



Reconversion de l'ancienne colonie pénitentiaire maritime et  
agricole en tiers lieu socio-culturel  
Haute Boulogne, LE PALAIS (56 360)

**Dossier de demande de dérogation au titre de l'article L. 411-2  
du code de l'environnement portant sur des espèces de faune  
sauvages protégées et leurs habitats**

*Réf. Dossier int :* 2023-000103

*Dossier suivi par :* Marine MAHIEU

*Rédacteur :* Hervé DALLEMAGNE (EkoAm  
environnement), Marine MAHIEU, Frederic  
PLANCHENAULT (PROPICE)

*Relecteur :* Vincent GUILLEMOT


*Date :* 07/12/2023


*Version :* 2

---

**DERVENN GENIE ÉCOLOGIQUE**

 4 rue du Grand Rigné, 35830 BETTON

 02 99 55 55 05

 [contact@dervenn.com](mailto:contact@dervenn.com)

# SOMMAIRE

<b>Liste des Figures</b> .....	<b>5</b>
<b>Liste des Tableaux</b> .....	<b>6</b>
<b>DOCUMENT CERFA</b> .....	<b>7</b>
<b>PARTIE A : Présentation du projet</b> .....	<b>11</b>
<b>1. Cadre réglementaire</b> .....	<b>12</b>
1.1 Rappel du principe de protection stricte des espèces .....	12
1.2 Principe de dérogation au régime de protection stricte .....	12
<b>2 Présentation du demandeur, du projet et de sa justification</b> .....	<b>13</b>
2.1 Demandeur .....	13
2.2 Propriétaire du foncier .....	13
2.3 Localisation du site du projet et de l'aire d'étude.....	14
2.4 Contexte historique du site .....	17
2.5 Occupation actuelle du site .....	19
2.6 Visuels du site du projet PROPICE – TIERS LIEU .....	21
2.7 Le projet .....	22
2.7.1 <i>Esprit du lieu</i> .....	22
2.7.2 <i>Description du projet de rénovation (extrait du PC et de sa note architecturale)</i> .....	23
2.8 Justification de l'intérêt public majeur du projet et démonstration de l'absence de solution alternative.....	27
2.8.1 <i>Raison d'intérêt public majeur</i> .....	27
2.8.2 <i>Absence de solutions alternatives</i> .....	28
<b>PARTIE B : Etat initial</b> .....	<b>30</b>
<b>1 Cadre méthodologique</b> .....	<b>31</b>
1.1 Equipe projet .....	31
1.2 Prospections de terrain.....	32
1.2.1 <i>Expertise de la Faune</i> .....	32
1.2.2 <i>Dates et natures des prospections de terrain</i> .....	33
1.2.3 <i>Limites aux prospections de terrain</i> .....	33
<b>2 État initial, potentialités écologiques et intérêt de la zone de projet</b> .....	<b>34</b>
2.1 Contexte général de la zone de projet .....	34
2.1.1 <i>Zonages du patrimoine naturel</i> .....	34
2.1.2 <i>Interdépendances du site projet aux zonages localisés à proximité</i> .....	38
2.1.3 <i>Occupation du sol et matrice paysagère</i> .....	40

2.2	Analyse bibliographique concernant les espèces .....	42
2.3	Résultat des inventaires de terrain.....	43
2.3.1	Avifaune .....	43
2.3.2	Les chauves-souris .....	48
2.4	Synthèse des enjeux à prendre en compte .....	59
2.5	Définition des enjeux de conservation des habitats d'espèces protégées du site	61
2.5.1	Définition du niveau de vulnérabilité des populations locales d'espèces protégées utilisatrices de l'aire d'étude.....	61
2.5.2	Définition du niveau d'enjeu local de conservation des habitats de l'aire d'étude pour le bon accomplissement du cycle de vie des espèces protégées..	64
2.5.3	Résultats.....	65
<b>PARTIE C : EVALUATION DES IMPACTS ET DEFINITION DES MESURES D'ATTENUATION ET DE COMPENSATION .....</b>		<b>67</b>
<b>1</b>	<b>Schéma de synthèse de la démarche d'évaluation des impacts et définition des mesures ERC.....</b>	<b>68</b>
<b>2</b>	<b>Effets généraux du projet.....</b>	<b>69</b>
2.1	Effets directs et indirects .....	69
2.1.1	Rénovation des éléments bâtis .....	69
2.1.2	Activités humaines et modification des composantes environnementales (bruits, lumière, poussières) .....	70
2.2	Synthèse des effets sur les espèces .....	70
<b>3</b>	<b>Présentation du projet avant définition des mesures d'atténuation .....</b>	<b>72</b>
<b>4</b>	<b>Evaluation des impacts bruts .....</b>	<b>72</b>
4.1	Evaluation des impacts bruts envisagés pour chaque espèce / groupes d'espèces protégées .....	72
4.1.1	Faune protégée.....	72
<b>5</b>	<b>Mesures d'atténuation (éviterement / réduction).....</b>	<b>75</b>
5.1	Mesure d'évitement .....	75
5.2	Mesures de réduction en phase travaux .....	76
<b>6</b>	<b>Mesures compensatoires.....</b>	<b>78</b>
6.1	Sécurisation foncière des mesures compensatoires .....	78
6.2	Mesures à mettre en œuvre.....	79
6.2.1	MC1 : Conservation d'un comble dédié et mise en place de nids artificiels pour favoriser la colonisation des espaces par l'hirondelle rustique et le moineau domestique.....	79
6.2.2	MC2 : Aménagement d'un comble dédié pour favoriser la colonisation par les chiroptères cibles de la mesure.....	95

<b>7 Mesures de suivis .....</b>	<b>101</b>
7.1 Suivi avifaune .....	101
7.2 Suivi chiroptères .....	102
<b>8 Mesures d'accompagnement.....</b>	<b>103</b>
8.1 MA1 Accompagnement des travaux et de la mise en place des mesures compensatoires par un écologue .....	103
8.2 MA2. Limitation de la pollution lumineuse .....	104
8.3 MA3. Amélioration de l'état de la connaissance des populations de chiroptères de l'ancienne colonie pénitentiaire .....	105
<b>9 Impacts cumulés.....</b>	<b>106</b>
<b>10 Conclusion .....</b>	<b>107</b>
<b>Annexe 1. Délibération du conseil de la communauté de communes.....</b>	<b>108</b>
<b>Annexe 2. Projet de convention CCBI / PROPICE .....</b>	<b>109</b>
<b>Annexe 3. Porter à connaissance projet de rénovation Mairie et arrêté préfectoral</b>	<b>119</b>
<b>Annexe 4. Permis de construire.....</b>	<b>120</b>
<b>Annexe 5. Fiches espèces.....</b>	<b>121</b>

## Liste des Figures

---

Figure 1: plan masse du projet - Fabienne COSTEL ARCHITECTE.....	25
Figure 2: projection - insertion dans l'environnement - fabienne COSTEL Architecte .....	26
Figure 3: Localisation de la zone d'étude au regard des composantes du SRCE .....	40
Figure 4: Localisation de la zone d'étude au sein de son contexte écologique local .....	41
Figure 5: Stations d'hirondelle rustique indiquées sur Belle-île (enquête en ligne PROPICE, août 2023) .....	47
Figure 6: Méthode de définition des enjeux de conservation des habitats d'espèces protégées du site 61	
Figure 7: Méthodologie d'évaluation des impacts du projet et mesures associées (source CAPSE France).....	68
Figure 8: localisation des toitures à restaurer .....	77
Figure 9: organisation du bâti et localisation de la mesure compensatoire .....	79
Figure 10: nids artificiels d'hirondelle posés de façon anticipée .....	86
Figure 11: vue de l'intérieur du comble côté mairie, accessible aux hirondelles .....	86
Figure 12: nids artificiels dans les combles côté Propice .....	87
Figure 13: départ de nids dans les combles côté PROPICE .....	87
Figure 14: coupe transversale du bâtiment, extrait du permis de construire .....	88
Figure 15: localisation des nichoirs sur le plan R+1, extrait du permis de construire.....	88
Figure 16: nichoir triple à moineau domestique SCHWEGLER.....	90
Figure 17: organisation du bâti et localisation du site de compensation .....	95
Figure 18: installation de briques (source GMB).....	100
Figure 19: cartographie des bâtiments non prospectés.....	105

## Liste des Tableaux

---

<b>Tableau 1.</b>	Noms et domaines d'intervention des membres de l'équipe projet .....	31
<b>Tableau 2.</b>	Date et nature des prospections de terrain réalisées dans le cadre de cette étude .....	33
<b>Tableau 3.</b>	Liste des outils réglementaires, contractuels, conventionnels, d'inventaires et périmètres de protection foncière en faveur du patrimoine naturel .....	34
<b>Tableau 4.</b>	Interdépendances estimées du site avec les composantes écologiques des zonages ZNIEFF de type I.....	39
<b>Tableau 5.</b>	Occupation des nids par l'hirondelle rustique et le moineau domestique au printemps-été 2022 / 2023	45
<b>Tableau 6.</b>	Occupation des combles par les chauves-souris au printemps-été 2022 / 2023 (comptages diurnes) .....	51
<b>Tableau 7.</b>	Liste des espèces et nombre de contacts par comble .....	55
<b>Tableau 8.</b>	Tableau des espèces protégées à prendre en compte, statuts et effectifs.....	60
<b>Tableau 9.</b>	Méthode d'évaluation de la vulnérabilité des populations locales d'espèce protégées utilisatrices de l'aire d'étude .....	62
<b>Tableau 10.</b>	Synthèse des vulnérabilités définies pour les populations locales d'espèces protégées relevées	63
<b>Tableau 11.</b>	Méthode de définition du niveau d'enjeu des habitats d'espèces protégées .....	64
<b>Tableau 12.</b>	Définition du niveau d'enjeu de conservation des habitats d'espèces protégées sur l'aire d'étude	65
<b>Tableau 13.</b>	Synthèse des effets sur la biodiversité .....	71
<b>Tableau 14.</b>	Les 5 niveaux d'impact évalués du fait de leur portée sur les populations .....	73
<b>Tableau 15.</b>	Évaluation des impacts bruts sur les populations d'espèces protégées .....	74
<b>Tableau 16.</b>	Liste des mesures d'atténuation et de compensation .....	75
<b>Tableau 17.</b>	Période des travaux préparatoires à respecter .....	77

# DOCUMENT CERFA



NUMEROUS DOCUMENTS

N° 13 614\*01



**DEMANDE DE DEROGATION**  
**POUR LA DESTRUCTION, L'ALTERATION, OU LA DEGRADATION**  
**DE SITES DE REPRODUCTION OU D'AIRES DE REPOS D'ANIMAUX D'ESPECES ANIMALES**  
**PROTEGEES**

Titre I du livre IV du code de l'environnement

Arrêté du 19 février 2007 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

**A. VOTRE IDENTITE**

Nom et Prénom :

ou Dénomination (pour les personnes morales) : SAS PROPICE

Nom et Prénom du mandataire (le cas échéant) : Frédéric PLANCHENAUT

Adresse : ANTERRE

Commune : Sauzon

Code postal : 56 360 SAUZON

Nature des activités : aménageur d'un tiers lieu

Qualification :

**B. QUELS SONT LES SITES DE REPRODUCTION ET LES AIRES DE REPOS DETRUIITS, ALTERES OU DEGRADEES**

<b>ESPECE ANIMALE CONCERNEE</b>	<b>Description <sup>(1)</sup></b>
Nom scientifique Nom commun	
B1 – Oreillard gris - <i>Plecotus austriacus</i>	Gîte secondaire de repos pour 3 à 6 individus
B2 – Hirondelle rustique – <i>Hirundo rustica</i>	Site de reproduction 18 couples
B3 – Moineau domestique – <i>Passer domesticus</i>	Site de reproduction 2 couples
B4 – Sérotine commune – <i>Eptesicus serotinus</i>	Aire de repos ponctuelle 1 individu
B5 – Pipistrelle commune – <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Aire de repos ponctuelle 2 individus

(1) Préciser les éléments physiques et biologiques des sites de reproduction et aires de repos auxquels il est porté atteinte



### C. QUELLE EST LA FINALITE DE LA DESTRUCTION, DE L'ALTERATION OU DE LA DEGRADATION \*

Protection de la faune ou de la flore	<input type="checkbox"/>	Prévention de dommages aux cultures	<input type="checkbox"/>
Sauvetage de spécimens	<input type="checkbox"/>	Prévention de dommages aux forêts	<input type="checkbox"/>
Conservation des habitats	<input type="checkbox"/>	Prévention de dommage aux eaux	<input type="checkbox"/>
Inventaire de population	<input type="checkbox"/>	Prévention de dommages à la propriété	<input type="checkbox"/>
Etude écoéthologique	<input type="checkbox"/>	Protection de la santé publique	<input checked="" type="checkbox"/>
Etude génétique ou biométrique	<input type="checkbox"/>	Protection de la sécurité publique	<input checked="" type="checkbox"/>
Etude scientifique autre	<input type="checkbox"/>	Motif d'intérêt public majeur	<input checked="" type="checkbox"/>
Prévention de dommages à l'élevage	<input type="checkbox"/>	Détention en petites quantités	<input type="checkbox"/>
Prévention de dommages aux pêcheries	<input type="checkbox"/>	Autres	<input type="checkbox"/>

Préciser l'action générale dans laquelle s'inscrit la demande, l'objectif, les méthodes, les résultats attendus, la portée locale, régionale ou nationale :

Suite sur papier libre

### D. QUELLES SONT LA NATURE ET LES MODALITES DE DESTRUCTION, D'ALTERATION OU DE DESTRUCTION \*

Destruction	<input checked="" type="checkbox"/>	Préciser : Suppression de l'habitat de reproduction des hirondelles rustiques et suppression de l'aire de repos des chauves-souris présentes
Altération	<input type="checkbox"/>	Préciser :
Dégradation	<input type="checkbox"/>	Préciser :

### E. QUELLE EST LA QUALIFICATION DES PERSONNES ENCADRANT LES OPERATIONS \*

Formation initiale en biologie animale	<input checked="" type="checkbox"/>	Préciser : <b>Le maître d'ouvrage s'appuiera sur une ou des structures spécialisées pour réaliser ces opérations (Bureau d'étude en environnement ou écologue qualifié)</b>
Formation continue en biologie animale	<input type="checkbox"/>	Préciser :
Autre formation	<input type="checkbox"/>	Préciser :

### F. QUELLE EST LA PERIODE OU LA DATE DE L'OPERATION

Préciser la période :

ou la date : hiver 2023/2024 .....

## G. QUELS SONT LES LIEUX DE L'OPERATION

Régions administratives : Bretagne

Départements : Morbihan

Commune : Belle-Ile

Lieu-dit : Haute-Boulogne

## H - EN ACCOMPAGNEMENT DE L'OPERATION, QUELLES SONT LES MESURES PREVUES POUR LE MAINTIEN DE L'ESPECE CONCERNEE DANS UN ETAT DE CONSERVATION FAVORABLE\*

- Reconstitution de sites de reproduction et aires de repos
- Mesures de protection réglementaire
- Mesures contractuelles de gestion de l'espace
- Renforcement des populations de l'espèce
- Autres mesures  Préciser :

Suite sur papier libre

## I. COMMENT SERA ETABLI LE COMPTE-RENDU DE L'OPERATION

Bilan d'opérations antérieures (s'il y a lieu) : .....

Modalités de compte rendu des opérations à réaliser : **une synthèse de la mise en œuvre des opérations ainsi que du suivi scientifique mis en place aux fréquences préconisées afin de vérifier l'efficacité des différentes mesures sera présentée aux services de l'Etat.**

\* cocher les cases correspondantes

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès des services préfectoraux.

Fait à SAUZON

Le 12/09/2023

Votre signature



# PARTIE A : Présentation du projet



# 1. Cadre réglementaire

---

## 1.1 Rappel du principe de protection stricte des espèces

La préservation du patrimoine biologique est un impératif majeur des politiques environnementales. Elle se fixe en particulier pour objectif de restaurer et de maintenir l'état de conservation des espèces les plus menacées. Pour rappel, les listes d'espèces protégées sont fixées par arrêté ministériel. Les articles L. 411-1 et L. 411-2 du Code de l'environnement prévoit un système de protection stricte des espèces de faune et de flore sauvages. Concernant ces espèces, il est notamment interdit de les capturer, de les transporter, de les perturber intentionnellement ou de les commercialiser. Ces interdictions peuvent s'étendre aux habitats des espèces protégées pour lesquelles la réglementation peut prévoir des interdictions de destruction, de dégradation et d'altération. Le non-respect de ces règles fait l'objet de sanctions pénales, prévues à l'article L. 415-3 du code de l'environnement.

## 1.2 Principe de dérogation au régime de protection stricte

Toute intervention qui menace ces espèces ou leurs habitats le cas échéant ne peut s'effectuer qu'après l'obtention par le maître d'ouvrage d'une autorisation de dérogation à la protection stricte des espèces. Les dérogations aux mesures de protection sont fixées par les articles R411-6 à R411-14 du Code de l'environnement. L'article L. 411-2 du Code de l'environnement permet, dans les conditions déterminées par les articles R. 411-6 et suivants, la délivrance de dérogations exceptionnelles aux articles L. 411-1 et L. 411-2 du Code de l'environnement :

- La dérogation est accordée par arrêté préfectoral précisant les modalités d'exécution des opérations autorisées.
- La décision est prise après avis du Conseil National pour la Protection de la Nature (CNP) (article 3 de l'arrêté ministériel du 19 février 2007 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 protégées).

Selon le Code de l'environnement (articles cités ci-dessus), les trois conditions incontournables à l'octroi d'une dérogation sont les suivantes :

- la demande s'inscrit dans un projet fondé sur une raison impérative d'intérêt public majeur,
- il n'existe pas d'autre solution plus satisfaisante,
- la dérogation ne nuit pas au maintien de l'état de conservation favorable de l'espèce dans son aire de répartition naturelle.

Ainsi, l'autorisation de destruction ou de capture d'espèces animales et de destruction ou de prélèvement d'espèces végétales protégées ne peut être accordée à titre dérogatoire, qu'à la triple condition que le projet présente un intérêt public majeur, qu'aucune autre solution satisfaisante n'existe et qu'elle ne nuise pas au maintien des populations d'espèces protégées.

## 2 Présentation du demandeur, du projet et de sa justification

---

### 2.1 Demandeur

SAS PROPICE

ANTERRE

56 360 SAUZON

Siret : 89952448200010

Représentant de la société : Frédéric PLANCHENAUULT



### 2.2 Propriétaire du foncier

Mairie de Le Palais

Impasse de, 1 Pl. de L'hôtel de ville

56360 Le Palais

M. Le Maire : Tibault GROLLEMUND

26 SEP. 2023



## 2.3 Localisation du site du projet et de l'aire d'étude

Le projet s'implante sur Belle-Ile, dans le département du Morbihan, en région Bretagne.

Il est situé sur la commune de Le Palais, dans le secteur de Haute-Boulogne.

**Le projet s'implante sur la parcelle AH 94, sur une superficie de 2 100 m<sup>2</sup>. Il s'inscrit dans l'ancienne colonie pénitentiaire de Haute-Boulogne.**



Carte 1: localisation de Belle-Ile – source Géoportail



Carte 2: localisation du secteur de Haute Boulogne à l'échelle de Belle-Ile – source Géoportail



Carte 3: localisation du périmètre d'étude immédiat



Carte 4: localisation du périmètre d'étude immédiat

## Localisation des aires d'étude



Carte 5: cartographie des périmètres d'étude



## 2.4 Contexte historique du site

Par Julien HILLION – Historien - <https://www.propice.bzh/l-histoire>

Fondé en 1820, l'établissement de Haute-Boulogne a un long passé carcéral. Tour à tour bagne militaire, prison politique, camp de prisonniers prussiens et lieu d'internement et de transfert pour les communards de 1871, il devient une colonie pénitentiaire pour jeunes détenus en 1880.

La colonie s'étendait sur une superficie d'environ 4 hectares.



Carte 6: IGN remonter le temps - vue en 1950 et vue actuelle de la colonie pénitentiaire

### UNE INSTITUTION ANCRÉE DANS SON ÉPOQUE

Les premières colonies pénitentiaires ouvrent leurs portes au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle. Elles sont alors majoritairement dirigées par des entrepreneurs privés. Moyennant une aide financière de l'État, ils y assurent le redressement de délinquants mineurs en leur imposant le travail de la terre.

Au fil des décennies, les pouvoirs publics s'aperçoivent que l'unique formation agricole dispensée aux colons, qui sont majoritairement urbains, ne permet pas de les réinsérer à leur sortie. Surtout, les scandales relatifs à l'utilisation de main d'œuvre gratuite, aux violences et aux abus sexuels interpellent.

À partir de 1870, la III<sup>e</sup> République impulse un double mouvement. Elle fait tout d'abord fermer de nombreuses colonies privées dans le but de se réserver le droit de punir. En parallèle, elle ouvre des établissements publics aux formations professionnelles diversifiées.

C'est dans ce contexte que la maison de correction de Belle-Île-en-Mer ouvre ses portes.

Publique, maritime, agricole et industrielle, elle est parfaitement ancrée dans son époque. Les premiers pupilles débarquent à Haute-Boulogne le 1<sup>er</sup> juillet 1880.

### DES FORMATIONS PROFESSIONNELLES VARIÉES

La colonie pénitentiaire de Belle-Île-en-Mer, qui est la seule à assurer une formation maritime dans le pays, fait la fierté de l'administration pénitentiaire française.

Les pupilles marins y sont à la fois formés à la théorie, au sein de l'école de matelotage, et à la pratique à bord des canots et des goélettes qui les conduisent parfois jusqu'au large de l'Espagne.

La ferme de Bruté, située à quelques kilomètres de Haute-Boulogne, accueille dès 1880 la section agricole de l'établissement. On y trouve des colons bûcherons, jardiniers, bouviers, vachers ou encore palefreniers.

La section industrielle, partagée entre les deux sites, propose à la fois des formations en lien direct avec la marine (corderie, mécanique) ou plus classiques (menuiserie, maçonnerie, cordonnerie).

Cette variété de formations se donne pour objectif d'assurer la réinsertion des pupilles dans la vie civile. Les méthodes employées par l'administration pénitentiaire dans l'institution ne facilitent cependant pas l'adhésion des pupilles à ce projet.

## **RÉGIME MILITAIRE ET VIOLENCES EN TOUT GENRE**

À Haute-Boulogne comme à Bruté, on marche au pas, on évolue au son du sifflet et on salue régulièrement le drapeau national.

L'institution est une petite caserne en puissance. Les gardiens, pour la plupart d'anciens militaires, ne sont pas formés à l'encadrement de jeunes détenus. Malgré les règlements, plusieurs d'entre eux violentent quotidiennement les pupilles. Ces derniers peuvent avoir entre 8 et 21 ans et proviennent essentiellement du Grand Ouest et des grandes villes du pays. Ils ont pour la plupart été jugés pour vol, vagabondage ou mendicité.

Entendant se substituer à leurs familles qu'ils jugent défailtantes, les pouvoirs publics les transfèrent en maison de correction pour plusieurs années.

Une fois sur place, les colons sont plongés dans un univers militaro-carcéral violent que l'éloignement du continent accentue. Physiques ou psychologiques, infligées par des gardiens ou des codétenus, les blessures contractées à Haute-Boulogne et à Bruté ne se referment jamais.

## **APRES LA COLONIE**

L'institution change de statut en 1927. Devenue Maison d'Éducation Surveillée, elle ne révolutionne cependant pas ses pratiques, preuve en est de la célèbre révolte de 1934 immortalisée par Jacques Prévert dans son poème "La chasse à l'enfant", qui entraîne une répression terrible.

En 1945, la colonie de Belle-Île devient un institut public d'éducation surveillée (IPES).

Les éducateurs font leur apparition et les méthodes évoluent.

En 1967, 80 jeunes sont encore enfermés à Haute Boulogne.

L'établissement ferme définitivement le 1er septembre 1977.

## 2.5 Occupation actuelle du site

Depuis la fermeture de l'établissement, le site a progressivement muté. Des logements sociaux ont été aménagés en entrée du site, au sein des deux longères composant l'armature ouest de l'ancienne colonie.

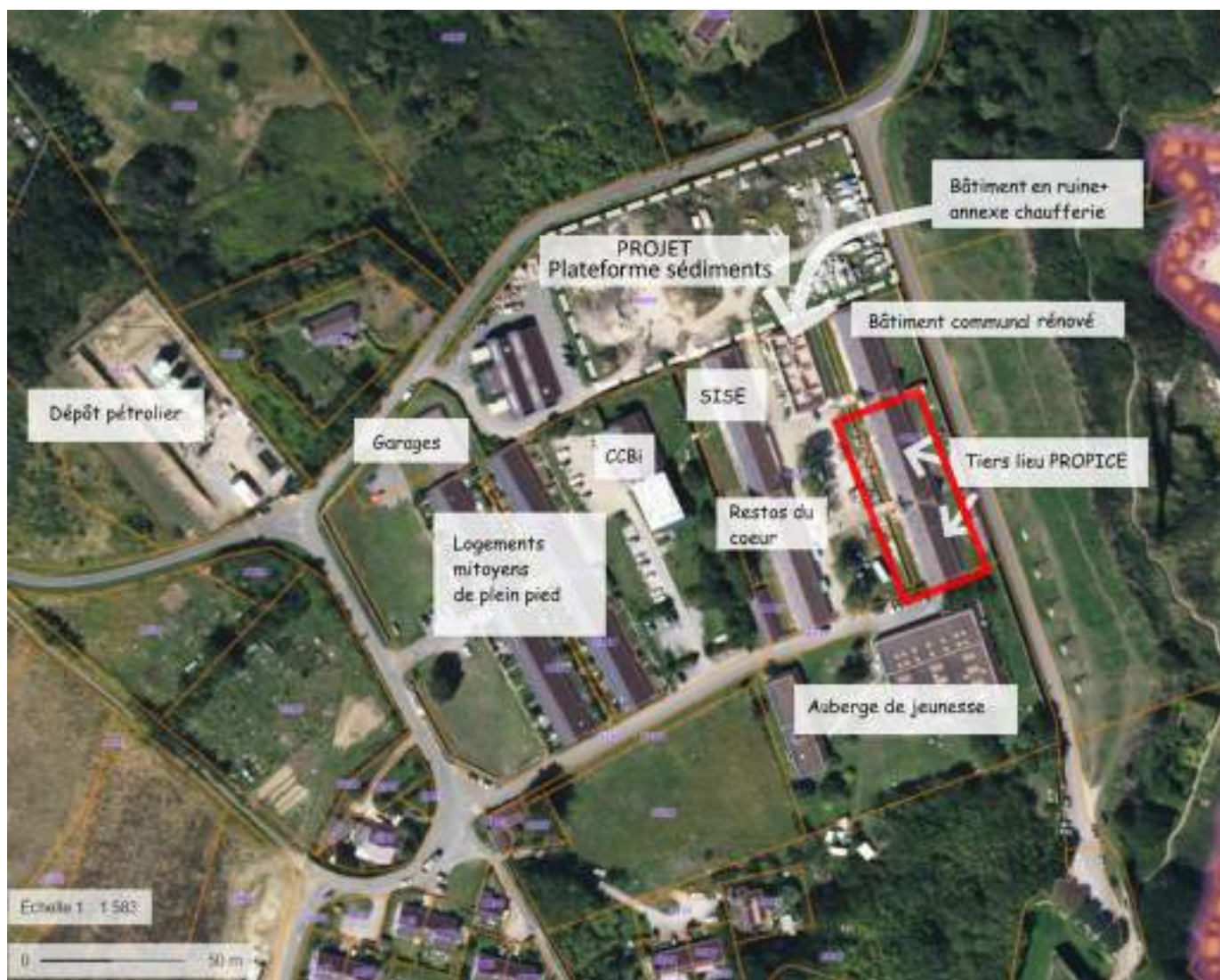
Le siège de la communauté de communes de Belle Ile a été installé en cœur de site dans un bâtiment rénové, des locaux ont également été mis à disposition pour les associations.

Les deux autres longères composant l'armature Est de l'ancienne colonie sont dans un état d'occupation et variable :

- Une partie a été rénovée en 2017 pour accueillir le SISE : Service de l'information sociale et de l'emploi
- Une partie est occupée par les restos du cœur et des associations,
- La longère en fond de mer a vu sa partie nord rénovée en 2022 par la mairie de Le Palais – une dérogation à l'article L.411-1 du code de l'environnement avait par ailleurs été accordée. La partie sud est ponctuellement utilisée pour du stockage de matériel.

**Ce présent dossier concerne la réhabilitation de la partie sud de la longère en fond de mer actuellement occupée de façon ponctuelle par des associations.**

**Le bâtiment est propriété de la ville de Le Palais. PROPICE exploitera le site grâce à un bail emphytéotique d'une durée de 42 ans (signature prévue fin 2023). Une promesse de bail a été signée en date du 16 juin 2022.**



Carte 7: organisation bâtie au sein de l'ancienne colonie et localisation du projet (encart rouge)

## 2.6 Visuels du site du projet PROPICE – TIERS LIEU



*Photo 1 : vue de la longère projet – côté terre*



*Photo 2: vue de la longère projet - côté mer*

## 2.7 Le projet

### 2.7.1 Esprit du lieu

Le projet vise la création d'un Tiers-lieu favorisant les échanges et le partage.

