

AVIS n°2025-88

Arrêté ministériel du 19 février 2007 modifié fixant les conditions de demande et d'instruction des dérogations définies au 4° de l'article L.411-2 du code de l'environnement portant sur des espèces de faune et de flore sauvage protégées.

En application de l'article 31 du règlement intérieur du CSRPN Bretagne, chacun des membres signataires du présent avis atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis, à la date de sa signature.

Référence de la demande ONAGRE : 2025-01533-030-001

Dénomination du projet : Destruction du centre commercial Le Landrel – Rennes Le Blosne

Demandeur : Territoires publics

Autorité(s) compétente(s) : Préfet d'Ille et vilaine

Service instructeur : DDTM 35

Espèce(s) protégée(s) concernée(s) : Moineau domestique, Pipistrelle commune, Pipistrelle de Kuhl

MOTIVATIONS OU CONDITIONS

- **Contexte et présentation du projet**

Déconstruction du centre commercial Le Landrel dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain. Surface concernée 1952m² avec sous-sol.

3 espèces concernées : Le moineau domestique et suspicion de pipistrelle indéterminée (P. commune et/ou P. de Kuhl)

Un projet de construction d'un collectif est prévu en remplacement du vieux centre commercial désaffecté et vétuste.

Aux abords du bâtiment, une petite zone arbustive sera impactée ainsi qu'un arbre.

- **Raison impérative d'intérêt public majeur (RIIPM)**

La RIIPM est bien exposée. Enjeu de renouvellement urbain (42 logements) avec renforcement des pôles de quartier autour des stations de métro et accueil de nouveaux habitats dans un contexte de mixité sociale favorisée.

- **Absence de solution alternative satisfaisante**

En raison du contexte prioritaire du quartier, de l'état du bâtiment et de l'utilisation à venir des espaces, la déconstruction du bâti avant sa reconstruction ne présente aucune alternative satisfaisante.

- **Nuisance à l'état de conservation des espèces concernées**

12 nids de moineau domestique sont impactés par le projet ce qui est conséquent pour une espèce classée vulnérable sur la liste rouge régionale.

Présence fortement suspectée des pipistrelles sp mais pas d'indice relevé.

- **Etat initial du dossier**

Le dossier est clair et adapté aux enjeux du site.

Aires d'études

L'aire d'étude immédiate est respectée et une aire d'étude éloignée de 5 km est proposée afin de voir les espaces naturels à enjeux présents dans ce périmètre.

Il aurait été opportun de définir une aire d'étude rapprochée afin d'estimer la représentativité de l'impact du bâtiment à détruire sur la population locale de moineau domestique.

Recueil et analyse préliminaire des données existantes & méthodologies d'inventaire

Les méthodologies d'inventaires sont dimensionnées aux enjeux potentiels du site.

Il est très apprécié la volonté de réaliser une sortie de gîte sur le bâti pour évaluer la présence réelle de chiroptères. Malheureusement ce protocole n'a pu être appliqué pour des raisons justifiées de sécurité.

Les autres groupes potentiels sur ce type de bâti n'ont pas été oubliés notamment le lézard des murailles.

Pour la flore, même si aucune espèce protégée n'est présente comme on pouvait s'y attendre dans ce contexte, il aurait été apprécié de faire la liste des espèces exotiques potentiellement présentes sur site.

- **Évaluation des enjeux écologiques**

Les enjeux sont bien présentés et partagés.

- **Évaluation des impacts bruts potentiels**

L'impact sur le moineau domestique est bien apprécié.

Un principe de précaution est appliqué pour les chauves-souris et il est estimé un impact possible pour les pipistrelles.

Les tableaux synthétiques des impacts sont clairs (codes couleurs) et bien renseignés.

Le cumul des impacts avec le projet de démolition de l'ancien pôle santé Ste Elisabeth est jugé non significatif. Seulement 600m séparent les 2 sites et l'interprétation est discutable même si la perméabilité des barres d'immeubles peut en effet être un frein entre les 2 sites.

- **Mesures d'évitement et de réduction (E-R)**

L'absence d'évitement est assumée en raison de l'état de délabrement général du bâtiment.

