

ANNEXE A (FACULTATIVE) PANORAMA ECOLOGIQUE

Demande d'examen au cas par cas
Construction d'un immeuble immobilier
à usage de logements, théâtre, locaux
d'activité et tertiaire à NANTES (44)



Dossier 4406690 - Juin 2018

HABITAT 44
3 boulevard Alexandre Millerand
BP 50432
44204 NANTES Cedex 2

SOMMAIRE

1.	ZONES NATURELLES REMARQUABLES.....	2
1.1.	ZONAGES REGLEMENTAIRES DU PATRIMOINE NATUREL	2
1.1.1.	Natura 2000	2
1.1.2.	Arrêtés de protection de biotope.....	3
1.1.3.	Réserves Naturelles Régionales (RNR)	3
1.1.4.	Réserves Naturelles Nationales (RNN)	4
1.1.5.	Sites inscrits et sites classés	4
1.2.	ZONAGES D'INVENTAIRE DU PATRIMOINE NATUREL	5
1.2.1.	ZNIEFF	5
1.2.2.	ZICO.....	6
1.2.3.	Zone Ramsar	6
1.2.4.	Les Zones Humides d'Importance Majeure	7
1.2.5.	Les Parcs Naturels Régionaux (PNR)	7
1.3.	TRAME VERTE ET BLEUE	8
1.3.1.	Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	9
1.3.2.	SCOT métropole Nantes Saint-Nazaire.....	9
1.4.	ZONES HUMIDES.....	12
1.4.1.	Prélocalisation des zones humides des Pays-de-la-Loire	12
1.4.2.	Inventaire communal des zones humides	13
2.	RELEVES DE PROXIMITE	14
2.1.	PANORAMA ECOLOGIQUE DU SITE.....	14
2.2.	INVENTAIRES FLORISTIQUES.....	16
2.3.	INVENTAIRES FAUNISTIQUES	16
3.	CONCLUSION.....	17

LISTE DES FIGURES

Figure 1 :	Localisation du site par rapport au site Natura 2000 le plus proche.....	3
Figure 2 :	Localisation du site par rapport aux sites classés ou inscrits les plus proches	4
Figure 3 :	Localisation du site par rapport aux ZNIEFF les plus proches.....	5
Figure 4 :	Localisation du site par rapport aux ZICO les plus proches	6
Figure 5 :	Localisation du site par rapport aux Zones Humides d'Importance les plus proches	7
Figure 6 :	Carte de la trame verte et bleue identifiée dans le SRCE.....	10
Figure 7 :	Carte de la trame verte et bleue identifiée dans le SCOT Nantes – Saint-Nazaire.....	11
Figure 8 :	Prélocalisation des zones humides des Pays de la Loire	12
Figure 9 :	Cartographie des zones humides communales	13
Figure 10 :	Vue aérienne	14
Figure 11 :	Photographies du site.....	15



1. ZONES NATURELLES REMARQUABLES

Les données administratives concernant les milieux naturels, le patrimoine écologique, la faune et la flore sont de deux types :

- **les zonages réglementaires** : zonages de sites au titre de la législation ou de la réglementation en vigueur dans lesquels l'implantation d'un ouvrage peut être contraint voire interdit. Ce sont les sites classés ou inscrits, les arrêtés préfectoraux de protection de biotope, les réserves naturelles, les sites du réseau Natura 2000 (Sites d'Importance Communautaire et Zones de Protection Spéciale).
- **les zonages d'inventaires** : zonages qui n'ont pas de valeur d'opposabilité, mais qui ont été élaborés à titre d'avertissement pour les aménageurs, qui indiquent la présence d'un patrimoine particulier qu'il faut intégrer dans la définition de projets d'aménagement. Ce sont les Zones d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) à l'échelon national et certains zonages internationaux comme les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) à l'échelle européenne.

1.1. Zonages réglementaires du patrimoine naturel

1.1.1. Natura 2000

Les sites Natura 2000 forment un réseau écologique européen cohérent formé par les Zones de Protection Spéciale (ZPS) et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC). Dans les zones de ce réseau, les Etats Membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les types d'habitats et d'espèces concernés. Les SIC (Site d'Importance Communautaire) sont des périmètres proposés à l'Europe en vertu de la Directive « Habitats » dont les objectifs sont la protection de la biodiversité dans l'Union Européenne, le maintien, le rétablissement ou la conservation des habitats naturels. Après validation, ils constitueront les Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

Le projet se localise en dehors de tout site Natura 2000 mais borde le chenal de la Loire (bras de Pirmil) référencé :

- Site d'Importance Communautaire (SIC) n° FR5200621 « Estuaire de la Loire » ;
- Zone de Protection Spéciale (ZPS) n° FR5210103 « Estuaire de la Loire ».

L'estuaire de la Loire est une zone humide majeure sur la façade atlantique, maillon essentiel du complexe écologique de la basse Loire estuarienne (lac de Grand-Lieu, marais de Brière, marais de Guérande). La zone présente une grande diversité de milieux et d'espèces en fonction des marées, du gradient de salinité, du contexte hydraulique. Une importance toute particulière est à donner aux habitats estuariens au sens strict (milieux aquatiques, roselières, prairies humides, bocage) qui abritent de nombreuses espèces d'intérêt communautaire dont l'angélique des estuaires.

L'estuaire est vulnérable à l'envasement naturel, la dégradation qualitative des milieux aquatiques et les pollutions, l'artificialisation des berges, le remblaiement, le prélèvement excessif sur les stocks de certains poissons migrateurs, l'entretien insuffisant ou inadapté du réseau hydraulique, la surfréquentation, les pratiques agricoles inadaptées.





Figure 1 : Localisation du site par rapport au site Natura 2000 le plus proche

1.1.2. Arrêtés de protection de biotope

L'arrêté de protection de biotope a pour objectif la préservation des milieux naturels nécessaires à l'alimentation, à la reproduction, au repos ou à la survie des espèces animales ou végétales protégées par la loi. Un biotope est une aire géographique bien délimitée, caractérisée par des conditions particulières (géologiques, hydrologiques, climatiques, sonores, ...).

Aucun APB n'est présent sur l'agglomération ou à proximité.

1.1.3. Réserves Naturelles Régionales (RNR)

Le classement des réserves naturelles régionales est de la compétence du conseil régional qui peut, de sa propre initiative ou à la demande des propriétaires concernés, classer des territoires présentant un intérêt pour la faune, la flore, le patrimoine géologique ou paléontologique ou, d'une manière générale, pour la protection des milieux naturels. La durée du classement, la définition des modalités de gestion et le contrôle des prescriptions contenues dans l'acte de classement, la modification de l'aspect ou de l'état de la réserve naturelle régionale et son éventuel déclassement sont précisés dans la délibération du Conseil régional.

Aucune RNR n'est présente sur l'agglomération ou à proximité.

1.1.4. Réserves Naturelles Nationales (RNN)

Les Réserves Naturelles Nationales ont pour but de protéger d'une manière forte un patrimoine naturel d'intérêt national. La réserve naturelle est classée par décret ministériel. Un gestionnaire de la réserve est désigné par l'Etat. Une réglementation et une servitude d'utilité publique sont mises en place afin de garantir la protection des espèces et des milieux naturels. Le principe à observer est l'interdiction des activités nuisibles à la protection de la nature.

Aucune Réserve Naturelle Nationale n'est présente sur l'agglomération ou à proximité.

1.1.5. Sites inscrits et sites classés

Un site classé est un site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave. Le classement concerne des espaces naturels ou bâtis, quelle que soit leur étendue. Cette procédure est très utilisée dans le cadre de la protection d'un "paysage", considéré comme remarquable ou exceptionnel.



Figure 2 : Localisation du site par rapport aux sites classés ou inscrits les plus proches

Il n'y a pas de site inscrit ou classé à proximité du projet.



1.2. Zonages d'inventaire du patrimoine naturel

1.2.1. ZNIEFF

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales ou végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type 1, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional,
- Les ZNIEFF de type 2, qui sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les ZNIEFF de type 2 peuvent inclure une ou plusieurs ZNIEFF de type 1.

Le projet n'est pas localisé au sein d'une ZNIEFF, les plus proches sont les suivantes :

- n°520120054 « Zone humide de malakoff » à 1,35 km au Nord (ZNIEFF de type I)
- n° 520616294 « Prairie de mauves, ile héron et vasières de Loire » à 1,75 km au Nord-Est (ZNIEFF de type I)
- n°520013069 « Vallée de la Loire à l'amont de Nantes » en bordure de site (ZNIEFF de type II)



Figure 3 : Localisation du site par rapport aux ZNIEFF les plus proches

1.2.2. ZICO

Une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux correspond à un site ayant un grand intérêt ornithologique, hébergeant des populations d'oiseaux jugées d'importance communautaire.

La ZICO la plus proche du site est référencée PL11 « Vallée de la Loire de Nantes à Montsoreau » à 1,35 km au Nord-Est.