Par son engagement auprès des populations, la démarche de Propice s'inscrit de manière évidente dans une dynamique d'Economie Sociale et Solidaire (ESS), en proposant un espace ouvert et accessible à tous, dans un esprit de rapprochement des populations et créant une dynamique sociale innovante, de rencontres, de partage des connaissances et de travail collaboratif.

En rassemblant le public autour de thématiques d'importance comme l'art, la culture, l'éducation, l'accès au numérique et à ses outils mais aussi du développement durable et de l'écologie entre autres, le tiers lieu insulaire offre un espace commun propice à l'émergence d'un nouvel élan social et démocratique.

Le projet s'inscrit également dans l'histoire, en développant, en lien avec l'association LA COLONIE, un lieu permettant de remplir une mission historique et mémorielle.

Le tiers-lieu Propice proposera :

- Une résidence d'artistes, dédiée à la recherche (le travail en atelier) et aux échanges (avec les écoles, les centres de loisirs, les associations...).
- Un café galerie, où l'on se pose pour boire un verre, manger, discuter, et où on découvrira des artistes en résidence et bellilois, ainsi que des expositions dédiées à la thématique de la Colonie, Jeunesse et justice.
- Un espace de co-working. Dédié aux petites entreprises, aux indépendants, aux consultants, mais aussi aux touristes, aux visiteurs de passage et à tous ceux qui préfèrent un espace collectif pour travailler. Un environnement de travail chaleureux et éco-responsable.
- Un pôle associatif. La vie associative belliloise est très riche, avec plus de 120 associations déclarées. Au plus proche de la population, La COLONIE offrira un espace dédié à la vie associative.
- Un concept store, permettant de découvrir des savoir-faire et des métiers d'art.
- Un pôle audiovisuel proposera la découverte, l'apprentissage et l'usage d'outils indispensables dans une société de communication où les nouvelles technologies sont partout présentes. Le pôle sera constitué d'une partie dédiée à l'image (prise de vue, montage, étalonnage, effets spéciaux) et d'une autre dédiée au son et à la musique (studio de mixage et d'enregistrement, salle de répétition, etc).

## 2.7.2 Description du projet de rénovation (extrait du PC et de sa note architecturale)

Le projet fait l'objet d'un permis de construire, accordé par arrêté le 18 juillet 2023.

L'équipe de maîtrise d'œuvre est composée des bureaux d'études suivants :

maîtrise d'œuvre			
ARCHITECTES	Fabienne Costel Architecte	7 Place Maurice Marchais - 56000 YANNES	T 06 16 02 13 88 Email: contact@fbienbecostel.com
	Edwin Herkens Architecte	82 avenue Pompidou - 75011 PARIS	T 06 62 12 04 98 Email: eh@edwinherkens.com
BUREAU DE CONTROLE	Socotec	4 rue Alice Coléso CS - 56004 - 56323 LORIENT Cedex	T 07 76 15 34 75 Email: yves.boissy@socotec.com
COORDONNATEUR SPS	Socotec	4 rue Alice Coléso CS - 56004 - 56323 LORIENT Cedex	T 06 19 75 40 21 Email: lenag.kloch@socotec.com
B.E.T. FLUIDES	Atis	72 boulevard Combetta - 29200 BREST	T 07 81 42 79 93 Email: richard@atis.luh
B.E.T. BOIS	OSB	141 rue du commerce - 56011 YANNES	T 02 98 88 37 10 Email: vannes@osb.v
B.E.T. GROS-OEUVRE	Bretagne Ingénierie	3 rue du Tribunal - 56000 PONTIVY	T 02 97 25 30 06 Email: b66@vosadno.fr
ECONOMISTE	Racine Carrée	7 rue Vauban - 56100 LORIENT	T 02 97 54 45 79 Email: m.dellagiovanna@racinecarree.fr

**Il est à noter que les plans et coupes présentés dans les pages suivantes sont extraits du permis de construire (PC).**

**La totalité du permis de construire est à retrouver en annexe.**

**Les mesures compensatoires prévues dans le bâtiment pour les hirondelles rustiques ont été intégrées au PC. Ces mesures sont présentées plus en détails dans la suite de ce document.**

**Cette partie vise uniquement la présentation générale du projet.**

**La rénovation** de l'ancienne bâtisse passe par une mise au propre du béton extérieur et l'application d'une lasure ou d'un enduit matière type patrimoine. Une isolation thermique est appliquée à l'intérieur, protégée par un doublage en plâtre.

Les toitures seront reprises en ardoises, et les châssis vitrés d'étage sur les façades Ouest et Est, couvert par une toiture zinc pré patiné anthracite à faible pente. Du côté sud-ouest sont installés des panneaux solaires thermiques.

Les châssis vitrés sont en aluminium thermo laqué, fins et pérennes couleur gris clair au choix de l'architecte.

Le sol sur tout le RDC est une chape de béton ragrée, fractionnée suivant la trame générale du bâtiment.

Les planchers d'étage sont réalisés en structure bois, apparente, à laquelle sont associés des doublages et parements dans le cas de contraintes liées à la sécurité incendie ou aux besoins d'isolation acoustique. L'utilisation du bois est justifiée par le besoin d'une structure légère que supportera la construction existante, et par la volonté d'un chantier sec et propre. Une partie de la

charpente existante sera réutilisée pour les aménagements intérieurs (estrade habillage bar, façades rangement etc)

Le chauffage du café/galerie est fourni principalement par un CTA. Des panneaux rayonnants complètent les besoins dans les autres plus petits espaces.

Les eaux de pluie sont récupérées et réutilisées pour les sanitaires et l'entretien des extérieurs.

Les parking (14 places) seront aménagés du côté cour.

Du côté du mur existant à l'ouest on trouve des containers « aménagés » avec divers usages (rangement, cuisine et bar extérieur,) et une terrasse permettant de profiter de la vue sur mer.

Le porche ainsi que les frontons associés sont imaginés comme des supports graphiques, investis par des artistes, propres à communiquer sur la vocation artistique du lieu.







*Figure 2: projection - insertion dans l'environnement - fabienne COSTEL Architecte*

## 2.8 Justification de l'intérêt public majeur du projet et démonstration de l'absence de solution alternative

### 2.8.1 Raison d'intérêt public majeur

Le projet PROPICE a pour ambition de restaurer un bâtiment historique, en conservant le patrimoine tout en y développant des activités afin d'offrir des services à la population et contribuer également à l'attractivité touristique de l'île.

La longère concernée et les petites dépendances situées côté mer présentent un état de dégradation avancé. L'usure des matériaux avec les conditions météorologiques, les embruns, parfois le vandalisme et les incendies ont progressivement porté atteinte au site. Afin de ne pas perdre ce patrimoine, il est important d'assurer sa réhabilitation.

Le projet Propice revêt un caractère d'intérêt public en répondant à plusieurs problématiques majeures de l'île et du site :

- Belle-île est un territoire isolé et préservé (loi littoral, Natura 2000), ainsi l'extension du bâti est limitée de par l'insularité mais également afin d'éviter une **artificialisation des sols** trop importante. En restaurant un bâtiment existant pour répondre à un besoin non couvert sur l'île, le projet permet donc de s'inscrire dans ces contraintes.
- L'ancien baignoir de Belle Ile fait partie du patrimoine et de l'histoire de notre pays, offrir une nouvelle vocation à ce lieu va permettre non seulement **d'éviter sa disparition** (l'ensemble menace de s'effondrer au même titre que le bâtiment voisin) mais aussi de répondre à des problématiques **de santé et de sécurité des populations** (amiante, effondrement de la charpente), le site étant assez visité et fréquenté.
- L'équipement collectif proposé s'inscrit dans une demande importante de la population en offrant aux habitants, aux associations (plus de 100 associations actives sur l'île), aux scolaires (initiations, découvertes, formations) et aux visiteurs, un lieu socio-culturel commun, des espaces de travail et de réunion partagé ou encore des équipements professionnels et actuels non présents sur l'île (studio de musique, montage vidéo, ateliers, etc...)
- Le tiers lieu propose également des logements, répondant, à la mesure du bâtiment et de sa vocation, à la **problématique insulaire de logement**. Il s'agit d'une problématique majeure sur le territoire auquel le projet s'attachera à répondre en proposant 4 logements pour de l'occupation d'urgence et temporaire.

Le projet permettra donc de préserver un site patrimonial en évitant sa disparition tout en répondant aux enjeux : de limitation d'artificialisation des sols et donc de préservation des espaces naturels, de santé et de sécurité des populations, de logement, d'accès à des espaces de travail commun, à des équipements culturels nouveaux et à des espaces collectifs.

## 2.8.2 Absence de solutions alternatives

La tension sur le foncier à rénover sur Belle-Ile est une réalité. Entre le coût des travaux (et les surcoûts liés au caractère insulaire), les contraintes d'urbanisme et environnementales, les objectifs des projets (maison individuelle, location saisonnière, hôtellerie, etc.), il existe un réel enjeu et des difficultés à mener les projets à terme.

Le projet PROPICE s'inscrit dans une démarche de dynamisation du territoire et du maintien des activités à l'année. Pour permettre l'atteinte des objectifs du projet (exposés ci-dessus), les besoins sont importants : des besoins en surfaces bâties importants pour assurer une cohérence d'activités et un équilibre économique, des besoins de proximité avec une localisation proche des cœurs d'activités de l'île, des besoins en appui local avec un accompagnement de la collectivité de Le Palais, la CCBI, les Bellilois et les acteurs culturels du territoire.

Le site de Haute Boulogne, qui regroupe toute ses caractéristiques et qui présente en outre un intérêt patrimonial majeur constitue un site unique pour l'accueil d'un tel projet. Ainsi, pour rénover ce patrimoine en péril, Propice propose d'investir (avec l'aide de l'Europe, de l'état, de la région, du département et autres fondations) environ 3 millions d'euros dans cette préservation et donc cette reconversion. Cet investissement s'équilibre grâce à l'intervention de la Banque des territoires au travers d'un prêt à hauteur de la moitié des besoins. Ainsi le tiers lieu se doit de présenter un équilibre économique et donc une utilisation des espaces permettant cet équilibre. Il existe donc un enjeu de présenter une offre diversifiée afin d'une part de répondre aux besoins du territoire et d'autre part de permettre la viabilité économique du projet.

Concernant l'aménagement du site et les solutions étudiées, les contraintes liées à la dégradation avancée des bâtiments, la faible fonctionnalité actuelle des espaces et les objectifs portés par le projet sont des paramètres qui ont fortement contraint les choix projet.

En premier lieu, vis-à-vis de la nature des travaux, la dépose totale de la charpente est impérative au regard de son état de conservation. En effet, la dégradation de la toiture a favorisé les infiltrations d'eau qui ont imprégné le bois de la charpente nécessitant son remplacement. De plus, les murs ne sont actuellement pas considérés comme assez solides pour maintenir la nouvelle charpente. Une armature interne bois sera mise en place pour soutenir cette charpente. Le projet s'appuie sur cette rénovation pour remonter la hauteur du plafond afin d'améliorer le volume des espaces du rez de chaussée.

Après les travaux, l'espace des combles sera utilisé pour accueillir des chambres, la cuisine partagée, la nouvelle mezzanine, qui sont des éléments indispensables à l'activité du site et à l'accueil du public.

Il est par ailleurs à noter que l'aménagement des mesures compensatoires anticipées pour les hirondelles rustiques a eu pour conséquence de réduire le nombre de chambres initialement proposées : 10 chambres dans le projet initial – 8 chambres dans le projet final.

En effet, l'accueil d'artistes en résidence, nécessite la proposition d'hébergements dédiés (4 chambres). En supplément, il est proposé 4 chambres destinées à répondre à la problématique de logements insulaires. Cette problématique d'accueil des logements est prégnante sur l'île. La mairie a

par ailleurs mis en place une politique de priorisation du logement insulaire : vente à prix préférentiel des nouvelles constructions sur des terrains à bâtir. Ce dispositif n'est cependant pas suffisant et il était important pour le projet de proposer une offre complémentaire notamment sur des situations d'urgence.

La cuisine commune sera à disposition des résidents du logement.

Les bureaux partagés ont vocation à répondre à un besoin majeur sur l'île, notamment pour les travailleurs indépendants : les espaces de travail en libre accès. En dehors des cafés de l'île, il n'existe aujourd'hui pas de lieu pour accueillir cette typologie d'activités. L'équipe de PROPICE fait par ailleurs déjà face à de nombreuses demandes.

La mezzanine permettra d'accueillir les associations pour les assemblées générales, les cours de sport, etc. Aujourd'hui, les associations n'ont pas de salles disponibles pour y réaliser leurs rassemblements en dehors du Dojo (une partie est aménagée en salle de gym et une partie est aménagée en Dojo). Cette mezzanine sera mise à disposition par PROPICE pour ces rassemblements.

Le studio de musique (en bas) fonctionne avec le café-galerie (en bas), 4 ateliers d'artistes. L'économie du lieu tourne autour du café.

La surface étant limitée, le budget prévisionnel de la structure se voit également limité dans ses activités, ainsi une utilisation plus restreinte du site ne pourrait permettre au tiers lieu de mener à bien cette restauration.

# PARTIE B : Etat initial

RECONVERSION

# 1 Cadre méthodologique

---

## 1.1 Equipe projet

Une équipe projet rassemblant plusieurs compétences a été constituée dans le cadre de cet état initial. Le dossier a été réalisé par deux bureaux d'étude :



*Tableau 1. Noms et domaines d'intervention des membres de l'équipe projet*

Domaine d'intervention	Nom
Chef de projet – fauniste	DALLEMAGNE HERVE (Eko Am environnement)
Chef de projet - écologue	MAHIEU Marine (DERVENN)
Contrôleur qualité	GUILLEMOT Vincent (DERVENN)

## 1.2 Prospections de terrain

### 1.2.1 Expertise de la Faune

Afin de disposer de données concrètes sur la présence des espèces ciblées (chauves-souris et hirondelles essentiellement), des inventaires réguliers ont été menés sur les bâtiments concernés par le projet et ses abords. Les données ont en outre été complétées par les informations collectées lors de prospections menées sur d'autres bâtiments de l'île, pour le compte de la mairie et de la communauté de communes.

Les investigations menées ont ainsi porté sur :

- La réalisation de comptages réguliers d'occupation des nids d'hirondelle durant la saison de reproduction (*cf. synthèse des prospections ci-après*) ;
- La recherche d'éventuels autres reproducteurs liés au bâtiments (moineau domestique notamment) ;
- La recherche de chauves-souris en repos diurne dans le bâtiment (prospection des combles en journée) ;
- La pose d'enregistreurs automatiques d'ultrasons (SM4BAT) sur plusieurs nuits entières, pour évaluer l'activité nocturne des chauves-souris dans les combles. Des enregistreurs ont également été positionnés en parallèle, sur des bâtiments proches, afin de pouvoir disposer de données comparatives (longère des associations et comble de l'école de musique notamment) non impacté par le projet).



*Photo 4: Micro installé dans le comble à étudier*



*Photo 3: Comble concerné par les travaux*

- La réalisation d'inventaires complémentaires sur le pourtour du bâtiment (recherche de plantes rares et recherche à vue de reptiles, d'insectes ou tout autre indice de présence d'espèces d'intérêt patrimonial ou sensible).



## 1.2.2 Dates et natures des prospections de terrain

Les inventaires de terrain ont été menés sur un cycle annuel : avril 2022 à août 2023 (cf. ci-après).

**Tableau 2.** *Date et nature des prospections de terrain réalisées dans le cadre de cette étude*

Date	Inventaire	Observateur
27/04/22	Visite du bâtiment et des combles (1ere approche prospective sur demande de la mairie)	H. Dallemagne (Ekoam- Environnement)
17/05/22	Recensement des oiseaux nicheurs (hirondelles, moineaux)	
	Visite du bâtiment et des combles (chauves-souris)	
	Relevé floristique et recherche de reptiles sur les abords	
15 & 16 /06/22	Recensement des oiseaux nicheurs et visite des combles, y compris sur bâtiments alentours (maison et longère des associations et combles école de musique)	
	Pose d'enregistreurs d'ultrasons	
	Relevé floristique et recherche de reptiles et d'insectes sur les abords	
12 & 13 /08/22	Recensement des oiseaux nicheurs et visite des combles	
	Pose d'enregistreurs d'ultrasons	
04/10/22	Visite du bâtiment et des combles	
	Pose d'enregistreurs d'ultrason (recherche d'activité de swarming)	
Du 15/10 au 31/11/2022	Passage tous les 15 jours pour identifier la période où les chauves-souris quittent le comble	J. Besnard (Mairie du Palais)
Du 1 <sup>er</sup> mars au 31 mars	Passage toutes les semaines pour identifier la période de retour des chauves-souris et des hirondelles	
Février, avril et juin 2023	Visites complémentaires (en fonction des opportunités) pour confirmer les observations de 2022 et compléter les données sur certains combles non prospectés en 2022 (comble longère des assos de la CCBi par exemple)	H. Dallemagne (Ekoam- Environnement) & M. Mahieu (Dervenn)
04 juillet et 23 août 2023	Visite de validation de l'efficacité des aménagements anticipés pour l'hirondelle rustique	

## 1.2.3 Limites aux prospections de terrain

Le site projet n'a pas présenté de contraintes pour les relevés de terrain. Dans le périmètre étendu, des difficultés d'accès aux bâtiments privés n'ont pas permis de réaliser les constats sur l'usage de ces derniers par les espèces. Une mesure d'accompagnement est proposée à ce sujet dans le projet.

## 2 État initial, potentialités écologiques et intérêt de la zone de projet

### 2.1 Contexte général de la zone de projet

#### 2.1.1 Zonages du patrimoine naturel

Les tableaux et cartes ci-après présentent la synthèse des outils d'inventaire, réglementaires et contractuels du patrimoine naturel au sein des différentes aires d'étude.

Seuls les sites présents dans un rayon de 5 km autour de la zone d'étude sont listés ci-dessous pour les outils d'inventaires. Ce périmètre s'élargit à 15 km pour les outils réglementaires et contractuels.

**Tableau 3.** Liste des outils réglementaires, contractuels, conventionnels, d'inventaires et périmètres de protection foncière en faveur du patrimoine naturel

Code	Nom	Distance du site
<b>Outils réglementaire</b>		
Arrêtés de protection de biotope		
FR3800303	Ilots du Golfe du Morbihan	8,2 km
Site Natura 2000 – Directive « Habitats »		
FR5300032	Belle Ile en mer	7 m
FR5300033	Iles Houat - Hoëdic	6,6 km
Site Natura 2000 – Directive « Oiseaux »		
FR5312011	Iles Houat - Hoëdic	6,6 km
<b>Zonages d'inventaire du patrimoine naturel</b>		
ZNIEFF de Type 1		
530030004	Côte interne de Sauzon à Taillefer – Vallon et coteau de la ria de Sauzon	930 m
530030006	Côte interne de la pointe de la ramonette à port Huelen – Les grands sables	1,2 km
530030003	Landes de Runello et de les Goulenno	3,3 km
ZNIEFF de Type 2		
530008263	Belle Ile en mer	50 m

## Outils réglementaires, contractuels et conventionnels internationaux en faveur du patrimoine naturel



Carte 8: Outils réglementaires et contractuels en faveur du patrimoine naturel



© Copyright - Dervenn Conseils Ingénierie - SIG  
Réalisation - Bureau d'études DERVENN - 2023  
Sources : GéoBretagne © Droits réservés - Reproduction interdite



Carte 1 : Localisation du site Natura 2000 le plus proche de l'aire d'étude

## Outils d'inventaires et périmètres de protection foncière en faveur du patrimoine naturel



Carte 9: Outils d'inventaire et périmètres de protection foncière en faveur du patrimoine naturel

## 2.1.2 Interdépendances du site projet aux zonages localisés à proximité

Source : INPN

### 2.1.2.1 Site Natura 2000 de Belle île en mer

Belle île en mer, est une île aux côtes constituées d'un vaste ensemble de falaises schisteuses aux contours déchiquetés d'anses et d'îlots, de récifs et de promontoires, couronnée de landes et de pâtures. La richesse principale de son domaine terrestre réside dans la présence de sous type à Erica Vagans des landes sèches littorale qui est un habitat prioritaire à distribution européenne très restreinte. D'autre part, les falaises avec végétation des côtes atlantiques longent le littoral insulaire et ont des caractéristiques originales liées au climat et à leur exposition aux tempêtes. Les milieux dunaires sont modérément étendus et se caractérisent par une grande richesse en espèces végétales patrimoniales. A noter la présence de l'habitat pelouse à Ophioglossum lusitanicum et Isoetes histrix sur des superficies très restreintes, non cartographiables et très temporaires.

Le site abrite d'autres richesses, en particulier avifaunistique : Mouette tridactyle, Fulmar boréal (limite sud de son aire principale), Crave à bec rouge, grand Corbeau et Pigeon biset (forme "sauvage") y sont des nicheurs. Ainsi que l'Huître plate (*Ostrea edulis*) et Pourpre petite pierre (*Nucella lapillus*).

Du fait de la présence du site d'étude en limite de périmètre du zonage Natura 2000, une interdépendance forte est pressentie. En conséquence, une attention particulière sera portée sur les espèces floristiques et faunistiques caractéristiques du site Natura 2000 de Belle île en mer.

### 2.1.2.2 Site Natura 2000 de Houat et Hoëdic

Cette zone Natura 2000 de Houat et Hoëdic, est inscrit dans la directive habitat ainsi que dans la directive oiseaux. En effet, le site présente un intérêt botanique exceptionnel avec des pelouses dunaires, fourrés, landes maritimes et cordons de galets avec présence d'un grand nombre d'espèces rares ou menacées, dont le Lys des sables (*Pancratium maritimum*), *Omphalodes littoralis* (espèce prioritaire) et *Rumex rupestris* (espèce d'intérêt communautaire). A signaler en particulier les dunes grises des côtes Atlantiques, qui est un habitat prioritaire et les ourlets thermophiles dunaires sur substrat neutro-basique riche en calcium et pauvre en azote. On y retrouva aussi les pelouses de falaise littorale citée précédemment dans le site Natura 2000 de Belle île en mer.

Le site présente aussi un intérêt particulier pour les oiseaux marins nicheurs, notamment le Puffin anglais qui est une espèce particulièrement sensible mais aussi le Puffin des Baléares en hiver, le Pétrel tempête, le Cormoran huppé, trois espèces de Goélands et les Plongeurs imbrins et arctiques.

Au vu de son éloignement, 6,6 km d'océan, l'interdépendance du site au projet semblent limitée. Néanmoins, une interdépendance avec les habitats du site pourrait être envisagée pour des espèces à forte dispersion comme l'avifaune évoquée au sein de la ZSP.

### 2.1.2.3 ZNIEFF de type I

3 Znieff de type I sont relevées à moins de 5 km.

**Tableau 4.** Interdépendances estimées du site avec les composantes écologiques des zonages ZNIEFF de type I

Site ZNIEFF I	Distance	Composantes et enjeux	Interdépendances estimées
530030004 Côte interne de Sauzon à Taillefer Vallon et coteau de la ria de Sauzon	930 m au Nord	Falaises ouvertes sur la mer, coteaux préservés, landes, pelouses sèches et habitats subhalophiles et de prés-salés : ⇒ <i>Enjeu Floristiques</i> ⇒ <i>Enjeu Avifaune (Grand corbeau)</i>	Interdépendance modérée
530030006 Côte interne de la pointe de la ramonette à port Huelen – Les grands sables	1,2 km au sud-est	Falaise, landes et prairies sèches, marais, prairies ou coteaux proche de port Guen : ⇒ <i>Enjeu Floristique</i> ⇒ <i>Enjeu Fongique</i> ⇒ <i>Enjeu Avifaune (Grand corbeau)</i>	Interdépendance modérée
530030003 Landes de Runello et de les Goulenno	3,3 km au sud-ouest	Lande mésophile à méso-hygrophile avec dépressions humides ⇒ <i>Enjeu Floristique</i> ⇒ <i>Enjeu avifaune (Fauvette pitchou)</i> ⇒ <i>Enjeu Lépidoptères</i>	Interdépendance limitée

L'interdépendance du projet avec les ZNIEFF vient de l'enjeu avifaunistique avec la présence potentielle du Grand corbeau, une espèce déterminante. En effet, du fait de son adaptabilité, le Grand corbeau (*Corvus corax*) peut nicher dans des supports anthropiques comme les vieux bâtiments. Néanmoins, au regard de la morphologie des bâtiments (faible hauteur) et du dérangement important par l'activité humaine, cet enjeu est négligeable sur le site.

## 2.1.3 Occupation du sol et matrice paysagère

### 2.1.3.1 Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le site d'étude se situe aux abords d'un espace fortement connecté qui s'étend sur toute la Côte de l'Île. Néanmoins, du fait sa proximité de Le Palais, l'une des villes principales de Belle-Île, il ne se situe pas dans un milieu présentant des continuités écologiques d'intérêt particulier.

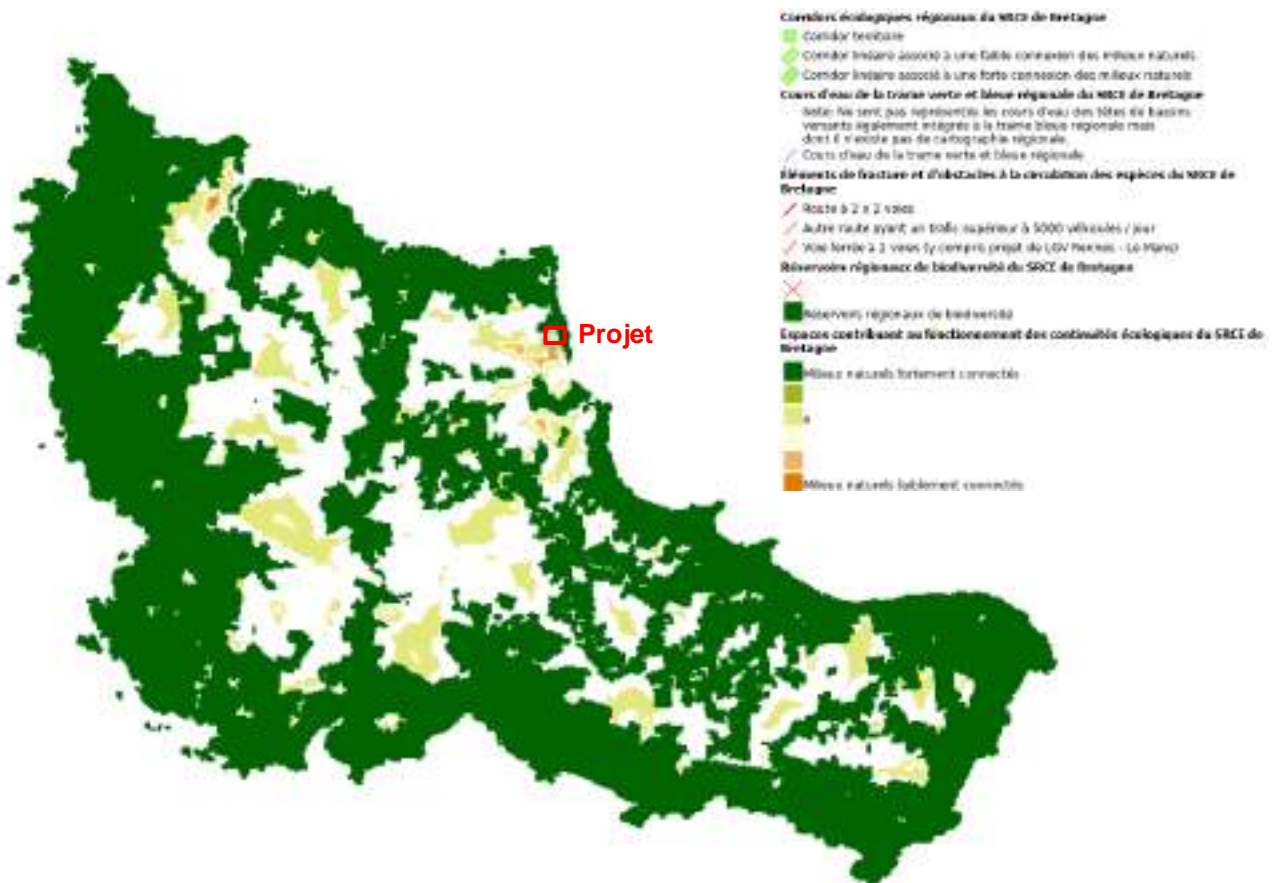


Figure 3: Localisation de la zone d'étude au regard des composantes du SRCE



### 2.1.3.2 Continuités écologiques locales

Localement, les bâtiments sujet à la reconversion s'inscrivent dans un milieu faiblement connecté. En effet, le site se situe dans un secteur urbanisé de l'île, au nord de la Citadelle et du port du Palais, qui est le lieu d'entrée principal de l'île. A l'ouest, on retrouve une zone plutôt résidentielle.

Les continuités écologiques se localisent majoritairement à l'est, vers la côte, et au nord qui semble être une zone plus naturelle.



