

AVIS n°2026-28

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 : 2026-00412-011-001

Dénomination du projet : Création d'une zone d'habitat ZA Des Logettes – Chantepie (35)

Demandeur : OCDL LOCOSA (Groupe Giboire)

Autorité(s) compétente(s) : Préfet d'Ille-et-Vilaine

Service instructeur : DDTM d'Ille-et-Vilaine

Espèce(s) protégée(s) concernée(s) : Avifaune (1) Chardonneret élégant (*Carduelis carduelis*) ; Reptiles (1) Lézard des murailles (*Podarcis muralis*).

MOTIVATIONS OU CONDITIONS

- **Contexte et présentation du projet**

Le projet, porté par OCDL LOCOSA (Groupe Giboire) sur une emprise d'environ 3 hectares à l'est de Rennes Métropole, consiste en l'aménagement d'un quartier de 340 logements (dont 102 logements locatifs sociaux et 119 logements en bail réel solidaire) sur l'emprise d'une ancienne friche logistique de la STEF. Le site est inscrit dans l'OAP « De la Porte des Loges aux Logettes » du PLUi de Rennes Métropole, dont la partie nord est déjà en cours d'aménagement.

Le dossier de demande de dérogation est constitué sur la base d'inventaires écologiques réalisés en juillet 2018, février 2019 et mai 2022 pour la flore et les zones humides, complétés par 9 visites faunistiques entre mars et décembre 2024 (Tableau 7, p.35). Les principaux impacts présentés portent sur la destruction de 3 pommiers (habitat de reproduction du Chardonneret élégant) et de 606 m² d'habitats de repos/reproduction du Lézard des murailles (575 m² de déblais et tas de bitumes, 31 m² de muret en pierre).

- **Raison impérative d'intérêt public majeur**

La RIIPM retenue est de nature sociale et économique, fondée sur la production de logements abordables : 340 logements dont 102 logements locatifs sociaux et 119 logements BRS (bail réel solidaire), en réponse au déficit du PLH précédent (484 logements livrés sur Chantepie pour un objectif de 1 169 entre 2015 et 2022, soit un taux de réalisation de 41 %) et aux 30 000 demandes de logement HLM en attente sur Rennes Métropole. L'argumentation est étayée par des données chiffrées issues du PLH 2023-2028 de Rennes Métropole (p. 19-20 du dossier).

La RIIPM apparaît crédible au regard de la jurisprudence (Conseil d'État, 6 décembre 2023, n° 466696, et précédents en matière de logement social) et de la conformité du projet à l'OAP de Rennes Métropole. Le site fait l'objet d'un projet structurant de mutation d'une ancienne zone d'activité commerciale, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et de renouvellement

urbain (loi Climat et Résilience, ZAN).

- **Absence de solution alternative satisfaisante**

Le dossier (p. 20-21) justifie l'absence de solution alternative satisfaisante par : (1) l'opportunité d'optimiser une friche urbaine en évitant la consommation de foncier agricole ou naturel, (2) l'absence d'autre foncier de cette ampleur maîtrisé par le pétitionnaire à proximité, (3) la nécessité de respecter le seuil de 100 log/ha imposé par le PLH 2023-2028 en renouvellement urbain.

Une variante intra-site est présentée (Figure 2, scénario initial « Masterplan – Giboire » vs Figure 11, plan masse retenu). Le travail de composition a permis de réduire les emprises sur les habitats à enjeu fort. Cependant, l'analyse comparative reste qualitative : aucun tableau ne quantifie les surfaces d'habitats évitées entre les deux scénarios, ni le nombre d'arbres patrimoniaux préservés.

Aucune analyse multicritères comparant plusieurs sites potentiels n'est présentée. La démonstration repose essentiellement sur le caractère opportun du foncier maîtrisé, ce qui ne constitue pas en soi une démonstration d'absence d'alternative. Une analyse plus étayée aurait été attendue dans le cas d'impacts plus conséquents.

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

L'absence de nuisance au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des deux espèces ciblées est argumentée à l'échelle locale par la proportionnalité des mesures de réduction et de compensation. Cette argumentation est globalement recevable pour les deux espèces concernées :

- Pour le Chardonneret élégant (VU France, LC Bretagne, art. 3) : l'impact porte sur 3 arbres-supports en milieu péri-urbain ; les populations bretonnes sont stables (STOC).
- Pour le Lézard des murailles (LC France, DD Bretagne, art. 2) : l'espèce est anthropophile, en augmentation à l'échelle nationale et dans le secteur biogéographique Atlantique selon le bilan POPReptile 2024 cité par le dossier (p. 71).

