 Plaine de jeux concernée par le projet

 Equipement





LE PROJET

Présentation

La Ligue de Football des Pays de la Loire a pour mission d'organiser, développer et contrôler la pratique du football amateur sur le territoire de la région. Actuellement située sur la commune de Saint-Sébastien-sur-Loire, la Ligue est confrontée à des problématiques d'inondabilité des terrains et souhaite déménager.

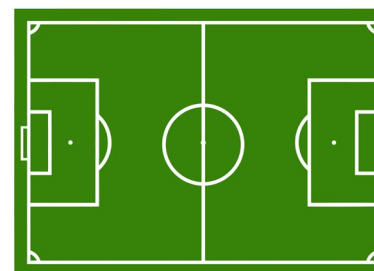
4 TERRAINS DE FOOT RÉNOVÉS

La ville de Nantes, propriétaire du site des Basses Landes, prévoit de le mettre à disposition pour permettre à la Ligue de s'y installer et ainsi prévoir la construction :

- du bâtiment du siège de la ligue avec plusieurs pôles : un pôle accueil, un pôle tertiaire bureaux, des salles de formation et de réunions, un pôle de restauration, un pôle hébergement
- d'un bâtiment-tribune (vestiaires/logistique/entretien/tribune de 500 places assises) au niveau de la piste d'athlétisme du terrain honneur existant.

Au-delà de ces constructions, le projet prévoit :

- la rénovation de 4 terrains de football existants ;
- l'installation d'un espace de football abrité (préau couvert);
- les espaces de parking sur des espaces déjà artificialisés (ou majoritairement artificialisés).



Synthèse des surfaces

A ce stade du projet, il est prévu de développer: un pôle d'accueil (225 m²), un pôle tertiaire/bureaux (600m²), un pôle salles de formation et de réunion (640m²), un pôle restauration (700m²), un pôle hébergement et un pôle sportif (1000m²)



INTERET GENERAL

Présentation

La procédure ne peut être conduite qu'en vue de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général.

La Ligue de Football des Pays de la Loire est un organe déconcentré de la Fédération Française de Football (FFF), chargée d'une mission de service public déléguée par l'État. Sa mission consiste à organiser, développer et contrôler la pratique du football amateur sur le territoire de la région Pays de la Loire. Actuellement située sur la commune de Saint-Sébastien-sur-Loire, la Ligue est confrontée à des problématiques d'inondabilité des terrains et souhaite déménager.

L'objectif de cette association est d'assurer la gestion du football sur le territoire. Il s'agit d'une mission déléguée par la FFF qui consiste à :

- organiser, développer et contrôler l'enseignement et la pratique du football, sous toutes ses formes, dans le Territoire ;
- promouvoir et favoriser l'éducation des jeunes par le football ;
- délivrer les titres régionaux et procéder aux sélections régionales ;
- procéder à la délivrance des licences dans le Territoire ;
- mettre en œuvre le projet de formation fédéral ;
- former des bénévoles et salariés des clubs, des Districts et de la Ligue ;
- gérer le Centre Sportif Régional avec prestations de restauration et d'hébergement

Les activités ainsi développées sur le site sont reconnues d'intérêt général par l'État.

Au delà de la reconnaissance des missions portées par la Ligue de Football des Pays de la Loire, le projet permettra le renouvellement des installations ce qui bénéficiera aux associations sportives locales. En effet, la ville et la ligue s'entendent sur la mise à disposition d'une partie des installations pour les utilisateurs des clubs nantais.

Ce projet permettra de créer les meilleures conditions pour favoriser les activités physiques et sportives pour toutes et tous, soutenir la pratique associative dans les onze quartiers ainsi que l'accès au sport de haut niveau. Cette politique publique répond à trois objectifs stratégiques :

- Renforcer l'égalité d'accès à la pratique sportive pour tous les publics (personnes

en situation de handicap, jeunes en quartier prioritaire, seniors, femmes) ;

- Développer et compléter l'offre d'activités physiques et sportives : favoriser le sport et la santé et enseigner le savoir rouler à vélo ;
- Conforter l'offre d'équipements et d'aménagements sportifs sur toute la ville et pour toutes les pratiques.

Dans ce cadre, le projet de renouvellement des équipements sportifs sur le site des Basses Landes répond au double objectif : d'une part améliorer l'offre d'activités physiques et sportives accessibles à tous, en modernisant les installations pour les clubs utilisateurs et d'autre part favoriser la formation des jeunes à la pratique du football de haut niveau, parallèlement à leur scolarité.