Figure 4: Localisation de la zone d'étude au sein de son contexte écologique local

## 2.2 Analyse bibliographique concernant les espèces

Les données bibliographiques se sont essentiellement appuyées sur le volet chiroptères de l'étude du projet de parc éolien en mer de St-Nazaire (LPO & Bretagne Vivante SEPNB, 2014) et sur Penn ar Bed n°197/198 consacré aux chauves-souris de Bretagne, qui comprennent quelques éléments sur l'état de la connaissance des chauves-souris sur les îles du sud Bretagne et de la Vendée, ainsi que sur les éléments transmis par le Groupe Mammalogique Breton (GMB) : communiqué de presse et bilan du refuge pour les chauves-souris sur la commune du Palais (Le Campion Th., 2010), suite à la prospection des édifices communaux.

Ces données ont été complétées par des échanges avec :

- Le CPIE de Belle Ile en Mer / Maison de la Nature (Guillaume Février et Yves Brien) ;
- Bretagne-Vivante SEPNB (Corentin Le Floch)
- Le Groupe Mammalogique Breton (Thomas Le Campion)

PROPICE a en outre, diffusé une enquête sur la présence de l'hirondelle rustique auprès de ses réseaux pour essayer d'appréhender la répartition des nicheurs sur l'île.

## 2.3 Résultat des inventaires de terrain

### 2.3.1 Avifaune

Le recensement des oiseaux a été mené par prospection du bâtiment sur un cycle annuel complet et notamment sur la période de reproduction (avril à août 2022- cf. *méthodologie ci-avant*). Un comptage des nids (fonctionnels et dégradés) a été réalisé dans un premier temps, puis, lors de chaque visite, l'occupation des nids d'hirondelle a été relevée. Les prospections ont également été l'occasion de recenser d'éventuels autres nicheurs (moineau domestique notamment).

#### Le recensement des oiseaux nicheurs

Le bâtiment objet des travaux accueille exclusivement 2 espèces d'oiseaux : **l'hirondelle rustique et le moineau domestique**.

Les hirondelles ont profité de l'abandon partiel du bâtiment pour coloniser ce dernier. Elles s'installent sous les porches (en 2022, 3 couples se sont relayés sur 3 nids) et dans les combles directement accessibles depuis l'extérieur, en passant par les porches ou par des trouées dans le plancher (en 2022, 15 couples qui se sont relayés dans une trentaine de nids comptabilisés dans les différents combles du bâtiment).

Les moineaux sont également présents, mais uniquement sous les porches (2 nids par porche). A noter que nous n'avons pas repéré de corniche ou de fissure favorables pour permettre l'installation des moineaux sur l'extérieur du bâtiment.



Photo 5: Porche favorable à l'installation des hirondelles et des moineaux



Photo 8: Nids d'hirondelle rustique dans les combles



Photo 7: Ouverture permettant l'accès aux combles



Photo 6: Nid de moineau construit sur la poutre de faitage

Les hirondelles rustiques sont présentes autour du bâtiment dès leur arrivée sur l'île, globalement de fin mars à mi-octobre. Les nids sont quant à eux occupés de fin-avril (pour les 1ers nicheurs) à mi-août (pour les plus tardifs), par rotation (*cf. recensement ci-dessous*). Les moineaux semblent quant à eux, avoir une période de reproduction un peu plus courte (mi-mai à fin juillet).

**NB** : Le site est actuellement régulièrement occupé par des associations qui mènent des travaux et stockent du matériel. Malgré la présence de ces activités, les hirondelles et les chauves-souris parviennent à se maintenir dans le bâtiment. La mairie a cependant mis en place une interdiction d'accès vers les combles, suite à la découverte de l'intérêt du site, afin de limiter le dérangement des oiseaux et des chauves-souris en période de reproduction.

**Tableau 5.** Occupation des nids par l'hirondelle rustique et le moineau domestique au printemps-été 2022 / 2023

		Nb emplacements /traces	27-avr 2022	17-mai 2022	15-juin 2022	12 août 2022	14 avril 2023	04 juillet 2023
<b>Bâtiment impacté</b>	Porche 1 (PROPICE)	3 nids hirrus et 1 nid moineaux	1 nid hirrus occupé	1 nid Hirrus occupé + 1 nid moineau	1 nid Hirrus occupé + 1 nid moineau	RAS	Pas de nid occupé, mais 2 à 3 couples prospectent	2 nids hirrus occupés + 1 nid moineau
	Comble 1	10 nids hirrus	RAS	2 nids Hirrus occupés	3 nids hirrus occupés	1 nid Hirrus occupé	RAS	3 nids hirrus occupés
	Comble 2	20 nids hirrus	RAS	3 nids Hirrus occupés	5 nids hirrus occupés	1 nid Hirrus occupé	RAS	3 nids Hirrus occupés
<b>Autres bâtiments</b>	Porche 2 (mairie)	3 nids hirrus et 2 nids moineaux	RAS	RAS	1 nid hirrus + 1 nid moineau occupés	RAS	1 couple Hirrus s'installe dans 1 ancien nid préservé	1 nid artificiel hirrus occupé
	Porche 3 (maison assos)	3 nids hirrus et 1 nid moineaux	RAS	RAS	2 nids hirrus occupés	1 nid Hirrus occupé	NP	NP
	Porche 4 (cité HLM)	1 nid hirrus	NP	NP	RAS	RAS	NP	RAS

NP : Non prospecté

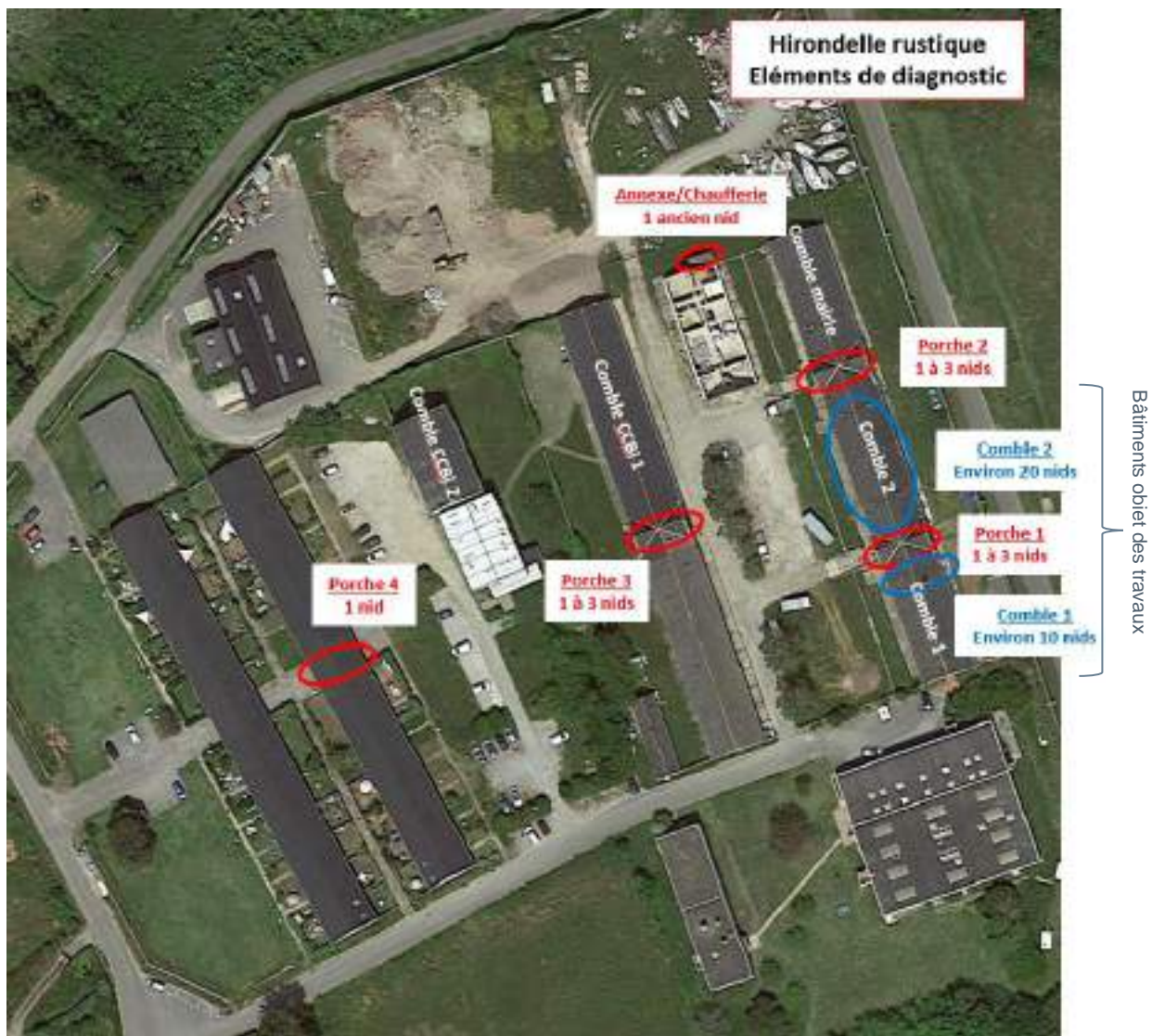
RAS : Site prospecté mais aucun nid occupé

Ainsi, sur la partie du bâtiment impacté, nous avons comptabilisé la population à 18 couples en 2022 **se relayant, sous le porche et dans les combles, sur l'ensemble de la saison** de reproduction. Parmi les 30 nids comptabilisés certains sont dégradés et non utilisés par la saison de reproduction 2022.

Pour le **moineau domestique**, la population nicheuse est estimée à **2 couples** sur l'ensemble de la période de reproduction.

Les territoires de chasse se répartissent partout autour, les bâtiments de Haute Boulogne se trouvant en marge de la ville, en contact avec les espaces agro-naturels environnants et le littoral.

Nous ne disposons pas de données particulières sur les sites de collecte de matériaux pour la construction des nids (boue), mais les allers venus incessants des hirondelles en début de saison laissent supposer que la ressource se trouve dans les proches environs du site de reproduction.



Carte 10: localisation des hirondelles rustiques

## Éléments de contexte concernant l'hirondelle rustique

La maison des associations (G. Février et Y. Brien comm. Pers.) indique que les hirondelles sont bien présentes sur l'île (hirondelle rustique et hirondelle de fenêtre) mais qu'ils ne disposent pas de données particulières concernant la densité et la répartition des sites de reproduction. Le secteur de Haute Boulogne constitue très certainement un site important pour l'hirondelle rustique, du fait des effectifs présents (près d'une centaine d'oiseaux régulièrement observés sur ce secteur selon l'association). En revanche, il est difficile d'évaluer l'importance de l'espèce sur le reste de l'île. Une enquête en ligne, menée par PROPICE, a permis de recenser d'autres stations où l'hirondelle est présente (cf. carte ci-dessous). Même s'il est probable que certaines de ces stations concernent plutôt l'hirondelle de fenêtre (cf. remarque ci-après), on peut remarquer que l'hirondelle semble présente sur l'ensemble de l'île, avec notamment 17 nids à Kerbellec (hirondelle rustique validée) et dans plusieurs garages. Le site de Haute Boulogne ne constitue donc pas un site de reproduction isolé dans le contexte îlien.



Figure 5: Stations d'hirondelle rustique indiquées sur Belle-île (enquête en ligne PROPICE, août 2023)

**Remarque :** Une fiche communiquant des informations sur les différences entre l'hirondelle de fenêtre et l'hirondelle rustique été fournie avec l'enquête, mais les personnes ayant répondu ne sont pas des experts. Il est donc possible qu'il y ait eu des confusions.

### **Les autres espèces d'oiseaux à prendre en compte**

Lors des différentes visites, nous avons pu vérifier qu'aucune autre espèce d'oiseau n'utilisait le bâtiment ou ses abords en reproduction (absence de cavités favorables, absence de buisson ou de fourré à proximité du bâtiment). Au regard de ces observations, il n'apparaît pas y avoir d'autres enjeux à prendre en compte pour l'avifaune, en dehors de l'hirondelle rustique et du moineau domestique.

### **2.3.2 Les chauves-souris**

Les prospections engagées avaient pour objectif d'appréhender l'utilisation du comble (reproduction, reposoir diurne ou nocturne ?) ou s'il s'agissait d'une simple occupation temporaire « opportuniste », du fait de l'abandon du bâtiment. C'est pourquoi, les inventaires ont porté sur 2 aspects (cf. *méthodologie au chapitre 1.2*) :

- Repérage diurne d'individus dans les combles ;
- Pose d'enregistreurs automatiques (SM4BAT) pour appréhender l'occupation nocturne.

L'analyse s'est portée sur un cycle annuel complet (visites régulières de mars à novembre + passage ponctuel en février) afin d'appréhender au mieux l'utilisation du comble (périodes et durée de présence). Pour ce faire, les données relevées par un écologue ont été complétées par des visites ponctuelles effectuées par un agent de la ville (cf. *méthodologie*).

A noter que tous les combles n'ont pas systématiquement été prospectés lors de chaque visite, notamment la colonie de reproduction, afin de limiter le dérangement.

Les enregistreurs ont été positionnés dans différents combles (y compris extérieurs au bâtiment impacté) afin de pouvoir disposer d'éléments de comparaison et appréhender le rôle des différents espaces présents sur le site pour les chauves-souris.

### **Comptages diurnes (cf. tableau et carte de répartition ci-après)**

Le recensement mené a permis de mettre en évidence trois « types » d'espaces (combles) utilisés par les chauves-souris :

- Des combles utilisés uniquement en passage nocturne, du fait de la présence de lumière en journée (comble mairie 1 par exemple) ;
- Des combles utilisés en gîtes secondaires (combles concernés par le projet et autres combles accessibles pour les chauves-souris (CCBi, ...) ;
- Des combles utilisés en reproduction (comble Mairie 2 et très probablement comble CCBi 1, au regard de la concentration de guano sous un passage de poutres).

A noter que le comble CCBi 2 n'est actuellement pas utilisé par les chiroptères, du fait de la présence de lumière (hublot) et probablement de l'absence d'accès pour les chauves-souris (toiture et comble remis en état).



NB : Le comble CCBi1 n'a pu être visité qu'en février 2023 (en compagnie du maire du Palais). Cette visite a permis de découvrir qu'une autre colonie exploitait très probablement cette partie du comble pour la reproduction, au regard de la configuration et de la quantité de guano au sol. Il est en outre probable que les effectifs soient au moins équivalents à la colonie observée côté mairie, voir plus importants.

Les observations menées ont donc permis de confirmer la présence de colonies de reproduction d'oreillard gris dans les combles de la longère centrale (CCBi 1 et mairie 2), avec probablement plus d'une centaine d'individus exploitant ces combles. Les autres combles alentours (notamment ceux concernés par le projet) servent donc de gîtes secondaires, en reposoirs diurnes, pour quelques individus erratiques et pour les jeunes en émancipation. Dans ces combles, on recense en effet, la présence régulière de 3 à 6 individus sur toute la période d'activité des chauves-souris.

Nous avons également relevé la présence ponctuelle de pipistrelle commune (2 individus contactés le 12 août 2022) et de la sérotine commune (1 individu les 15 et 16 juin 2022), également en reposoir diurne. La pipistrelle commune fréquente également ponctuellement les combles en passages nocturnes (*cf. chapitre sur l'analyse des enregistrements nocturnes*).

Le passage de l'agent de la mairie dans les combles concernés par le projet a permis d'identifier que la période de présence des chauves-souris s'étalait de fin mars à mi-novembre (oreillards présents dans le comble propice jusqu'au 16 novembre 2022 (1 individu) et retour des chauves-souris à partir du 29 mars 2023).

Les combles utilisés pour la reproduction sont quant à eux, occupés par une 40<sup>aine</sup> d'individus, dès le mois d'avril (tout du moins pour le comble mairie 2, le CCBi 1 n'ayant pu être visité en période favorable).

Les combles utilisés pour la reproduction présentent des caractéristiques bien particulières, différentes des gîtes secondaires. En effet, ces derniers sont plus « fermés » (accès par des ouvertures plus petites et/ou une trappe d'accès au comble), alors que les gîtes secondaires présentent généralement un accès par une grande ouverture (porte d'accès au comble). Les combles de reproduction bénéficient donc d'une plus grande quiétude. Ils sont en outre, généralement plus sombres, du fait de l'absence d'ouverture directe. Par ailleurs, ils disposent d'un habitat particulier, formé par la jonction entre 2 parties de combles : présence d'un habitat plus « exigu » entre les poutres de soutènement, avec présence de fissures dans le mur pour se réfugier en cas de dérangement (*cf. photos ci-après*). Les gîtes secondaires, dont celui concerné par le projet, ne disposent pas de tels habitats.

Les combles étudiés constituent les gîtes d'été pour les espèces citées. Nous ne connaissons pas les gîtes utilisés pour l'hivernage. Les longères militaires ne présentent pas de caractéristiques favorables pour l'accueil des chauves-souris en hiver (absence de cave ou de tunnels). Il est probable qu'une partie des chauves-souris présentent sur Haute-Boulogne se réfugient pour hiberner dans les tunnels de la citadelle Vauban localisée à proximité (*cf. Chapitre « Éléments de contexte concernant les chauves-souris*).



**Tableau 6.** Occupation des combles par les chauves-souris au printemps-été 2022 / 2023 (comptages diurnes)

Dates		27/04/2022	17/05/2022	15/06/2022	16/06/2022	17/06/2022	Juillet 2022	12/08/2022	14/08/2022	15/08/2022	04/10/2022	18/04/2023	04/07/2023	23/08/2023
Bâtiment impacté	Comble 1	RAS	4 oreillards posés	3 oreillards posés	RAS	5 oreillards posés	NP	4 oreillards posés	5 oreillards posés	3 oreillards posés	6 oreillards (dont 3 jeunes)	RAS	1 oreillard posé	1 oreillard posé
	Comble 2	RAS	RAS	1 oreillard posé + 1 sérotine	4 oreillards posés + 1 sérotine	RAS	NP	2 pipistrelles dans entretoise passage	RAS	1 oreillard posé	1 oreillard posé	RAS	1 oreillard posé	RAS
Autres bâtiments	Comble Mairie 1 (école de musique)	NP	RAS	RAS	RAS	RAS	NP	NP	NP	RAS	NP	NP	NP	NP
	Comble mairie 2	NP	Bcp guano au sol (colonie repro probable)	Colonie de reproduction : 40 aine d'oreillards, dont environ 15 juv	NP	NP	Environ 70 individus dont 30 juv*	NP	5-6 Oreillards en vol	NP	5 oreillards (dont 1 jeune)	40 aine oreillards regroupés	NP	NP
	Comble Ccbi 2	NP	NP	NP	NP	RAS	NP	NP	RAS	NP	NP	RAS	NP	NP

\*Source : Corentin Le Floch Bretagne Vivante SEPNB

NP : Non prospecté

RAS : Site prospecté mais aucune chauve-souris présente

## Combles PROPICE

(Combles 1 et 2)



Photo 10: Oreillard gris



Photo 9: sérotine commune

**Comble colonie de reproduction  
(Mairie 2)**



*Photo 12 : Colonie regroupée dans le comble avant la saison de reproduction*



Zones de reproduction (habitats exigus et fissures dans la pierre très favorables)



*Photo 11: Guano traduisant la présence d'une colonie*

**Comble école de musique**

**(Mairie 1)**



**Comble maison des associations**

**(CCBi 2)**



Combles trop lumineux pour permettre l'installation de colonies de chauves-souris



Reconversion de l'ancienne colonie pénitentiaire maritime et agricole en tiers lieu socio-culturel

Haute Boulogne, LE PALAIS (56 360)

## Analyse des enregistrements nocturnes

Les enregistrements ont été menés à 3 périodes (juin, août et début octobre), afin d’avoir une vision de la fréquentation des combles à différentes saisons. Les enregistreurs ont été positionnés de manière à recenser les individus volants au beau milieu du comble. Les données proviennent de deux bâtiments différents afin de pouvoir comparer l’activité et les espèces présentes :

- Combles PROPICE (1 et 2), correspondant à un gîte secondaire (concernés par le projet)
- Comble Mairie 2, correspondant à la colonie de reproduction (non concerné par le projet).

A noter que pour la période automnale (relevé du 04 octobre), le micro installé dans le bâtiment mairie 2 (colonie de reproduction) a été positionné au niveau du point d’entrée dans le couloir d’accès, ce couloir correspondant davantage à un site potentiel de swarming que le comble (très fermé).

**Tableau 7.** Liste des espèces et nombre de contacts par comble

	15-juin-23		14-août-23			04-oct-23	
	PROPICE (comble 1 + 2)	MAIRIE 2 (Colonie de repro)	PROPICE (comble1)	PROPICE (comble2)	MAIRIE 2 (Colonie de repro)	PROPICE (comble1)	MAIRIE 2 (Couloir d’entrée)
Oreillard gris ( <i>Plecotus austriacus</i> )	557	183	183	378	401	41	99
Pipistrelle commune ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )	1	9	87	57	0	0	43
Pipistrelle de Kuhl ( <i>Pipistrellus kuhlii</i> )	0	0	0	0	0	0	7
Grand Rhinolophe ( <i>Rhinolophus ferrumequinum</i> )	0	0	0	0	0	5	0
<b>Total activité</b>	<b>558</b>	<b>192</b>	<b>270</b>	<b>435</b>	<b>401</b>	<b>46</b>	<b>149</b>

L’analyse des données met en évidence que les différents combles (colonie de reproduction et gîte secondaire) sont principalement fréquentés par l’oreillard gris, de jours comme de nuit, confirmant le rôle de ces derniers pour cette espèce.

La pipistrelle commune est également plus ou moins régulière, mais semble davantage utiliser les combles en passages nocturnes ponctuels (espèce observée une seule fois en repos diurne dans un des combles PROPICE – cf. chapitre sur les comptages diurnes).

En période de migration (octobre), viennent s’ajouter quelques contacts de pipistrelle de Kuhl et de grand rhinolophe (espèce non recensée jusqu’alors sur Belle-ile-en-Mer).

Pour le grand rhinolophe, les contacts sont très proches (dans la même seconde), mettant en évidence qu’il ne s’agit que d’un passage furtif. Ce dernier ne semble donc pas être resté fréquenter ou se poser dans le comble.



### **Éléments de contexte concernant les chauves-souris**

La base de données de Bretagne Vivante (C. *Le Floc comm. Pers*) contient seulement 11 données de chauves-souris connues sur l'île, pour 6 espèces (oreillard gris, sérotine commune, pipistrelle commune, grand murin, murin de Daubenton et murin de Natterer).

M. Le Floch indique qu'une session de capture dans le centre du Palais (Port Gwen) avait permis de capturer plusieurs femelles gestantes de pipistrelle commune, mettant en évidence la présence d'une colonie de reproduction à proximité. Il estime que la citadelle présente un fort potentiel, notamment pour l'hivernage.

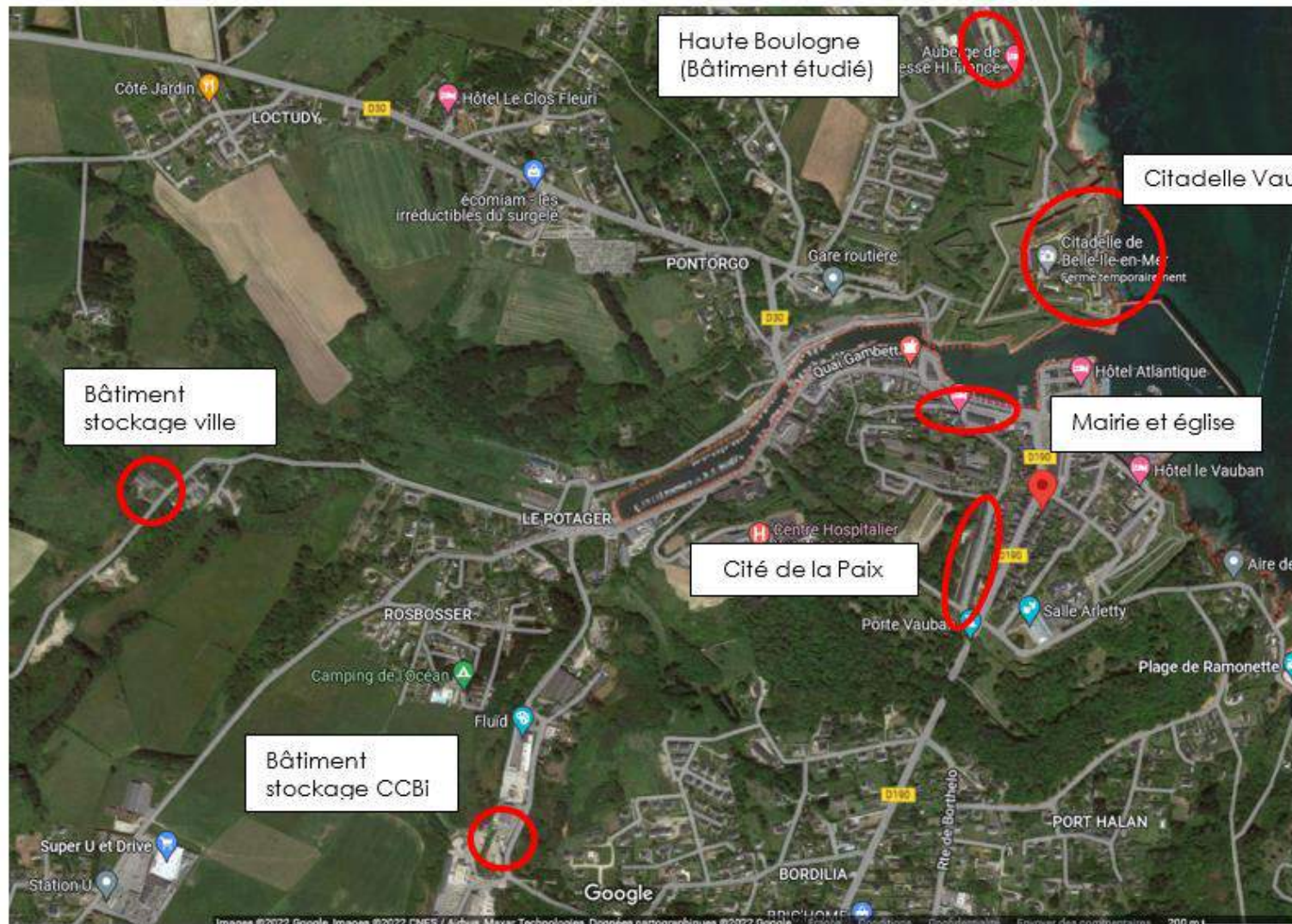
La maison des associations (G. *Fevrier comm. Pers.*) indique qu'ils observent régulièrement des chauves-souris en vol, mais ils ne disposent pas de données particulières concernant les chauves-souris sur l'île.

Pour replacer les espèces contactées dans le contexte de l'île, la présence de colonies de chauves-souris, et notamment d'oreillard gris, est connue depuis de nombreuses années (à minima 2010). Des prospections menées par le GMB avaient notamment mis en évidence la présence de guano et un potentiel d'accueil de colonies de reproduction dans les combles de l'église et de la mairie, situés à environ 500 m du site de Haute Boulogne (*Le Champion Th. Com pers.*). A noter que l'église et la mairie font l'objet d'une convention « refuge à chauves-souris », en partenariat avec le Groupe Mammalogique Breton (GMB).

Des inventaires complémentaires, menés par le bureau d'études CERESA pour le compte de la ville et de la CCBi, en parallèle du dossier PROPICE, a également permis de mettre en évidence que plusieurs bâtiments, plus ou moins abandonnés (souvent simplement utilisés pour du stockage), sont colonisés par des chauves-souris (*cf. carte ci-après*). Il pourrait donc exister sur l'île, tout un réseau de gîtes peu ou non connus, plus ou moins utilisés par les mammifères volants.

Nous n'avons pas connaissance de site de reproduction de pipistrelle commune ou de sérotine sur l'île, mais ces dernières ont également été observées ou contactées, de façon ponctuelle dans d'autres bâtiments (Cité de la Paix et bâtiment de stockage de la Ville notamment). La citadelle Vauban et l'enceinte fortifiée de la ville, également situées à proximité du projet, offre en outre de nombreuses possibilités de gîtes, notamment pour l'hivernage (pierres disjointes, anciennes galeries, etc.).





Carte 12: Localisation de sites favorables aux chauves-souris autour de la ville du Palais (Ceresa, 2022 et Le Champion Th. Com pers.)

## ● **Autres enjeux faunistiques et floristiques**

En parallèle des inventaires sur l'avifaune et les chauves-souris, des prospections ont été menées au niveau des espaces extérieurs susceptibles d'être impactés par les travaux (abords immédiats du bâtiment).

Il n'a pas été mis en place de protocole spécifique pour appréhender les autres groupes taxonomiques, mais une observation des espèces présentes (flore, reptiles et insectes notamment) a été menée lors des différentes visites de l'écologie.

**Ces observations ont permis de confirmer l'absence d'enjeux particuliers au niveau de ces espaces :**

- Milieux artificialisés (gravillons, dalles béton,..) ;
- Dérangement relativement marqué (passages réguliers de promeneurs ou membres des associations).

