

DEMANDE DE DÉROGATION SUR ESPECE(S) PROTEGEE(S)	
AVIS DU CONSEIL SCIENTIFIQUE RÉGIONAL DU PATRIMOINE NATUREL RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE	
Cas 3 : dossier relatif à un aménagement avec application séquence ERC	
Références du dossier :	2025-01-39x-00119
Dénomination du projet :	Projet immobilier avenue de Candau à Pessac
Préfet(s) compétent(s) :	Gironde (33)
Bénéficiaire(s) :	Vinci immobilier
Date de transmission du dossier au CSRPN :	10/04/26
Second passage au CSRPN (1 ^{er} avis du CSRPN le 21/02/25)	

MOTIVATIONS OU CONDITIONS / REMARQUES
<u>Complétude du dossier :</u> • Courrier de saisine du CSRPN par la DREAL du 9 avril 2026 ; • Dossier de demande de dérogation espèces protégées modifié de 377 pages (13 octobre 2025) ; • CERFA n° 13614*01 : Demande de dérogation pour la destruction, l'altération ou la dégradation de sites de reproduction ou d'aires de repos d'animaux d'espèces animales protégées : liste mise à jour avec 3 espèces supplémentaires de chiroptères ; • CERFA n° 13616*01 : Demande de dérogation pour la capture ou l'enlèvement, la destruction et la perturbation intentionnelle de spécimens d'espèces animales protégées (liste des espèces concernées) ; • Certificat de dépôt des données brutes de biodiversité (Annexe 9 p 346). Cet avis fait suite au réexamen du dossier du projet immobilier avenue de Candau à Pessac, qui avait reçu un avis défavorable du CSRPN en février 2025. Il ne reprend donc pas tous les éléments du dossier. Les ajouts/modifications sont signalés en gras. Afin de faciliter l'examen du document, il aurait été souhaitable que les éléments modifiés ou ajoutés par rapport à la version précédente soient clairement identifiés et que les figures et cartes soient numérotées et présentes dans le dossier (ex partie 6.2.2 Flore : absence des cartes « Espèces patrimoniales ou protégées » et « Arbres remarquables »). <u>Contexte :</u> Le projet porté par VINCI Immobilier prévoit la construction de 46 logements, dont 14 logements sociaux, sur un terrain privé abandonné de 3549 m² (parcelle DE281,136 avenue de Candau) sur la commune de Pessac (33), à proximité du domaine universitaire. Sont prévus la construction d'un bâtiment (R+1) en L, un parking sous-terrain de 55 places et l'aménagement d'un parc paysager. Ces aménagements nécessitent le défrichement préalable de 1148m² d'une zone boisée (arrêté de défrichement du 11 mai 2021 p259). La parcelle attenante (DE 282) au sud sera acquise par la ville de Pessac et « sanctuarisée ». <u>Raison impérative d'intérêt public majeur (p48-53): partie inchangée</u> Ce projet s'insère dans le Plan Local pour l'Habitat de la commune de Pessac classée en « zone tendue » sur la métropole Bordelaise. Alors que ce PLH prévoit la construction de 650 logements/an pour répondre aux besoins d'hébergements, la production annuelle moyenne est inférieure à 500 logements depuis 2017. Ce projet « répond donc à un besoin d'intérêt public majeur car il répond à un déséquilibre entre la production de logements prévue dans le PLH », tout en favorisant la mixité sociale (30% de logements sociaux). Ces futurs logements localisés à proximité des transports en commun, participeront au renouvellement urbain car prévus sur un site à l'abandon avec du bâti dégradé. <u>Absence de solution alternative satisfaisante (p. 53-68) :</u> Du fait de la rareté de foncier disponible et constructible en intra-rocade, la zone d'implantation n'a pas d'alternative possible. Deux autres terrains à la vente ont été écartés car ils ne permettaient pas de développer un tel projet (p61-68).