© Garance
Wester



183 200 LICENCES

ENREGISTRÉES PAR LA LIGUE
RÉGIONALE EN 2024/2025

PLUM

Les modifications envisagées

Le site des Basses Landes est aujourd'hui situé en secteur NI au règlement graphique du PLUm, secteur qui correspond aux espaces naturels à vocation d'équipement de loisirs de plein air et d'espaces de nature en ville (fonctions sociale, sportive, récréative, paysagère).

La plaine sportive en secteur NI concerne une surface d'environ 13,15 ha.

Le règlement de la zone NI autorise les constructions nécessaires aux activités de plein air à vocation sociale, sportive, récréative et de loisirs dans la limite de 500 m² de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLUm. Or en l'espèce la surface plancher des nouvelles constructions sera supérieure à 500m².

Les constructions prévues relèvent de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » et des sous-destinations suivantes « autres équipements recevant du public » (siège administratif, hébergements...) et « équipements sportifs » (tribunes).

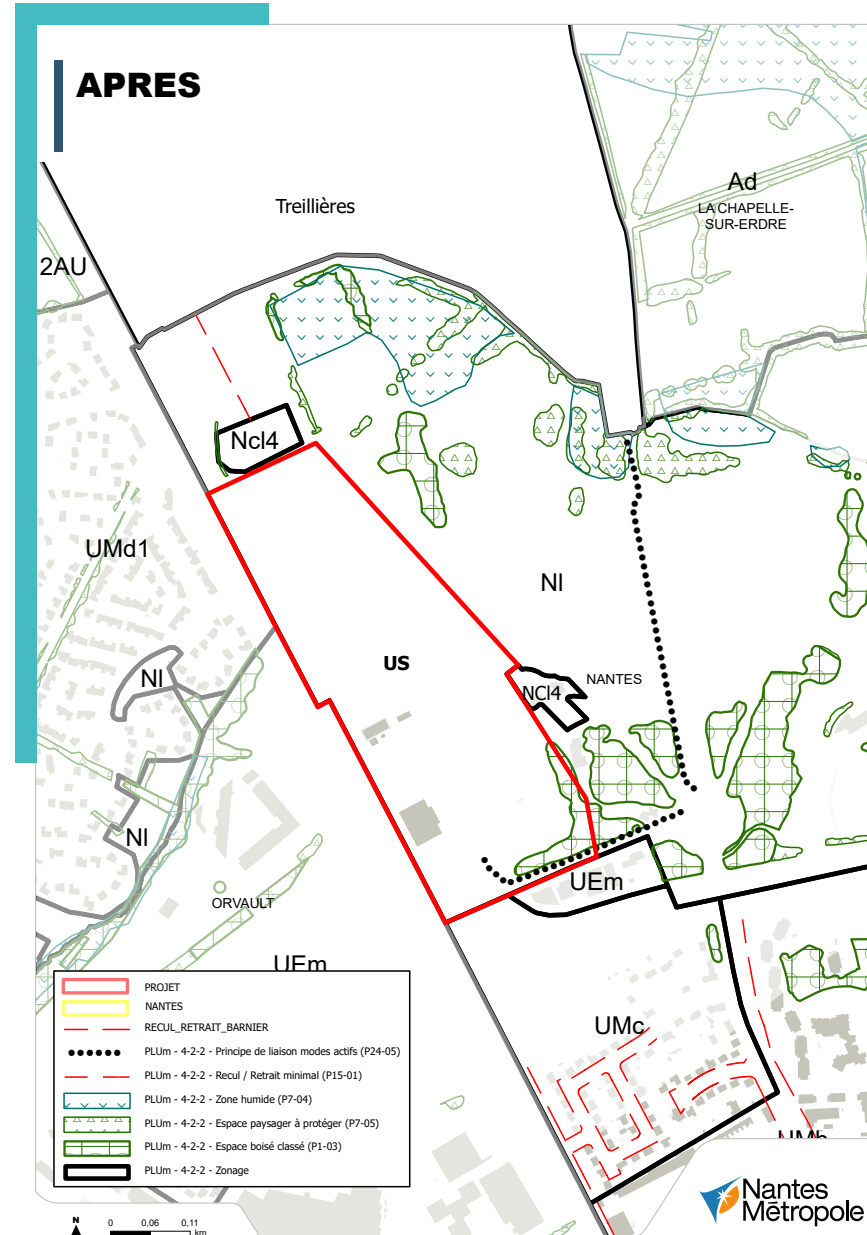
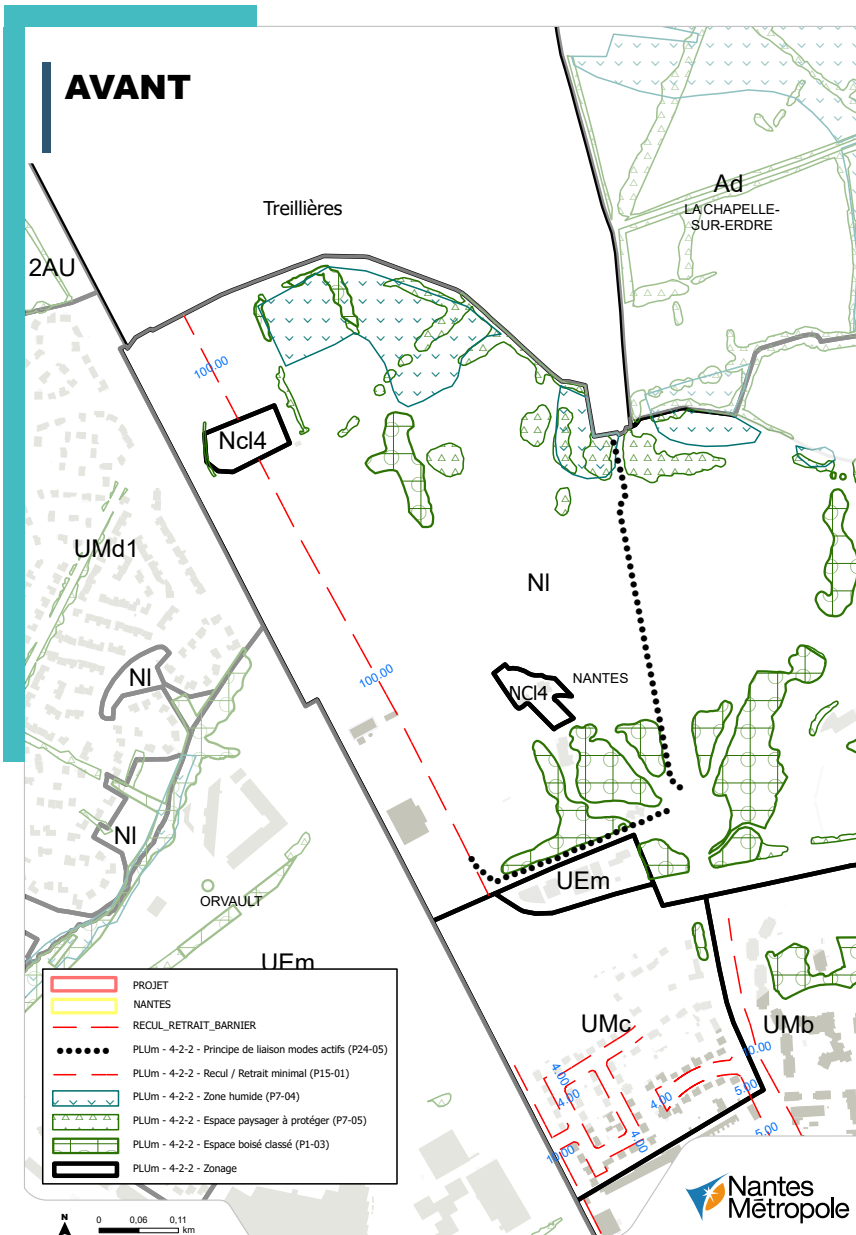


Quel est le zonage adapté ?

Le zonage le plus adapté est le zonage US dédié aux grands équipements d'intérêt collectif et de services publics qui concourent au fonctionnement de la métropole (recherche, enseignement supérieur, sport, culture, loisirs, gestion des déchets, transports, énergie...) ainsi qu'aux pôles d'équipements communaux ou intercommunaux. Au-delà de la destination, le règlement de la zone US contient des règles d'implantation et de hauteur adaptées aux grands équipements.

De plus, le site est concerné par une bande de recul de 100 mètres vis-à-vis de la route nationale 137, bande de recul dite « loi Barnier ». La procédure visera donc également à l'adaptation de cette marge de recul, afin de permettre la réalisation du projet. Une demande de dérogation démontrant la nécessité et l'absence d'impacts majeurs de la suppression de cette bande de recul sera réalisée et jointe au dossier final.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont maintenus.