Cependant, l'argumentation est traitée en quelques lignes par espèce et n'est pas corrélée à une quantification des pertes et gains écologiques selon l'Approche standardisée du dimensionnement de la compensation écologique (CGDD/OFB, 2021). Cette limite d'argumentation est traitée plus en détail dans la rubrique « Mesures compensatoires » du présent avis.

- **Etat initial du dossier**

D'un point de vue général, les périodes et intensités des inventaires semblent cohérents au regard des enjeux. Cependant, quelques points auraient mérités d'être approfondis :

- Chiroptères : Trois soirées d'écoute chiroptères (26 juin, 10 juillet, 12 août 2024) avec 5 enregistreurs Audiomoth fonctionnant 1 h après le coucher du soleil totalisent 15 enregistreur-heures. Ce dispositif est minimaliste pour qualifier le rôle du site pour les chiroptères : aucune session ne couvre la migration automnale (septembre-octobre) cruciale pour la Pipistrelle de Nathusius pourtant inventoriée. Aucun enregistrement de longue durée (nuit complète) n'a été réalisé.
- Reptiles : La méthodologie « 4 plaques de thermorégulation regroupées en paires » pour les reptiles est succincte ; aucune mention n'est faite de leur durée de pose ni de la fréquence des relevés. La Vipère péliade — citée comme susceptible d'être présente dans la bibliographie (Tableau 3, p. 27, VU France, EN Bretagne, faisant l'objet d'un PNA 2025-2030) — n'a pas fait l'objet d'une recherche ciblée par plaques en habitats favorables hors emprise du projet (haies du sud-ouest, prairies).

- Flore : au vu du contexte du site, il est étonnant qu'aucune espèce exotique envahissante n'ait été relevée. Par ailleurs les derniers relevés datent de 2022, soit 4 ans avant la signature du CERFA. Malgré le fait que ces inventaires sont règlementairement considérés comme recevables (Décret n° 2025-804 du 11 août 2025), et au vu de l'abandon du site, un passage de relevé complémentaire ciblant des espèces serait utile pour s'assurer en amont du chantier de l'absence de mesure de vigilance associée.
- Amphibiens : aucune carte dédiée ne vient localiser les habitats de ce groupe, qui n'est ensuite plus traité dans le dossier malgré la présence du Crapaud épineux en marge est, potentiel utilisateur plus large du site.

De plus, le Bilan des inventaires naturalistes (p. 47) liste 6 espèces patrimoniales d'oiseaux nicheurs (Bouscarle de Cetti, Chardonneret élégant, Linotte mélodieuse, Hironnelle rustique, Moineau domestique, Tourterelle des bois), alors que le Tableau 18 (p. 48) en liste 13 (ajout : Faucon crécerelle, Fauvette des jardins, Grèbe castagneux, Martinet noir, Rossignol philomèle, Rousserolle effarvatte, Verdier d'Europe). C'est aussi le cas pour les amphibiens, L'écart n'est pas justifié et doit être levé.

Enfin, les habitats de nourrissage/chasse manquent pour l'avifaune, les reptiles, les amphibiens, les chiroptères en tant que participant de leur cycle de vie.

Aires d'études

Les aires d'études immédiate et rapprochée ne sont pas explicitement définies ni justifiées dans le dossier. Le périmètre projet (~3 ha) est traité comme aire d'étude unique. Cette absence de hiérarchisation des aires d'étude (immédiate / rapprochée / éloignée) est une lacune méthodologique. Une aire rapprochée à 100-200 m aurait été pertinente pour caractériser les usages locaux des reptiles, chiroptères et de l'avifaune en lien avec le bocage périphérique. Cela aurait notamment permis d'affiner la cartographie des habitats dits « naturels » du Lézard des murailles, très éloignés du projet, présentés p.64 du dossier et peu pertinente.

- **Évaluation des enjeux écologiques**

Les enjeux écologiques sont évalués et présentés de manière claire. Cependant la méthodologie d'attribution des niveaux d'enjeu n'est pas explicitée.

- **Évaluation des impacts bruts potentiels**

Aucune méthode d'évaluation des impacts n'est présentée au dossier.

Le projet en l'absence de mesures d'atténuation n'est pas présenté. Cela induit des confusions, ainsi qu'une surestimation des impacts bruts (en considérant que le projet viendrait avant mesure supprimer l'ensemble de la végétation ?), notamment pour l'avifaune. Dans ce chapitre, il est mentionné à plusieurs reprises que les habitats de l'espèce sont totalement évités, mais l'impact brut est qualifié de modéré ou fort. Il conviendrait de renforcer le lien entre les enjeux évalués et les impacts bruts du projet.

En termes de qualité, la section 7.1.3 (p. 50) décrit l'impact en phase travaux comme résultant « du déplacement des engins de chantier, du stockage, du débroussaillage et de l'aménagement du site (création des pistes et installation des modules photovoltaïques) pouvant entraîner [...] ». Il s'agit manifestement d'un texte repris d'un dossier solaire / agrivoltaïque, non corrigé pour le présent dossier d'aménagement urbain.