Ainsi, aucune espèce à enjeu n'a été relevée, que ce soit au niveau floristique que faunistique. On indiquera notamment que le lézard des murailles ne semble pas présent sur ce secteur, malgré un contexte qui pourrait lui être favorable (milieux secs, présence de murets et de tas de pierres,..). Seuls quelques individus ont été observés au niveau de l'enceinte nord (hors zone de projet).

On relèvera également que les abords du bâtiment ne sont pas concernés par la présence d'espèces végétales invasives.

## 2.4 Synthèse des enjeux à prendre en compte

Au regard des éléments décrits précédemment, cinq espèces protégées sont à prendre en compte au niveau des combles concernés par le projet (PROPICES- Combles 1 et 2) :

- **L'hirondelle rustique** utilise le bâtiment en projet en tant que site de reproduction (En 2022 : 15 couples dans les combles pour 30 nids disponibles et 3 couples sous le porche pour 3 nids disponibles) ;
- Le **moineau domestique** est également présent en période de reproduction (Pour 2022, 2 couples sous le porche) ;
- Les combles du bâtiment sont utilisés par **l'oreillard gris**, en tant que gîte secondaire (reposoir diurne et nocturne), en complémentarité avec les sites de reproductions présents à proximité (Combles CCBi1 et Mairie 2) ;
- La **pipistrelle commune** (2 individus recensés) et la **sérotine commune** (1 individu contacté) sont également présents ponctuellement en reposoir diurne.

A noter que les combles sont également utilisés régulièrement la nuit par les chauves-souris (entre 50 et 700 contacts par nuit selon les périodes). La majorité des contacts concernent l'oreillard gris, mais d'autres espèces sont également de passage, de façon plus ou moins régulière comme la pipistrelle commune, ou de manière plus ponctuelle comme le grand rhinolophe (1 seul individu, de passage en octobre). **Le grand rhinolophe n'a donc pas été retenu** dans les espèces à prendre en compte au niveau de la dérogation, le comble PROPICE ne constituant pas, pour ce dernier, un site à enjeu (simple passage ponctuel).

Les observations menées sur, et autour des bâtiments, n'ont pas mis en évidence d'autres enjeux concernant des espèces protégées. Le lézard des murailles est présent à proximité, mais il n'est pas lié au bâtiment étudié. Les prospections n'ont pas non plus mis en évidence d'espèces végétales rares ou protégées, ni d'espèces invasives.

Ainsi, les espèces à prendre en compte dans le cadre de la présente demande de dérogation à l'article L411-1 du code de l'environnement sont présentées dans le tableau ci-dessous.

**Tableau 8.** Tableau des espèces protégées à prendre en compte, statuts et effectifs

Oiseaux		Statut patrimonial						Statut biologique sur site	
Nom espèce	Nom scientifique	DO/H	PN	LRN	LRR	ZNIE FF Bzh	RBR	Type	Effectifs
Hirondelle rustique	<i>Hirundo rustica</i>		Art 3	NT	DD	-	Mineure	Reproduction	18 couples (rotation dans une trentaine de nids)
Moineau domestique	<i>Passer domesticus</i>	-	Art3	LC	LC	-	Mineure	Reproduction	2 à 3 couples
Oreillard gris	<i>Plecotus austriacus</i>	AIV	Art2	LC	LC	-	Mineure	Gîte secondaire	3 à 6 individus réguliers (reposoir diurne + nocturne)
Pipistrelle commune	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	AIV	Art2	NT	LC	-	Mineure	Reposoir ponctuel	2 individus contactés en reposoir diurne (+ passages nocturnes)
Sérotine commune	<i>Eptesicus serotinus</i>	AIV	Art 2	NT	LC	-	Mineure	Reposoir occasionnel	1 individu contacté en reposoir diurne

**Statut patrimonial :**

**DO/H** : Directives européennes Oiseaux / Habitats, Faune et Flore - **AIV** : Espèce devant bénéficier d'une protection stricte

**PN** : Arrêté du **23 avril 2007**, modifié (dernière maj 17 mars 2019) fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur le territoire national – **Art2** : Statut de protection des individus et de leurs aires de repos et sites de reproduction

Arrêté du **29 octobre 2009**, modifié (dernière mise à jour 29 juillet 2015) fixant la liste des oiseaux protégés sur le territoire national - **Art 3** Statut de protection des individus, y compris risque de dérangement en période de reproduction et de leurs aires de repos et sites de reproduction

**LRN** : Liste Rouge Nationale (UICN France & al., 2016 & 2017)

**LRR** : Liste rouge Régionale (CSRPN 2015) - **NT** : Quasi-menacée ; **LC** : préoccupation mineure ; **DD** : Données insuffisantes

**RBR** : Responsabilité Biologique Régionale (CSRPN, 2015)

**ZNIEFF Bzh** : Inscription sur la liste des espèces déterminantes pour la désignation des ZNIEFF en Bretagne

## 2.5 Définition des enjeux de conservation des habitats d'espèces protégées du site

Les habitats d'espèces protégées ont été définies précédemment au regard des populations observées. Afin de définir le niveau d'enjeu de conservation de ces habitats pour permettre de préserver les populations en bon état de conservation conformément à la réglementation, la méthode schématisée ci-dessous est appliquée.



Figure 6: Méthode de définition des enjeux de conservation des habitats d'espèces protégées du site

### 2.5.1 Définition du niveau de vulnérabilité des populations locales d'espèces protégées utilisatrices de l'aire d'étude

#### 2.5.1.1 Méthode

Les **statuts listes rouges régionales et nationales** sont utilisés pour caractériser le niveau de vulnérabilité des populations locales d'espèces relevées sur l'aire d'étude. Cependant, le statut de vulnérabilité régional est privilégié.

Ce niveau **peut être surévalué pour les groupes à forte exigence écologique et à populations dépendantes d'un habitat primaire isolé dans le paysage et présent sur le site, et donc vital pour le maintien de la population locale :**

- *Point d'eau de reproduction avérée pour les amphibiens ;*
- *Gîte avéré d'hibernation/reproduction pour les chiroptères ;*
- *Dortoir pour l'avifaune hivernante-migratrice, nids des grands rapaces ou des ardéidés, falaise pour des oiseaux spécialistes, façade sableuse pour les Hirondelles de rivage ou les Guêpiers...*
- *Arbres à cavités ou favorables à l'accueil de Coléoptères saproxylophages ;*
- *Hutte de castor ou catiche de Loutre*

En effet, un impact sur ces habitats induira une mise en vulnérabilité accrue des populations d'espèces protégées dépendantes du site. Aussi, le statut de vulnérabilité de ces populations estimées dans les listes rouges pourra être surévalué en fonction du volume de ces habitats utilisés et de leur représentation dans le paysage environnant.

**A l'inverse**, notamment pour les espèces à forte capacité de déplacement (chiroptères, mammifères semi-aquatiques), ou plus diffuses dans le paysage (passereaux communs), **l'usage d'habitats présents par ailleurs dans le paysage ou un seul usage secondaire de déplacement ou de chasse ne fera pas surévaluer leur statut de vulnérabilité. Le niveau de vulnérabilité de la population locale pourra être dévalué** en fonction des volumes de ces habitats utilisés et de leur représentation dans le paysage environnant.

En effet, un impact sur ces habitats secondaires, s'ils sont bien représentés dans le paysage et faiblement représentés sur le site, ne mettra pas en danger les populations d'espèces protégées relevées sur le site.

**Tableau 9.** Méthode d'évaluation de la vulnérabilité des populations locales d'espèce protégées utilisatrices de l'aire d'étude

Vulnérabilité des populations protégées (Listes rouges régionales/nationales)	Usage sur le site	Statut de vulnérabilité des populations locales d'espèces protégées retenu sur le site
Non menacées	Usage d'un habitat primaire isolé (Reproduction et/ou aires de repos) Gîte/dortoirs)	Quasi-menacées
Non menacées	Usage d'habitats de reproduction diffus ; usage secondaire limité au regard du paysage environnant (Déplacement Alimentation)	Non menacées
Quasi-menacées	Usage d'un habitat primaire isolé (Reproduction et/ou aires de repos) Gîte/dortoirs)	Vulnérables
Quasi-menacées	Usage d'habitats de reproduction diffus ; usage secondaire limité au regard du paysage environnant (Déplacement Alimentation)	Quasi-menacées à Non menacées
Vulnérables	Usage d'un habitat primaire isolé (Reproduction et/ou aires de repos) Gîte/dortoirs)	Vulnérable à En Danger
Vulnérables	Usage d'habitats de reproduction diffus ; usage secondaire limité au regard du paysage environnant (Déplacement Alimentation)	Vulnérables à Non menacées
En Danger	Usage d'un habitat primaire isolé (Reproduction et/ou aires de repos) Gîte/dortoirs)	En danger à Critique
En Danger	Usage d'habitats de reproduction diffus ; usage secondaire limité au regard du paysage environnant (Déplacement Alimentation)	En Danger à Non menacées

## 2.5.1.2 Résultats

Les espèces ou groupes d'espèces qui bénéficient sur le site d'un habitat primaire, comme les amphibiens notamment, voient la vulnérabilité de leur population locale augmentée lorsque leurs effectifs sont réduits sur le site. Ceux qui à l'inverse peuvent utiliser de manière diffuse des habitats présents à proximité du fait des faibles effectifs relevés sur le site, voient la vulnérabilité de leur population locale diminuée (avifaune notamment). Enfin, les espèces avifaunistiques qui ne sont pas menacées à l'échelle régionale voient la vulnérabilité de leur population locale diminuée lorsqu'elle a été basée sur un statut national (Fauvette pitchou, Chardonneret élégant, Linotte mélodieuse...).

**Tableau 10.** Synthèse des vulnérabilités définies pour les populations locales d'espèces protégées relevées

Espèces	Statut de protection réglementaire	Usages du site	Statuts de Vulnérabilité des populations protégées	Justification du niveau de vulnérabilité défini (usage du site / niveau de responsabilité site et locale / ...)	Définition de la vulnérabilité des populations locales d'espèces protégées sur le site
<b>Reptiles</b>					
<b>Moineau domestique</b>	Protection nationale <i>Individus et sites de reproduction et des aires de repos</i>	Usage d'un habitat primaire diffus <i>(Reproduction et/ou aires de repos)</i>	Non menacé	<i>Effectifs réduits sur le site et non menacés à l'échelle régionale =&gt; conservation du niveau de vulnérabilité</i>	Non menacée
<b>Hirondelle rustique</b>	Protection nationale <i>Individus et sites de reproduction et des aires de repos</i>	Usage d'un habitat primaire isolé <i>(Reproduction et/ou aires de repos)</i>	Non menacée à l'échelle régionale Quasi menacé à l'échelle nationale	<i>Effectifs importants sur le site. Aucune population d'importance n'est notée dans un périmètre proche =&gt; augmentation du niveau de vulnérabilité régional</i>	Quasi-menacée
<b>Chiroptères</b>					
<b>Oreillard gris</b>	Protection nationale <i>Individus et sites de reproduction et des aires de repos</i>	Usage d'un habitat primaire diffus <i>(aires de repos)</i>	Non menacé	<i>Les individus présents dans le bâtiment gravitent autour de la colonie de mise bas. Effectifs constants et réduits. Espèce fortement dépendante de son habitat anthropophile =&gt; augmentation du niveau de vulnérabilité régional</i>	Quasi-menacée
<b>Sérotine commune</b>	Protection nationale <i>Individus et sites de reproduction et des aires de repos</i>	Usage d'un habitat primaire diffus <i>(aires de repos)</i>	Non menacée à l'échelle régionale Quasi menacé à l'échelle nationale	<i>Espèce très rarement présente dans le bâtiment. Usage opportuniste pour le repos diurne. =&gt; conservation du niveau de vulnérabilité</i>	Non menacée
<b>Pipistrelle commune</b>	Protection nationale <i>Individus et sites de reproduction et des aires de repos</i>	Usage d'un habitat primaire diffus <i>(aires de repos)</i>	Non menacée à l'échelle régionale Quasi menacé à l'échelle nationale	<i>Espèce très rarement présente dans le bâtiment. Usage opportuniste pour le repos diurne. =&gt; conservation du niveau de vulnérabilité</i>	Non menacée
<b>Grand rhinolophe</b>	Protection nationale <i>Individus et sites de reproduction et des aires de repos</i>	Usage secondaire limité au regard du paysage environnant <i>(Alimentation)</i>	En danger à l'échelle régionale Non menacé à l'échelle nationale	<i>Espèce contactée à l'opportunité en passage sur site – elle n'exploite pas les bâtiments. =&gt; non menacée</i>	Non menacée

## 2.5.2 Définition du niveau d'enjeu local de conservation des habitats de l'aire d'étude pour le bon accomplissement du cycle de vie des espèces protégées

Cette étape réalisée en conclusion du diagnostic permet de mettre en avant, au regard des espèces relevées, de la vulnérabilité de leurs populations locales, et de leur usage de l'aire d'étude, les habitats représentant le plus d'enjeu pour leur permettre d'accomplir leur cycle de vie.

- ➔ Elle permet de mettre en œuvre la séquence Eviter/réduire de manière optimale.

### 2.5.2.1 Méthode

Le niveau d'enjeu défini ici est lié à la vulnérabilité définie précédemment et au nombre de groupes d'espèces usagers de ces habitats. Un habitat abritant plusieurs groupes d'espèces aura un enjeu de conservation plus fort qu'un habitat n'abritant qu'une espèce ou groupe d'espèces protégées.

**Tableau 11.** Méthode de définition du niveau d'enjeu des habitats d'espèces protégées

Vulnérabilité des populations d'espèces protégées sur le site	Nombre d'espèces protégées (groupes d'espèces) utilisatrices de l'habitat	Niveau d'enjeu de conservation de l'habitat d'espèces protégées sur le site
Non menacées	1 ou 2	Limité
Non menacées	3 ou plus	Modéré
Quasi-menacées	1	Limité
Quasi-menacées	2	Modéré
Quasi-menacées	3 ou plus	Fort
Vulnérables	1 ou 2	Fort
Vulnérables	3 ou plus	Majeur
En Danger à Critiques	1 ou plus	Majeur



### 2.5.3 Résultats

**Tableau 12.** Définition du niveau d'enjeu de conservation des habitats d'espèces protégées sur l'aire d'étude

Habitat	Espèce ou groupe d'espèces protégées utilisatrices	Niveau d'enjeu de conservation des populations locales d'espèces protégées sur le site	Niveau d'enjeu de conservation de l'habitat d'espèces protégées
Section de bâtiment abritant un groupe d'espèce protégée	Hirondelle rustique Moineau domestique	Non menacée à Quasi menacée	Limité
Section de bâtiment abritant plusieurs groupes d'espèces protégées	Hirondelle rustique Chiroptères	Non menacée à Quasi menacée	Modéré
Section de bâtiment n'abritant pas d'espèces protégées*	-	-	Nul

\* Il est à noter que la section de combles n'accueillant pas d'espèces protégées a bénéficié de la mesure anticipée de PROPICE, elle est donc aujourd'hui utilisée par les hirondelles rustiques (démarrage de nids).

## Enjeu de conservation des habitats d'espèces protégées sur l'aire d'étude



Carte 13: cartographie des enjeux - habitats d'espèces protégées



# 1 Schéma de synthèse de la démarche d'évaluation des impacts et définition des mesures ERC

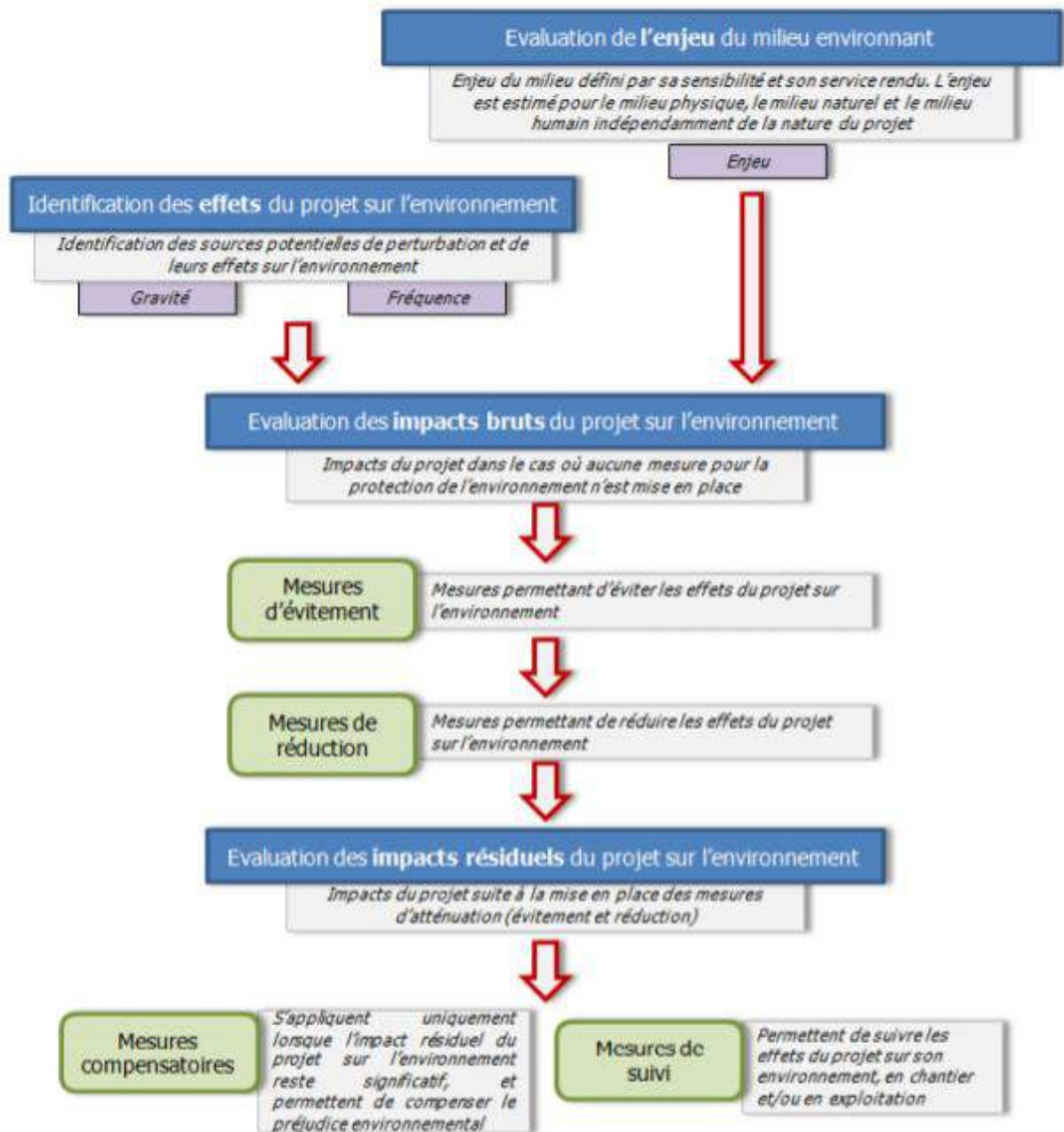


Figure 7: Méthodologie d'évaluation des impacts du projet et mesures associées (source CAPSE France)

## 2 Effets généraux du projet

---

### 2.1 Effets directs et indirects

#### 2.1.1 Rénovation des éléments bâtis

##### 2.1.1.1 Effets négatifs

Le projet implique la restauration des éléments bâtis existants. Ces opérations détruiront de façon irrémédiable les habitats (combles, anfractuosités ...) d'espèces et perturberont donc leur capacité à accomplir leur cycle de vie, en impactant directement les individus.

L'impact sera aggravé pendant les périodes de reproduction ou d'hibernation, durant lesquelles les espèces sont peu mobiles et plus vulnérables.

Les **effets négatifs significatifs** suivants sont identifiés :

⇒ **Effets négatifs significatifs** liés à la réhabilitation des éléments bâtis et donc la disparition d'habitats exploitables par les différentes espèces.

Types d'effets potentiels sur la biodiversité	Durée des effets
⇒ Destruction / dégradation d'habitats de repos / reproduction ⇒ Destruction directe d'individus ⇒ Perturbation (chasse / déplacement / repos / reproduction)	⇒ Négatif permanent pour la faune

### 2.1.2 Activités humaines et modification des composantes environnementales (bruits, lumière, poussières)

Les principales perturbations des activités humaines sont liées à la **phase travaux et la phase d'exploitation** du site avec l'utilisation d'engins de chantier, de véhicules ou à la fréquentation en période d'activité des espèces. Des modifications des composantes environnantes peuvent être dues aux vibrations, aux poussières, au bruit, à la lumière ou encore à l'augmentation de la fréquentation humaine.... La réponse face à ces perturbations est différente en fonction des groupes ou des espèces. En effet, pour les espèces habituées à vivre près de l'homme, dites anthropophiles, l'impact de cette nuisance est souvent réduit, alors que pour des espèces anthropophobes, le dérangement dans un habitat restreint peut engendrer la régression voire la disparition d'une population. Une telle population dérangée peut abandonner son territoire, remettant en cause sa survie. Bien que l'essentiel des espèces concernées par le projet soient anthropophiles, un niveau de perturbation important peut entraîner la fuite de ces espèces.

⇒ En phase travaux et en exploitation, cet effet est considéré comme **significatif**. Pour autant, le site qui bénéficiera de travaux est déjà exploité par les associations, ce qui implique une fréquentation régulière notamment du rez-de-chaussée et du porche (zone de transit pour les touristes afin d'accéder à la mer). Les combles servent de zone de stockage pour les associations. De fait, les individus présents sont déjà habitués à la présence de l'homme sur le site.

## 2.2 Synthèse des effets sur les espèces

Le tableau ci-après propose une synthèse des principaux types d'effets potentiels sur les espèces protégées visées par le présent dossier et les significativités associées.

**Les effets relevés comme significatifs permettront ensuite de définir les impacts bruts et leur intensité associée espèce par espèce, ou groupe par groupe. Le chapitre suivant présentera ces impacts bruts.**

Tableau 13. Synthèse des effets sur la biodiversité

Espèces et groupes d'espèces protégées concernés	Type d'effet sur les espèces protégées et leurs habitats	Source de l'effet	Qualité de l'effet	Durée	Justification et évaluation des effets
<b>Phase chantier</b>					
<b>Avifaune</b>	Destruction/dégradation d'habitats de repos/reproduction	Destruction des bâtiments	Négatif : Effet direct	Permanent	Destruction d'habitat (bâtiments), → <b>Effet significatif</b>
	Destruction d'individus	Destruction des bâtiments	Négatif : Effet direct	Permanent	Destruction d'habitat (bâtiments) → <b>Effet significatif</b>
	Perturbation d'espèces	Activités humaine et modification des composantes environnantes	Négatif : Effet direct	Permanent	Modification des conditions actuelles (émissions lumineuses, nuisances sonores, fréquentation du site...) Respect des normes en vigueur sur les dispositions de chantier en matière de nuisances (émissions lumineuses, poussières, nuisances sonores...) → <b>Effet significatif</b>
<b>Chiroptères</b>	Destruction/dégradation d'habitats de reproduction	Destruction des bâtiments	Négatif : Effet direct	Permanent	Usage des bâtiments comme zone de repos → <b>Effet significatif</b>
	Destruction d'individus	Destruction des bâtiments	Négatif : Effet direct	Permanent	Destruction d'habitat (bâtiments), → <b>Effet significatif</b>
	Perturbation d'espèces	Activités humaine et modification des composantes environnantes	Négatif : Effet direct	Permanent	Modification des conditions actuelles (émissions lumineuses, nuisances sonores, fréquentation du site...) Respect des normes en vigueur sur les dispositions de chantier en matière de nuisances (émissions lumineuses, poussières, nuisances sonores...) → <b>Effet significatif</b>
<b>Phase exploitation</b>					
<b>Avifaune</b>	En phase exploitation, il est prévu peu d'effets sur les espèces. L'activité sur site peut engendrer de la perturbation d'individus notamment en cas d'éclairage nocturne du site et des façades.				
<b>Chiroptères</b>					

### 3 Présentation du projet avant définition des mesures d'atténuation

---

Le projet initial visait la réhabilitation de la totalité du bâtiment et des annexes.

### 4 Evaluation des impacts bruts

---

**Les impacts bruts sur la faune sont évalués sur la base du périmètre projet.**

**Ils correspondent aux impacts sur la faune en l'absence de mesures d'atténuation (éviterement/réduction)**

#### 4.1 Evaluation des impacts bruts envisagés pour chaque espèce / groupes d'espèces protégées

##### 4.1.1 Faune protégée

###### 4.1.1.1 Estimation des surfaces d'habitats d'espèces protégées impactées

5 espèces protégées dépendantes du site d'étude pour accomplir leur cycle de vie ont été recensées. L'ensemble des espèces protégées bénéficie des différents habitats qu'offre le site. Il s'agit de :

- 2 espèces **d'oiseaux** nicheurs : l'hirondelle rustique, le moineau domestique
- 3 espèces de **chauves-souris** : l'oreillard gris, la sérotine commune et la pipistrelle commune.

Toutes ces espèces sont associées au éléments bâtis du site.

**Le projet initial impactait l'intégralité des habitats d'espèces protégées :**

**Les bâtiments abritant les nids d'Hirondelle rustique et de moineau domestique et servant de gîte de repos pour l'oreillard gris et plus rarement pour la sérotine commune et la pipistrelle commune.**

###### 4.1.1.2 Synthèse de l'évaluation des impacts bruts sur les populations d'espèces protégées

Les effets significatifs du projet ont été présentés précédemment. Il s'agit de :

- La Destruction/dégradation d'habitats de reproduction ;
- La Destruction d'individus ;
- La Perturbation d'espèces.



Les impacts que peuvent générer ces effets sur les espèces sont évalués ci-après en l'absence de mesures d'atténuation.

5 catégories d'impact sont évaluées groupe par groupe selon leur portée sur les populations d'espèces protégées et leurs habitats : d'un impact estimé comme très faible s'il influence significativement les populations à une échelle locale, jusqu'à majeur s'il affecte significativement les populations à une échelle nationale.

Ces impacts bruts seront ensuite réévalués après définition des mesures d'atténuation comme impacts résiduels.