LA PROCÉDURE

Cadre juridique et déroulement

Les collectivités territoriales peuvent se prononcer par déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement. Lorsque la réalisation du projet n'est pas permise par les règles d'urbanisme en vigueur, il est alors nécessaire que la déclaration de projet emporte mise en compatibilité du PLUm.

Dans ce cas, la procédure fait l'objet d'une enquête publique qui porte à la fois sur l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

Le projet consiste à modifier le zonage du PLUm, en passant d'une zone naturelle à une zone urbaine. Cette évolution nécessite la réalisation d'une évaluation environnementale c'est à dire d'une évaluation de cette modification au regard de ses conséquences sur l'environnement. Elle sera soumise à l'avis de la Mission Régionale de l'autorité environnementale (MRAe).



Quelles sont les pièces du PLUm à modifier ?

Le règlement graphique (pièce 4-2-2) évoluera d'une zone NL vers US sur la parcelle TZ 0018;

Le recul Loi Barnier serait supprimé.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP - pièce 3-2-2) est envisagée pour fixer les conditions d'aménagement du site.



Quelles sont les étapes de la procédure?

1 - Une délibération pour organiser la concertation préalable

La procédure débute par une délibération du conseil municipal de la ville de Nantes. Celle-ci fixe les objectifs poursuivis par la procédure ainsi que les modalités de la présente concertation préalable. **Elle a été adoptée le 30 janvier 2026.**

2 - Du 27/04 au 27/05 : une concertation préalable

La ville de Nantes engage une évaluation environnementale de la procédure. Cette évaluation environnementale nécessite la réalisation d'une concertation préalable. C'est l'objet du présent dossier. **Le bilan de cette concertation sera approuvé par le conseil municipal.**

3- Une saisine de la MRAe

L'Autorité environnementale sera saisie pour avis sur le projet de mise en compatibilité et l'actualisation de l'évaluation environnementale du PLUm.

4- Une consultation des PPA

Les personnes publiques associées (PPA) seront invitées à un **examen conjoint du dossier.**

5- Une enquête publique

La déclaration de projet est soumise à enquête publique. 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 qui en est la conséquence.

6 - L'approbation

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal se prononcera sur l'intérêt général du projet avant de transmettre le dossier à Nantes Métropole, autorité compétente pour approuver la mise en compatibilité du PLUm

Les références légales

Code de l'urbanisme

Article L300-6

Article L153-54

Article L153-55

Article R104-13

Article L153-31

Article L153-55

Article L111-6

La prochaine étape est l'approbation du bilan de la présente concertation, par le conseil municipal.

ENVIRONNEMENT

Etat initial et enjeux

L'objectif de ce chapitre est de présenter les grands enjeux environnementaux connus à ce stade sur le site. La procédure fera l'objet d'une évaluation environnementale complète lors de la constitution du dossier de saisine de l'Autorité environnementale.

Rappel de la situation : La plaine de jeux des Basses Landes, au nord de Nantes, est située chemin de la justice, entre la voie express RN 137 (en direction de Rennes) et le cimetière parc, cimetière et arboretum de 60 hectares. Propriété de la ville de Nantes, elle accueille actuellement plusieurs équipements sportifs : 4 terrains de football dont 1 synthétique entouré par une piste d'athlétisme, une salle de terrains de tennis couverts, 4 terrains de tennis extérieurs, un terrain de BMX et des vestiaires. Il s'agit donc d'un site déjà artificialisé mais qui présente toutefois quelques éléments naturels.

Situation par rapport aux grands ensembles naturels reconnus

Natura 2000 :

Le site Natura 2000 le plus proche est situé à 6.7km du projet. Il s'agit de la zone «Estuaire de la Loire», qui est notamment vulnérable au regard de la qualité des milieux aquatiques, de l'artificialisation des berges, des risques de pollution, de sa surfréquentation ou de pratiques agricoles inadaptées. Les évolutions du PLUm envisagées ne sont pas de nature à affecter l'un de ces éléments.

Espaces naturels sensibles :

Trois espaces naturels sensibles se trouvent à moins de 5 km du projet ainsi que cinq zones de préemption des espaces naturels sensibles. Pas d'impact du projet.

Arrêtés préfectoraux de protection de biotope (APPB) :

Un APPB et deux projets d'APPB sont recensés dans un rayon de 5 km. Pas d'impact du projet.