Effets cumulés : la section 9 « Impacts cumulés » du dossier (p. 69) est traitée en 4 lignes, sans mention d'aucun projet attenant. Or l'OAP « De la Porte des Loges aux Logettes » est en cours de mise en œuvre sur l'ensemble du secteur, avec :

- une phase nord de l'OAP « déjà amorcée » (p. 19 du dossier) qui a renforcé la mutation du

quartier ;

- un futur équipement public programmé en limite sud du projet (p. 19) ;
- une passerelle piétons / cycles à proximité ;
- une liaison cyclable structurante.

Aucun de ces projets n'est analysé en cumul, alors qu'ils sont susceptibles d'affecter les mêmes corridors et populations locales (notamment Lézard des murailles dans les friches industrielles environnantes, avifaune des haies). Cette section doit être substantiellement développée.

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

Les mesures d'évitement et de réduction sont présentées de manière claire.

- Mesure FFR2 (gestion de l'éclairage nocturne) : présente les bons principes (proscription des lumières vaporeuses, orientation vers le bas, températures de couleur chaudes, limitation aux abords du MNIE). Cependant, le terme « MNIE » est mentionné comme cible de la limitation d'éclairage, alors que la rubrique « Bibliographie » du dossier (p. 30) précise qu'aucun MNIE n'est identifiée sur le site ni sur la commune de Chantepie. Cette mention paraît être une reprise de modèle, à supprimer ou à reformuler vers les habitats des chiroptères présents sur site.
- Mesure FFR4 (capture / déplacement Lézard des murailles) : le « relâcher différé » d'individus capturés à plus de 150 m sur un habitat externe (haie sur talus) qui n'est pas la mesure compensatoire FFC2 pose question. Le site de relâcher doit être cartographié précisément, son statut foncier précisé (parcelle agricole privée ? domaine public ?), et l'accord du propriétaire formalisé.
- Afin de limiter les impacts en phase chantier et de rendre la mesure plus opérationnelle, il conviendrait de mettre en défens l'intégralité des espaces végétalisés sur la frange ouest du projet notamment le long de la voirie orientée nord-sud, plutôt qu'en 2 petits patches arrondis.
- Il aurait aussi convenu de mettre en avant des mesures dédiées aux espaces végétalisés en démontrant les efforts et la plus-value au regard des enjeux en termes d'habitats pour les reptiles ou de nourrissage pour l'avifaune, avec engagements associés pour inclusion à l'arrêté préfectoral. Ainsi, aucun plan de gestion détaillé n'est présenté ou envisagé pour l'entretien des habitats compensatoires et plus généralement des espaces verts projetés : fréquence et modalités de débroussaillage autour des gabions, maintien de la bande enherbée de 50 cm de part et d'autre des gabions, période d'entretien excluant la léthargie de l'espèce, désignation du gestionnaire responsable. Ce plan doit être prévu et engager contractuellement le maître d'ouvrage et ses ayants droit.

- **Estimation des impacts résiduels**

Les impacts résiduels apparaissent dans le tableau de synthèse p.67 et sont largement sous étayés aux pages précédentes. Aucune méthode d'évaluation des impacts n'est présentée au dossier.

Il est mentionné une seule perte d'habitat pour le Chardonneret élégant, qualifiée de négligeable pour l'ensemble du cortège par ailleurs. Le sujet des habitats de nourrissage/chasse est évincé de l'évaluation, et absent de l'évaluation pour le groupe des chiroptères. L'exclusion de plusieurs espèces à fort enjeu de conservation utilisatrices du site, mentionnées dans le tableau de synthèse des enjeux, doit être démontrée explicitement ce qui n'est pas le cas dans le dossier. De même pour l'Orvet fragile, relevé en frange sud qui utilise probablement le site à échelle plus large que la simple haie relevée comme habitat, ou le Crapaud épineux.

Ensuite, la mosaïque d'habitats à l'est (friche, ronciers, bosquet avec zone prairiale...) semble impactée significativement par le lot F malgré la conservation d'arbres, sans qu'aucun impact ne soit mentionné ou évalué sur les cortèges utilisateurs, notamment l'avifaune protégée non menacée, ou la Tourterelle des Bois VU France et VU Bretagne, alors que ce secteur apparaît comme à enjeu modéré ou fort par endroit. Il semble concerné par un « aménagement paysager » sans autre précision. Dans tous les cas, cet impact n'est pas clairement traité au dossier et doit être précisé, éventuellement complété de mesures adéquates dans une optique de zéro perte nette de biodiversité.