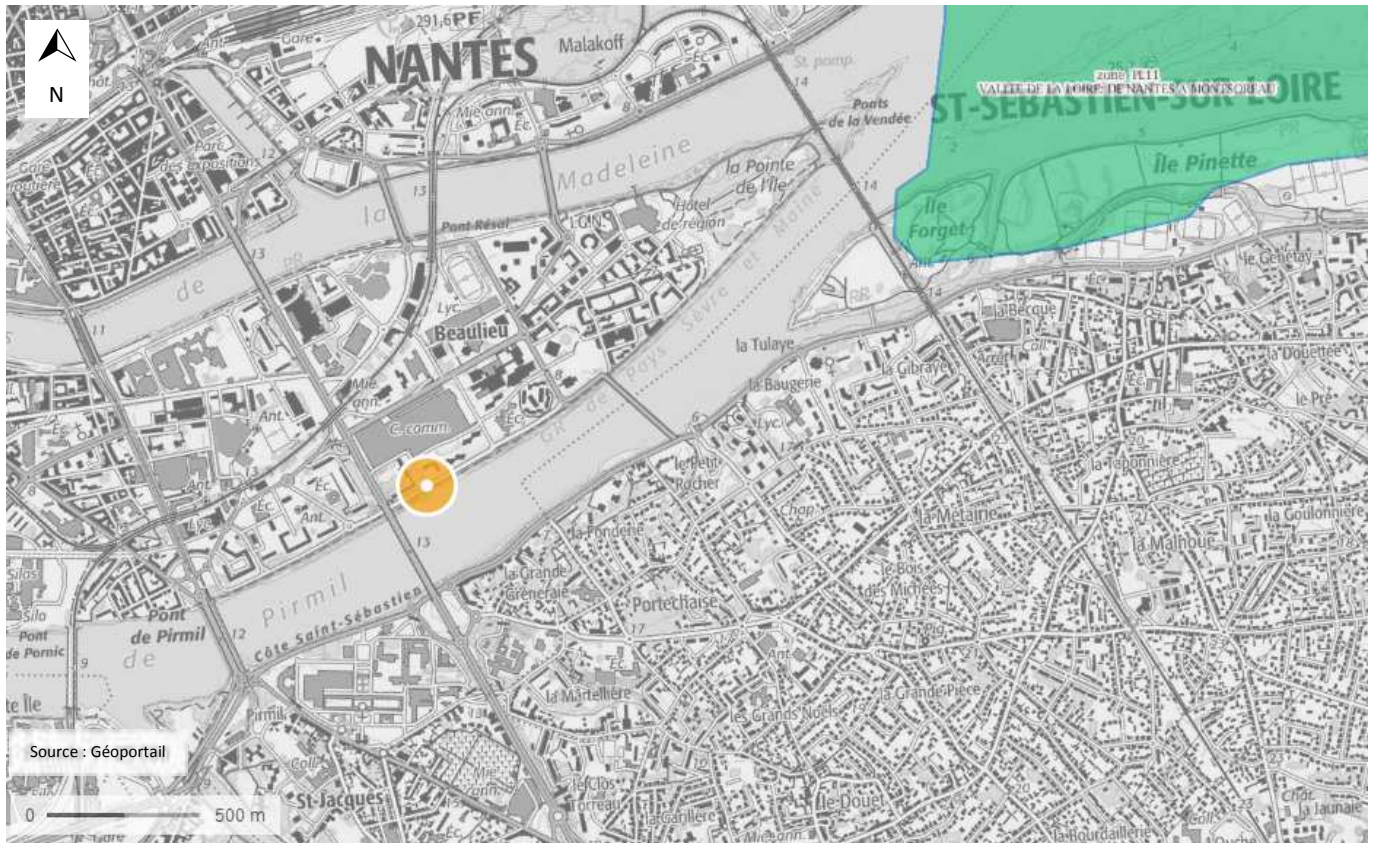


Figure 4 : Localisation du site par rapport aux ZICO les plus proches

1.2.3. Zone Ramsar

La Convention RAMSAR s'applique aux zones humides, c'est à dire les étendues de marais, de fagnes (marais tourbeux situés sur une hauteur), de tourbières, d'eaux naturelles ou artificielles, permanentes ou temporaires, où l'eau est stagnante ou courante, douce, saumâtre ou salée, y compris des étendues d'eau marine dont la profondeur à marée basse n'excède pas six mètres. Les zones humides concernées doivent avoir une importance internationale au point de vue écologique, botanique, zoologique, limnologique ou hydrologique. Les critères concernant les oiseaux d'eau ont été les premiers à être pris en compte ; les autres valeurs et fonctions des zones humides sont aujourd'hui intégrées.

Aucune zone RAMSAR n'est présente sur l'agglomération ou à proximité.

1.2.4. Les Zones Humides d'Importance Majeure

L'Observatoire National des Zones Humides (ONZH) a vocation à rassembler des informations et suivre l'évolution des zones humides d'importance majeure.

Ces sites, définis en 1991 à l'occasion d'une évaluation nationale, ont été choisis pour leur caractère représentatif des différents types d'écosystèmes présents sur le territoire métropolitain et des services socio-économiques rendus.

Le projet fait partie de la zone humide d'importance majeure « La Loire (entre Maine et Nantes), marais de Goulaine » référencée FR51300202.

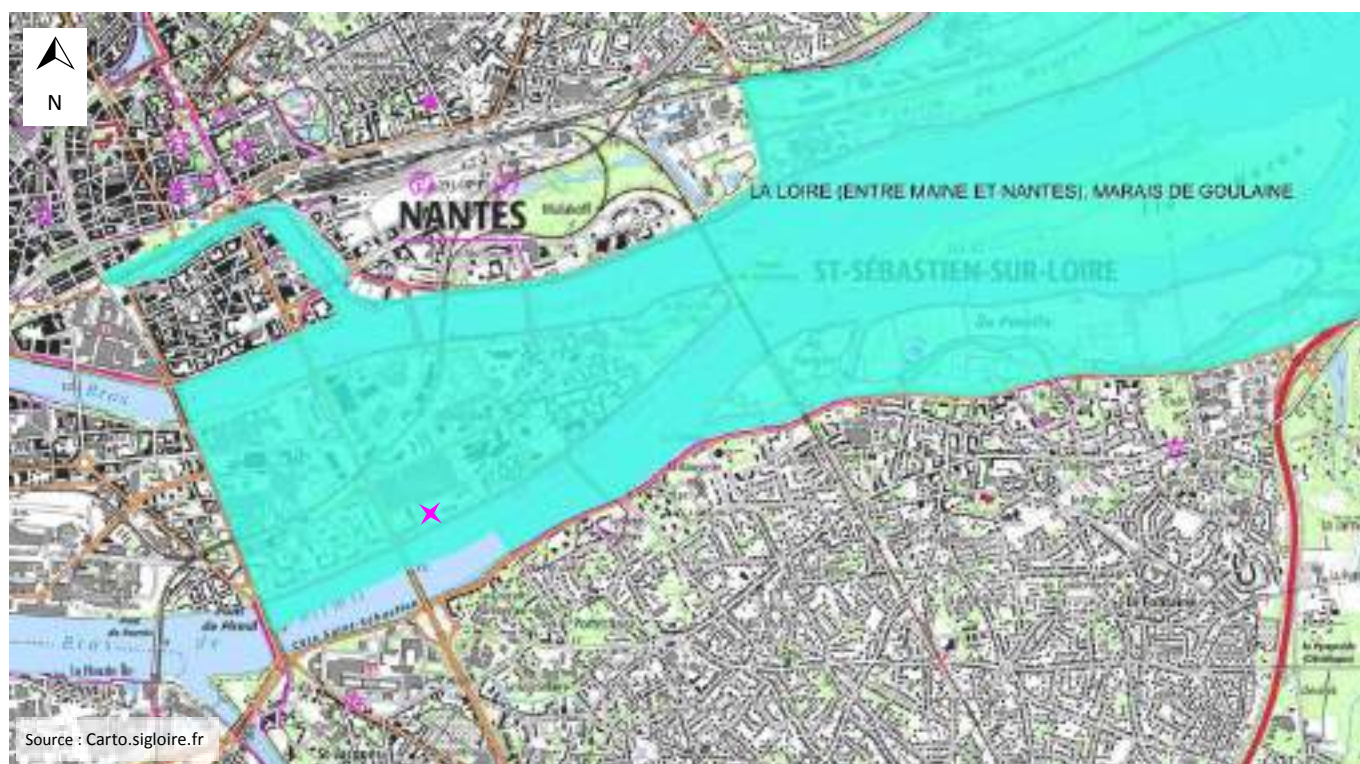


Figure 5 : Localisation du site par rapport aux Zones Humides d'Importance les plus proches

1.2.5. Les Parcs Naturels Régionaux (PNR)

Les Parcs naturels régionaux sont créés pour protéger et mettre en valeur de grands espaces ruraux habités. **Peut être classé « Parc naturel régional » un territoire à dominante rurale dont les paysages, les milieux naturels et le patrimoine culturel sont de grande qualité, mais dont l'équilibre est fragile.** Un Parc naturel régional s'organise autour d'un projet concerté de développement durable, fondé sur la protection et la valorisation de son patrimoine naturel et culturel.

Aucun Parc Naturel Régional n'est présent sur l'agglomération ou à proximité.



1.3. Trame verte et bleue

La Trame verte et bleue (TVB), constitue l'un des engagements phares du Grenelle de l'environnement. Il s'agit d'une démarche visant à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour enrayer le déclin de la biodiversité.

La Trame verte et bleue constitue un outil de préservation de la biodiversité s'articulant avec l'ensemble des autres outils (stratégie de création des aires protégées, parcs nationaux, réserves naturelles, arrêtés de protection de biotope, Natura 2000, parcs naturels régionaux, plans nationaux d'actions en faveur des espèces menacées, etc.) encadrés par la stratégie nationale de biodiversité 2011-2020. En complément de ces autres outils essentiellement fondés sur la connaissance et la protection d'espèces et d'espaces remarquables, la Trame verte et bleue permet de franchir un nouveau pas en prenant en compte le fonctionnement écologique des espaces et des espèces dans l'aménagement du territoire et en s'appuyant sur la biodiversité ordinaire.

La prise en compte de la Trame verte et bleue au niveau local, notamment par le biais des documents d'urbanisme réalisés par les collectivités (SCoT et PLU), mais aussi grâce à la mobilisation d'outils contractuels, permet d'intégrer les continuités écologiques et la biodiversité dans les projets de territoire. Même si la Trame verte et bleue vise en premier lieu des objectifs écologiques, elle permet également d'atteindre des objectifs sociaux et économiques, grâce au maintien de services rendus par la biodiversité (production de bois énergie, production alimentaire, bénéfices pour l'agriculture, auto-épuration, régulation des crues...), grâce à la valeur paysagère et culturelle des espaces qui la composent (amélioration du cadre de vie, accueil d'activités de loisirs...), mais aussi grâce à l'intervention humaine qu'elle nécessite sur le territoire (gestion des espaces TVB, ingénierie territoriale, etc.).

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements. Elle constitue un outil d'aménagement durable du territoire.

Elle contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'étend jusqu'à la laisse de basse mer et dans les estuaires, à la limite transversale de la mer.

– Continuité écologique :

Les continuités écologiques constituant la Trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

– Réservoirs de biodiversité :

Espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Les réservoirs de biodiversité comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (article L. 371-1 II et R. 371-19 II du code de l'environnement).

– Corridors écologiques

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers.



Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au I de l'article L. 211-14 du code de l'environnement (article L. 371-1 II et R. 371-19 III du code de l'environnement).

– Cours d'eau et zones humides

Les cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux classés au titre de l'article L. 214-17 du code de l'environnement et les autres cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux importants pour la préservation de la biodiversité constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (article L. 371-1 III et R. 371-19 IV du code de l'environnement).

Les zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L. 212-1 du code de l'environnement, et notamment les zones humides mentionnées à l'article L. 211-3 ainsi que les autres zones humides importantes pour la préservation de la biodiversité constituent des réservoirs de biodiversité et/ou des corridors écologiques.

(Source : www.trameverteetbleue.fr)

1.3.1. Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le SRCE est un outil d'aménagement durable du territoire qui contribue à un état de conservation favorable des habitats naturels et au bon état écologique des masses d'eau. L'article L. 371-3 du Code de l'environnement dispose que « les documents de planification et les projets de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements prennent en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et précisent les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre de ces documents de planification, projets ou infrastructures linéaires sont susceptibles d'entraîner ». Le SRCE identifie les éléments de la trame verte et bleue d'échelle régionale et inter régionale. Il constitue une référence régionale favorisant la mise en cohérence des politiques existantes et des actions menées en faveur des continuités écologiques sur les différents territoires. Il n'est pas assorti de prescriptions réglementaires directement applicables aux sols ou aux activités.

Le SRCE Pays de la Loire a été adopté le 30 octobre 2015 par le préfet de région. Selon la figure 6 ci-après reprenant les trames vertes et bleues du SRCE, le projet est situé hors réservoir écologique.

Le site borde le chenal de la Loire, repéré comme réservoir de biodiversité et corridor écologique notable, mais il en est isolé par des voiries réputées comme éléments fragmentaires (fort et très fort).

1.3.2. SCOT métropole Nantes Saint-Nazaire

Le Schéma de cohérence territoriale de la métropole Nantes Saint-Nazaire, dont la révision a été engagée en 2013, a été approuvé le 19 décembre 2016. Il est exécutoire depuis le 21 février 2017.

Selon la cartographie des trames vertes et bleues du SCOT (figure 7), le chenal de la Loire passant à proximité du projet est reconnu comme chenal de biodiversité humide majeur.