**Tableau 14.** Les 5 niveaux d'impact évalués du fait de leur portée sur les populations

<b>Impact MAJEUR</b> : effet de nature à générer un impact notable sur les populations de portée nationale à supra-nationale
<b>Impact FORT</b> : effet de nature à générer un impact notable sur les populations de portée régionale
<b>Impact MOYEN</b> : effet de nature à générer un impact notable sur les populations de portée départementale
<b>Impact FAIBLE</b> : effet de nature à générer un impact notable sur les populations de portée locale, à l'échelle d'un ensemble cohérent du paysage écologique (vallée, massif forestier...)
<b>Impact TRES FAIBLE</b> : effet de nature à générer un impact notable sur les populations de portée locale, à l'échelle de la seule aire d'étude

Tableau 15. Évaluation des impacts bruts sur les populations d'espèces protégées

GROUPE	ESPECES	CIBLE REGLEMEN- TAIRE	IMPACTS NEGATIFS DU PROJET EN L'ABSENCE DE MESURES	Justification de la portée des impacts	IMPACT BRUT EVALUE EN L'ABSENCE DE MESURES
<b>AVIFAUNE</b> 2 espèces protégées Reproduction, déplacement, nourrissage, repos	<b>Moineau domestique</b> Non menacé	Individus et habitats	<ul style="list-style-type: none"> <li>Destruction / dégradation d'habitat de repos et reproduction : réhabilitation des bâtiments</li> <li>Destruction d'individus : lors de la destruction du bâtiment (surtout si travaux réalisés lors de la période de reproduction).</li> </ul>	Espèce largement répandues Habitats équivalents dans un périmètre proche Nombre de nids impactés limités, la population est assez réduite sur le site d'étude. A l'échelle de Belle-Ile, la population nicheuse présente des effectifs corrects et se concentre essentiellement dans les zones urbaines. Espèces mobiles mais globalement sédentaire. Responsabilité biologique de la Bretagne pour cette espèce : mineure ⇒ Portée locale à l'échelle de l'aire d'étude	Très faible
	<b>Hirondelle rustique</b> Quasi-menacé à l'échelle nationale (NT) Non menacée à l'échelle régionale	Individus et habitats	<ul style="list-style-type: none"> <li>Destruction / dégradation d'habitat de repos et reproduction : réhabilitation des bâtiments</li> <li>Destruction d'individus : lors de la destruction du bâtiment (surtout si travaux réalisés lors de la période de reproduction).</li> </ul>	Espèce quasi menacée à l'échelle nationale. La situation insulaire du projet induit un impact légèrement plus important, notamment dans un contexte de rénovation accélérée des bâtiments au regard de la pression foncière qui s'exerce sur l'île. Pour autant, la population d'hirondelle rustique sur Belle Ile semble bien se porter. Habitats équivalents dans un périmètre proche (bâtiments agricoles et bâtiments communaux notamment) Espèce mobile et migratrice Responsabilité biologique de la Bretagne pour cette espèce : mineure ⇒ Portée locale à l'échelle du paysage écologique	Faible
<b>Chiroptères</b> 2 espèces protégées Reproduction, déplacement, nourrissage, repos	<b>Sérotine commune</b> Quasi-menacé à l'échelle nationale (NT) Non menacée à l'échelle régionale	Individus et habitats de repos et de reproduction	<ul style="list-style-type: none"> <li>Destruction / dégradation d'habitat de repos : réhabilitation des bâtiments</li> <li>Destruction d'individus : lors de la destruction du bâtiment (surtout si travaux réalisés lors de la période de présence des espèces).</li> </ul>	Espèce quasi-menacée à l'échelle nationale. L'espèce reste bien répandue en Bretagne et sa présence sur l'île, été comme hiver est connue, bien que la localisation des gîtes de mise bas soit encore à documenter. L'espèce est plutôt anthropophile et affectionne les combles et les vieux bâtiments. Les bâtiments accueillent ponctuellement des individus isolés, probablement des males. L'espèce présente un comportement assez solitaire en dehors des gîtes de mise bas. Habitats équivalents dans un périmètre proche (bâtiments agricoles et bâtiments communaux notamment) Responsabilité biologique de la Bretagne pour cette espèce : mineure ⇒ Portée locale à l'échelle de l'aire d'étude	Très faible
	<b>Oreillard gris</b> Non menacé	Individus et habitats de repos et de reproduction	<ul style="list-style-type: none"> <li>Destruction / dégradation d'habitat de repos : réhabilitation des bâtiments</li> <li>Destruction d'individus : lors de la destruction du bâtiment (surtout si travaux réalisés lors de la période de présence des espèces).</li> </ul>	Espèce non menacée dont la présence est connue sur l'île, été comme hiver. La proximité d'un gîte de mise bas vis-à-vis du projet et la présence quasi-constante d'individus dans les combles induit un impact brut à l'échelle du paysage écologique. Il est par ailleurs probable que la rénovation des bâtiments notamment pour la réalisation des logements sociaux ait progressivement réduit les disponibilités de zones de repos pour l'espèce. La poursuite des rénovations avec l'installation de la CCNI puis le projet Propice poursuit vraisemblablement cette dynamique. Responsabilité biologique de la Bretagne pour cette espèce : mineure ⇒ Portée locale à l'échelle du paysage écologique	Faible
	<b>Pipistrelle commune</b> Quasi-menacé à l'échelle nationale (NT) Non menacée à l'échelle régionale	Individus et habitats de repos et de reproduction	<ul style="list-style-type: none"> <li>Destruction / dégradation d'habitat de repos : réhabilitation des bâtiments</li> <li>Destruction d'individus : lors de la destruction du bâtiment (surtout si travaux réalisés lors de la période de présence des espèces).</li> </ul>	Espèce quasi-menacée à l'échelle nationale. L'espèce reste bien répandue en Bretagne et sa présence sur l'île, été comme hiver est connue. L'espèce est plutôt anthropophile et affectionne les combles et les vieux bâtiments. Les bâtiments accueillent ponctuellement des individus isolés, probablement des males. L'espèce présente un comportement assez solitaire en dehors des gîtes de mise bas. Habitats équivalents dans un périmètre proche (bâtiments agricoles et bâtiments communaux notamment) Responsabilité biologique de la Bretagne pour cette espèce : mineure Portée locale à l'échelle de l'aire d'étude	Très faible

Des impacts bruts sont relevés sur l'ensemble des espèces protégées relevées. Des mesures d'atténuation doivent être définies.

## 5 Mesures d'atténuation (éviterment / réduction)

La séquence « éviter, réduire, compenser » a pour objectif d'établir des mesures visant à éviter les atteintes à l'environnement, à réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, à compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.

Le respect de l'ordre de cette séquence constitue une condition indispensable et nécessaire pour en permettre l'effectivité et ainsi favoriser l'intégration de l'environnement dans le projet. L'ordre de la séquence traduit aussi une hiérarchie : l'évitement étant la seule phase qui garantisse l'absence d'atteinte à l'environnement considéré, il est à favoriser. La compensation ne doit intervenir qu'en dernier recours, quand les impacts n'ont pas pu être évités ou suffisamment réduits.

**Les mesures d'atténuation regroupent les mesures d'évitement et de réduction des impacts.**

**Il est important de rappeler que le projet a bénéficié de travaux anticipés, déclarés dans un porter à connaissance en février 2023. Ces travaux anticipés sont repris comme mesure compensatoire dans la suite du document. Il est juste annoté « travaux anticipés 2022/2023 » dans la fiche.**

**Tableau 16.** Liste des mesures d'atténuation et de compensation

TYPE DE MESURE	INTITULE ET CODE « THEMA » <sup>1</sup>
Réduction	MR1 : Respect des périodes de reproduction et de nidification des espèces pour la réalisation des travaux préparatoires

### 5.1 Mesure d'évitement

Au vu des contraintes projet, il n'est pas possible d'éviter la destruction des habitats d'espèces protégées présentes. L'organisation actuelle du bâti et la répartition des espèces ne permet pas d'aboutir à un projet viable économiquement (voir chapitre « présentation des solutions alternatives). C'est pourquoi, il a été fait le choix de se concentrer sur des mesures de réduction et de compensation.

<sup>1</sup> CEREMA, *GUIDE THEMA Évaluation environnementale Guide d'aide à la définition des mesures ERC, 2018 ; codification reprise dans le Guide ERC (Eviter, Réduire, Compenser) pour les industries de carrières. juin 2020*

## 5.2 Mesures de réduction en phase travaux

Il n'est pas envisageable le maintien de l'habitat pour les espèces pendant les travaux, au regard de leur durée prévisionnel (18 mois) et des contraintes techniques (dépose de la toiture, travaux de gros œuvre, etc). Une mesure de réduction est donc prévue par rapport à l'organisation des travaux.

<b>Titre de la mesure et codification THEMA</b>	<b>MR1 : Respect des périodes de reproduction et de nidification des espèces pour la réalisation des travaux impactant</b>
<b>Effets attendus</b>	<b>Limiter les impacts sur les individus d'espèces protégées en période de dépendance à leur habitat</b>
<b>Localisation</b>	Périmètre : tous
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	Définition d'un calendrier de périodes favorables aux opérations de destruction des éléments bâtis et d'aménagements intérieurs. Les périodes défavorables seront évitées.
<b>Calendrier</b>	<p><b>La dépose des toitures, qui va entraîner la disparition des habitats pour les espèces (conditions non favorables à leur maintien), sera réalisée entre début décembre et début mars</b> (voir cartographie ci-dessous pour la localisation de la zone concernée).</p> <p>A la suite de ces opérations, dès lors que les bâtiments présenteront des conditions d'accueil susceptibles d'être favorables aux espèces, les accès seront condamnés pour éviter une réinstallation des espèces dans les zones de travaux.</p> <p>Il est à noter qu'au niveau du comble d'accueil des mesures compensatoires anticipées côté PROPICE, il est prévu l'aménagement d'un couloir avec la création d'une cloison et l'ouverture dans le pignon pour permettre l'accès à l'escalier qui sera installé sous le porche. Ce couloir et l'escalier seront utilisés pour la sécurité incendie. <b>Ces aménagements seront réalisés en dehors de la période de reproduction des espèces.</b></p> <p>Durée totale des travaux : 18 mois</p>
<b>Opérateurs en charge</b>	PROPICE
<b>Mesure de suivi associée</b>	MA1 : accompagnement du projet par un écologue
<b>Difficultés Limites associées</b>	/
<b>Coût de la mesure</b>	

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Chiroptères Présence			Présence régulière dans les bâtiments au cours de la saison de mise bas et de reproduction (usage pour le repos diurne et la chasse).									
Avifaune Présence	Moineau domestique hivernage -		Présence au nid – jusqu'à l'envol des jeunes									Moineau domestique hivernage -
Période pour les travaux												

**Tableau 17.** Période des travaux préparatoires à respecter

**Enjeu de conservation des habitats d'espèces protégées sur l'aire d'étude**



*Figure 8: localisation des toitures à restaurer*

## 6 Mesures compensatoires

---

### 6.1 Sécurisation foncière des mesures compensatoires

En complément des mesures de réduction, les mesures compensatoires suivantes sont entièrement mises en œuvre, afin de garantir la maîtrise foncière, une proximité fonctionnelle optimale des habitats recréés avec ceux impactés.

Le site d'accueil des mesures compensatoires pour les chiroptères fait l'objet d'une convention entre PROPICE et la CCBI (propriétaire du bâti). **Le projet de convention est à retrouver en annexe.** Il est prévu que cette convention passe en signature au Conseil Communautaire d'ici fin septembre.

Il est à noter que les mesures compensatoires dédiées aux hirondelles rustiques et le moineau domestique et les mesures compensatoires dédiées aux chauves-souris sont réalisées dans deux lieux distincts. Elles font donc l'objet de deux mesures individuelles.

## 6.2 Mesures à mettre en œuvre

### 6.2.1 MC1 : Conservation d'un comble dédié et mise en place de nids artificiels pour favoriser la colonisation des espaces par l'hirondelle rustique et le moineau domestique

<b>Titre de la mesure</b>	<b>MC1 : Conservation d'un comble dédié et mise en place de nids artificiels pour favoriser la colonisation des espaces par les espèces</b>
<b>Justification</b>	Afin de compenser les effets de la destruction d'un site de nidification, le comble destiné à offrir des conditions favorables à la nidification de l'Hirondelle rustique et au moineau domestique sera aménagé à proximité immédiate du bâtiment qui accueillait les nids (distance inférieure à 50 mètres).
<b>Cibles</b>	<b>Hirondelle rustique et moineau domestique</b>

#### Localisation

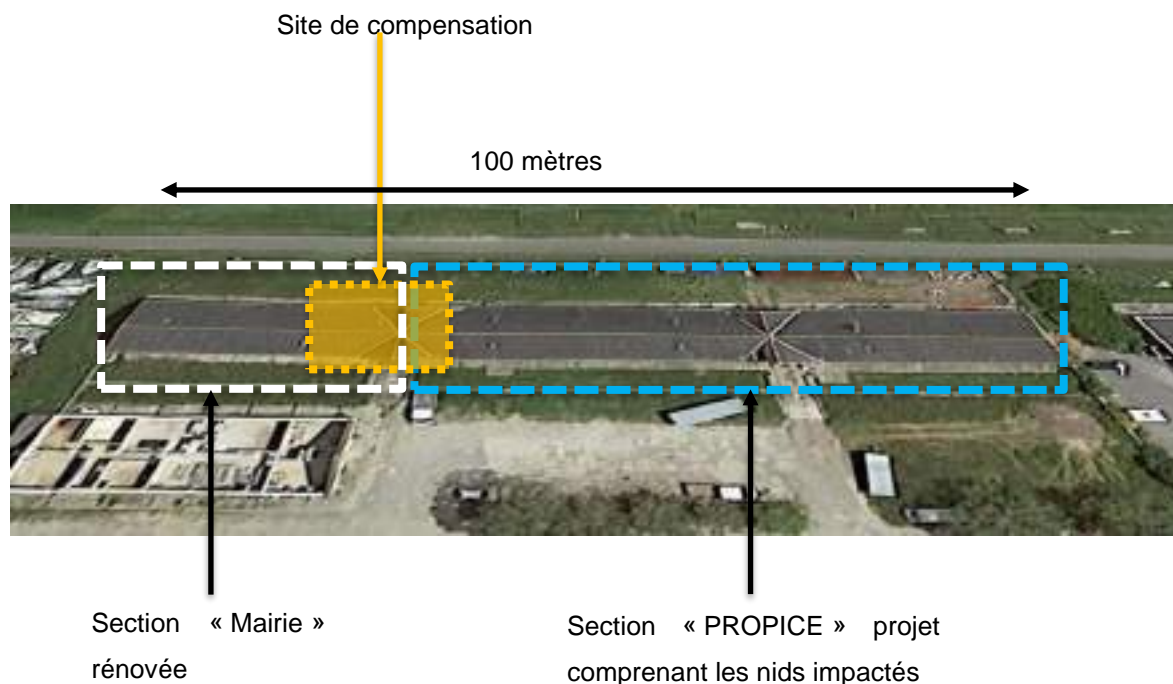


Figure 9: organisation du bâti et localisation de la mesure compensatoire

Ce bâtiment ayant déjà fait l'objet de différents travaux par la mairie, il est important de les détailler avant de présenter la mesure compensatoire PROPICE.

### ➤ **Détails des opérations réalisées sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Le PALAIS en 2022/2023**

La section « Mairie » a vu sa toiture réhabilitée à l'hiver 2022/2023. Elle a fait l'objet d'un porter à connaissance en lien avec un impact sur l'hirondelle rustique (enlèvement d'un nid) et le moineau domestique (1 couple).

Ces deux espèces exploitent le porche assurant la jonction entre la section Mairie et la section PROPICE, elles n'étaient pas présentes dans les combles (non accessibles). A noter que le comble de la section « Mairie » était ponctuellement utilisé par les chauves-souris (oreillard gris, pipistrelle commune, sérotine commune) pour de l'alimentation et du repos ponctuel nocturne. Les chauves-souris n'exploitaient pas, lors du diagnostic, les combles en journée au regard de la forte luminosité apportée par le trou dans la toiture.

Un arrêté préfectoral a été établi le 21 novembre 2022 pour déroger à l'atteinte aux espèces protégées.

Les mesures d'évitement prises pour l'opération de remise en état de la toiture ont été les suivantes :

- Décalage du planning travaux en automne-hiver pour éviter la période de présence ou de sensibilité des espèces (période de reproduction pour les oiseaux et de présence potentielle de chauves-souris
  - **Mesure effectivement réalisée – travaux réalisés à l'automne/hiver 2022/2023**
- Reconstruction de la toiture à l'identique, avec maintien du comble en l'état
  - **Mesure effectivement réalisée**
- Suppression du vélux dans le projet (maintien de conditions favorables pour l'accueil des chauves-souris) ;
  - **Velux conservé**
- Maintien des conditions d'accès pour les chauves-souris (création d'une ouverture pour les chauves-souris au niveau du porche).
  - **Une partie des combles reste accessible aux chauves-souris par création d'une ouverture sous le porche**
- Installation de 4 nids artificiels sous le porche. Dans les faits, les 4 nids « naturels » présents avant travaux ont pu être également conservés grâce aux précautions prises par le menuisier.
  - **Nids installés**

**Le porter à connaissance et l'arrêté préfectoral pour cette opération sont disponibles en annexe.**



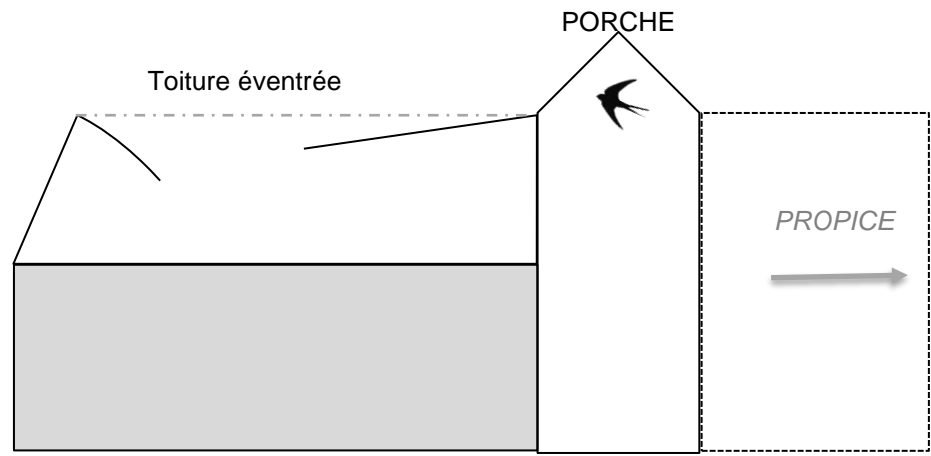
### Constats de l'opération mairie suite aux suivis réalisés à la saison de reproduction 2023 :

Après travaux de remise en état de la toiture côté mairie, les hirondelles ont rapidement repris possession du porche, dès leur retour de migration. Plusieurs couples prospectaient en effet ce dernier dès début avril 2023. Au cours de la saison de reproduction, au moins 2 nids « naturels » conservés ont été occupés et 1 nid artificiel. 1 nid de moineau a également été construit sous le porche.

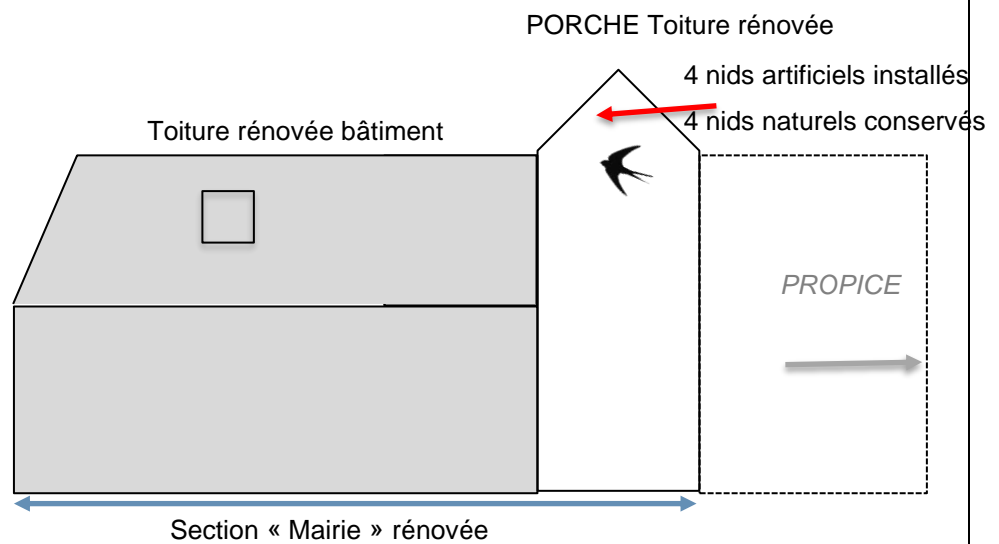




Avant



Après

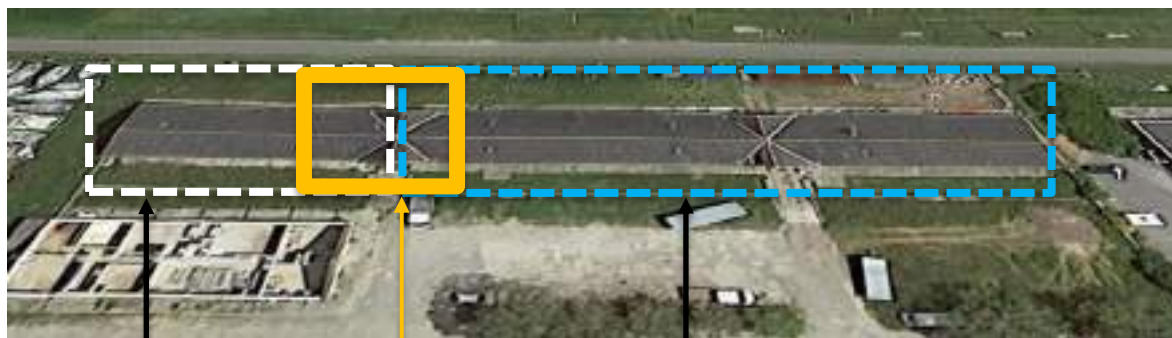


## ➤ Présentation de la mesure compensatoire PROPICE

- **Mesure anticipée**

Une partie de la mesure compensatoire associée au projet PROPICE a fait l'objet d'une mise en œuvre anticipée début 2023. Il est à noter qu'une partie de ces mesures s'inscrit dans la partie rénovée des combles de la mairie, présentée ci-avant.

Le dossier présentant cette compensation anticipée est à retrouver en annexe.



Section « Mairie »  
rénovée

Site de compensation

Section « PROPICE » projet  
comprenant les nids impactés

Afin de permettre la réalisation des mesures compensatoires avant les impacts et au regard de l'écologie des hirondelles rustiques (retour de migration au printemps pour nicher sur site puis départ en fin d'été), il était important de mettre à disposition le nouveau site de nidification pendant une saison de reproduction avant les travaux.

Les travaux anticipés ont été réalisés en mars 2023. Un suivi régulier a été réalisé en période de reproduction afin de statuer sur le comportement des hirondelles quant à la prise de connaissance du nouveau site disponible.

Ces travaux anticipés ont consisté à :

- Créer des ouvertures dans les pignons, sous le porche réhabilité afin de permettre aux hirondelles d'accéder aux combles (côté MAIRIE et côté PROPICE)
- Poser 5 nids artificiels dans le comble côté PROPICE
- Poser 5 nids artificiels dans le comble côté MAIRIE

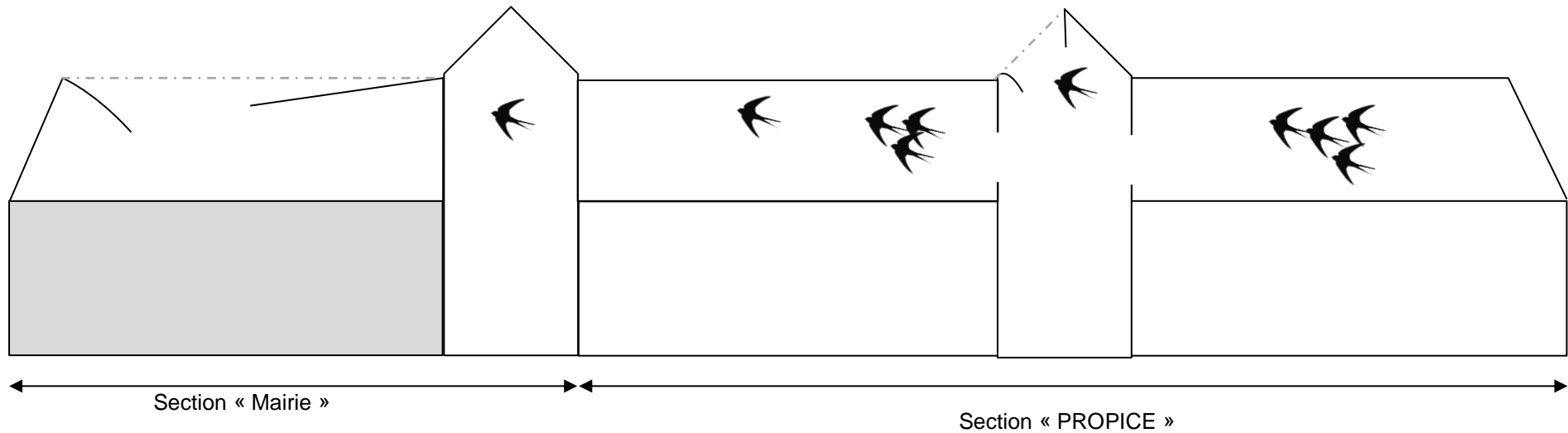
### Constats de la compensation anticipée suite aux suivis réalisés à la saison de reproduction 2023 :


Les ouvertures créées ont très vite été appropriées par les hirondelles rustiques (allées-venues dans les combles aménagés dès début avril). Des démarrages de nids ont été constatés dans le comble côté PROPICE et un nid a été construit dans le comble de la Mairie. Il n'a pas été constaté de reproduction dans les nids artificiels installés dans les combles.

## Avant

Les combles des bâtiments sont accessibles. L'effondrement de la toiture côté mairie et au niveau du porche de PROPICE limitent les possibilités de maintien de l'espèce à terme.

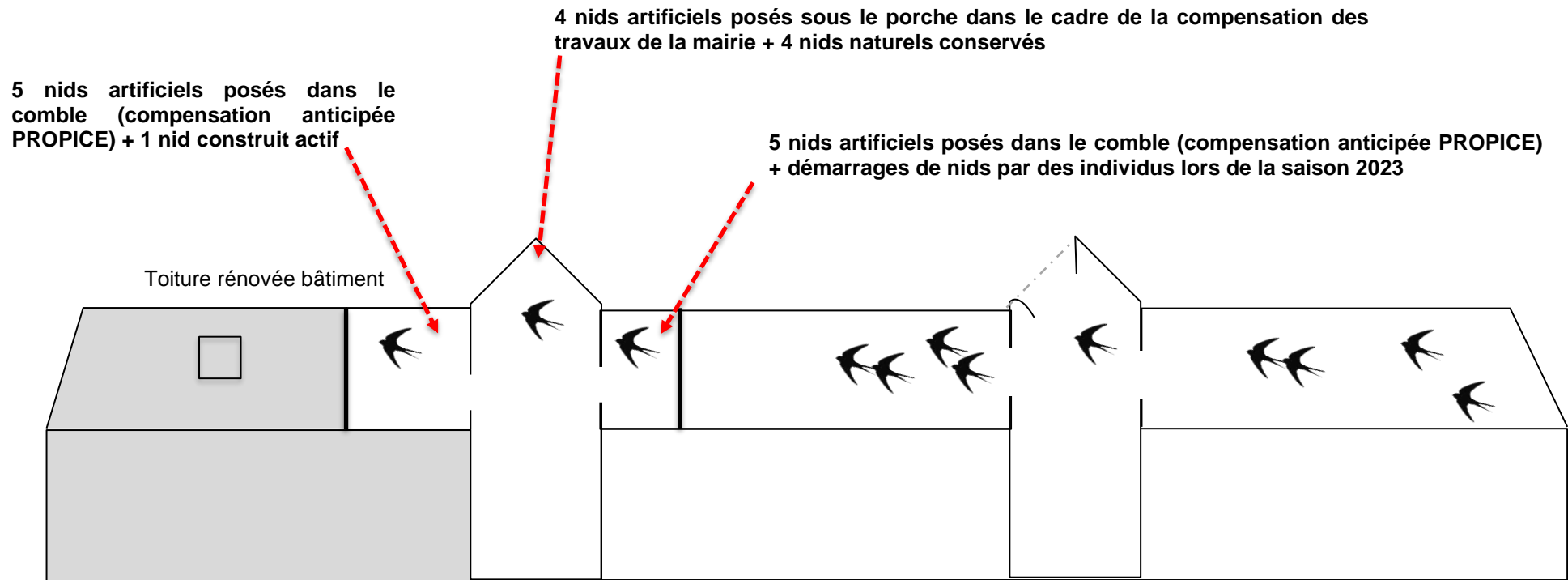
En termes d'accessibilité, en dehors du rez de chaussée section Mairie, la totalité des espaces intérieurs étaient accessibles aux hirondelles.




 Non accessibles pour la faune

## Après mise en œuvre de la mesure anticipée

Après les travaux de la rénovation de la section Mairie et les travaux anticipés de PROPICE, tous réalisés à l'hiver 2022/2023, l'activité des hirondelles a augmenté au niveau du porche dont la toiture a été rénovée et au sein des combles maintenant accessibles par ce porche.



 Non accessibles pour la faune



*Figure 10: nids artificiels d'hirondelle posés de façon anticipée*



*Figure 11: vue de l'intérieur du comble côté mairie, accessible aux hirondelles*



*Figure 12: nids artificiels dans les combles côté Propice*



*Figure 13: départ de nids dans les combles côté PROPICE*

La pérennité des aménagements côté PROPICE est assurée par l'intégration de ces combles dans le projet d'aménagement.

Les travaux liés à la création de ce couloir seront réalisés en dehors de la présence des espèces (Cf mesure de réduction).