Aucune Réserve Naturelle Régional (RNR), Réserve Naturelle National (RNN) Parc Naturel Régional (PNR), National

Pas d'impact du projet.

Occupation des sols

Pour observer la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier (ENAF) Nantes Métropole mobilise l'OCS Nantes Métropole (OCSNM), base de données dérivée de la BDMOS44.






Au regard de cette donnée, le site est considéré comme étant déjà urbanisé. En effet, il appartient à la catégorie «équipements sportifs et de loisirs». Les espaces arborés situés en périphérie est du site sont quant à eux toujours des espaces naturels, qualifiés en «arbres et forêts». Le projet ne prévoit donc pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et mobilisera des emprises déjà artificialisées.

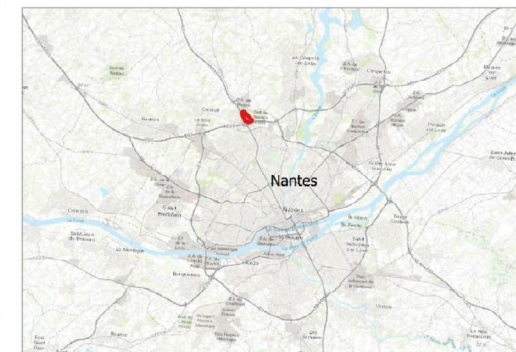
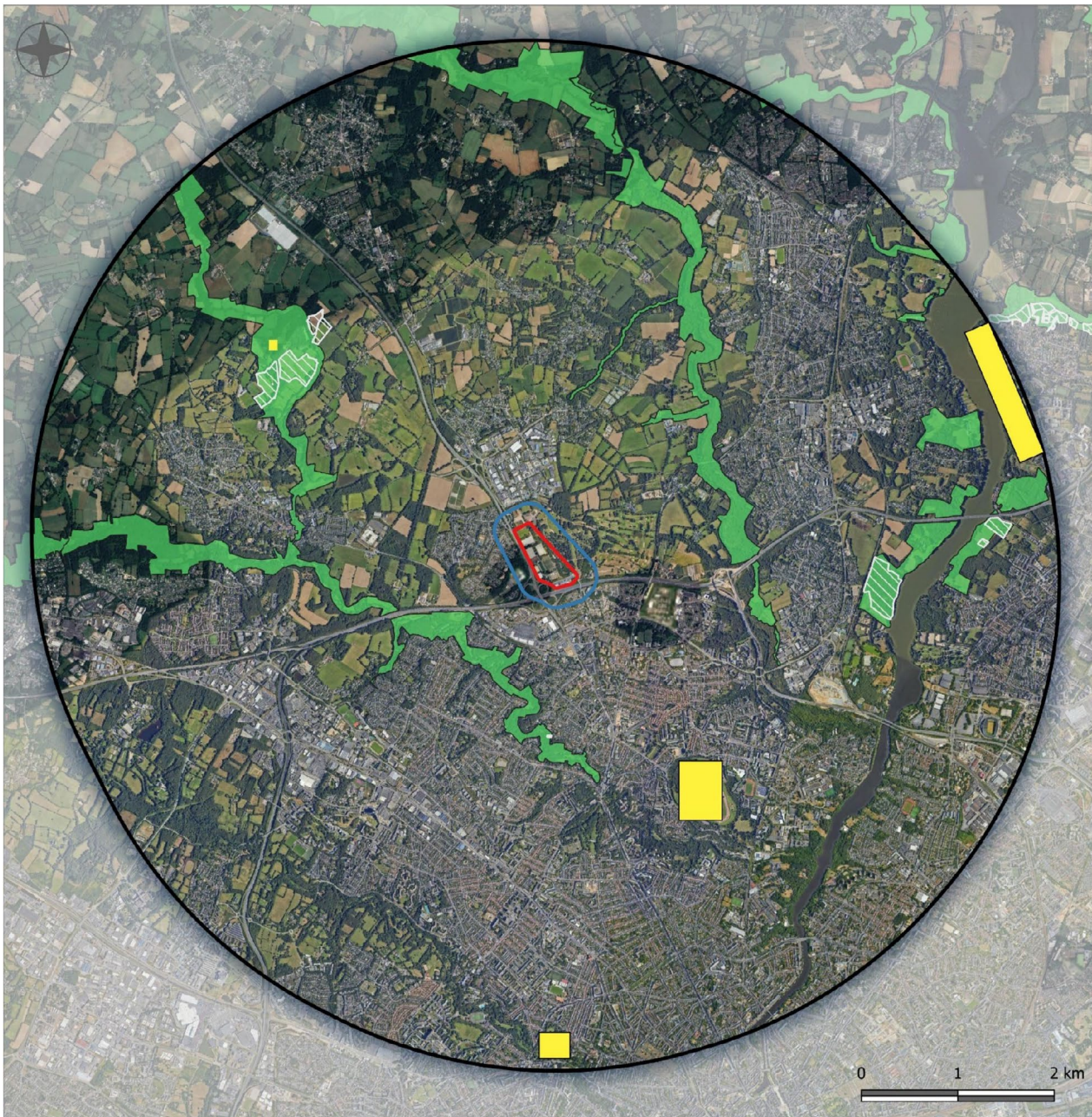
PREDIAGNOSTIC ECOLOGIQUE