Source : IGN et SIGLOIRE

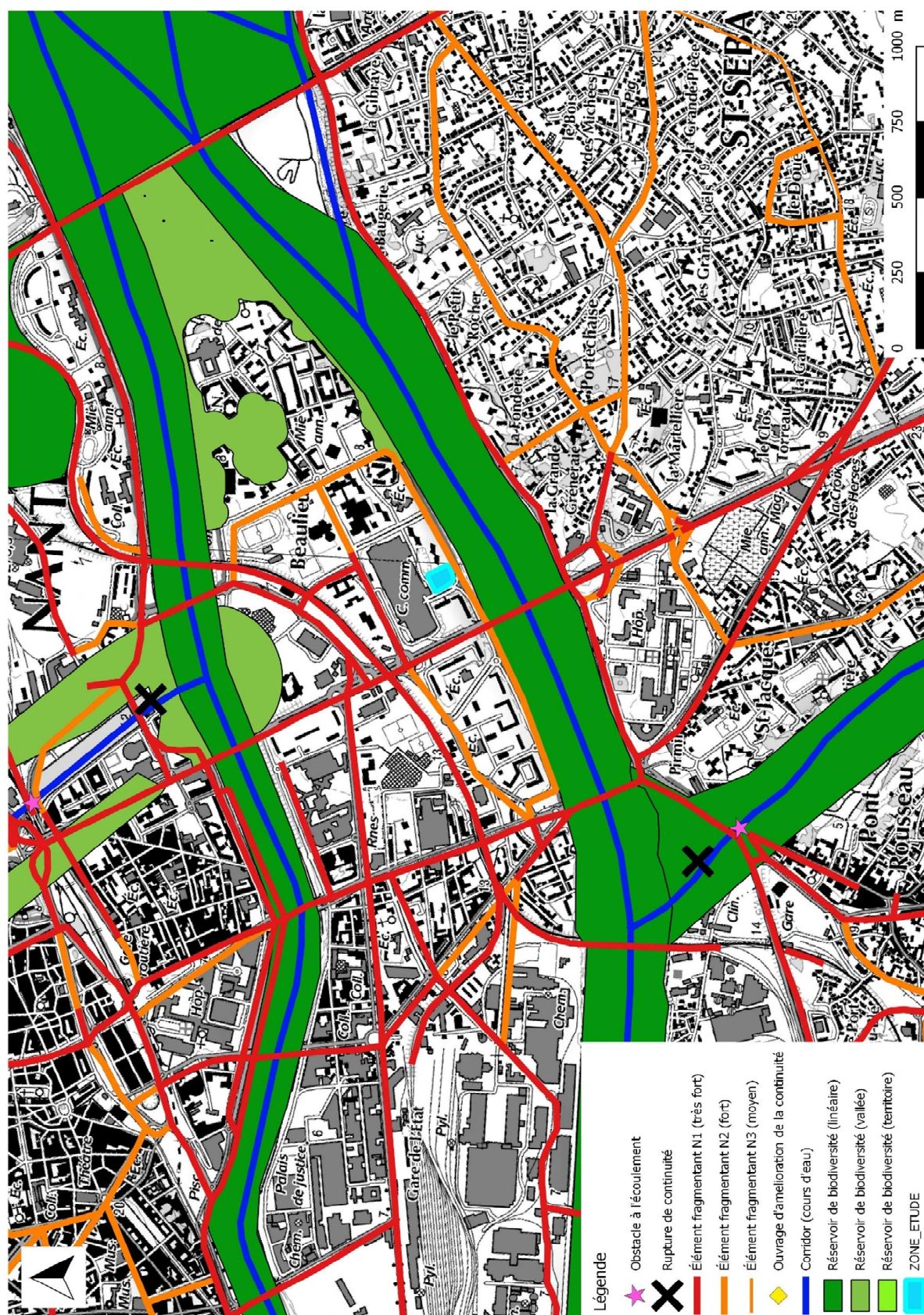


Figure 6 : Carte de la trame verte et bleue identifiée dans le SRCE

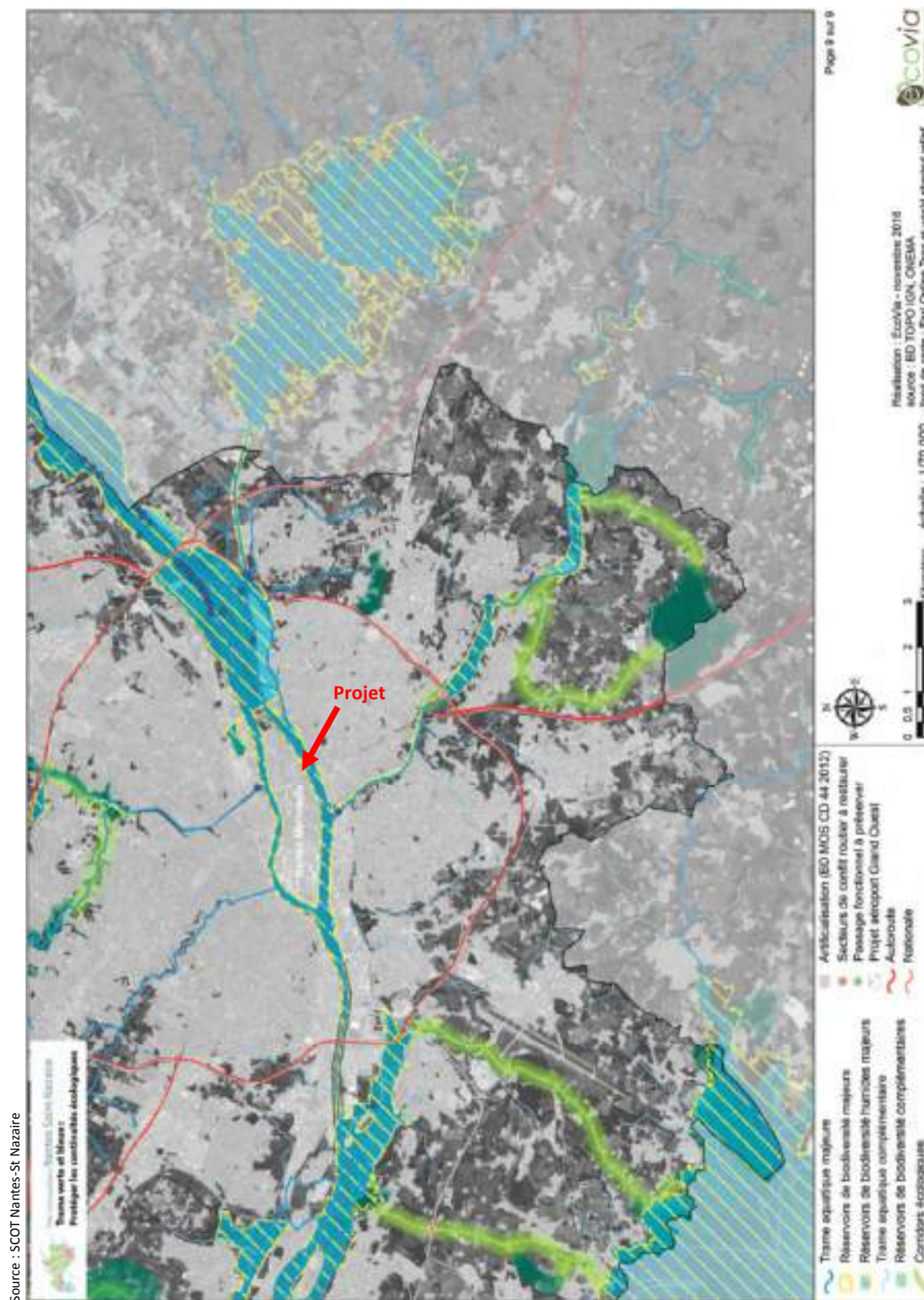


Figure 7 : Carte de la trame verte et bleue identifiée dans le SCOT Nantes – Saint-Nazaire

1.4. Zones humides

1.4.1. Prélocalisation des zones humides des Pays-de-la-Loire

La DIREN (Direction Régionale de l'ENvironnement devenue la DREAL Pays de la Loire) a lancé en 2007 une étude régionale de pré-localisation des marais et zones humides. Un inventaire des « Zones Humides » s'effectue en quatre phases :

- Une phase de bibliographie,
- Une phase de pré-localisation,
- Une phase de vérification systématique de terrain et caractérisation,
- Une phase de validation.

L'étude réalisée par la DIREN est la seconde étape.

Celle-ci consiste en une prospection visuelle sur les orthophotoplans de tout le territoire afin de localiser l'ensemble des sites susceptibles d'être apparentés à une zone humide. La méthode retenue pour la pré-localisation repose sur la photo-interprétation de la BD Ortho, et s'appuie sur des outils cartographiques informatisés existants. Cette méthode permet une couverture homogène de l'ensemble du territoire, et est rapidement réalisable. Les phases de terrain sont très réduites, et limitées à la phase de calage de la méthode de photo interprétation en privilégiant les observations floristiques sur le terrain, et non pédologiques. La pré-localisation est un pré-repérage devant impérativement donner lieu à un travail de terrain, et en aucun cas être assimilé à un inventaire des zones humides

La pré-localisation effectuée par la DIREN indique l'absence probable de zones humide.

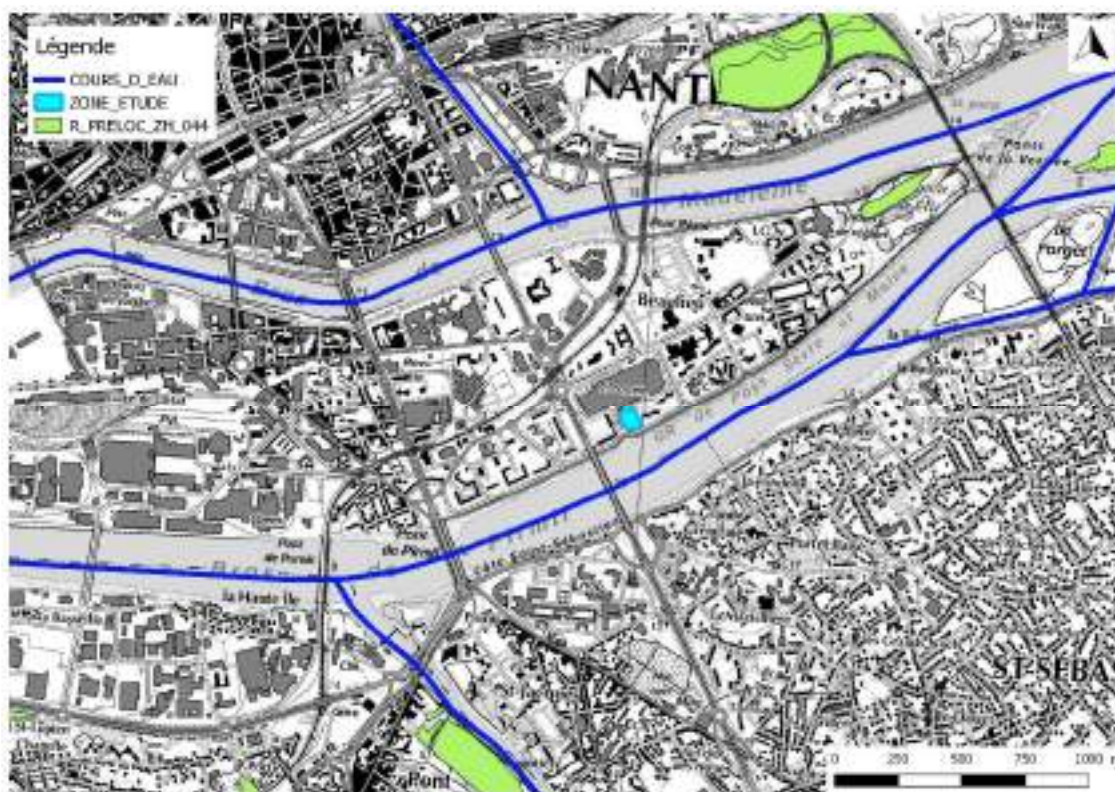


Figure 8 : Prélocalisation des zones humides des Pays de la Loire



1.4.2. Inventaire communal des zones humides

Un inventaire des zones humides communales a été réalisé sur le territoire de la commune. Celui-ci est consultable sur l'espace cartographique du RPDZH.