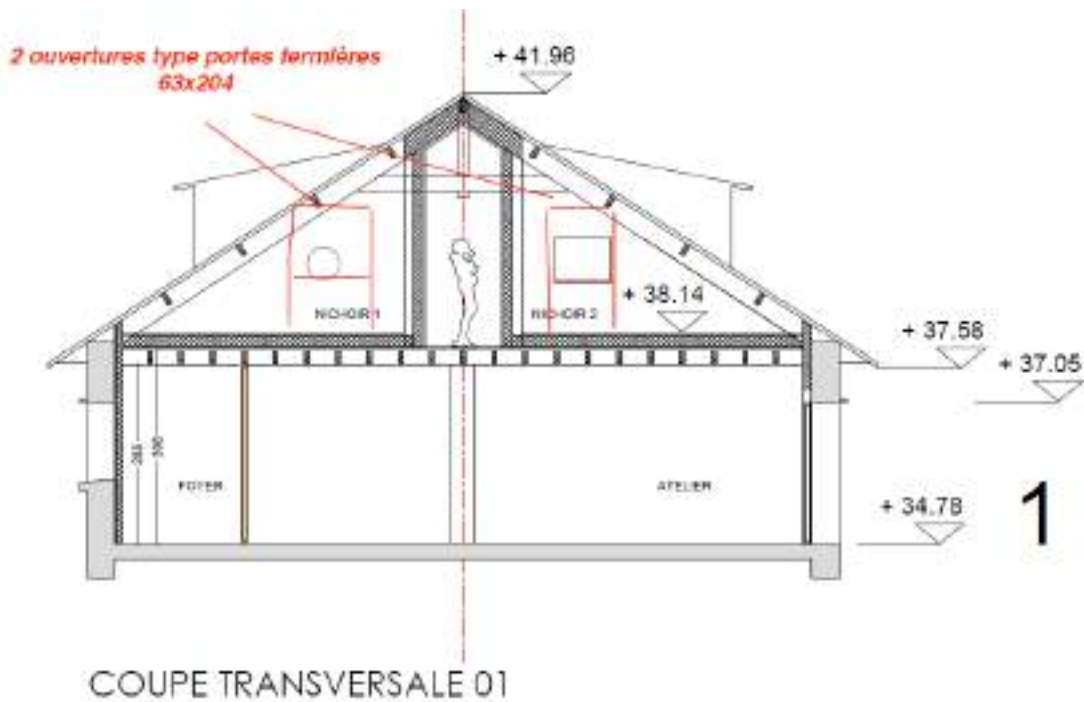


Figure 14: coupe transversale du bâtiment, extrait du permis de construire

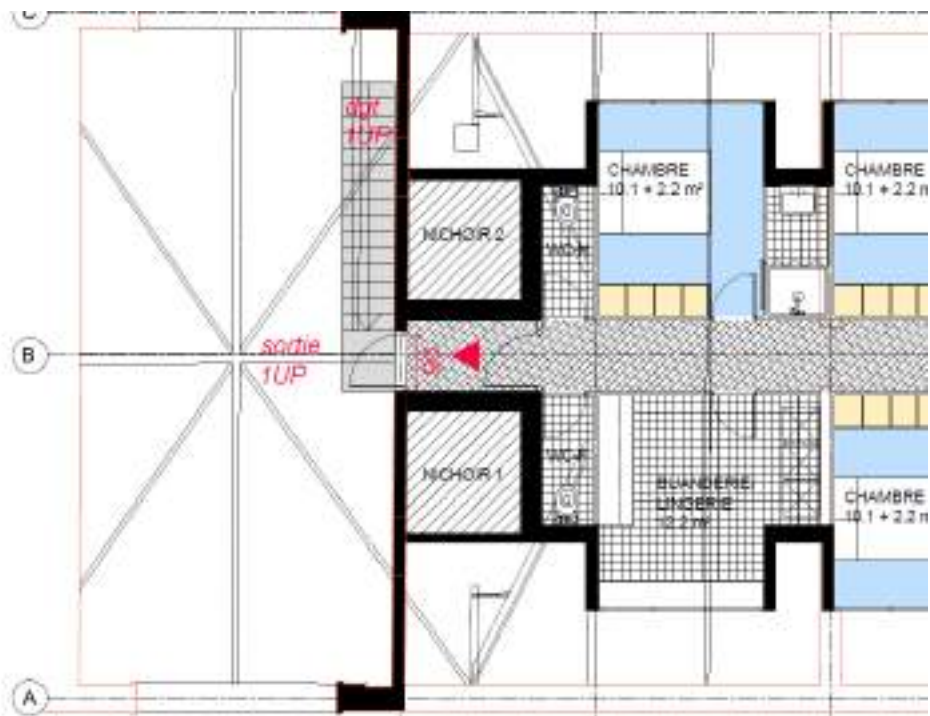


Figure 15: localisation des nichoirs sur le plan R+1, extrait du permis de construire



- **Mesure compensatoire complémentaire**

La mesure anticipée a permis la mise en place de 10 nids artificiels pour l'hirondelle rustique dans le comble côté mairie (5) et dans le comble côté Propice (5).

Cependant, afin d'optimiser les chances de recolonisation de cet espace par l'espèce, un ensemble de nids complémentaires sera ajouté. Il apparaît d'après la bibliographie que le rapport nombre de nids occupés sur nombre de couples nicheurs reste globalement stable au fil des années : il est proposé de réimplanter **26 nids en supplément des 10 nids déjà installés (coefficient 2 nids compensatoires installés pour 1 nid impacté). Soit au total 36 nids compensatoires pour le projet, en lien avec l'impact sur les 18 nids actifs en 2022.**

Concernant le moineau domestique, il est prévu l'implantation de **2 nids doubles sous le porche de la mairie.**

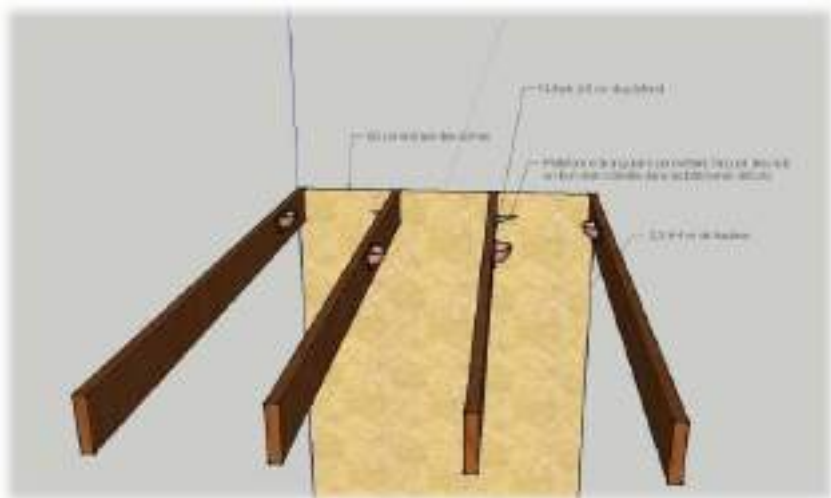
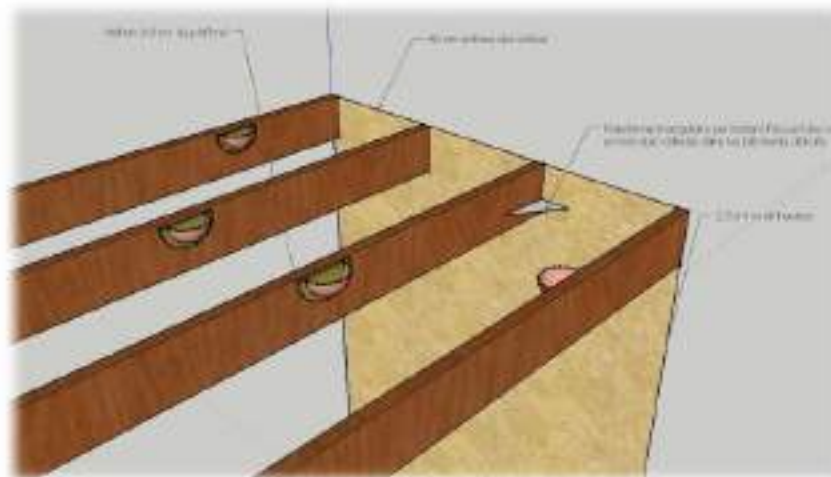
**Calendrier**

**Avant le retour des Hirondelles rustiques et avant le démarrage de la saison de reproduction du moineau domestique – La mise en place des nichoirs devra avoir lieu avant début mars.**

**Modalités de mise en œuvre**

- **Modalités pour les hirondelles rustiques**

Les nichoirs seront en béton de bois, ils seront fixés aux chevrons à l'intérieur des combles et des porches.





- **Modalités pour le moineau domestique**

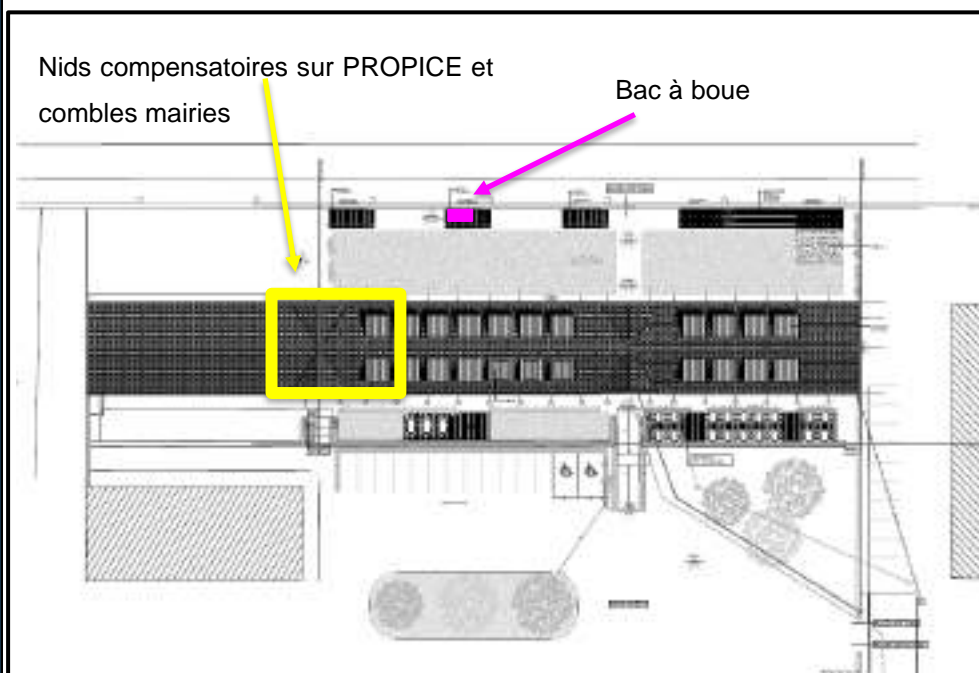
Le nichoir sera implanté sur la façade ouest du bâtiment, à une hauteur minimale de 3 mètres.

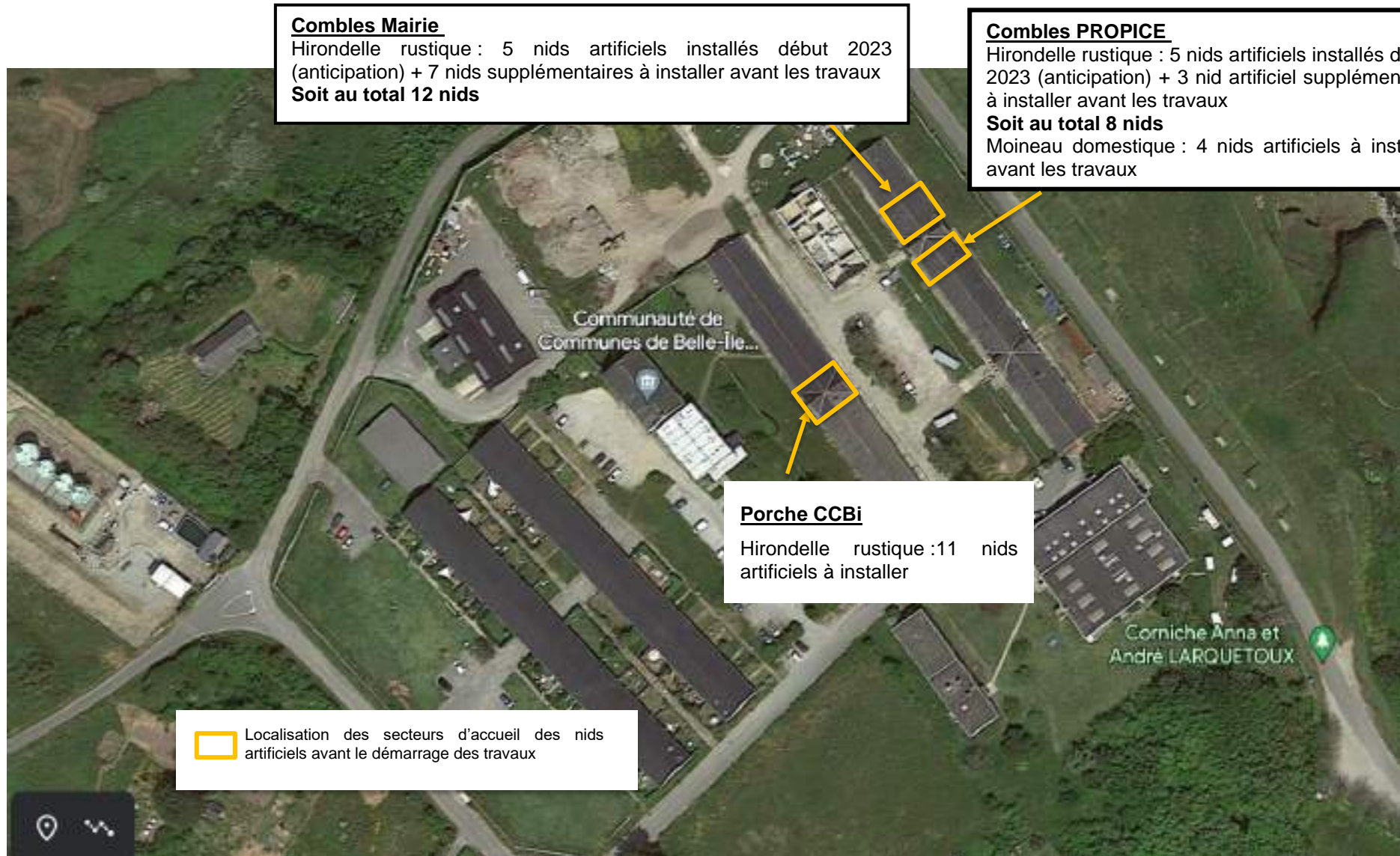


Figure 16: nichoir triple à moineau domestique SCHWEGLER

A proximité du bâtiment rénové, au-dessus d'un container, sera installé un bac à boue. Elle aura vocation à contenir un très faible niveau d'eau en fin d'hiver/début du printemps afin que les hirondelles puissent venir y chercher les matériaux (boue) nécessaires pour la construction de leurs nids (l'une des exigences biologiques de l'espèce).

Alimenté en argile, la recharge en eau sera effectuée au besoin manuellement, pour conserver, en période de construction des nids (mars à juillet), une zone propice pour la collecte de matériaux par les individus.

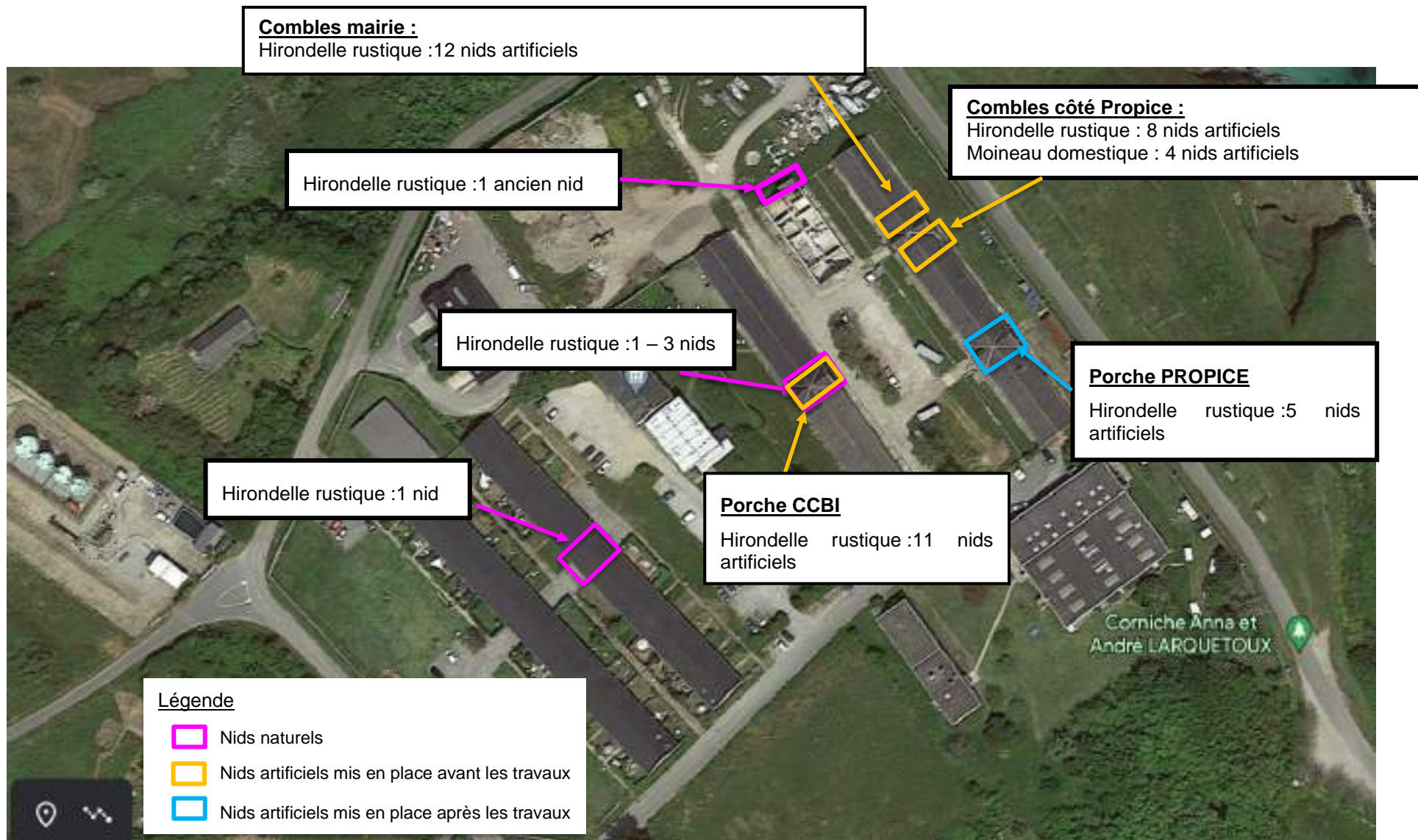




Carte 14: localisation des nids compensatoires installés en phase travaux



Carte 15: localisation des nids compensatoires installés après les travaux



Carte 16: localisation des nids compensatoires et répartition des nids après travaux

<b>Entretien</b>	L'entretien des nids artificiels sera réalisé tous les ans, à l'hiver. La mare de boue sera rechargée en argile lorsque ce sera nécessaire.
<b>Opérateurs en charge</b>	PROPICE
<b>Mesure de suivi associée</b>	MS1 : suivi de la présence de l'espèce au sein du bâtiment et de l'utilisation des nichoirs implantés est prévu sur 5 ans au travers de deux passages en période estivale à partir de n+1 après les travaux
<b>Difficultés Limites associées</b>	Il existe une incertitude sur l'appropriation des nids artificiels par les hirondelles rustiques dès la première année d'installation. La mise en place d'une mare à boue et le maintien de pannes libres permettra aux individus de construire des nids.
<b>Coût de la mesure</b>	3500 euros (achat des nids et installation)

## 6.2.2 MC2 : Aménagement d'un comble dédié pour favoriser la colonisation par les chiroptères cibles de la mesure

<b>Titre de la mesure</b>	<b>MC2 : Aménagement d'un comble dédié pour compenser la perte d'habitat de repos par les espèces</b>
<b>Justification</b>	Afin de compenser les effets de la destruction d'un site de repos, un comble va être aménagé afin de rendre aux espèces un habitat favorable à proximité de l'habitat impacté (moins de 100 mètres).
<b>Cibles</b>	<b>Oreillard gris, pipistrelle commune, sérotine commune</b>

### Localisation



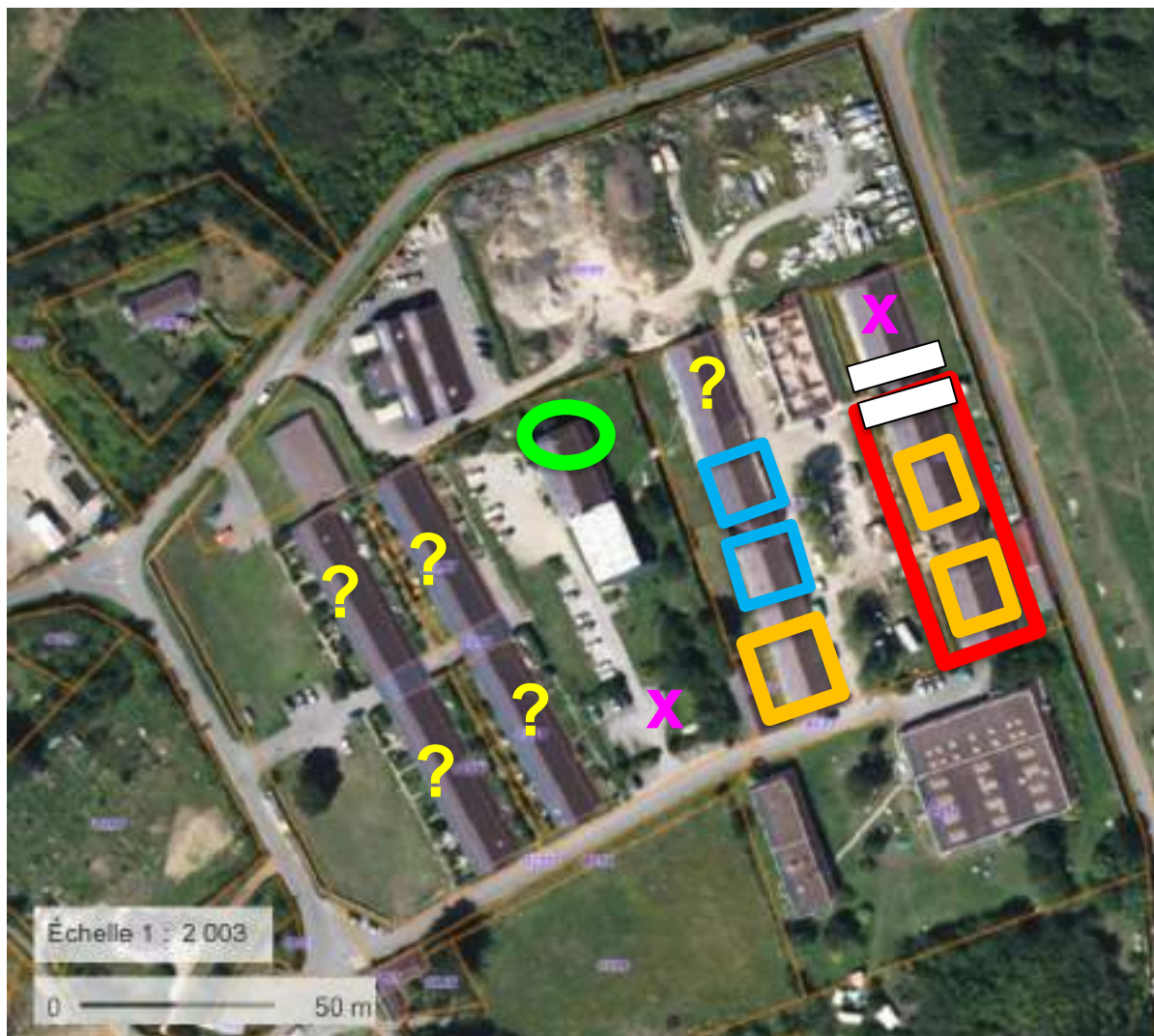
Site de compensation – combles  
CCBi

Projet PROPICE – bâtiment impacté

Figure 17: organisation du bâti et localisation du site de compensation

Le bâtiment d'accueil de la mesure compensatoire appartient à la CCBI. Une convention est prévue entre PROPICE et la CCBI pour organiser cette mise à disposition à des fins de compensation. La délibération du 21/11/2023 en Conseil de communauté de communes acte cette mise à disposition (voir annexe 1).

Le comble qui est destiné à constituer un habitat compensatoire en lien avec l'impact du projet PROPICE sur les chiroptères est localisé à proximité immédiate du site impacté. Il se situe également à proximité immédiate de la colonie de mise bas de l'Oreillard gris, qui constitue l'espèce de chauves-souris la plus à enjeu par rapport au site et au projet.



	Habitat de repos diurne + chasse à l'opportunité
	Gites de mise-base
	Non favorable
	Non prospecté
	Combles favorables pour de la chasse et du repos nocturne suite aux travaux réalisés en 2022/2023 (côté mairie et côté Propice)
	Site de compensation
	Projet PROPICE (site d'impact)

Carte 17: localisation du site de compensation, du site d'impact et organisation vis à vis de l'exploitation actuelle par les chiroptères



- **Mesure compensatoire**

Le comble retenu pour la mesure compensatoire est aujourd'hui trop lumineux et non accessible pour les chiroptères.

Ce comble représente une superficie au sol d'environ 100 m<sup>2</sup>. Il a déjà été rénové et le sol est muni d'une isolation. La charpente est apparente. Une fenêtre œil de bœuf d'un diamètre 1m est présente en façade nord et est actuellement fermée.

L'accès au comble se réalise depuis l'escalier intérieur du bâtiment. Une porte est existante et est fermée à clé par la CCBi. Le comble est muni d'un dispositif d'éclairage. Dans cette partie, il n'y a pas eu l'installation d'une VMC.



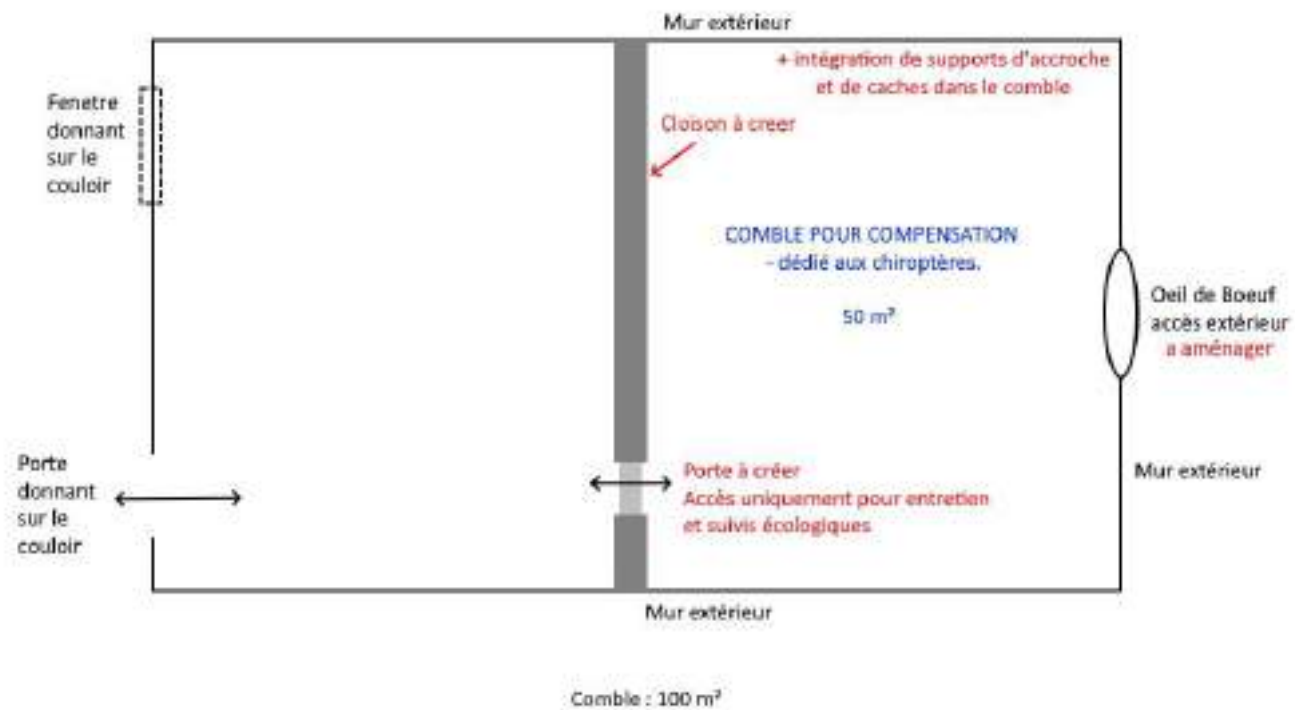
Photo 13: vues du comble

#### Calendrier

**L'aménagement du comble sera réalisé avant le démarrage des travaux du chantier PROPICE.**

Le comble sera divisé en 2 afin de mettre à disposition, pour les espèces, une superficie d'environ 50 m<sup>2</sup>.

Schéma d'aménagement de la mesure compensatoire - combles



Projet d'aménagement - colonie de Haute Boulogne - PROPICE

Pour permettre l'accès au comble pour les chiroptères ainsi que la réduction de la luminosité, il est envisagé soit :

- **La réduction de la fenêtre œil de bœuf par mise en place de deux panneaux types OSB d'extérieur** qui permettront de réduire l'entrée des rayons lumineux tout en favorisant l'accès aux chiroptères. La fente d'entrée ne devra pas dépasser 15cm de hauteur afin d'interdire l'accès aux rapaces nocturnes. La fenêtre sera donc maintenue ouverte en permanence. La base extérieure de l'œil de bœuf sera aménagée avec une tôle en zinc afin de ne pas permettre aux rapaces de se percher directement au niveau de la sortie de gîte.



Photo 14: fenêtrage œil de bœuf aujourd'hui



Photo 15: fenêtrage œil de bœuf après aménagement

Les modalités techniques d'aménagement seront fournies pour validation préalablement aux travaux.

Afin de récupérer le guano et réduire la salissure de l'isolant, une bâche sera étendue sur le sol. Du guano, récupéré depuis le bâtiment PROPICE, sera épandu sur la bâche pour marquer par l'odeur et favoriser le repérage du nouveau gîte par les individus évoluant dans le secteur.

Afin de faciliter l'accroche des individus, des planches non traitées rainurées seront installées dans certains endroits du comble. Et afin de multiplier les caches disponibles, des briques seront mises en place aux murs.