Le respect de la période de reproduction des oiseaux est appliqué.

- **Estimation des impacts résiduels**

Un tableau synthétique et suffisant présente les impacts bruts et résiduels après réduction avec un code couleur lisible pour estimer la gravité des impacts.

- **Espèces soumises à la dérogation et CERFA(s)**

3 espèces sont soumis à l'avis du csrpn pour la dérogation espèces protégées., Le moineau domestique et par précaution les 2 espèces de chiroptères pipistrelles commune et de Khul.

- **Mesures compensatoires (C)**

Il n'est proposé en compensation que la pose de nichoirs pour le moineau domestique. Les mesures pour les chauves-souris n'apparaissent qu'en accompagnement. Les mesures compensatoires seront anticipées et les nichoirs seront en place en mars 2026 pouvant déjà accueillir, on l'espère, des nicheurs.

Le ratio proposé 3 pour 1 est acceptable.

Le positionnement des nids sur le bâtiment proposé pose question. Peu de retours sur l'efficacité des nichoirs d'autant qu'une précédente compensation du même type à proximité (Thorigné) montre des résultats peu probants pour l'instant. Il est conseillé de diversifier les localisations des nids (plusieurs façades) de compensations tout en maintenant des groupes de nichoirs, le moineau étant assez grégaire.

L'espace vert, tondu, en bordure immédiate du bâtiment d'accueil (CPB) mériterait d'être embroussaillé par des plantations arbustives. Les moineaux aiment passer du bâti aux arbustes denses. Ces plantations amélioreraient sans doute l'attractivité du mur d'accueil un peu trop ouvert dans le paysage.

Face à ces types de projets urbains, **le CSRPN de Bretagne préconise l'intégration de nichoirs directement dans les nouveaux bâtis pour un gain d'efficacité notamment thermique.**

- **Mesures de suivi (S) des impacts et de l'efficacité des mesures**

Il est prévu un suivi à n+2. Il est conseillé de poursuivre le suivi au-delà de cette deuxième année et de préciser les mesures correctrices envisagées en cas d'inefficacité des mesures de compensation.

- **Mesures d'accompagnement (A), optionnelles**

Les nichoirs proposés pour les chiroptères mériteraient de passer en mesure de compensation.

L'emplacement de ces nichoirs est à éviter sur les façades très exposées au soleil en raison des été caniculaires de plus en plus fréquents.

Le CSRPN émet des réserves sur la mesure d'effarouchement des chauves-souris la veille des travaux.

Il est précisé un démarrage des travaux en janvier. L'effarouchement des pipistrelles à cette saison condamnera très certainement les individus potentiellement présents. La présence de chauves-souris n'a pu être vérifiée. Espérons qu'il n'y aura pas d'individu dans le bâtiment au moment des travaux.

Lors du choix des essences arbustives à planter, les espèces inscrites sur la liste des espèces exotiques envahissantes devront être proscrites.

S'assurer que le plan de gestion des espaces verts soit en cohérence avec la gestion des autres espaces proches.

Synthèse de l'avis

Au regard de la qualité du dossier bien renseigné et montrant une méthodologie adaptée et proportionnée aux enjeux, **le CSRPN émet un avis favorable. Cependant, des points d'amélioration sont quand même demandés :**

- Intégration de nichoirs pour l'avifaune et les chiroptères dans la conception du nouveau bâti en place du vieux centre commercial du Landrel, en plus des nichoirs installés sur le bâtiment voisin (CPB)
- Multiplier les sites d'accueil des nichoirs afin qu'ils ne soient pas tous sur la même façade.
- Etudier la possibilité de plantations arbustives denses sur l'espace vert au pied des nichoirs.
- Allonger la durée des suivis afin de vérifier l'efficacité des mesures proposées
- S'assurer lors des plantations arbustives de l'origine locale des végétaux (pas d'espèce exotique envahissante)

AVIS

FAVORABLE [☐]
FAVORABLE SOUS CONDITIONS [☒]
DEFAVORABLE [☐]

Fait le 22/12/2025,

Signature(s)

Mickaël Monvoisin,
Expert délégué