ZONAGES DE PROTECTIONS

Légende

Aire d'étude immédiate

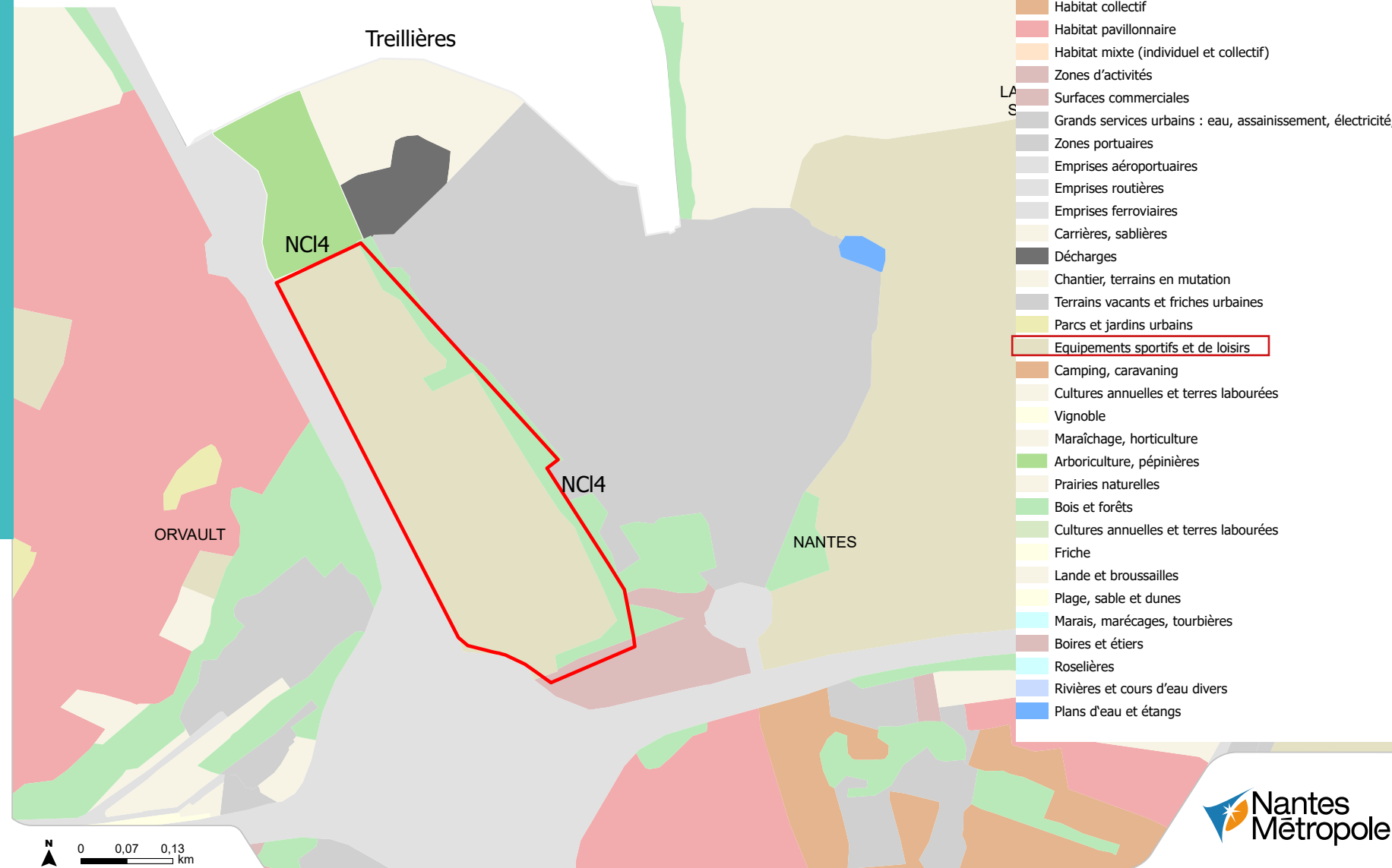
-  Aire d'étude rapprochée
-  Aire d'étude éloignée (5km)
-  Arrêtés préfectoraux de protection de biotope (APPB)
-  Zones de préemption des espaces naturels sensibles en Loire atlantique
-  Espace naturel sensible (ENS)