Figure 18: installation de briques (source GMB)

<b>Entretien</b>	Un passage annuel, fin novembre, sera réalisé pour vérifier l'état du comble et éventuellement enlever le guano.
<b>Opérateurs en charge</b>	PROPICE
<b>Mesure de suivi associée</b>	MS2 : suivi de la présence de l'espèce au sein du comble est prévu annuellement sur 5 ans au travers de deux passages en période estivale à partir de n+1 après les travaux
<b>Difficultés Limites associées</b>	Il existe une incertitude sur l'appropriation des combles par les chiroptères.
<b>Coût de la mesure</b>	1000 euros HT

## 7 Mesures de suivis

---

Les suivis cibleront l'avifaune et les chiroptères au travers de la vérification de la réussite des mesures mises en œuvre en phase d'exploitation.

### 7.1 Suivi avifaune

<b>Cible</b>	<b>MS1 : suivi de la présence des espèces impactées au sein du bâtiment et de l'utilisation des nichoirs déplacés ou implantés</b>
<b>Fréquence</b>	<p>N+1, n+2 et n+5 après les travaux</p> <p>Cette temporalité est proposée en cohérence avec la forte réactivité de l'espèce concernant la disponibilité d'un nouveau site de nidification. Il a en effet été constaté, lors du suivi des mesures compensatoires anticipées, que l'hirondelle exploite très rapidement un nouvel espace mis à sa disposition. Il est donc attendu une réactivité rapide de la population sur l'exploitation des mesures compensatoires.</p> <p>Le rapport sera transmis à la DDTM par la maîtrise d'ouvrage à l'issue de chaque année de suivi</p>
<b>Date de démarrage prévisionnelle</b>	Dès la finalisation des travaux de mise en œuvre des mesures compensatoires – au démarrage de la saison de reproduction.
<b>Objectif</b>	S'assurer de la réussite des aménagements et de la pérennité de la populations concernées
<b>Indicateur d'équivalence</b>	Nombre de couple exploitants les nichoirs et les combles mises à disposition
<b>Modalités</b>	Deux passages annuels en période estivale
<b>Coût de la mesure</b>	Suivi écologue et rédaction du compte rendu de suivi : environ 1500 euros par année de suivi

## 7.2 Suivi chiroptères

<b>Cible</b>	<b>MS2 : suivi de la présence des espèces au sein du comble mis à disposition</b>
<b>Fréquence</b>	N+1, n+2, n+3, n+4, n+5 Le rapport sera transmis à la DDTM par la maîtrise d'ouvrage à l'issue de chaque année de suivi
<b>Date de démarrage prévisionnelle</b>	Dès la finalisation des travaux de mise en œuvre des mesures compensatoires
<b>Objectif</b>	S'assurer de la réussite des aménagements et de la pérennité de la populations concernées
<b>Indicateur d'équivalence</b>	Nombre d'individus fréquentant le gîte
<b>Modalités</b>	Deux passages annuels en période estivale
<b>Coût de la mesure</b>	Suivi écologue et rédaction du compte rendu de suivi : environ 1500 euros par année de suivi

## 8 Mesures d'accompagnement

---

### 8.1 MA1 Accompagnement des travaux et de la mise en place des mesures compensatoires par un écologue

Afin de s'assurer que l'ensemble des mesures de réduction et compensation sont bien mises en œuvre, le chantier de démolition sera accompagné par un écologue qui assurera le rôle d'expert et de coordinateur environnement. Ce dernier sera présent au moment des réunions de lancement chantier, afin de présenter aux équipes travaux les enjeux sur le site et les mesures associées.

#### **Expertises**

Afin d'éviter une destruction d'individus d'espèces peu mobiles éventuellement présents (reptiles), un ou plusieurs passages seront réalisés en amont des défrichements de végétation par un naturaliste expert afin de repérer la présence d'individus et d'organiser leur sauvetage vers des habitats équivalents recréés. En complément, il s'assurera du respect des engagements relatifs aux espèces protégées par toute proposition de mesure complémentaire pertinente.

#### **Coordination**

Afin de suivre au plus près la bonne mise en œuvre des mesures, un programme sera mis au point en coordination avec la maîtrise d'ouvrage. Il permettra :

- Pour le maître d'ouvrage, d'avoir une visualisation rapide de la qualité de la prise en compte des écosystèmes par les chantiers, de voir rapidement les problèmes relevés et de s'assurer du respect de ses engagements environnementaux.
- Pour les salariés et sous-traitants, de visualiser rapidement les enjeux relatifs à la biodiversité et permet de mettre en œuvre un ensemble de procédures qualifiées en matière de prise en compte des écosystèmes.

Ce programme inclura les étapes suivantes :

- Définition des calendriers de mesures de réduction détaillés, de l'organisation et des procédures d'audits et contrôles internes,
- Définition des points d'audits et de contrôle, du registre de suivi,
- Définition des critères d'évaluation et de conformité,
- Mise en place des outils et matériels de préservation des milieux sur site.

Un rapport final viendra conclure cet accompagnement, synthétisant l'ensemble des observations, conformités et mesures correctives éventuellement réalisées.

## 8.2 MA2. Limitation de la pollution lumineuse

Afin d'optimiser la prise en compte de la trame noire sur le site, un travail sera réalisé afin de limiter au maximum les sources de pollution lumineuse en travaillant sur 3 axes :

- a- Travail sur les caractéristiques des luminaires (éviter les lampes inutiles, adapter l'orientation des lumières, leur hauteur, n'éclairer que la surface strictement nécessaire au sol, utiliser des spectres adaptés, comme la lumière jaune)
- b- Organisation spatiale des points lumineux (s'assurer de ne pas éclairer les espaces naturels, si lampadaire, laisser des espaces interstitiels sombres pour les traversées de la faune, privilégier des sols avec faible coefficient de réflexion quand c'est possible)
- c- Dimension temporelle de l'éclairage (temporalité la plus réduite, mise en place d'heures d'allumage/extinction, prise en compte de la variation saisonnière, etc).

De plus, au niveau des porches, l'éclairage mis en place sera orienté vers le sol afin de réduire le dérangement des nids d'hirondelles rustiques. En complément, les façades des zones de compensation ne seront pas éclairées.



### 8.3 MA3. Amélioration de l'état de la connaissance des populations de chiroptères de l'ancienne colonie pénitentiaire

Dans le périmètre d'étude élargi, les prospections chiroptères ont été contraintes en raison du caractère privé de certains bâtiments. La nécessité d'anticiper très en avance les passages et contacter les bailleurs en amont n'était pas compatible avec le rythme des investigations conduites en 2022/2023. Ces difficultés d'accès n'ont cependant pas eu d'impacts sur l'état de la connaissance pour le dossier car les bâtiments les plus proches du projet PROPICE ont pu être prospectés et notamment il a été découvert deux colonies de mise bas dans le bâtiment de la mairie.

Cependant, dans le but d'enrichir notre compréhension de la répartition des espèces et éventuellement de sensibiliser les utilisateurs et les propriétaires, PROPICE s'engage à entreprendre des recherches additionnelles. Nous envisageons d'effectuer des visites des bâtiments et de suivre les sorties de gîte au cours d'une année de suivi écologique en lien avec les mesures de compensation, en particulier pour les bâtiments qui n'ont pas encore été étudiés, comme cartographiés ci-dessous.

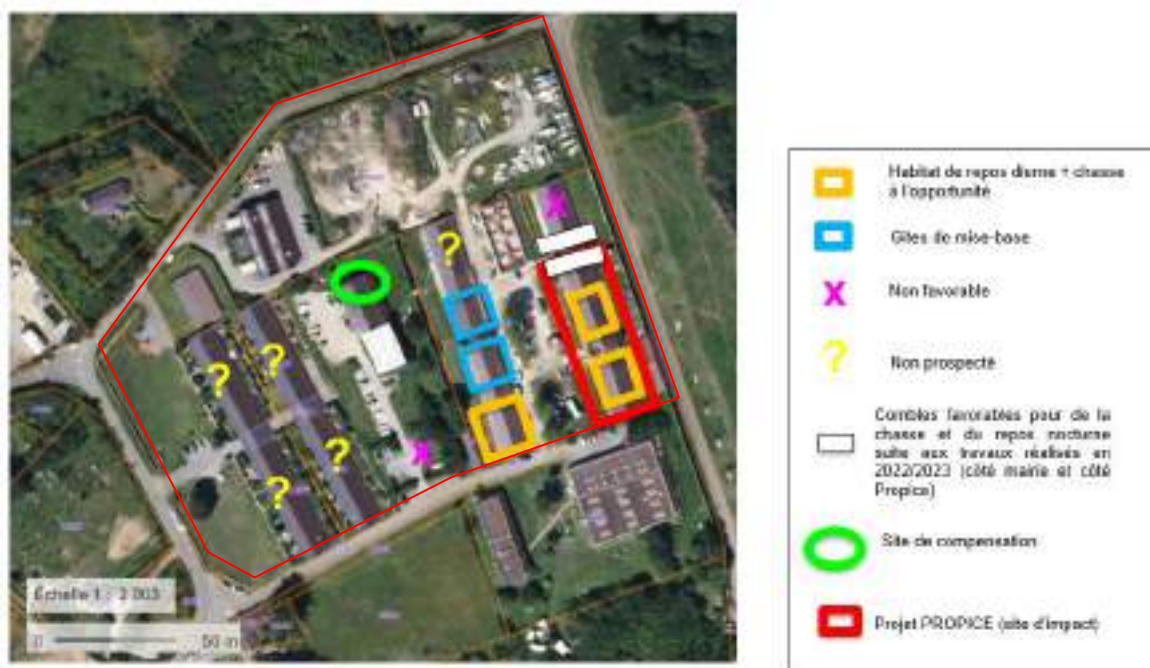


Figure 19: cartographie des bâtiments non prospectés

## 9 Impacts cumulés

---

En l'état des connaissances, il est difficile d'évaluer le nombre de projets de restauration de bâtiments pouvant impacter des espèces protégées similaires dans l'environnement proche. Il s'agit en effet, pour la grande majorité, de projets privés, dont nous n'avons pas connaissance des enjeux potentiels associés.

Dans le contexte du Palais, on peut citer le projet IKAD, situé dans le bourg, pour lequel des aménagements sont envisagés dans les combles pour prendre en compte les chauves-souris (*Coutturier M. com. Pers.*) et le projet de restauration de la Cité de la Paix, sur les hauteurs de la ville du Palais. Dans le cadre de ces travaux, la présence de chauves-souris dans les combles et d'hirondelle (de fenêtre) a été prise en compte par la mise en place de mesures d'évitement et de compensation (évitement de la période de présence et pose de nichoirs temporaires pendant les travaux et aménagement de combles pour favoriser le report des chauves-souris (oreillard et pipistrelles notamment). Tous ces travaux ne concernent pas de colonie de reproduction, mais uniquement des gîtes secondaires (d'oreillard gris notamment). Pour les travaux concernant la cité de la paix, une demande de dérogation a été menée et a fait l'objet d'une autorisation préfectorale en date du 03 juillet 2023.

Les travaux de la cité de la Paix devant débuter à l'automne 2023, la temporalité de l'impact sera similaire au projet de PROPICE (objet de la présente demande). Il est donc possible d'identifier un impact cumulé sur l'oreillard gris, les 2 projet accueillant l'espèce, mais seulement en passages nocturnes pour la cité de la Paix. Dans le cadre du projet « Cité de la Paix », un comble a été aménagé par anticipation, pour accueillir les chauves-souris. Des enregistrements réalisés durant l'été 2023 dans le comble de substitution ont permis de montrer que ce dernier était d'ores et déjà utilisé ponctuellement par l'oreillard gris et régulièrement par la pipistrelle commune, pipistrelles en passages nocturnes (absence d'individus en journée). Il est donc connu par ces espèces et offre donc d'ores et déjà une possibilité de report des individus vers ce comble en cas de nécessité (impact sur un autre comble par exemple).

Concernant plus largement les enjeux environnementaux, un projet de création d'une plateforme de transit et de traitement des sédiments du port de Le Palais est en cours de réflexion au nord-ouest du projet PROPICE. Il n'est pas attendu d'interactions entre les deux projets d'aménagement.

## 10 Conclusion

---

Le projet PROPICE vise la réhabilitation de l'une des longères de l'ancienne colonie pénitentiaire de Haute-Boulogne. Les diagnostics écologiques réalisés ont mis en évidence la présence de plusieurs espèces protégées au sein du bâtiment en particulier l'hirondelle rustique et l'oreillard gris.

Les inventaires ont principalement été réalisés en 2022 et des adaptations du projet comprenant notamment une zone d'accueil d'une mesure compensatoire anticipée pour les hirondelles rustiques ont été conduites début 2023.

Ce présent dossier retranscrit la mesure prise par le projet pour réduire son impact sur les espèces protégées concernées : **MR1 : Respect des périodes de reproduction et de nidification des espèces pour la réalisation des travaux impactant**

Il retranscrit également les mesures compensatoires envisagées et dont une partie a déjà été mise en œuvre :

- **MC1 : Conservation d'un comble dédié et mise en place de nids artificiels pour favoriser la colonisation des espaces par les espèces**
- **MC2 : Aménagement d'un comble dédié pour compenser la perte d'habitat de repos par les espèces**

Ces mesures sont assorties de suivis écologiques afin de vérifier leur réussite :

- **MS1 : suivi de la présence des espèces impactées au sein du bâtiment et de l'utilisation des nichoirs déplacés ou implantés**
- **MS2 : suivi de la présence des espèces au sein du comble mis à disposition**

Des mesures d'accompagnement sont également prévues pour renforcer les mesures de réduction et de compensation :

- **MA1 Accompagnement des travaux et de la mise en place des mesures compensatoires par un écologue**
- **MA2 Limitation de la pollution lumineuse**
- **MA3 Amélioration de l'état de la connaissance des populations de chiroptères de l'ancienne colonie pénitentiaire**

## **Annexe 1. Délibération du conseil de la communauté de communes**

Département du Morbihan  
 Arrondissement de Lorient  
 Communauté de Communes de Belle-Île-en-Mer

## Séance du mardi 21 novembre 2023

### Extrait du registre des délibérations du conseil de la communauté de communes

L'an deux mille vingt-trois, le mardi vingt et un novembre, à vingt heures trente, les membres du conseil de la Communauté de Communes de Belle-Île-en-Mer, légalement convoqués, se sont réunis publiquement salle Sarah Bernhardt, située rue Saint-Michel sur la commune de Sauzon, sous la présidence d'Annaïck HUCHET,

Nombre de conseillers :	- Conseillers présents :	Annaïck HUCHET, Ronan JUHEL, Tibault GROJLEMUND, Dominique ROUSSELOT Ronan-Pierre BARRE, Thomas BRON, Martine COLLIN, Régane CONAN Jean-Luc GUENNEC, Patrick LE PELLETIER-BOISSEAU, Yves LOYER, Soizic LUCAS, Catherine MAREC, Aude Portugal, Noémie SOULIER, Marie THUILLIER, Francis VILLADIER
➤ En exercice : 23		
➤ Présents : 17		
➤ Votants : 18		
Date de convocation :	- Conseillers représentés :	Catherine BARBOTIN <i>donne pouvoir à Ronan-Pierre BARRE</i>
13/11/2023	- Conseillers absents :	
	- Conseillers excusés :	Sébastien CHANCLU, Guillaume CHATELAIN, Hélène JUGEAU, Valérie LE BIHAN, Katia LE PORT

### Délibération n° 23\_187\_N3

#### FONCIER : CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DES COMBLES DE LA MAISON DES ASSOCIATIONS, DANS LE CADRE DU PROJET « PROPICE » POUR LES ESPECES PROTEGEES (CHAUVES-SOURIS)

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 5211-9 et -10 ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et ses articles L.2125-1 à L.2125-6 ; R. 2122-1 et suivants ; L. 2122-1-4 ;

Vu la délibération du 20 septembre 2022 par laquelle le conseil municipal de Le Palais reconnaît, au titre du transfert de compétence, la mise à disposition de la maison des associations, sise à Haute Boulogne, Le Palais, sur la parcelle AH 153 ;

Vu la délibération du 4 novembre 2022 par laquelle le conseil communautaire de la Communauté de communes de Belle-Île-en-Mer reconnaît la mise à disposition de la maison des associations, sise à Haute Boulogne, Le Palais, sur la parcelle AH 153 ;

Vu la réponse ministérielle du 4 février 2019 reconnaissant qu'il revient bien à la collectivité bénéficiaire du transfert de compétence et des biens afférents d'établir une servitude et autres droits réels sur le bien transféré, même en l'absence de procès-verbal de mise à disposition ;

Vu l'avis de la commission de finances du 20 novembre 2023 ;

Considérant la demande du 29 mai 2023 par laquelle l'entreprise PROPICE souhaite la mise à disposition des combles de la maison des associations pour qu'elles soient utilisées par des chauve-souris (œillards gris) ;

Considérant en effet que l'entreprise PROPICE a pour projet de réhabiliter la longère (partie ouest) sur la parcelle AH 156, à Haute Boulogne, (56360) Le Palais – en vertu d'un bail emphytéotique avec la commune de Le Palais - propriétaire du fonds et que, dans le cadre de cette réhabilitation, l'entreprise doit mettre en place des mesures compensatoires telles que prévues par le code de l'environnement, car le bâtiment objet du projet est aujourd'hui occupé par des espèces protégées, à savoir des hirondelles et des chauve-souris (œillards gris).

Considérant que, pour les chauves-souris, l'entreprise a demandé à pouvoir utiliser les combles de la maison des associations, sise 84 rue Alexis Danan (Haute Boulogne), Le Palais – sur la parcelle AH 153, appartenant, en vertu d'une mise à disposition, à la Communauté de communes,

Madame La Présidente certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de 2 mois, à compter de la présente publication, par courrier postal ou par le biais de l'application informatique Télérecours, accessible par le lien suivant : <http://www.telerecours.fr>.

Considérant que cette mise à disposition nécessiterait des travaux d'aménagement, à savoir :

- Occulter les « puits de lumière » (lucarne et œil de bœuf) en calfeutrant la fenêtre ;
- Créer une ouverture pour permettre aux chauves-souris d'accéder au comble (création d'une « chiroptière » ou aménagement de l'œil de bœuf) ;
- Délimiter la partie des combles mis à disposition – soit 50 m<sup>2</sup>

Considérant que, par courrier du 24 juillet 2023, Madame la Présidente a donné son accord de principe en indiquant néanmoins que les travaux d'aménagement seraient à la charge de l'occupant ;

Considérant que les principales conditions de cette mise à disposition seraient les suivantes :

- Une redevance annuelle de 50€
- Une durée de 30 ans, nonobstant le caractère précaire et révocable de la convention d'occupation ;
- La Communauté de communes de Belle-Ile-en-Mer s'engagerait notamment à fermer l'accès au grenier et ne pas intervenir sauf nécessité liée à l'entretien et à la maintenance du bâtiment.
- En parallèle, l'occupant (PROPICE) s'engagerait à :
  - Réaliser les travaux d'aménagements du site ;
  - Protéger le sol des combles par une bâche amovible afin de le préserver ;
  - Délimiter la partie des combles mis à disposition – soit 50 m<sup>2</sup>
  - Assurer un suivi des espèces protégées concernées par le contrat ;
  - Respecter les exigences imposées par le code de l'environnement à la personne soumise à l'obligation de mettre en œuvre ces mesures compensatoires (L. 163-1, L. 163-5 et suivants)

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- Autorise la conclusion de la convention d'occupation temporaire d'une partie (50 m<sup>2</sup>) des combles de la maison des associations, sise 84 rue Alexis Danan (Haute Boulogne), Le Palais, sur la parcelle AH 153, pour une durée de 30 ans, dépourvues de droits réels et dans les conditions énoncées à la convention ci-après annexée ;
- Autorise Madame la Présidente à signer la convention et tous les actes subséquents nécessaires à son exécution ;
- Fixe la redevance annuelle de cette convention à 50€ ;
- Dit que les recettes seront inscrites au budget.

*Pour extrait conforme*

Fait à Belle-Île, le 21 novembre 2023

**Annaïck HUCHET**  
Présidente



## Annexe 2.    Projet de convention CCBI / PROPICE

---



### CONTRAT DE MISE A DISPOSITION DES COMBLES DE LA MAISON DES ASSOCIATIONS, sise à Haute Boulogne, Le Palais

---

#### ENTRE LES SOUSSIGNES

La Communauté de Communes de Belle-Ile-en-Mer, représentée par sa Présidente, Madame Annaïck HUCHET dument habilitée en vertu de la délibération n°XXXXXX, d'une part,

ci-après, « la Communauté de communes »,

#### ET

L'entreprise PROPICE, représentée par son Président, Monsieur Frédéric Planchenault dûment habilitée, dont le siège social est à Anterre, 56360 Sauzon, d'autre part,

ci-après « l'occupant » ;

**Il est convenu ce qui suit :**

---

### Préambule

---

L'entreprise PROPICE a pour projet de réhabiliter la longère (partie ouest) sur la parcelle AH 156, à Haute Boulogne, (56360) Le Palais – en vertu d'un bail emphytéotique avec la commune de Le Palais - propriétaire du fonds.

Dans le cadre de cette réhabilitation, l'entreprise doit mettre en place des mesures compensatoires telles que prévues par le code de l'environnement, car le bâtiment objet du projet est aujourd'hui occupé par des espèces protégées, à savoir des hirondelles et des chauve-souris (oeillards gris). Pour les hirondelles, la commune de Le Palais projette de mettre à disposition une partie de la longère.

Pour les chauves-souris, l'entreprise a demandé à pouvoir utiliser les combles de la maison des associations, appartenant, en vertu d'une mise à disposition, à la Communauté de communes de Belle-Ile-en-Mer.

En effet, la maison des associations, qui appartenait initialement à la commune de Le Palais, a été mise à disposition de la Communauté de communes de Belle-Ile-en-Mer par la commune de Le Palais en vertu de délibérations concordantes du 20 septembre 2002<sup>2</sup> et du 4 novembre 2002<sup>3</sup>. C'est donc bien à la Communauté de communes qu'il revient d'autoriser l'occupation des combles – même dans l'hypothèse où il s'agirait d'établir une servitude<sup>4</sup>, et même en l'absence d'un procès-verbal de mise à disposition<sup>5</sup>.

Par courrier du 29 mai 2023, l'entreprise PROPICE a donc demandé à la Communauté de communes de Belle-Ile-en-Mer la mise à disposition de ces combles, en précisant que – pour permettre l'utilisation de ces combles par les espèces protégées concernées, des travaux d'aménagement seraient nécessaires. Ces travaux consisteraient en la mise en place d'une chiroptière et dans le calfeutrage d'une fenêtre.

Par courrier du **XXXXX 2023**, la Communauté de communes de Belle-Ile-en-Mer a fait connaître son accord de principe pour la mise à disposition de ses combles – en indiquant néanmoins que les travaux d'aménagement seraient à la charge de l'occupant.

Par délibération du **XXXX 2023**, le conseil communautaire s'est prononcé favorablement et à autoriser la signature de la présente convention, dans les conditions ci-après énoncées.



---

2 Délibération n°76/02 du conseil municipal de Le Palais

3 Délibération n° 02-233-45 du conseil communautaire

4 Rép. Min. n°11894, JO Sénat Q 4 février 2019, p. 219 JCP Admin 2010, n°506, étude Yolka, commentaires n°7 sous l'article L. 2122-4 CGPPP – par transposition applicable aux charges réelles susceptibles de grever des dépendances du domaine public

5 CAA Nancy, 11 mai 2006, Commune de Kirwiller-Bosselhauser



## 11 Objet

---

La Communauté de Communes de Belle-Ile-en-Mer loue à l'occupant, les combles de la maison des associations située à Haute Boulogne, Le Palais, sur la parcelle AH 153 (cf. annexe 1), afin que l'occupant puisse répondre à son obligation de compensation visant le maintien, la conservation, la gestion et la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques.

A cette fin, les combles pourront faire l'objet des aménagements suivants [référence code de l'environnement ou mesures ciblées] par l'occupant :

- Occulter les « puits de lumière » (lucarne et œil de bœuf) pour rendre le comble « noir » et donc favorable aux chauves-souris en calfeutrant la fenêtre ;
- Créer une ouverture pour permettre aux chauves-souris d'accéder au comble (création d'une « chiroptière » ou aménagement de l'œil de bœuf).

Ces obligations, dont le contenu est défini par les stipulations de la présente convention, pour la durée et dans les conditions ci-après définies, sont consenties à l'occupant qui accepte, sur les biens précités.

Cette occupation est réputée compatible avec l'affectation du domaine public.



## 12 Redevance

---

Conformément à l'article L. 2125-1 et 3 du code général de la propriété des personnes publiques et de la délibération du XXXX 2023 autorisant la conclusion de cette convention et en déterminant le tarif, l'occupation est accordée moyennant le versement de la redevance annuelle de XXX€.

La redevance est versée annuellement, d'avance, dans un délai de 30 jours calendaires à compter de la réception par l'occupant d'un titre de recette.

La communauté de communes supporte tous les frais inhérents à l'autorisation de sous-occupation ainsi que tous les impôts et taxes, y compris la taxe foncière, auxquels sont assujettis les terrains, constructions et installations quelles qu'en soient l'importance et la nature, qui sont exploités en vertu de l'autorisation.

## 13 Durée

---

La présente convention prend effet à compter du **XXXX 2023** et pour une durée de **30** ans. Les espaces désignés à **l'article 1** seront mis à la disposition de l'occupant à compter de cette date.

La fixation de cette durée ne fait pas obstacle à ce que l'une ou l'autre des parties en prononce la résiliation, dans les conditions définies à l'article 6. À l'issue, l'occupant est tenu de libérer les lieux sans délai.

L'attention de l'occupant est attirée sur le fait que le présent arrêté a été adopté à titre précaire et révocable. L'occupant ne détient aucun droit acquis au renouvellement de l'arrêté.

## 14 Engagements des parties

---

Les Parties s'engagent et s'obligent réciproquement à :

- s'assurer que les travaux, aménagements et constructions proposés et réalisés soient conformes aux fins de la présente convention,
- s'assurer que l'usage des biens aux fins prévues par la présente convention soit respecté,
- à se réunir ou s'informer au moins une fois par an des actions et missions réalisées sur les biens.

L'occupant, responsable des mesures de compensation, s'oblige à :

- contracter une police d'assurance,
- réaliser sur le bien les travaux d'aménagement prévus pour mettre en œuvre les mesures compensatoires envisagées,
- **protéger le sol en installant une bâche amovible et en la remplaçant au besoin,**
- transmettre une attestation d'assurance responsabilité civile et décennale liées aux travaux exécutés,
- assurer un suivi des espèces protégées concernées par le contrat, en conformité avec les mesures détaillées,
- respecter les exigences imposées par le code de l'environnement

La Communauté de communes de Belle-Ile-en-Mer, propriétaire, s'oblige à :

- Permettre l'accès au bien, dont elle garde l'entière propriété, au bénéficiaire pour l'accomplissement de ses obligations et pour toute la durée du contrat,

- Lui remettre, à cet effet, une clef permettant l'accès aux combles de la maison des associations pendant la durée des travaux uniquement afin que l'occupant puisse y réaliser les travaux d'aménagements précités,
- Lui donner, à cet effet, son accord pour la réalisation des travaux d'aménagements précités (création d'une chiroptière et calfeutrage de la fenêtre des combles)
- Lui donner, à l'issue des travaux, accès au bâtiment à sa demande lorsque cela est nécessaire pour le suivi des espèces protégées par le contrat,
- Suspendre et interdire toutes autres occupations des biens mentionnés à l'article 1, sauf nécessité liée à l'entretien et à la maintenance du bâtiment,
- Ne pas construire ou effectuer d'aménagement sur le bien, objet de la présente convention, sauf nécessité liée à l'entretien et à la maintenance du bâtiment,
- ne pas empêcher la réalisation des obligations de l'occupant, ne pas porter atteinte, de quelque manière que ce soit, aux espèces de faune et de flore et habitats sur le bien, à mettre en oeuvre toutes les actions en son pouvoir de nature à éviter le dérangement de la faune, en particulier du fait de la pénétration ou de la circulation de personnes, animaux ou véhicules, motorisés ou non, en dehors des mesures prises au titre du plan de gestion écologique le cas échéant,

## 15 Etat des lieux et inventaires

---

Au moment de la prise de possession, un état des lieux, complété, si besoin par un inventaire des biens mobiliers, est dressé contradictoirement entre un représentant de la communauté de communes et l'occupant. Un état des lieux et un inventaire seront dressés, dans les mêmes conditions lors du départ de l'occupant pour quelque cause que ce soit.

## 16 Caractère de l'autorisation

---

### a. Non constitutive de droit réels, précaire et révocable

La présente autorisation n'est constitutive d'aucun droit réel au sens des articles L. 1311-5 et suivants du code général des collectivités territoriales et L.2122-6 et suivants du code de la propriété des personnes publiques. Conformément à l'article L.2122-3 du même code, elle est accordée à titre précaire et révocable, à toute époque, à la première réquisition de l'autorité compétente. La révocation de la présente autorisation ne fera l'objet d'aucune indemnisation.

### b. Personnelle

Le pétitionnaire devra jouir personnellement de son occupation. Il lui est interdit, sous peine de déchéance, d'en céder la jouissance partielle ou totale à un tiers. En cas de cession non autorisée des installations, le titulaire de l'autorisation restera responsable des conséquences de l'occupation.