Aucune zone humide n'est identifiée au sein du périmètre d'étude mais il en existe une à proximité, le long des cours d'eau.



Figure 9 : Cartographie des zones humides communales



2. RELEVES DE PROXIMITE

Les résultats ci-après résultent d'une visite du site et de ses abords menée par ECR Environnement le 12 décembre 2017.

2.1. Panorama écologique du site

Le site est partiellement occupé par un centre médico-social désaffecté, constitué d'un bâtiment de plain-pied sans étage à toit plat. Les abords du bâtiment sont stabilisés (circulation piétonne), le tiers Sud-Ouest est occupé par un gazon monospécifique entretenu, la partie Nord est un parking véhicule aujourd'hui inaccessible.

Les limites Ouest et Sud sont matérialisées par une haie de pyracanthe entretenue, les limites Est et Nord sont matérialisées par une clôture et un talus.

Quatre arbres de moyenne taille sont présents entre le parking et le bâtiment, quelques spécimens plus imposants occupent le talus au Nord. À l'échelle locale la végétation la plus dense est représentée par les espaces verts périphérique de la résidence « La Proue » en limite Est de la parcelle.

Au Sud du Boulevard Blancho se succèdent un trottoir arboré, un talus engazonné entretenu, une voie piétonne bétonnée puis une étroite grève pentue, colonisée par une végétation humide saisonnière basse et quelques jeunes arbres.



Figure 10 : Vue aérienne



centre médico-social désaffecté depuis la limite Ouest



Vue du site depuis l'angle Sud-Est



Parking véhicule au Nord



Limite Est du site



Berge amont



Berge aval

Figure 11 : : Photographies du site



2.2. Inventaires floristiques

Aucun inventaire ne peut être considéré comme réellement exhaustif dans le cadre d'une étude. Les inventaires sont en effet réalisés sur une saison donnée et sont alors dépendants de nombreux facteurs externes. Les espèces discrètes et/ou à période de visibilité limitée, ou encore les espèces non fleuries peuvent être sous-échantillonnées ou inidentifiable. Par conséquent, les inventaires réalisés pour la présente étude permettent de recenser une majorité des espèces présentes, mais il est possible que certaines espèces n'aient pas été observées et/ou identifiées.

Il n'existe aucun habitat naturel sur le site. La strate herbacée est très peu différenciée, témoignant de la récente fréquentation du site et de l'intense entretien paysager.

La strate arbustive est exclusivement allochtone et les individus de plus haut jet ont été plantés, comme c'est le cas dans la périphérie étendue de la parcelle d'étude, y compris jusque sur les berges de la Loire.

Plus près du fleuve, le manque de substrat et l'anthropisation très avancée cantonnent la végétation herbacée plus spontanée à l'ourlet organique des eaux (moins de 10 mètres de large). Les rares espèces identifiables sont des pousses de saules (*salix sp.*), épiâires (*stachys sp.*), consoude (*symphytum officinale*), thypha ...

2.3. Inventaires faunistiques

Aucun invertébré n'a été observé directement. Aucun arbre présentant des trous d'émergence indiquant la présence d'insectes xylophages n'a été observé sur la zone d'étude.

Les oiseaux identifiés (cf. tableau ci-après) sont courants en milieu urbain. La plupart ont été observés en vol ou dans les aménagements paysagers de la résidence à l'Est de la parcelle (tourterelle turque en photo ci-contre).



Les 5 espèces figurant en gras dans le tableau sont inscrites à l'article 3 de l'Arrêté du 29 octobre 2009 protégeant les individus et leurs habitats. La linotte mélodieuse observée en bordure de la Loire est reconnue vulnérable au niveau national (colonne N) et régional (colonne R).

	Statique	Chant	Vol	R	N	P ^z
Corneille noire (<i>Corvus corone</i>)	X	X	X			→
Étourneau sansonnet (<i>Sturnus vulgaris</i>)	X	X	X			→
Goéland argenté (<i>Larus argentatus</i>)			X			↘
Linotte mélodieuse (<i>Linaria cannabina</i>)	X		X	Vu	Vu	↘
Merle noir (<i>turdus merula</i>)	X		X			→
Mésange charbonnière (<i>Parus major</i>)	X		X			↗
Moineau domestique (<i>Paser domesticus</i>)	X	X	X			→
Pie bavarde (<i>Pica pica</i>)	X	X	X			→
Pigeon Biset (<i>Columba livia</i>)	X	X	X			?



	Statique	Chant	Vol	R	N	P ^z
Pinson des arbres (<i>Fringilla coelebs</i>)		X				↗
Rougegorge familier (<i>Erithacus rubecula</i>)	X		X			→
Tourterelle turque (<i>Streptopelia decaocto</i>)	X	X				↗
Troglodyte mignon (<i>Troglodytes troglodytes</i>)	X					↘

Au niveau mondial et européen, aucune de ces espèces n'est considérée comme menacée d'après les listes rouges respectives des espèces menacées. Les tendances des populations des différentes espèces sont reportées dans la dernière colonne : stable, croissante ou décroissante.

3. CONCLUSION

Les observations reflètent le caractère urbain et fréquenté du site et de ses abords, au travers d'une biodiversité quasi-nulle et de l'occupation même du site (peu ou pas d'arbres, anciens bâtiments).

Aucuns des habitats d'intérêt communautaire présents sur les sites Natura 2000 listés à l'annexe I de la Directive « Habitats » ne sont présents dans le périmètre du projet.

Aucunes des espèces animales et végétales d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 n'ont été observés sur le périmètre du projet, de par la forte anthropisation du site et de ses abords.

En l'état, les habitats ne montrent aucune de potentialité, malgré la proximité de la Loire.

Aucune hypothèse de nourrissage ou de transit sur la parcelle n'apparaissent.

On peut donc supposer que le site présente un potentiel écologique faible à nul.

Le site ne dispose d'aucune connexion terrestre ou hydrologique avec les milieux naturels remarquables, du fait de l'absence d'habitat naturel au sein du site ou de sa périphérie immédiate, et du fait de l'intense activité anthropique autour du site.



ANNEXE B (FACULTATIVE) EXTRAITS DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Demande d'examen au cas par cas
Construction d'un immeuble immobilier
à usage de logements, théâtre, locaux
d'activité et tertiaire à NANTES (44)



Dossier 4406690 - Juin 2018

HABITAT 44
3 boulevard Alexandre Millerand
BP 50432
44204 NANTES Cedex 2

PC4: Ilot Blanco _ Nantes 44000

Construction d'un immeuble immobilier à usage de logements, théâtre, locaux d'activité

NOTICE DESCRIPTIVE

Présentation du site – 1

Présentation du projet – 2

Inscription urbaine – 2.1

Implantation, organisation et composition des nouvelles constructions – 2.2

Traitement des limites de propriété – 2.3

Matériaux et couleurs – 2.4

Espaces libres et plantations – 2.5



La parcelle Zamenhof s'implante dans la partie Est de l'Île de Nantes, à l'angle entre la rue du Dr Zamenhof et le Boulevard François Blancho, dans le quartier Beaulieu, dernier morceau de l'île ayant été urbanisé. Caractérisé par une urbanisation très hétérogène, ce quartier a été fortement marqué par les différents plans urbains qui se sont succédés depuis les années 60 jusqu'à aujourd'hui (du plan Riehl 1963 au plan Chenard 1985, au plan guide Chemetoff 2000-2008).

L'insertion dans le site du projet réponds aux objectifs urbains suivants :

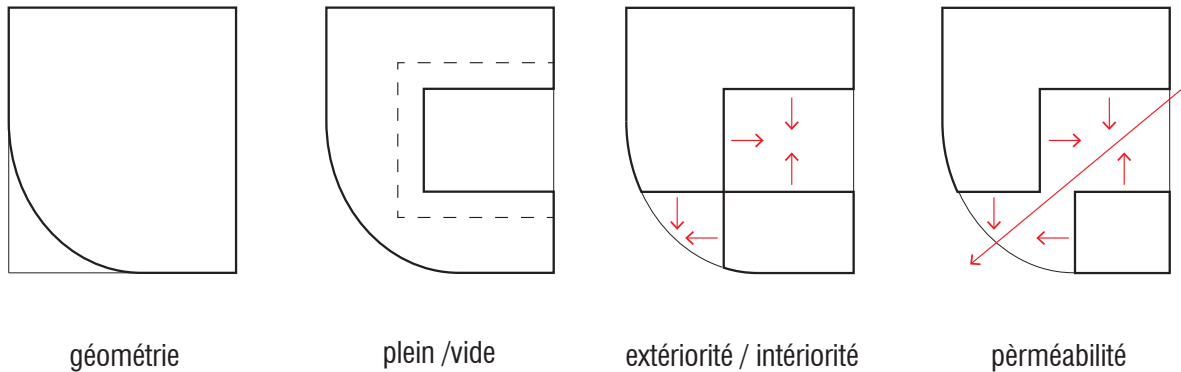
- Prendre en considération le « continuum spatial » et l'autonomie du bâti caractéristique du quartier tout en qualifiant par leur forme le(s) espace(s) non bâti(s).
- Offrir une situation statutaire capable d'accueillir, un théâtre et des locaux d'activité dans un secteur faiblement fréquenté.
- Préserver les vues lointaines vers la Loire depuis les logements de la copropriété des piques.
- Etablir des liens entre les différents éléments programmatiques du projet par la constitution des espaces vides.
- Prendre en charge la profondeur de la parcelle et l'inscrire dans une relation au paysage proche et lointain. Faire échos aux émergences présentes dans le quartier.



