

AVIS DU CONSEIL SCIENTIFIQUE REGIONAL DU PATRIMOINE NATUREL  
DE NOUVELLE-AQUITAINE

DOSSIER DE DEMANDE DE DEROGATION ESPECE(S) PROTEGEE(S)  
(articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement)

<b>Référence du projet : N°demande (MEDDE-ONAGRE)</b>	2021-00014-041-001
<b>Dénomination du projet :</b>	Restauration de « La Maison Heureuse » – St-Georges d'Oléron (17)
<b>Préfet(s) compétent(s) :</b>	Charente-Maritime (17)
<b>Bénéficiaire(s) :</b>	Groupe François I <sup>er</sup>

MOTIVATIONS ou CONDITIONS

**Contexte et objectif de la demande :**

La société François Ier rénovation a déposé, après compléments, le 12 novembre 2020, une demande de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées et leurs habitats, dans le cadre de la reconversion en logement du monument historique « la maison heureuse » en Charente-Maritime.

Il s'agit d'un projet d'ensemble visant la rénovation et la reconversion de l'ensemble immobilier existant en 64 logements de standing (à loyer plafonné), du T1 au T4, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment anciennement démolit, le réaménagement des espaces verts, et la réhabilitation de places de stationnement et de locaux de servitude. L'emprise du projet est répartie sur 1,9 ha.

L'abandon du site a donné la possibilité à la faune et à la flore de reconquérir cet ancien ensemble de bâtiments érigé au début du XIX<sup>ème</sup> siècle; on y trouve principalement 9 espèces de chauves-souris, 3 espèces de goélands sur les toits, des batraciens et reptiles...

**Les conditions d'octroi de la dérogation :**

- la raison impérative d'intérêt public majeur repose sur le fait que la réhabilitation d'anciens bâtiments de caractère en vue de construire un ensemble résidentiel permet d'éviter l'artificialisation de sols vierges d'urbanisation (milieux naturels ou agricoles) et que les intérêts en matière de biodiversité visent à être au minimum maintenu ;
- autre solution satisfaisante: le projet est le meilleur compromis possible entre la construction d'une résidence de 64 logements et la non urbanisation d'espaces naturels sur la commune; il y aura zéro artificialisation des sols d'autant plus que la partie urbanisation ne porte pas sur les parties de jardins et boisements du site ;
- le maintien dans un état favorable des populations d'espèces protégées du site fait l'objet du présent échange entre le pétitionnaire et le CSRPN.

**État des lieux – Inventaires :**

Les inventaires ont été réalisés dans le périmètre strict concerné par le projet (1,90 ha). Il est regrettable que les inventaires ne se soient pas étendus sur un périmètre plus élargi d'autant que le site est entouré de sites naturels remarquables avec lesquels la faune et la flore du site interagissent:

- le bois des Saumonards à l'ouest, site Natura 2000, que le projet intercepte sur 900 m<sup>2</sup> ce qui explique en grande partie la présence de chiroptères dans les bâtiments abandonnés de la future résidence,

- la dune adjacente au site côté mer qui peut avoir une interférence avec la flore dunaire puisque les

## MOTIVATIONS ou CONDITIONS

bâtiments ont été construits sur la dune littorale il y a maintenant deux siècles,  
- la réserve naturelle nationale de Moëze-Oléron de l'autre côté du chenal avec lequel les invertébrés et oiseaux peuvent transiter.

Ce sont autant de corridors biologiques qui n'ont pas été pris en considération.

Il y a également un déficit de relevés entre le 7 janvier et le 23 mai 2019, ce qui est préjudiciable au bon recensement des batraciens, oiseaux précoces comme les pics, les rapaces diurnes et nocturnes (la nidification du Hibou petit-duc est possible) et certains passereaux...

Il ressort des inventaires que les enjeux principaux portent sur l'accueil des chiroptères dont 6 espèces bénéficient d'un Plan National d'Action – PNA, il s'agit du Grand et Petit Rhinolophe, la Sérotine commune, la Noctule de Leisler et de Nathusius et de la Pipistrelle commune. Remarquables mais à moindre échelle, présence de goélands nicheurs et de passereaux du littoral (Chardonnerets, Linottes, Verdiers) ainsi que les chouettes et hiboux, reptiles et amphibiens qui fréquentent les lieux.