- **Mesures compensatoires (C)**

Aucune méthode de calcul du gain écologique ni référence à l'Approche Standard de l'OFB (2021) n'est présentée. Le dimensionnement repose sur un seul argument d'expert : « au vu de la mauvaise qualité des habitats impactés, du nombre d'individus maximum recensé (19), ces aménagements permettront d'atteindre l'équivalence écologique » (fiche FFC2).

- La plantation de 9 arbres de haut-jet en compensation de l'impact sur les 3 pommiers relevés comme habitat de nidification du Chardonneret va induire une perte intermédiaire non compensée pour cette espèce. La localisation des plants doit être figée précisément, en cohérence avec les usages spatiaux de l'espèce (proximité de zones ouvertes pour l'alimentation, exposition). Les mesures d'entretien ne sont pas présentées, de même que l'engagement en termes de mesures correctrices.
- Les gabions, en termes de typologie de mesure ainsi qu'en termes quantitatifs, représentent une mesure pertinente pour le Léopard des murailles.

Cependant, aucun dispositif de sécurisation foncière pérenne n'est proposé : absence de mention d'une Obligation Réelle Environnementale (ORE) au titre de l'article L. 132-3 du code de l'environnement, absence de classement au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme, absence de servitude conventionnelle inscrite au cahier des charges des copropriétés. Cette absence est particulièrement préoccupante pour les hibernaculums et les gabions, dont la subsistance dépendra *in fine* de la diligence du syndic et du gestionnaire des espaces verts sur plusieurs décennies. Ce volet est à renforcer et qualifier.

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

Le suivi sur 10 ans des mesures (N+1, N+3, N+5, N+10) est une durée limitée au vu du projet. Des passages de suivi à n+15, n+20 et n+30 doivent être ajoutés.

Il aurait convenu de préciser les protocoles de suivis ainsi que les indicateurs de réussite appropriés. Ainsi, aucun indicateur chiffré de réussite ('taux de reprise des arbres = 100% à N+3', 'présence d'au moins X couples de Chardonneret élégant à N+5', 'observation d'au moins X individus de Léopard des murailles dans les gabions à n+3') ni mesures correctives formalisées n'est présenté.

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

Aucune mesure d'accompagnement n'est présentée dans le dossier. Pour un projet d'aménagement urbain de 3 hectares et 340 logements, l'absence de toute mesure d'accompagnement est regrettable. Plusieurs pistes auraient pu être proposées :

- panneaux pédagogiques sur la biodiversité urbaine destinés aux futurs résidents ;
- nichoirs intégrés au bâti en faveur des espèces cavernicoles ou inféodées aux bâtis (Moineau domestique, Martinets, Hirondelles) ;

- gîtes à chiroptères intégrés aux nouveaux bâtiments ;
- gestion écologique des espaces verts (fauche tardive, zéro phyto, plantations «Végétal local»).

Synthèse de l'avis

Le dossier est globalement bien présenté, mais souffre d'un de ses avantages qui est sa présentation synthétique.

- Plusieurs incohérences ou manquements sont relevés dans le présent avis, en termes d'état initial (flore exotique envahissante, chiroptères, éventuellement reptiles), de présentation des résultats (cartographie des habitats de certains groupes d'espèces), d'habitats réellement concernés par des impacts, d'évaluation des impacts bruts au regard des enjeux, puis d'étayement des impacts résiduels, absence de méthode de dimensionnement de la compensation conforme à l'Approche standardisée du dimensionnement de la compensation écologique qui date d'il y a maintenant 5 ans (CGDD/OFB, 2021).

Ces corrections/compléments pourraient induire une réévaluation des impacts résiduels et donc des mesures associées, ainsi que des espèces concernées par la présente demande de dérogation.

- Absence de sécurisation foncière ou en tous ces d'engagements et de clarté de la pérennité des mesures dans le temps (dont déplacement des individus de Lézard des murailles).
- Durée du suivi limitée à 10 ans, absence d'indicateurs chiffrés de réussite des mesures et d'engagement de mesures correctives.
- Absence de mesures d'accompagnement dans le cadre d'un projet de cette ampleur qui pourraient bénéficier à des groupes d'espèces largement menacées, et qui auraient pu être anticipées.

En l'état, et malgré le fait que les espèces probablement impactées par le projet le sont sur des surfaces limitées, le CSRPN ne peut qu'émettre un **avis défavorable** à la présente demande de dérogation au vu des manquements précités.

Un dossier pourra être redéposé et soumis pour avis à la commission une fois les manquements précédents corrigés.

AVIS

FAVORABLE	[<input type="checkbox"/>]
FAVORABLE SOUS CONDITIONS	[<input type="checkbox"/>]
DEFAVORABLE	[<input checked="" type="checkbox"/>]

Fait le 10/05/2026,

Signature(s)

Mickaël Monvoisin, Président du CSRPN