Le projet initial (1^{ère} demande de permis de construire en 2014) a été notablement réduit (4566 m² de surface plancher à 2928 m²) en application de la démarche ERC. Des habitats favorables aux amphibiens et aux chiroptères sont évités **et la Ville de Pessac s'est engagée à acquérir et sanctuariser la parcelle DE282 au sud du projet.**

État initial des milieux naturels (parties modifiées en gras)

L'inventaire faune-flore réalisé sur un cycle annuel complet par le bureau d'études SIMETHIS en 2020-2021 a été complété par 6 prospections menées par le bureau d'études Biotope. Deux campagnes ont été réalisées en février et avril 2023, principalement afin de rechercher l'Alyte accoucheur et d'autres espèces d'amphibiens susceptibles de fréquenter le site. Quatre prospections complémentaires ont été effectuées en juin, juillet, août et septembre 2025 afin d'actualiser les connaissances relatives à la flore, aux habitats naturels et aux chiroptères. Ces prospections ont permis de mettre à jour la « Liste des espèces observées ou considérées comme présentes dans l'aire d'étude rapprochée » (Annexe 3, p. 239), liste qui aurait pu être complétée par l'indication du statut de conservation de chaque espèce ainsi que de son niveau de menace au regard des Listes rouges. Trois espèces supplémentaires de chiroptères ont été contactées en 2025, portant à cinq le nombre total d'espèces recensées sur le site : la Pipistrelle commune, la Pipistrelle de Kuhl, la Sérotine commune, la Noctule de Leisler et l'Oreillard gris.

Évaluation des enjeux écologiques (synthèse p 141) :

Les niveaux d'enjeu (5 niveaux de « faible » à « majeur ») sont définis en croisant les statuts des listes rouges nationale et régionale.

- **Les différents habitats recensés sur le site sont en mauvais état de conservation et les enjeux associés sont donc faible à négligeable (p83). Aucune zone humide n'a été détectée.**

- **Pour la flore, aucune espèce protégée ou à enjeu n'a été vue dans l'aire d'étude rapprochée. Deux arbres remarquables et 13 espèces de plantes exotiques envahissantes ont été recensées. Les niveaux d'enjeux associés sont également faible à négligeable.**

L'enjeu associé à l'entomofaune est jugé négligeable car la bibliographie et les inventaires n'ont identifié que 3 espèces communes de rhopalocères.

Deux espèces protégées d'amphibien ont été contactées dans la zone d'étude ou l'espace proche (Alyte accoucheur et triton marbré) conférant un enjeu moyen à ce taxon.

Pour les reptiles, seul le lézard des murailles, protégé mais commun en milieu urbain, a été observé. Le niveau d'enjeu associé est évalué à faible.

Pour l'avifaune, 26 espèces ont été contactées dont 19 sont protégées au niveau national. Un niveau d'enjeu écologique moyen a été retenu pour les 14 espèces observées sur le site en période de nidification, quel que soit le statut IUCN régional (vulnérable pour 3 espèces qui sont jugées « très communes » Chardonneret, Verdier, Serin cini).

Aucun mammifère terrestre n'a été observé sur le site qui pourrait constituer une zone de repos pour le Hérisson d'Europe et l'Ecureuil roux. Le site, très fréquenté par les chats (nourrissage), présente donc un faible enjeu pour la conservation de ces espèces.

Les niveaux d'enjeu retenus pour les Chiroptères sont moyen pour la Pipistrelle et la Sérotine communes à faible pour les 3 autres espèces.

Le dossier estime que le projet n'impactera pas les continuités écologiques (trame boisée) car des zones de reports pour la faune se situent à proximité.

Évaluation des impacts bruts potentiels :

Les impacts bruts du projet (en phase travaux et exploitation) sur les différents taxons et les habitats sont synthétisés dans le tableau **p 146**. Ils sont classiques et principalement liés à la destruction d'habitats et d'individus et la perturbation.

Mesures d'évitement :

Depuis sa version initiale, le projet a été fortement réduit ce qui permet de conserver les **2 platanes remarquables et d'éviter totalement la parcelle sud qui sera sanctuarisée.**

Mesures de réduction en phase travaux et en phase d'exploitation:

En phase travaux 7 mesures de réduction « classiques » sont proposées (MR01 Adapter les dates de travaux, MR02 Limiter les emprises du chantier, MR03 barrières amphibies, MR04 pratiques de chantier respectueuses de l'environnement, MR05 Prévention et gestion des pollutions, MR06 et MR07 Limitation des émissions de poussières et des nuisances sonores, MR08 Adapter l'éclairage, MR09 Enlever les habitats de refuge, MR10 préserver les gîtes à chiroptères.