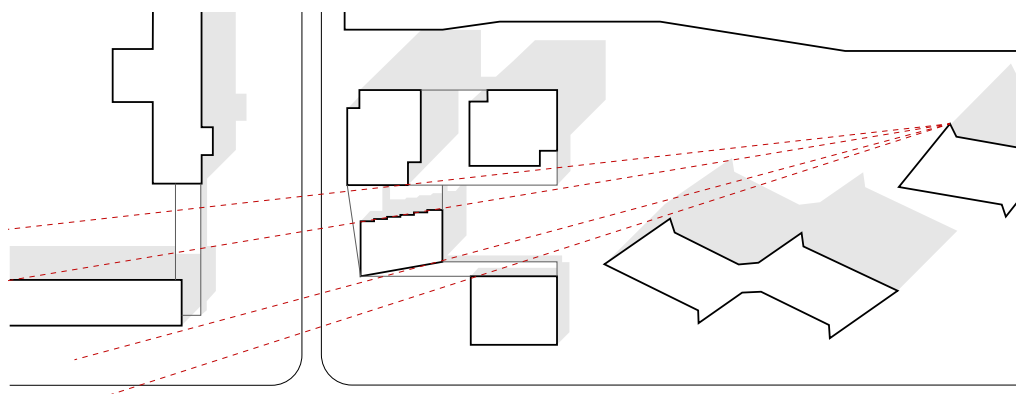
Vue perspective, vue depuis le pont Georges Clémenceau

La prise en compte de ces données conduit à réaliser les dispositions suivantes :

- Constituer par le plein et le vide un espace introverti et un espace « extraverti »
- Le premier, sous la forme d'une cour arborée, comme le lieu symbolique de l'appropriation du site par ses occupants, le second sous la forme d'un parvis capable de recevoir l'activité urbaine en lien avec le théâtre, le centre médical et les bureaux.



- Dissocier les différentes parties du programme de manières à faciliter leur usage, leur identification, leur gestion, et finalement leur relation au travers des vides constitués (la cour et le parvis)
- Affirmer la complémentarité entre un registre bas horizontal et un arrière-plan vertical en limitant la hauteur du bâti face à la Loire à celle du socle (11m). Le volume en r+8 le long du bd François Blanche est ainsi supprimé
- Entre le volume du théâtre et les deux tours érigées à l'arrière de la parcelle, une émergence limitée à 3 niveaux au-dessus du socle établit une première séquence qualifiant le parvis. Une légère inflexion en plan de ce volume préserve les cônes de visions vers la Loire depuis les terrasses situées à l'arrière de la copropriété des Proues



Préservation des cônes de visions

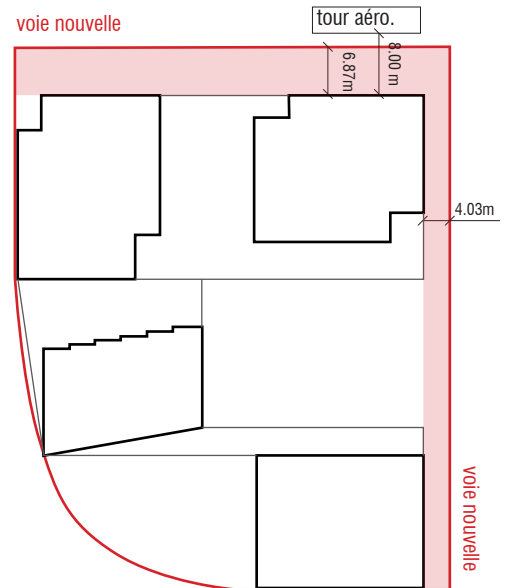
I ART.3

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 4 mètres en tout point.

Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.



Création d'une voie d'opportunité

I ART.4-4

Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent.

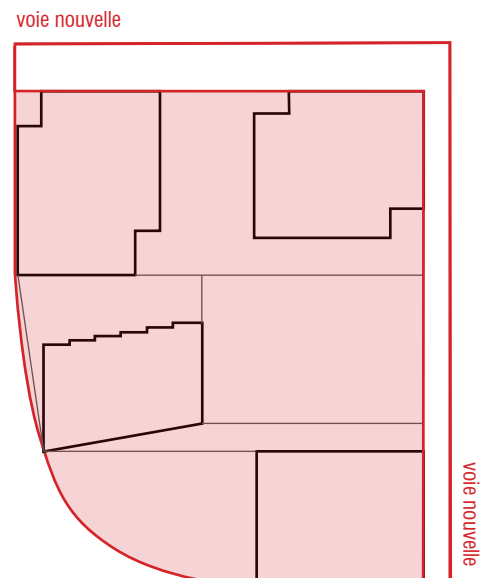
Voir implantation sur le plan masse, les conteneurs entrées sont au droit de la rue zamenhoff au même niveau que l'aire de déposés/enlèvement existantes

I ART.6

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6-1- Règle générale

L'implantation de la façade de la construction est libre à partir de la limite d'emprise publique ou de voie d'une largeur au moins égale à 4 mètres en tout point assurant la liaison entre deux voies existantes, jusqu'à 80% de profondeur du terrain d'assiette du projet, sans limitation de profondeur pour le secteur Upag.



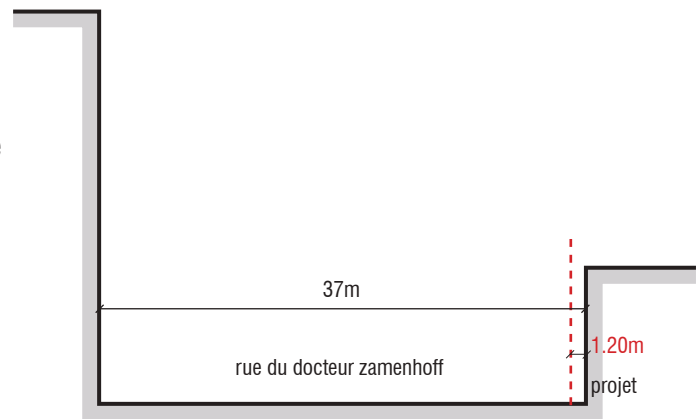
Constructibilité de l'assiette foncière suite à la création d'une nouvelle voie

6-2-3 Saillies

Voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :

0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ; 3 mètres, augmente de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètre.

En dehors des marges de recul graphiques, la profondeur des saillies sur l'unité foncière n'est pas réglementée.



Coupe saillie autorisée

I ART.7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-2 : Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

7-2-7 : dès lors que les nouvelles constructions sont implantées à l'alignement des voies nouvelles d'une largeur au moins égale à 4 mètres en tout point assurant la liaison entre deux voies existantes.

I ART.8

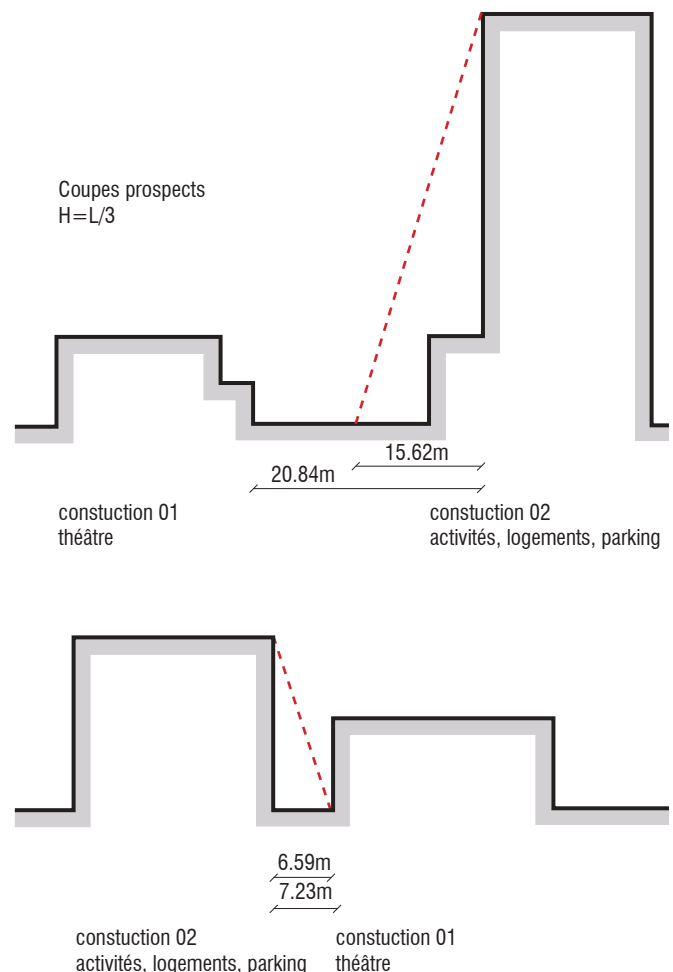
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8-1- Règle générale

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain soit nulle soit au moins égale au tiers de la hauteur. hors tout. effective en tout point de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.
($L = H/3$)

Le projet est composé de deux constructions :

La première est uniquement composée du théâtre
La deuxième regroupe les différents volumes de logements, les locaux d'activités et le volume du parking



I ART.10

Hauteur maximale des constructions

10-1- Les constructions neuves

La hauteur maximale des constructions est limitée par rapport à la hauteur maximale hors tout de chaque volume et par rapport à la hauteur moyenne du projet.

La Ht moyenne = $(V1+V2+V3+V4+V5) / (S0+S1+S2+S3+S4+S5)$

La hauteur maximale PLU : 50m

La hauteur moyenne PLU : 21m

V1 = 4700.90m³

V2 = 22328.09m³

V3 = 20243.63m³

V4 = 18899.90m³

V5 = 3239.71 m³

S1 = 511.80m²

S2 = 2182.81m²

S3 = 517.74m²

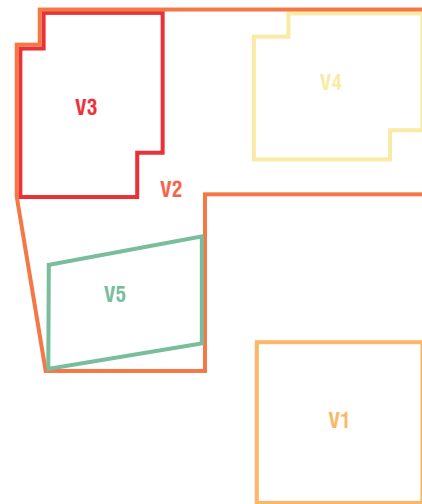
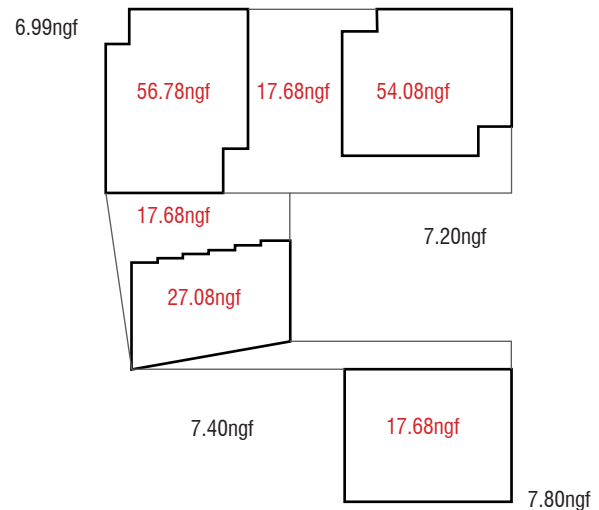
S4 = 519.23m²

S5 = 344.65m²

S0 = 669.07m²

La hauteur maximal du projet = 49.79M

La hauteur moyenne du projet = 14.62M



I ART.11

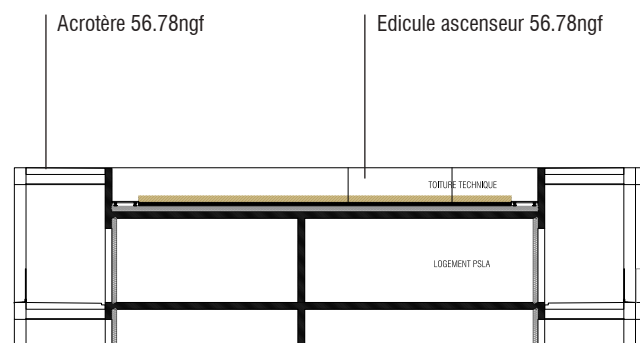
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage

11-1 - Dispositions générales

Conformément à l'article R-111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ..