### **Les questions du conseil scientifique ont porté notamment sur les points suivants :**

- les dates de travaux doivent éviter à la fois la période de nidification et de reproduction des chiroptères, oiseaux et batraciens, mais aussi la période d'hibernation des chauves-souris,
- la limitation des inventaires au seul site du domaine sans rechercher à établir les corridors écologiques et la dépendance des espèces aux sites naturels qui l'entourent (voir ci-dessus),
- la traitement du sol qui ne sera pas urbanisé. Qu'envisage le pétitionnaire sur les aires de stationnement et les jardins autres que la partie dévolue à la compensation? Il est proposé un respect du sol sableux pour que la végétation spontanée s'exprime et l'interdiction de traitements phytosanitaires,
- les précautions prises pour ne pas affecter la fréquentation des bâtiments par les espèces cavernicoles,
- il est recommandé d'éviter une rupture de connexion entre les espaces verts et la dune littorale,
- les aspects floristiques et les aménagements en espaces verts sont très peu décrits et manquent de précisions; il n'y a pas beaucoup de détails sur le type de plantations utilisées et les objectifs en termes de conservation de la nature. Rien n'est dit sur les plantes exotiques à éliminer...
- en revanche, la suppression des alignements de thuyas au sud et écrans végétaux d'origine allochtone et l'objectif de végétalisation à partir d'espèces locales sont appréciés, malgré les insuffisances relevées ci-dessus,
- les mesures d'évitement sont plutôt à reclasser en mesures de réduction sauf pour le maintien des platanes entre les bâtiments,
- le remplacement du plan d'eau (piscine abandonnée mais étanche) par une mare sur substrat sableux pour accueillir les batraciens est plus qu'hypothétique. Le pétitionnaire propose une mesure compensatoire MC 4 pour favoriser l'installation de grenouilles dans une mare installée dans la zone de compensation de 9m<sup>2</sup> environ, profonde de 1m, sur géotextile étanche. Le descriptif de la page 95 du dossier de demande est satisfaisant à la condition qu'un apport d'eau douce soit réalisé dès la période sèche en fonction des conditions météorologiques, ce qui demande une gestion suivie. Une évaluation de la reproduction des batraciens régulière et annuelle sur 5 ans puis tous les 5 ans sera nécessaire.

### **C'est pourquoi le CSRPN Nouvelle Aquitaine prononce un avis favorable à cette demande de dérogation aux conditions impératives suivantes :**

- procéder à des inventaires complémentaires entre le 15 avril et le 15 juin 2022 pour détecter les espèces ayant pu échapper aux recensements de nicheurs précoces,
- contacter les opérateurs des sites Natura 2000 dont ONF pour qu'ils apportent des recommandations sur les corridors à établir/maintenir avec la flore et la faune du site; des contacts doivent également être pris avec le service environnement de la communauté de communes de l'île d'Oléron pour compléter et envisager de préserver les continuités écologiques entre le site rénové et

MOTIVATIONS ou CONDITIONS

les sites naturels,

- établir des liens entre les espaces verts de la propriété et la dune littorale; remplacer en partie le mur par une clôture notamment sur ses extrémités,

- pour améliorer la manière de concevoir et de traiter les bois des charpentes et poutres des combles, il est recommandé de contacter le maître d'ouvrage qui a restauré les combles du chateau d'Azay-le-Rideau confronté au même problème il y a quelque temps,

- un chiroptérologue indépendant devra surveiller les travaux et la fréquentation par les chiroptères des bâtiments pendant et après travaux pour s'assurer que les aménagements des combles sont toujours bien fréquentées par les différentes espèces de chiroptères,

- les parkings devront être implantés sur le substrat naturel (non goudronné) et regroupés à l'entrée de la future résidence pour permettre des plantations d'arbres en lisière de la forêt des Saumonards selon les conseils de l'ONF,

- les espaces verts devront être dotés de plantes mellifères et son aménagement soumis à l'avis du CBN régional pour conseils sur la compatibilité des essences implantées avec la flore spontanée.

Expert délégué

AVIS : Favorable [ ]

Favorable sous conditions [ X ]

Défavorable [ ]

Fait le : 1er avril 2021

Signature

Pour le président du CSRPN,



Michel Métais