Impacts résiduels :

Les impacts résiduels pour les habitats sont estimés être « nul » à « moyen ».

Pour les espèces animales protégées les impacts résiduels sont évalués comme « moyen » pour les oiseaux et l'Alyte, faibles pour le Triton, le lézard et les mammifères terrestres et « négligeable » pour les 5 espèces de chiroptères.

Les impacts cumulés avec 3 projets identifiés dans l'aire d'étude éloignée n'ont pas pu être évalués faute de données disponibles.

Mesures compensatoires :

Les mesures compensatoires sont établies pour un habitat donné en fonction de la surface détruite et de son enjeu écologique, le coefficient de compensation allant de 1 (enjeu faible) à 5 (pour un enjeu majeur). Néanmoins, un coefficient de 1 :1 est finalement appliqué à tous les milieux car il prend en compte les mesures de réduction et la rétrocession de la partie sud de la parcelle.

La 1^{ère} mesure de compensation (MC01) consiste en l'aménagement d'espaces verts communs autour du bâtiment par la plantation de **deux linéaires** de haies et la protection des arbres existants. **Les espèces plantées (espèces végétales d'origine locales) seront sélectionnées avec l'aide d'un botaniste. Les modalités de gestion des espaces verts en faveur de la biodiversité seront imposées dans le règlement de copropriété.**

MC02 : Pose de nichoirs pour chiroptères intégrés au bâti.

Une dernière mesure de compensation *ex situ* (MC03 « Restauration de la Chenaie acidophile ») est localisée à 6.5 km du site, sur une partie (1760 m²) de la parcelle cadastrée AS20, propriété de la ville de Pessac. La commune s'engage à sanctuariser ce site et à y appliquer un plan de gestion.

Mesures d'accompagnement et de suivi :

Classique : l'écologue qui suit le chantier et installation de gîtes et de nichoirs

Suivi de la compensation sur les parcelles DE 281, DE 282 et AS20 pendant 50 ans, 4 visites / année de suivi tous les ans les 5 premières années puis tous les 5 ans (15 suivis).

Conclusion et débat au sein du CSRPN Nouvelle-Aquitaine :

Le dossier présenté permet de répondre aux questions soulevées lors de la séance de février 2025 notamment sur les garanties foncières des parcelles de compensation. **Le CSRPN émet un avis favorable avec recommandations.**

Avis :

Favorable :	X
Favorable sous conditions :	
Défavorable :	
Recommandations :	Le dossier met en évidence les précautions prises en faveur de la restauration écologique des parcelles, notamment à travers la plantation d'espèces végétales d'origine locale, définies en concertation avec un botaniste. Plusieurs points d'attention : - la densité de plantation prévue sur la parcelle AS20, (709 arbres sur une surface de 1 760 m²) semble élevée et devrait être vérifiée au regard des objectifs écologiques poursuivis et des conditions de développement à long terme des peuplements ; - il conviendra de s'assurer que les parcelles de compensation bénéficient

	de véritables zones de quiétude, limitant les perturbations anthropiques. À cet égard, le dossier indique qu'une clôture en ganivelle sera installée entre le périmètre du projet (parcelle DE 281) et la parcelle voisine DE 282. Il serait toutefois utile de préciser si cette mesure est suffisante pour garantir la préservation des fonctionnalités écologiques recherchées et quelles dispositions équivalentes sont prévues sur la parcelle AS20 ; • les mesures de gestion des EEE ne devraient pas être limitées à la seule parcelle AS20. Une stratégie de suivi et de gestion cohérente à l'échelle des mesures compensatoires devrait également être mise en œuvre sur les parcelles DE 281 et DE 282.
Fait le :	28/05/26
Signature : le Président du CSRP N-A 	