11-3-1 - Facades et pignons

Les éléments techniques, hors cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires, devront rechercher une intégration architecturale qualitative à l'ensemble du bâtiment. En cas d'implantation en toiture, ces éléments devront être dissimulés par un dispositif architectural n'altérant pas la qualité des façades.



- Les éléments techniques du théâtre, du socle et du plot sont intégrés au volume de la construction.

- Les éléments techniques des tours sont dissimulés sous des caillebotis.

I ART.12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 : Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles

12-1-1-1 : Pour les logements collectifs et les résidences services:

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 90 m² de Surface de Plancher

12-1-4: Pour les constructions à destination de commerce :

de 300 à 1000 m² de Surface de Plancher : il est imposé la réalisation de 1,5 place par tranche de 50m² de Surface de Plancher comptabilisée au-delà de 300 m²

12-6 : Stationnement des deux roues non motorisées

12-1-1: Pour les logements collectifs et les résidences services:

il est exigé une place de stationnement par tranche de 90 m² de Surface de Plancher

12-1-4: Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat :

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m² de Surface de Plancher des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

il est exigé une surface minimale :

- de 1,50 m² par tranche de 50m² de Surface de Plancher entre 300m² de Surface de Plancher et 2500m² de Surface de Plancher
- de 1,50 m² par tranche de 75m² de Surface de Plancher entre 2500 m² de Surface de Plancher et 5000m² de Surface de Plancher
- de 1m² par tranche de 100 m² de Surface de Plancher au-delà de 5000m² de Surface de Plancher

Habitat 44 = $6198.50 / 90 = 69$ places

Eiffage = $4940.73 / 90 = 55$ places

Activité = $(493.15-300) / 50 \times 1.5 = 6$ places

Nombre total de place PLU = 124 places

Nombre total projet = 147 places

Surfaces PLU

Habitat 44 = 127.85m²

Eiffage = 114.8m²

Activité = 5.79m²

Surfaces projet

Habitat 44 = 127.85m²

Eiffage = 114.8m²

Activité = 5.79m²



Fonctionnement de l'opération

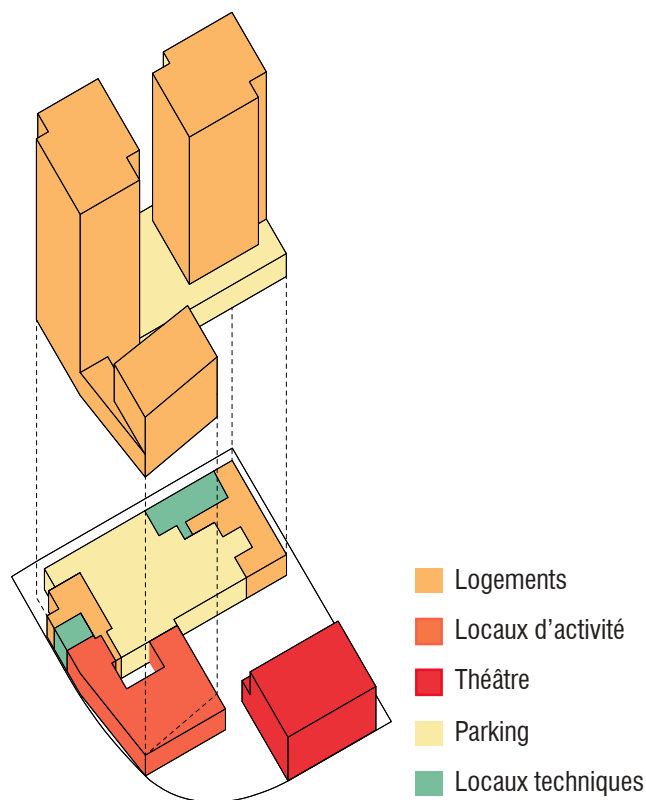
Le bâtiment présente une volumétrie du R+3 au R+16. Le projet est composé de 477.47m² SU de commerces au rez de chaussée et 11139.23 m² de SDP pour les logements en étages ainsi qu'un théâtre de 308 places.

Les logements reposent sur un socle commercial. Le rez-de-chaussée accueille 3 surfaces commerciales entre la rue du docteur Zamenhof et le jardin en coeur d'îlot.

Deux cages d'escalier distribuent les logements: la cage A accessible depuis la rue du docteur Zamenhof dessert 88 logements et la cage B accessible depuis le coeur d'îlot dessert 86 logements. L'accès se fait au travers d'un grand jardin paysagé.

Chaque hall donne accès à un local encombrant ainsi que à l'ensemble des niveaux de parking.

La totalité des logements possèdent une double orientation, au sein des deux tours les logement sont installées dans les angles afin de dégager de nombreuses vues. L'ensembles des logement possèdent de larges espaces extérieurs. Le socle est composé d'un niveau d'activité, de 4 niveaux de parking desservant au total 147 places (141 pour les logements, 6 pour les commerces), une partie des locaux vélos et les locaux techniques.



Les logements

Le projet comporte 174 logements répartis en deux ensembles distincts :

Une tour destinée au programme « libre » de 86 logements

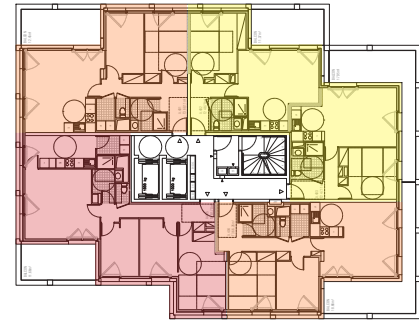
Une tour destinée au programme « social » (locatif et en accession) de 88 logements dont 15 dans le socle.

Chacun de ces deux ensembles comporte un seul hall dédié et seule desserte verticale composée de deux ascenseurs de 1000 kg et d'un escalier protégé par un sas.

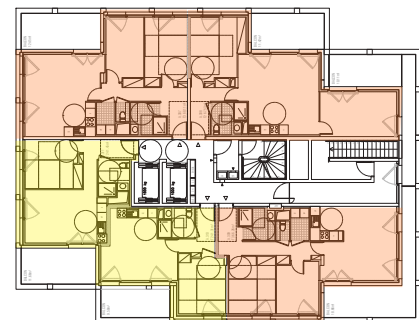
Le plan d'étage courant est basé sur un assemblage de deux T3 et deux paires de deux T2 pour les logements « libres », et de deux T2, un T4 et deux t3 pour les logements sociaux (locatifs ou en accession). Dans le cas des logements « libres » le regroupement de deux T2 permet la formation d'un T4 sans dévoiement de gaine.

Les logements s'organisent, de manière rigoureuse, selon le principe d'une épaisseur de service (entrées, cuisines, salles d'eaux, et sanitaires) à laquelle s'adossent les espaces principaux (chambre et séjour). Conformément au programme la totalité des logements du t1 au t3 sont « mono-gaine ».

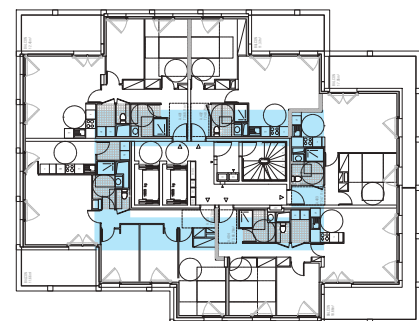
Le classement des logements est prévu en 4ème famille avec un désenfumage des paliers et la présence d'un SAS protégeant l'escalier de secours.