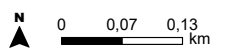
Echelle : 1 : 38968
Réalisation : SYSTRA, le
19/12/2025
Sources : IGN, Google

OCS

Occupation des sols



Projet : APRX_1 | © Nantes Métropole, mars 2026 | Source : | Réalisé par :



Biodiversité

Un prédiagnostic écologique a été réalisé fin 2025 et a permis de repérer les éléments suivants :

Flore :

Aucune formation végétale remarquable ni habitat naturel ou semi-naturel d'intérêt communautaire n'ont été identifiés sur le site.

Quelques arbres remarquables ont été identifiés ponctuellement. Des études complémentaires sont menées en vue de la saisine de la MRAe.

Trois espèces exotiques envahissantes l'Herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*), le Sénéçon du Cap (*Senecio inaequidens*) et la Vergerette du Canada (*Erigeron canadensis*), ont été recensées sur le site d'étude.

Faune :

Le site d'étude, majoritairement anthropisé mais comprenant quelques milieux naturels résiduels (haies, petit boisement, pelouse, friche, ...), présente des conditions globalement favorables à l'accueil d'une avifaune commune.

Les espèces observées lors du passage sont généralistes et aucun indice de

nidification n'a été relevé. Toutefois, la présence d'habitats variés et de microstructures favorables (lisières, arbustes, émergences, zones ouvertes) confère au site une potentialité de reproduction pour trois espèces d'intérêt moyen : le Faucon crécerelle, le Roitelet huppé et le Chardonneret élégant.

Le site d'étude, fortement anthropisé et dépourvu de mares permanentes ou de fossés, offre des conditions très limitées pour les amphibiens. Les dépressions humides temporaires constituent seulement des micro-habitats ponctuels pouvant être utilisés pour le transit ou l'alimentation par certaines espèces, principalement en hiver.

Le site présente plusieurs éléments favorables à l'accueil de reptiles,



Espace en friche favorable à l'accueil de reptiles

essentiellement concentrés sur la friche au nord (ronciers, amas de déchets, structures au sol). Même si aucune observation directe n'a été réalisée lors de la prospection, les conditions écologiques et les données issues des inventaires proches indiquent que plusieurs espèces pourraient fréquenter le site.

Quatre espèces ont été observées à proximité immédiate du périmètre d'étude, renforçant la probabilité de leur présence ponctuelle sur le site, au moins en déplacement ou en alimentation. Les habitats restent toutefois fragmentaires et localisés.

L'écureuil roux constitue la seule observation directe réalisée sur le site. Néanmoins, les habitats présents, bien que situés dans un contexte anthropisé, permettent potentiellement l'accueil de plusieurs mammifères communs, tels que le Hérisson d'Europe ou le Lapin de garenne. Ces espèces, largement répandues en milieu urbanisé, pourraient utiliser le site en alimentation, déplacement ou refuge.

Le site présente plusieurs structures susceptibles de servir de gîtes pour les chiroptères, notamment des arbres à cavités recensés sur la zone, ainsi que des interstices identifiés au niveau des bâtiments, pouvant constituer des haltes lors des migrations. Les éléments bibliographiques, croisés avec les inventaires menés à proximité immédiate, indiquent la présence probable d'espèces arboricoles.

Le site accueille quelques espèces communes de lépidoptères adaptées aux milieux ouverts ou semi-ouverts.

L'absence de milieux aquatiques permanents limite la présence des odonates, tandis que le contexte minéralisé et l'entretien régulier des espaces herbacés restreignent le développement des orthoptères, excepté sur la friche au nord. La présence de boisements et d'arbres remarquables pourrait favoriser ponctuellement les coléoptères saproxylophiles.