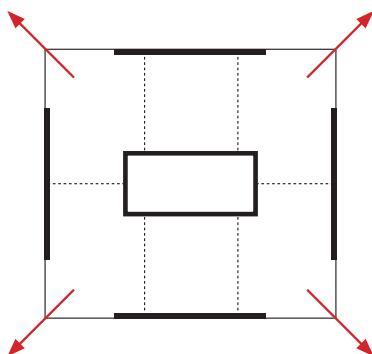
T2 x 2 / T3 x 2 / T4 x 1



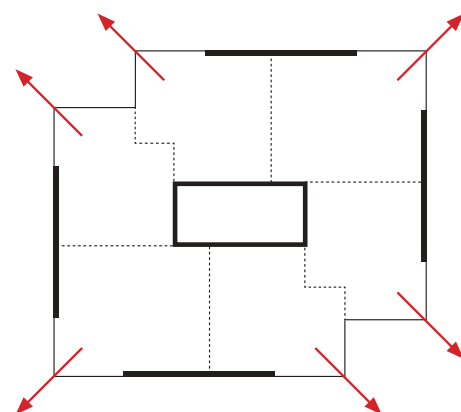
T2 x 2 / T3 x 3



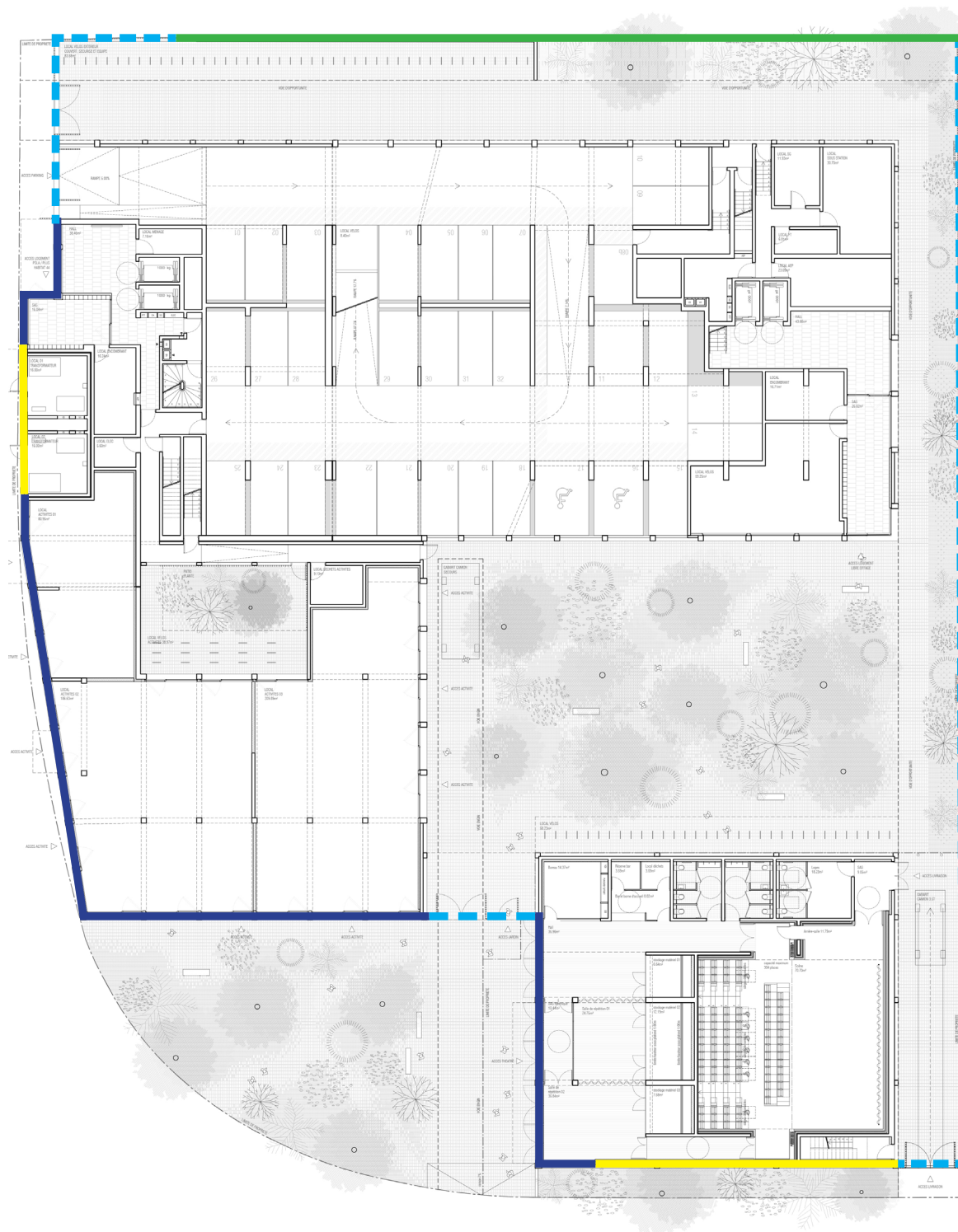
Epaisseur de service



Morphologie de base

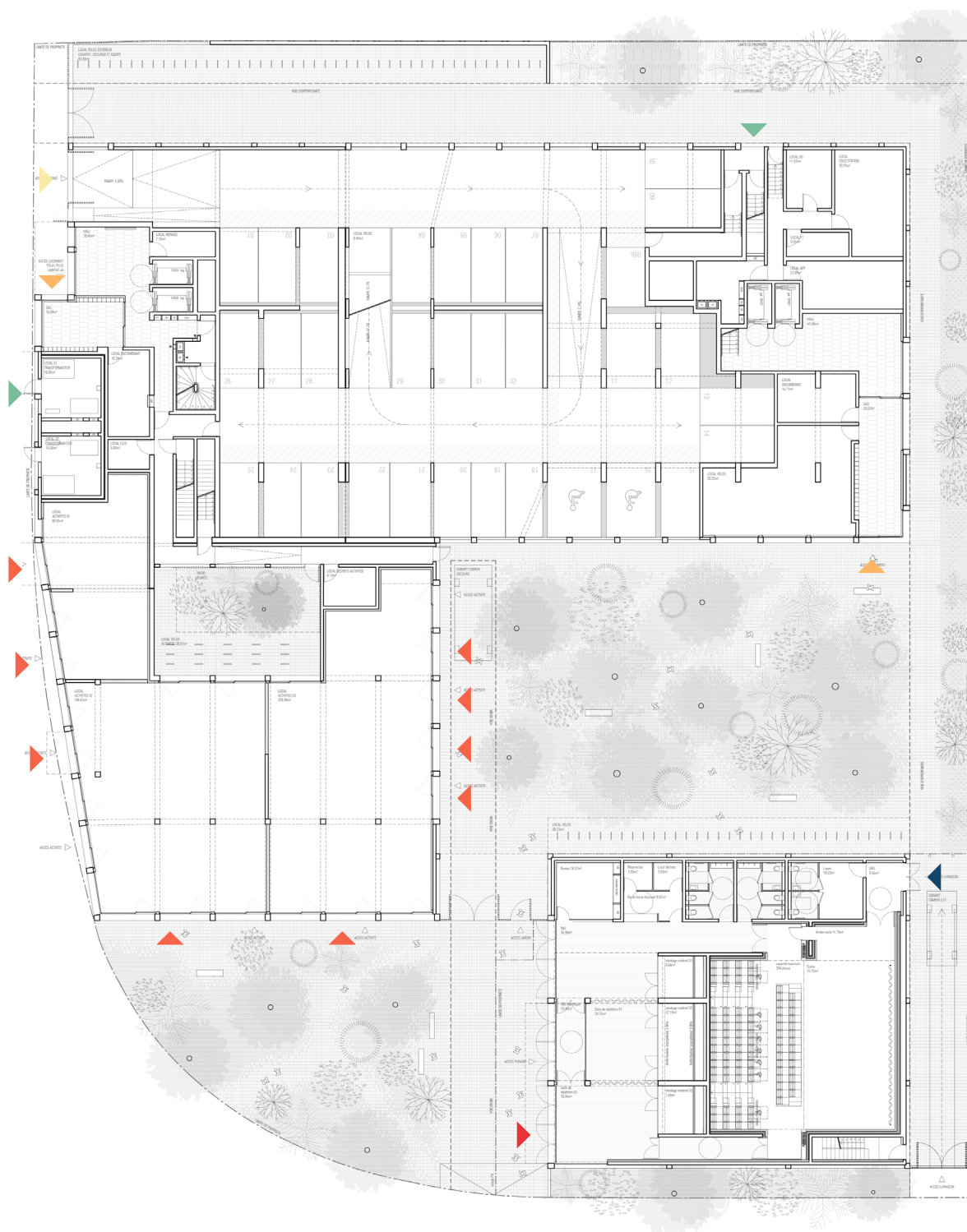


Déformation et création de dégagements visuels



- façade panneaux aluminium
- grille barreaudée thermolaquée gris clair
- façade vitrés
- murs de soutènement

Les accès



Logements



Locaux d'activité



Théâtre



Parking

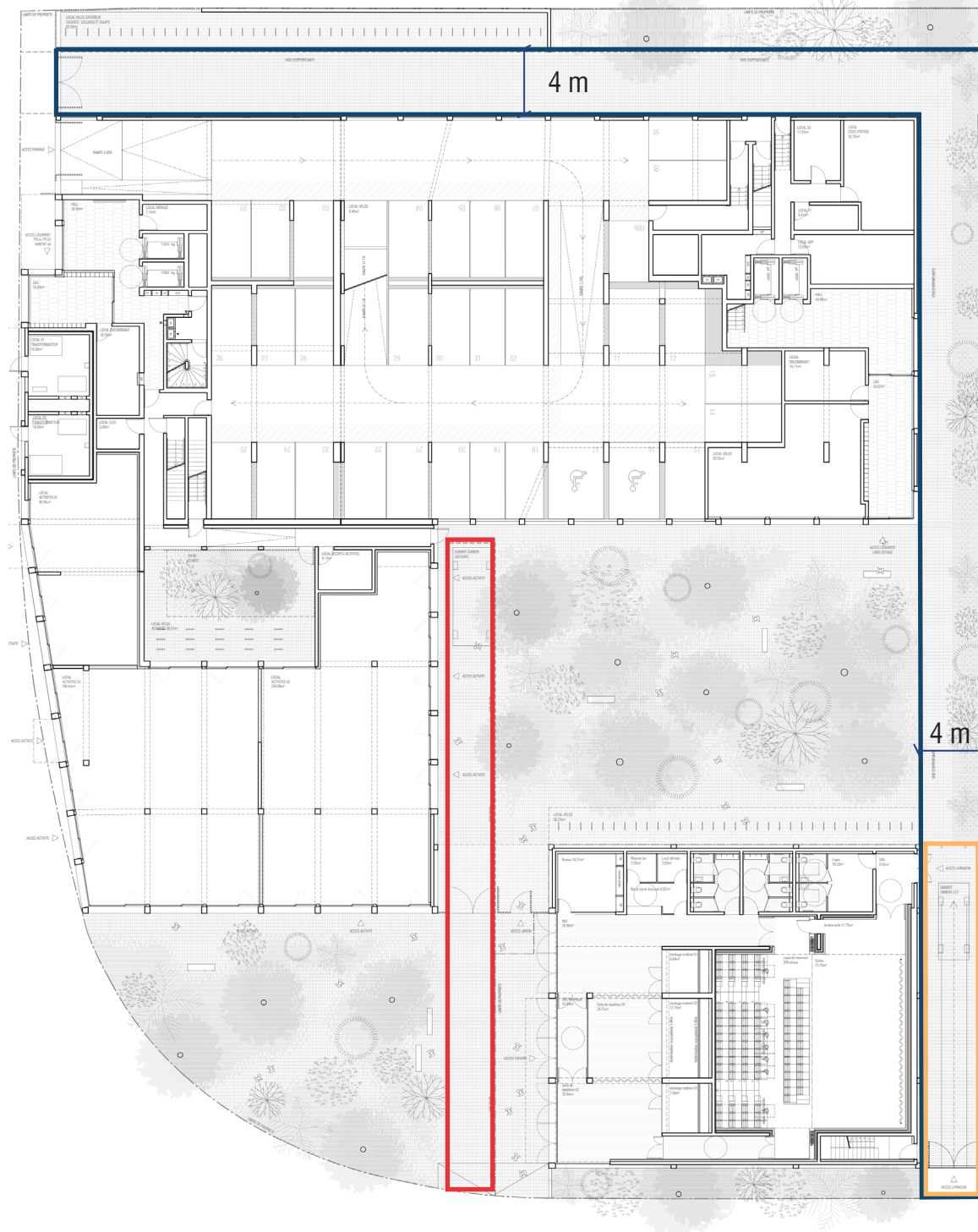


Locaux techniques



Livraisons

Les dessertes



- Voie nouvelle
- Voie engins
- Voie de livraison

Le théâtre

Situé le long du boulevard, le théâtre tire parti d'une situation en angle face au parvis. Sa façade vitrée orientée vers l'Ouest se distingue statutairement en tant qu'équipement public depuis le pont Georges Clémenceau.

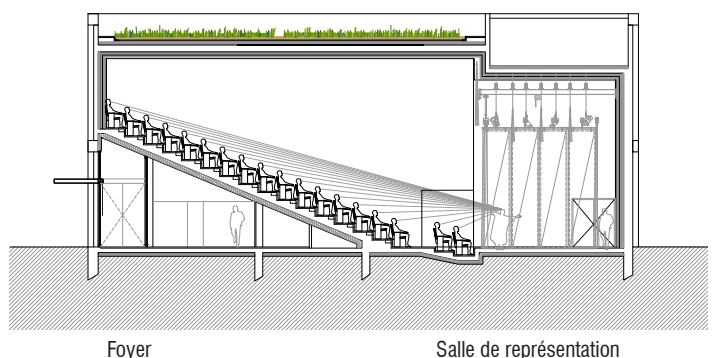
D'une jauge 308 places, en accord avec le cahier des charges initial, est conçu sous la forme d'un « espace intégré » assurant la flexibilité des usages (conférence, musique, théâtre). Sa surface de plancher (SDP) est de 524.49m²

L'ensemble des places profite ainsi d'une position faisant face à l'intégralité de l'espace scénique. La proximité du public a été privilégiée avec un dernier rang placé à moins de 14 mètres de la scène.

Afin de renforcer cette proximité les 2 premiers rangs sont encastrés dans le sol de manière à offrir une fluidité naturelle de l'espace entre la salle et la scène et une accessibilité de la scène aux personnes en fauteuils roulant tout préservant une limite franche et une surélévation avec le premier rang. 8 places Pmr correspondants à l'effectif minimal légal, sont disposées au 3ème rang.

Au rez de chaussée prennent place un accueil, une loge collective, des sanitaires publics, un espace de répétition, un bureau et un réserve reliée à la scène et accessible par véhicule depuis la voie de desserte créée à l'Est de la parcelle.

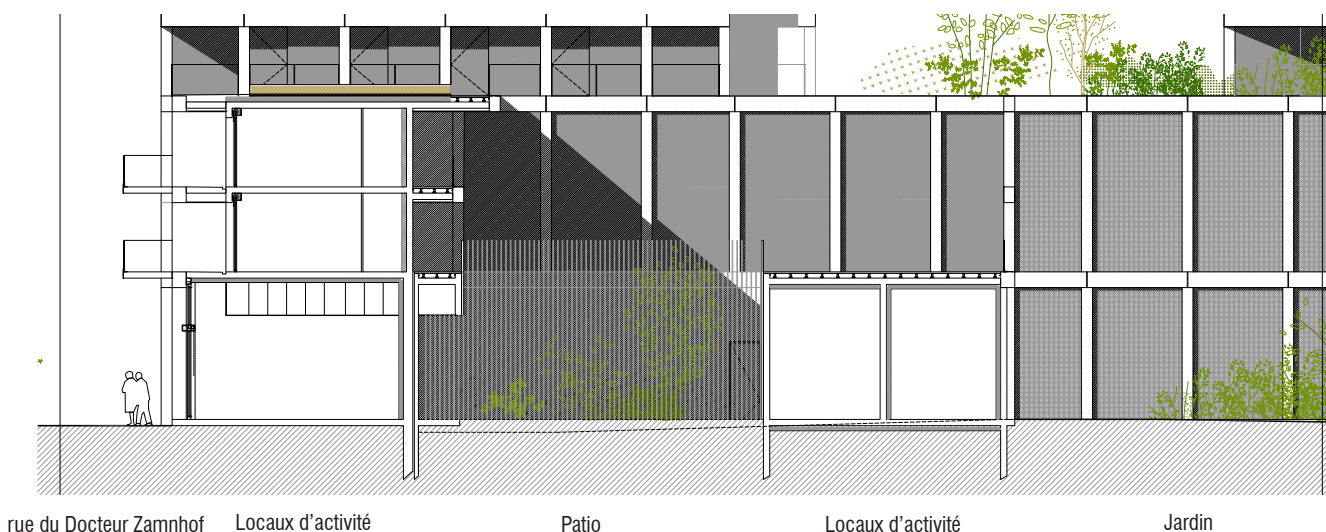
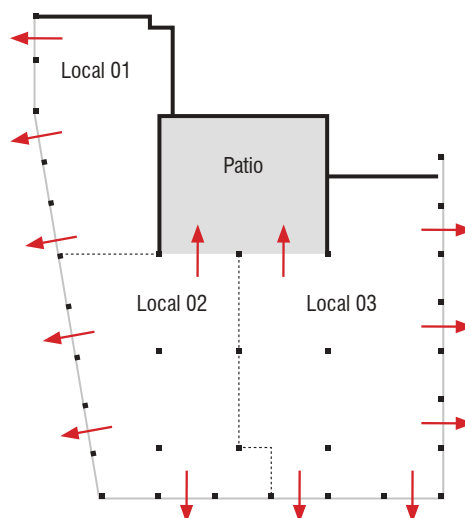
Nb : La conception du théâtre est une proposition de la maîtrise d'œuvre et devra être ajustée en concertation avec les futurs utilisateurs et le budget qui sera alloué en conséquence notamment en ce qui concerne l'équipement de scénographie. Le volume distinct créé pour accueillir le théâtre permet d'intervenir de manière autonome pour la conception de l'ouvrage.



Les locaux activités

Les locaux d'activité sont disposés en totalité au rez de chaussée et bénéficient d'un accès direct et aisé depuis le parvis et la rue du docteur Zamenhof et d'une troisième façade au droit du grand jardin situé en coeur d'îlot.

Conformément au programme la hauteur disponible au rez-de-chaussée est de 4 mètres et permet de laisser profondément entrer la lumière naturelle. Afin de palier à la grande épaisseur du socle un vaste patio a été créé au centre du plateau d'activité. Ce dernier permet d'accentuer la mutabilité de l'ensemble afin d'envisager tout type de partitionnement, de plus la structure poteaux poutres permet de limiter le nombre de reprises de charge.



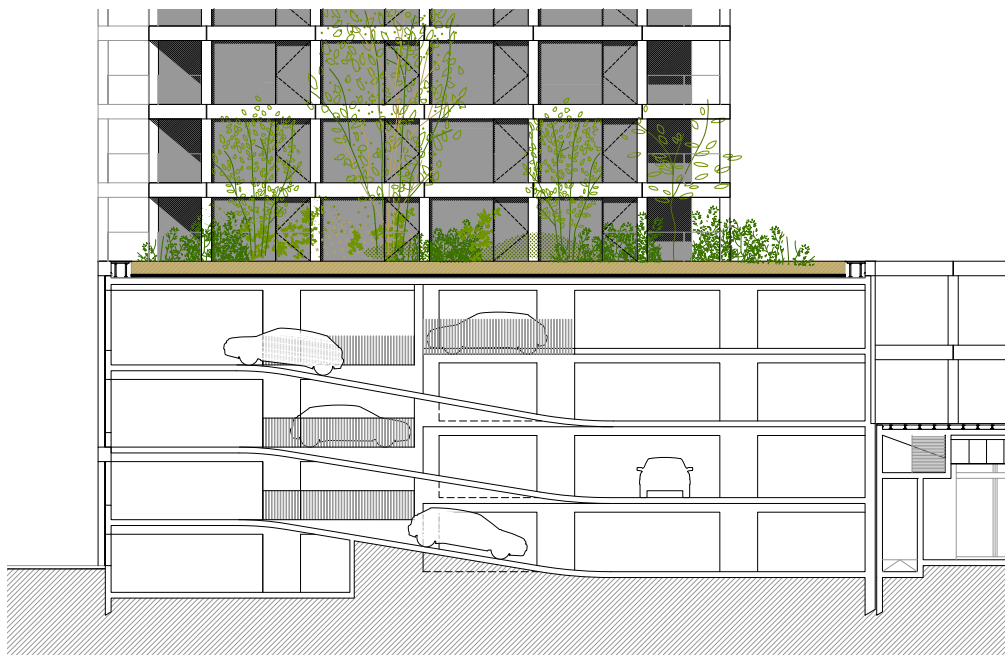
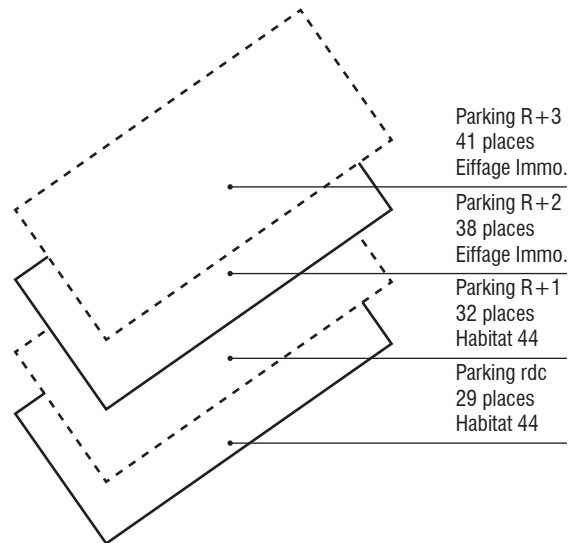
Le parc de stationnement et les locaux techniques

Un parc de stationnement de 147 places est prévu sur les quatre niveaux du socle en partie Nord de la parcelle. L'accès au parc est prévu depuis la rue du docteur Zamenhof. Compte tenu de son organisation le parc est désenfumé naturellement entre la façade Nord-Ouest et celle du vaste jardin en cœur d'îlot.

Les deux premiers niveaux sont dédiés à Habitat 44, les deux derniers à Eiffage Immobilier Grand Ouest. Un escalier Chambord permet d'éviter les croisements de flux entre les différents occupants.

Le volume du parc intègre également au niveau bas une sous-station des locaux de branchement en courant faible, courant, fort et en eau.

En complément du parc dédié aux voitures, des surfaces de 127.85m² pour Habitat 44 et de 114.80 m² pour Eiffage Immobilier Grand Ouest sont prévues en intérieur et extérieur pour accueillir des vélos.





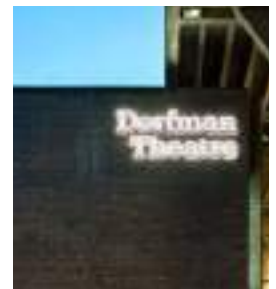
FACADE BETON CLAIR



FACADE BETON FINITION LASURE
GRIS FONCE



BARREAUDAGE THERMOLAQUÉ
GRIS CLAIR



ENSEIGNE LUMINEUSE



SOUS-FACE ALUMINIUM BALCON
EN SAILLIS



GARDE-CORPS VITRE PINCE EN
PIED



MAILLE INOX AGRAPHÉE ET
RETROECLAIRÉE



PANNEAU ALUMINIUM
THERMOLAQUE

Les aménagements paysagers se situent sur plusieurs niveaux du projet.

- Le parvis et le coeur d'îlot en rez-de-chaussée :

Trois strates végétales se superposent pour former un ensemble riche, un morceau de forêt.

Une strate basse composée d'arbustes bas persistant et de couvre sol (prunelier, lierre arbustif, rosiers anciens...)

Une strate de petits arbres et de grands arbustes (merisiers, saules marsault, noisetier...)

Une strate d'arbres à grands développement (érable de Freeman, aulne glutineux...)

Piéton et voiries véhicules empreinte un sol minéral de type béton.

- Les terrasses du socle :

Deux strates végétales composent ce lieux (sous bois arbustif et grands arbustes) pour entreposer des feuillages dans les vis à vis.



strate basse : banquette arbustive



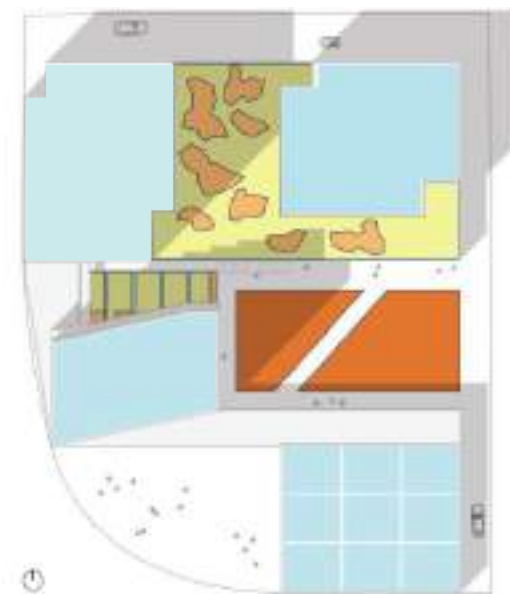
strate basse : sous bois



strate moyenne : petit arbre et grands arbustes



strate haute : arbre à grand développement



cheminement : pavés enherbés

- 0.20 cm de terre
- 0.40 cm de terre
- 0.80 cm de terre
- 200 cm de terre