Zones humides

Le prédiagnostic a permis d'établir, sur la base de la cartographie nationale des milieux humides, réalisée en partenariat entre PatriNat (OFB-MHNNH-CNRS-IRD), l'Université de Rennes 2, l'Institut Agro Rennes Angers, l'INRAE et la Tour du Valat, publiée en 2023, que le site se situe majoritairement en zones non humides.

Toutefois, on retrouve quelques parties du site d'étude en zone humide artificielle ou quelques tâches avec une probabilité de 20 à 50%, ce qui correspond à un niveau faible. Une étude plus précise sera réalisée dans le cadre de cette procédure.



Arbres situés entre la plaine de jeux et le cimetière

Covisibilité vers et depuis le site

Les parcelles objet de la présente procédure s'inscrivent dans un paysage arboré, en périphérie de la ville de Nantes.

Les constructions les plus proches sont situées au sud du site. Elles ne sont pas visibles depuis le site du projet et inversement, le site n'est pas visible depuis ces constructions.

Le site est par ailleurs séparé du cimetière parc à l'est, et du futur centre technique au nord, par de nombreux arbres (cf photo ci-contre).

Voirie et espace de stationnement

L'entrée du site se fait par le sud, pour les véhicules à moteur comme pour les piétons.

Exposition aux risques

Risques naturels :

Concernant les risques d'inondation par débordement des cours d'eau, le site n'est ni concerné par un Plan de

Prévention des Risques Inondations ni l'atlas des zones inondables de l'Erdre.

Concernant le risque inondation par ruissellement pluvial, le plan thématique cycle de l'eau du règlement graphique du PLUm en vigueur identifie un aléa au nord et à l'ouest du site, au niveau du chemin de la justice. C'est un aléa faible et sur une surface très restreinte, qui présente un risque mineur.

Risques technologiques : Le site n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques. Il n'est pas situé à proximité d'une servitude d'utilité publique qui traduirait un risque technologique important.

Synthèse des enjeux :

La page suivante présente les niveaux d'enjeux environnementaux (faible/moyen/fort) identifiés sur le site des Basses Landes.

Des enjeux moyens à forts ont notamment été relevés pour le groupe chiroptère.

Au regard de ces enjeux identifiés, la ville de Nantes a engagé des études faune/flore et zones humides complémentaires, qui seront intégrées au dossier de saisine de l'Autorité environnementale.

Synthèse des enjeux



Groupe	Enjeu potentiel	Site/espèces présentant des enjeux
Flore /Habitat	Faible	Le site étudié s'inscrit dans un contexte fortement anthropisé. On y retrouve quelques zones herbacées, haies, friches et arbres isolés. Aucune espèce protégée n'a été recensée. Trois espèces exotiques envahissantes sont présentes : l'Herbe de la pampa, le Sénéçon du Cap et la Vergerette du Canada.
Zone humide	Faible	Le site se situe majoritairement en zones non humides. Toutefois, on retrouve quelques partie du site d'étude en zone humide artificielle ou quelques tâches avec une probabilité de 20 à 50%, ce qui correspond à un niveau faible.
Avifaune	Faible à Moyen	Les habitats présents peuvent accueillir une avifaune commune et généraliste. 18 espèces ont été contactées lors du passage, dont le Faucon crécerelle, le Roitelet huppé et le Chardonneret élégant.
Amphibiens	Faible	Aucune espèce n'a été observée. Les dépressions temporaires peuvent accueillir des amphibiens en transit ou en alimentation. Le site n'est pas favorable à la reproduction.
Reptiles	Faible à Moyen	Les talus, friches et zones exposées offrent un habitat favorable pour les reptiles. Plusieurs espèces ont été observées à proximité du site d'étude, suggérant un potentiel de fréquentation du site.
Mammifères	Faible	Une seule espèce a été observée sur le site : l'Écureuil roux. D'autres espèces communes en milieu urbain ou périurbain, comme le Hérisson d'Europe ou le Lapin de garenne, pourraient également être présentes.
Chiroptères	Moyen à Fort	Les arbres à cavités et les interstices dans les bâtiments constituent des gîtes potentiels. La présence avérée de plusieurs espèces à proximité du site pourrait induire leur fréquentation du site.
Insectes	Faible	Trois espèces communes de lépidoptères ont été observées. L'absence de milieux aquatiques, l'entretien régulier des parties herbacées et l'absence d'habitats spécifiques restreignent le développement des autres groupes. La présence d'arbres remarquables peut favoriser la présence de certains coléoptères.