## **c. Maintenance**

En cas de dysfonctionnement, il est demandé à l'agent d'alerter dans les plus brefs délais les services techniques de la Communauté de communes de Belle-Ile-en-Mer : [rst@ccbi.fr](mailto:rst@ccbi.fr) ou 09.71.04.74.63

Dans l'hypothèse où une intervention était nécessaire au titre de l'entretien ou de la maintenance du site, ou d'un dysfonctionnement signalé par l'agent, les services techniques interviendront et préviendront au préalable l'agent par tout moyen, en respectant tant que possible un délai de prévenance de 48 heures.

## **17 Modifications**

---

Les parties s'accordent sur le fait que la ou les révisions successives ne peuvent avoir pour effet de vider le contrat initial de sa substance. La révision peut être demandée par l'une des parties, par tous moyens, dans les cas suivants :

### **1. Evolution nécessaire au regard des résultats du diagnostic écologique**

Les PARTIES reconnaissent en particulier que le présent contrat pourra être modifié en tant que nécessaire en fonction des résultats des mesures de suivi, de surveillance et de contrôle réalisées à la suite des travaux d'aménagement et s'engagent à négocier de bonne foi un avenant devant être conclu dans les mêmes formes que les présentes, dans un délai raisonnable qui ne peut pas excéder 6 (six) mois.

#### **a. Nouvelles fonctionnalités et éléments à préserver ou à restaurer**

Au cours de l'exécution du présent contrat, si l'une des parties constate qu'un nouvel élément de biodiversité ou de fonctionnalité écologique doit faire l'objet d'une action visant à le maintenir, le conserver, le gérer ou le restaurer, cette dernière doit en informer les autres.

#### **b. Révision d'un commun accord**

Les parties peuvent toujours, par avenant, convenir d'une modification des conditions ainsi exposées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'affectation du bien du domaine public.

## 18 Révocation et résiliation

---

La présente autorisation peut être révoquée pour les motifs suivants :

### 1. Pour un motif d'intérêt général :

Si, à quelque époque que ce soit, l'autorité compétente décidait pour un motif d'intérêt général de modifier d'une manière temporaire ou définitive l'usage des avantages créés par le présent arrêté, le pétitionnaire ne pourrait s'y opposer ni réclamer aucune indemnité.

#### a. Pour inexécution des conditions de l'autorisation :

L'autorisation pourra être révoquée, sans indemnisation, un mois après mise en demeure par lettre recommandée restée sans effet en cas d'inexécution des conditions de la présente autorisation.

#### b. Pour abandon du projet de réhabilitation du responsable de la mesure d'exploitation :

La présente convention sera rendue caduque dans l'hypothèse où le projet de réhabilitation de la longère sise sur la parcelle AH156 était abandonné ou si la promesse de bail emphytéotique avec la commune de Le Palais, propriétaire de la parcelle, n'était pas renouvelé.

#### c. Résiliation à la demande du bénéficiaire :

L'autorisation peut être résiliée, sans indemnisation, avant l'échéance normalement prévue, à la demande du pétitionnaire. L'avis de résiliation est adressé à l'autorité compétente par lettre recommandée au moins un mois avant la date de résiliation prévue. Dans tous les cas, les conditions prévues par l'article 8 – Remise en état s'appliquent.

La décision de résiliation fixe le délai imparti à l'occupant pour évacuer les lieux. La résiliation intervient sans indemnité d'aucune sorte à la charge de la communauté de communes.

---

## 19 Responsabilité du bénéficiaire et assurance

---

Le bénéficiaire sera seul responsable des accidents qui pourraient se produire du fait de la présente autorisation, qu'il y ait ou non, de sa part, négligence, imprévoyance ou toute autre faute commise.

Il supporte seul les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature causés par lui-même ou toute personne ou bien dont il est responsable.

Il est tenu de contracter une assurance « occupant » auprès d'organismes d'assurance notoirement solvables et ce, pendant toute la durée de l'autorisation. A défaut d'assurance, l'occupant s'expose à la résolution de la présente convention.



.....


## 20 Remise en état

.....

À l'expiration de la présente autorisation, l'occupant pourra être amené, à la demande de la communauté de communes, à remettre en état et à ses frais les lieux objet de ladite autorisation, si l'état de ces lieux est jugé non conforme à l'état des lieux établi lors de la prise de possession conformément à l'article 4 de la présente.

La demande de remise en état devra faire l'objet de la part de la communauté de communes de l'envoi à l'occupant d'une lettre remise en main propre contre récépissé ou d'une lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis minimal d'un mois.

Compte tenu de la nature de l'occupation (hébergement d'espèces protégées), la Communauté de communes de Belle-Ile-en-Mer pourra conserver les aménagements qui seront réalisés à cette fin, sans que ces travaux ne donnent lieu à indemnisation au profit de l'occupant.



## 21 Pénalités pour retard dans le retour des clefs

---

À compter de la fin des travaux, l'occupant est tenu de remettre les clefs. L'occupant qui se maintient après la date de fin des travaux fixée d'un commun accord est tenu de payer à la communauté de communes, sans mise en demeure préalable, par jour de retard à libérer les lieux ou à les remettre en état si la communauté de communes l'exige, une indemnité égale à 40€ par jour calendaire de retard.

## 22 Voies de recours

---

Tout recours contre la décision doit être formé auprès du Tribunal administratif de Rennes, sis Hôtel de Bizien - 3 Contour de la Motte - CS 44416 - 35044 RENNES cedex dans les deux mois à partir de la publicité du présent arrêté.

Fait à Le Palais, en **deux** exemplaires originaux,

Le **.../.../...**

**L'occupant,**

**XXXX**

**La Communauté de communes de Belle-Ile-en-Mer,**

Annaïck HUCHET,

Présidente,

# ETAT DES LIEUX DES COMBLES

## (1) Photos des combles mis à disposition

### Légende :

Etat neuf	N
Bon état	BE
Etat usé	U

Eléments	Etat d'entrée	Etat de sortie	Commentaires
Revêtements des sols			
Murs/Menuiserie			
Plafonds			
Electricité/Plomberie			

Types de clés	Nombre	Etat d'entrée	Etat de sortie	Commentaires
Porte entrée	1			
Porte combles	1			

**Signatures**                      **Etat d'entrée**                      **Etat de sortie**                      **Commentaires**

Date

Occupant,

XXXX

Communauté de  
communes de Belle-  
Ile-en-Mer,

XXXX

## (2) Description des travaux envisagés

XXXX



## **Annexe 3. Porter à connaissance projet de rénovation Mairie et arrêté préfectoral**

---

**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**

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

**A. VOTRE IDENTITÉ**

Nom et Prénom : .....

ou Dénomination (pour les personnes morales) : Ville Le Palais

Nom et Prénom du mandataire (le cas échéant) : .....

Adresse : N° ..... Rue Passage de l'Hôtel de Ville

Commune Le Palais

Code postal 56360

Nature des activités : Service public

Qualification : .....

**B. QUELS SONT LES SITES DE REPRODUCTION ET LES AIRES DE REPOS DÉTRUITS, ALTÉRÉS OU DÉGRADÉS**

ESPÈCE ANIMALE CONCERNÉE	Description (1)
Nom scientifique	
Nom commun	
B1 Hirondelle rustique (Hirundo rustica)	Destruction d'un nid
B2 Moineau domestique (Passer domesticus)	Destruction d'un nid
B3	
B4	
B5	

(1) préciser les éléments physiques et biologiques des sites de reproduction et aires de repos auxquels il est porté atteinte

**C. QUELLE EST LA FINALITÉ DE LA DESTRUCTION, DE L'ALTÉRATION OU DE LA DÉGRADATION \***

Protection de la faune ou de la flore	<input type="checkbox"/>	Prévention de dommages aux forêts	<input type="checkbox"/>
Sauvetage de spécimens	<input type="checkbox"/>	Prévention de dommages aux eaux	<input type="checkbox"/>
Conservation des habitats	<input type="checkbox"/>	Prévention de dommages à la propriété	<input checked="" type="checkbox"/>
Etude écologique	<input type="checkbox"/>	Protection de la santé publique	<input type="checkbox"/>
Etude scientifique autre	<input type="checkbox"/>	Protection de la sécurité publique	<input checked="" type="checkbox"/>
Prévention de dommages à l'élevage	<input type="checkbox"/>	Motif d'intérêt public majeur	<input type="checkbox"/>
Prévention de dommages aux pêcheries	<input type="checkbox"/>	Détention en petites quantités	<input type="checkbox"/>
Prévention de dommages aux cultures	<input type="checkbox"/>	Autres	<input type="checkbox"/>

Préciser l'action générale dans laquelle s'inscrit l'opération, l'objectif, les résultats attendus, la portée locale, régionale ou nationale : .....

Remise en état à l'identique d'une toiture très dégradée d'un bâtiment d'intérêt historique (anciens baraquements d'une colonie pénitencière).  
La commune du Palais doit engager des travaux urgents de remplacement de la toiture afin de sécuriser le bâtiment et pouvoir le préserver durablement. La restauration permettra en outre le maintien des espèces protégées sur site, à terme (espèces liées au bâtiment).

.....

.....

Suite sur papier libre

**D. QUELLES SONT LA NATURE ET LES MODALITÉS DE DESTRUCTION, D'ALTERATION OU DE DÉGRADATION \***

Destruction  Préciser : L'objectif est de déconstruire la toiture et la charpente très dégradées pour les reconstruire à l'identique.

Altération  Préciser :

Dégradation  Préciser :

Suite sur papier libre

**E. QUELLE EST LA QUALIFICATION DES PERSONNES ENCADRANT LES OPÉRATIONS \***

Formation initiale en biologie animale  Préciser : Ingénieur écologue

Formation continue en biologie animale  Préciser :

Autre formation  Préciser :

**F. QUELLE EST LA PÉRIODE OU LA DATE DE DESTRUCTION, D'ALTERATION OU DE DÉGRADATION**

Préciser la période : Travaux réalisés de mi-octobre à mi-mars (en dehors de la période de reproduction),  
ou la date 2022 ou 2023 en fonction de la disponibilité des entreprises.

**G. QUELS SONT LES LIEUX DE DESTRUCTION, D'ALTERATION OU DE DÉGRADATION**

Régions administratives : Bretagne

Départements : Morbihan

Cantons :

Communes : Le Palais (Belle-Ile-en-Mer)

**H. EN ACCOMPAGNEMENT DE LA DESTRUCTION, DE L'ALTERATION OU DE LA DÉGRADATION, QUELLES SONT LES MESURES PRÉVUES POUR LE MAINTIEN DE L'ESPÈCE CONCERNÉE DANS UN ÉTAT DE CONSERVATION FAVORABLE \***

Reconstitution de sites de reproduction et aires de repos

Mesures de protection réglementaires

Mesures contractuelles de gestion de l'espace

Renforcement des populations de l'espèce

Autres mesures  Préciser :

Préciser éventuellement à l'aide de cartes ou de plans les mesures prises pour éviter tout impact défavorable sur la population de l'espèce concernée : Cf. porter à connaissance joint

- Intervention durant l'automne et l'hiver en dehors de la période de présence des espèces afin d'éviter tout risque d'impact direct sur les espèces.
- Pose de 2 niochors à hirondelle et 2 niochors à moineau domestique sous le porche, après reconstruction de la toiture.

Suite sur papier libre

**I. COMMENT SERA ÉTABLI LE COMPTE RENDU DE L'OPÉRATION**

Bilan d'opérations antérieures (s'il y a lieu) : Suivi de la nidification sur 5 ans (N+1, N+2 et N+5)

Modalités de compte rendu des opérations à réaliser : Bilan transmis à l'administration à l'issue des travaux

\* cocher les cases correspondantes

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès des services préfectoraux.

Fait à Le Palais

le

Votre signature



# Le Palais

**Bâtiment du Haut de Boulogne**

**« Travaux de remise en état de la toiture »**

**Porter à connaissance pour la prise en compte  
des espèces protégées**



**Septembre 2022**

**Maitrise d'ouvrage :**



Passage de Hôtel de Ville .

56360 LE PALAIS

[accueil@lepalais.fr](mailto:accueil@lepalais.fr)

☎ 02 97 31 80 16

**Assistance environnementale :**



14, Les Hameaux de la Rivière

35230 NOYAL-CHÂTILLON-SUR-SEICHE

[ceresa.environnement@orange.fr](mailto:ceresa.environnement@orange.fr)

☎ 02.99.05.16.99

# Sommaire

<b>1. PREAMBULE</b> .....	<b>5</b>
<b>2. CONSISTANCE DU PROJET</b> .....	<b>5</b>
2.1 LOCALISATION.....	5
2.1 NATURE DES TRAVAUX .....	7
2.2 PLANNING .....	8
<b>3. LA PRISE EN COMPTE DE LA BIODIVERSITE ET DES ESPECES PROTEGEES</b> .....	<b>9</b>
3.1 LES ESPECES A PRENDRE EN COMPTE.....	9
3.2 MESURES D'EVITEMENT PRISES PAR LA MAITRISE D'OUVRAGE.....	11
3.1 LES RAISONS DU CHOIX ET L'ABSENCE DE SOLUTION ALTERNATIVE SATISFAISANTE .....	12
<b>4. CONCLUSION</b> .....	<b>13</b>
<b>5. ANNEXES</b> .....	<b>15</b>



## 1. PREAMBULE

Les bâtiments du Haut de Boulogne, sur la commune du Palais à Belle île, constituent un patrimoine remarquable datant de la fin du XIXe Siècle (anciens baraquements d'une colonie pénitencière). Ce bâtiment est aujourd'hui utilisé pour accueillir les associations et une école de musique. Le bâtiment présente un état de dégradation avancé, notamment du fait de la toiture très dégradée : les poutres sont attaquées par le mэрule et une partie de la toiture s'est effondrée, occasionnant d'importantes infiltrations d'eau par les combles.

Au regard de cette situation, la commune doit engager des travaux « urgents » de remplacement de la toiture afin de sécuriser le bâtiment et pouvoir le préserver durablement.

Avant d'engager ces travaux, la commune a sollicité le bureau d'étude CERESA pour réaliser un diagnostic préliminaire des enjeux écologiques à prendre en compte, notamment du fait de la nidification avérée d'hirondelle rustique sous le porche et de la présence potentielle de chauves-souris dans les combles.

Le présent document constitue le bilan des investigations menées et présente les mesures prises par la commune pour éviter les impacts sur les espèces protégées.

## 2. CONSISTANCE DU PROJET

### 2.1 LOCALISATION

Le projet de restauration des bâtiments se situe au nord de la ville du Palais à Belle-île, dans le quartier dit des « Hauts de Boulogne ». Il s'agit d'une ancienne colonie pénitencière dont les locaux ont été affectés aux associations et au stockage de matériels. Le bâtiment concerné par les travaux de la Ville (cf. *carte ci-contre*) se trouve au nord-ouest du complexe des hauts de Boulogne, correspondant aux locaux occupés par l'école de musique. Ce bâtiment présente également des chambres, des sanitaires et une cuisine pour l'accueil de résidents.



Bâtiments de la colonie pénitentiaire, carte postale, (début 20<sup>ème</sup> siècle) – Archives départementales du Morbihan, 9 FI 154/259



## PLAN DE SITUATION HAUTE BOULOGNE



## 2.1 NATURE DES TRAVAUX

Les travaux s'inscrivent dans le cadre de la sécurisation et la remise en état des bâtiments. Les bâtiments concernés constituent un patrimoine historique de grand intérêt, en lien avec la citadelle Vauban située à proximité. Outre le fait que la ville dispose de très peu d'opportunités pour pouvoir développer des constructions, du fait de la loi littorale (extension urbaine limitée), la valorisation de ce patrimoine architectural et historique constitue un véritable enjeu pour l'île. Les bâtiments de l'ancienne colonie sont aujourd'hui très dégradés et font l'objet de divers travaux de restauration. Sur le secteur des Hauts de Boulogne, une partie des bâtiments ont d'ores et déjà été remis en état par la communauté de communes (maison des associations), mais la majorité reste encore très dégradée et doit faire l'objet de travaux à plus ou moins court terme.

Sur la « longère » concernée par la présente étude, le projet comprend deux phases :

- Une première phase de remise en état de la toiture sur la partie nord, portée par la ville (objet de la présente note) en vue de conserver les usages actuels (école de musique et accueil de résidents) ;
- Un projet de réhabilitation de la partie sud, porté par un aménageur privé. Cette partie fait également l'objet d'une étude, en parallèle du présent document, pour également prendre en compte les espèces protégées.

Les deux projets concernent la même « longère », mais les travaux sont de nature différente et ne présentent pas la même temporalité.

C'est pourquoi, nous présentons ici uniquement les travaux portés par la ville, qui ne concernent que la remise en état de la toiture sur la partie nord du bâtiment, avec reconstitution du comble à l'identique. Ces travaux revêtent un caractère d'urgence du fait de l'état de la toiture et des dégradations que cela implique pour les pièces situées en dessous (école de musique notamment).



Toiture éventrée protégée par une bâche et traces d'infiltration d'eau sur les plafonds intérieurs

Afin de ne pas prendre de retard dans les travaux d'urgence sur la toiture nord, il a été décidé, conformément aux échanges avec les services de la DDTM lors d'une rencontre sur site le 16 juin 2022, de séparer les 2 phases avec :

- Un porter à connaissance, avec démonstration de l'absence d'impact significatif sur les espèces protégées pour la partie « restauration de la toiture nord » (objet du présent document) ;
- Un dossier de dérogation « espèces protégées » pour la partie sud, du fait de l'impact induit par les travaux envisagés ultérieurement sur cette partie sud du comble (dossier en cours d'élaboration).

Concernant la partie nord, objet du présent document, les travaux consistent à démonter l'intégralité de la toiture, depuis le pignon nord, jusqu'au 1<sup>er</sup> passage extérieur (porche), afin de la reconstruire à l'identique.

Dans son cahier des charges à l'attention des entreprises, la ville insiste sur l'obligation de reconstruire la toiture à l'identique :

- Configuration de la charpente ;
- Bardage en volige (planches) ;
- Couverture en ardoises.

Des échanges sont en cours avec la ville pour valider le type de bois utilisé. Du fait de la présence de mérule (champignon qui s'attaque aux charpentes), il s'avère préférable d'utiliser du bois traité à cœur classe IV. D'après le Groupe Mammalogique Breton contacté dans le cadre de ce projet (Le Champion Thomas com. Pers.), il est préférable d'utiliser du bois non traité. A défaut (notamment du fait du mérule), il peut être plus pertinent d'utiliser du bois traité à cœur (les chauves-souris ne consomment et ne grattent pas le bois) que de devoir traiter régulièrement la charpente pour contrôler le mérule et les éventuels insectes xylophages (risque de dérangement récurrent dans le comble et émissions de vapeurs potentiellement toxiques après chaque traitement).

A noter que la maîtrise d'ouvrage envisageait à l'origine la mise en place d'un vélux sur la toiture, le mérule pouvant être limité de façon « naturelle » par la lumière. Cette option a été écartée pour conserver le caractère sombre du comble, nécessaire pour permettre le retour des chauves-souris.

## 2.2 PLANNING

Au regard du caractère d'urgence de l'intervention, les travaux étaient envisagés durant l'été 2022. Suite au diagnostic réalisé et à l'observation d'un peu de guano de chauves-souris dans les combles (cf. *chapitre 3.1*), il a été décidé de reporter les travaux après l'été pour limiter le risque de dérangement d'éventuelles chauves-souris.

Aussi, les travaux sont envisagés entre le 1<sup>er</sup> octobre 2022 et le 30 mars 2023 (sous réserve de disponibilité des entreprises), ce qui permet d'éviter la période estivale, de sensibilité pour les chauves-souris, mais également pour les oiseaux nicheurs (travaux hors période de nidification).

En cas d'impossibilité (non disponibilité des entreprises sur cette période), le planning pourra être adapté en conséquence, avec visite préalable par un écologue pour valider l'absence d'espèces protégées et information des services instructeurs.

La durée des travaux est estimée à environ 1,5 mois.

### 3. LA PRISE EN COMPTE DE LA BIODIVERSITE ET DES ESPECES PROTEGEES

#### 3.1 LES ESPECES A PRENDRE EN COMPTE

Le bureau d'étude CERESA, spécialisé dans les études liées à la biodiversité, a réalisé des inventaires sur le bâtiment objet de la demande. Ainsi, le bâtiment a été prospecté à plusieurs reprises sur les périodes printanières et estivales, avec recensement à vue des espèces (recherche de chauves-souris dans les combles et les fissures et comptage des oiseaux exploitant le bâtiment : hirondelle rustique et moineau domestique notamment). En parallèle, des enregistreurs automatiques ont été installés dans le comble afin d'appréhender l'activité des chauves-souris sur plusieurs nuits entières (cf. tableau ci-dessous). A noter qu'une visite du comble a également été menée par Bretagne Vivante SEPNB mi-juillet 2022. Les observations de l'association ont également été intégrées à la présente analyse (Le Floch C. Com. Pers.).

Date	Protocole	Chauves souris	Oiseaux
17 mai 2022	Comptage à vue	RAS	RAS
15 au 17 juin 2022	Comptage à vue	RAS	3 nids Hirrus dont 1 occupé 2 nids moineaux dont 1 occupé
	Enregistreur automatique	15/06 : RAS 16/06 : RAS 17/06 : 1 pipistrelle commune entre 1h00 et 5h00 du matin	-
mi-juillet (Bretagne Vivante)	Comptage à vue	RAS	Pas d'information
13 au 14 août 2022	Comptage à vue	RAS	Hirondelles et moineaux tournent autour du bâtiment et s'y posent ponctuellement
	Enregistreur automatique	14/08 : 1 oreillard gris de passage vers 5h00 du matin ; 1 pipistrelle commune entre 21h25 et 21h45 et 1 oreillard vers 22h00 15/08 : RAS	-

Tableau de synthèse des observations sur le bâtiment étudié (partie nord)

Les inventaires menés ont donc permis de mettre en évidence que le comble n'est plus utilisé en journée par les chauves-souris (absence d'observation directe en période favorable), mais qu'il reste utilisé ponctuellement la nuit, par la pipistrelle commune (2 passages sur les 5 nuits d'enregistrement) et l'oreillard gris (2 passages la même nuit du 14 août).

On notera que le comble de l'école de musique comprend un secteur avec présence de guano ancien (très sec) de chauves-souris, mettant en évidence la présence probable d'une colonie par le passé. Il est très probable que cette colonie n'exploite plus le comble du fait de la luminosité de ce dernier en journée : toiture « éventrée » (cf. photos ci-dessous).



Puits de lumière dans le comble (toiture éventrée) et vieux guano de chauves-souris au sol

Concernant les oiseaux, l'hirondelle rustique et le moineau domestiques construisent leurs nids sous la charpente du porche central (cf. photos ci-après). Lors de nos inventaires, 1 couple d'hirondelle rustique et 1 couple de moineau ont été notés en reproduction. Il est cependant probable qu'il y ait d'autres reproductions (2 à 3 nids observés, mais non occupés lors de nos visites). Concernant le moineau, nous n'avons pas mis en évidence d'autres couples exploitant d'éventuelles anfractuosités dans les murs (fissures trop étroites).

Les bâtiments situés autour, y compris le comble sud du même bâtiment étudié, ont également fait l'objet d'inventaires (comptage à vue et enregistrements automatiques). Ces derniers ont révélé la présence de colonies de reproduction d'oreillard gris et d'hirondelle rustique sur le secteur. Le comble et le porche de l'école de musique (objet du présent rapport) viennent donc, pour ces espèces, en complément des différents combles et porches du secteur des hauts de Boulogne.

Au regard de ces éléments, les espèces protégées à prendre en compte dans le cadre des travaux sont :

- Les chauves-souris (oreillard gris et pipistrelle commune) de passage ponctuel la nuit dans le comble. La luminosité de ce dernier, en journée (toiture éventrée), ne permet pas l'installation d'une colonie pérenne ;
- La présence d'oiseaux nicheurs protégés sous le porche (au moins 1 couple d'hirondelle rustique et 1 couple de moineau domestique)

Nous n'avons pas observé d'autres enjeux vis-à-vis des espèces protégées (absence de lézard des murailles le long des murets ou de flore rare ou sensible notamment).



Toiture dégradée

Porche abritant l'hirondelle rustique et le moineau domestique en reproduction

### 3.2 MESURES D'EVITEMENT PRISES PAR LA MAITRISE D'OUVRAGE

Au regard de ces éléments, la maîtrise d'ouvrage, en partenariat avec le BE en écologie, a mis en place diverses mesures permettant d'éviter l'impact sur les espèces protégées :

- Décalage du planning travaux en automne-hiver, pour éviter la période de présence ou de sensibilité des espèces (période de reproduction pour les oiseaux et de présence potentielle de chauves-souris) ;
- Reconstruction de la toiture à l'identique, avec maintien du comble en l'état (cf. *nature des travaux*) ;
- Suppression du vélux dans le projet (maintien de conditions favorables pour l'accueil des chauves-souris) ;
- Maintien des conditions d'accès pour les chauves-souris (création d'une ouverture pour les chauves-souris au niveau du porche).

### **3.1 LES RAISONS DU CHOIX ET L'ABSENCE DE SOLUTION ALTERNATIVE SATISFAISANTE**

Le remplacement de la toiture sur certains bâtiments des Hauts de Boulogne est devenu une priorité pour permettre de préserver ce patrimoine historique remarquable.

L'objet des travaux présentés ici est de démonter la toiture actuelle (y compris la charpente, attaquée par le mэрule) afin de pouvoir la reconstruire à l'identique : charpente en bois avec volige et couverture en ardoises naturelles, permettant de conserver le « cachet » du bâtiment.

La reconstruction de la toiture s'avère également être une priorité pour le maintien des activités liées au bâtiment (école de musique, accueil de résidents), mais également pour la pérennisation de son utilisation par les espèces protégées. En effet, les espèces ciblées sont directement liées au bon état de cette toiture (chauves-souris dans les combles et hirondelles rustiques et moineaux sous le porche). A l'heure actuelle, les oiseaux peuvent encore utiliser le porche, mais ce dernier commence également à présenter de nombreuses ouvertures (ardoises cassées et charpente pour partie en décomposition). Le comble n'est, quant à lui, plus utilisable en journée par les chauves-souris du fait du puits de lumière créé par la partie éventrée.

Cette remise en état s'avère donc indispensable, aussi bien d'un point de vu historique et patrimonial, que pour le maintien des espèces protégées associées au bâti (chauves-souris dans le comble et oiseaux nicheurs sous le porche).

## 4. CONCLUSION

Les bâtiments des Hauts de Boulogne, sur la commune du Palais à Belle île, constituent un patrimoine remarquable datant de la fin du XIXe Siècle (anciens baraquements d'une colonie pénitencière). Le bâtiment, objet des travaux, présente aujourd'hui un état de dégradation avancé, notamment du fait de la toiture qui se trouve très dégradée (poutres attaquées par le mэрule et toiture en partie effondrée).

Face à ce constat, la commune doit engager des travaux « urgents » de reconstruction de la toiture, afin de sécuriser le bâtiment et pouvoir le préserver durablement.

Les inventaires menés préalablement aux travaux ont mis en évidence la présence d'oiseaux nicheurs (hirondelle rustique *Hirundo rustica* et moineau domestique *Passer domesticus*) au niveau du porche et la présence ponctuelle de chauves-souris dans les combles (oreillard gris *Plecotus austriacus* et pipistrelle commune *Pipistrellus pipistrellus*).

La présence de ces espèces bénéficiant d'un statut de protection au niveau national (arrêté du 23 avril 2007 pour les mammifères et arrêté du 29 octobre 2009 pour les oiseaux) implique de devoir les prendre en compte pour éviter d'occasionner des impacts sur les individus ou sur leurs sites de reproduction et aires de repos.

Afin de prendre en compte ces espèces et répondre aux exigences réglementaires, de protection, la ville du Palais va mettre en œuvre les mesures nécessaires pour éviter tout impact :

- direct : report des travaux durant l'automne et l'hiver pour éviter les périodes de présence ou de sensibilité pour les oiseaux et les chauves-souris (durée des travaux environ 1,5 mois) ;
- indirect : reconstruction du comble à l'identique (charpente et couverture avec absence de vélux). Création d'une ouverture sous le porche pour favoriser l'accès des chauves-souris dans le comble restauré.

Au regard des mesures d'évitement prises, nous pouvons conclure qu'il n'y a pas lieu de retenir d'impact sur les espèces protégées dans le cadre de cette phase de travaux (restauration de la toiture à l'identique). Il n'y a donc pas lieu de prévoir une demande d'une dérogation à l'article L.411-2 du code de l'environnement.

Ces travaux s'avèreront même bénéfiques pour les espèces protégées, car ils permettront de pérenniser le bâtiment sur la durée. L'absence de remise en état de la toiture, présente en effet le risque de voir, à court terme, disparaître les habitats favorables aux espèces protégées (le comble est déjà devenu défavorable aux chauves-souris par apport de lumière et d'humidité et la toiture commence également à se dégrader au niveau du porche, compromettant à terme, la reproduction des hirondelles).

A noter que la restauration de cette toiture constitue un préalable indispensable pour pouvoir envisager la poursuite de la réflexion sur la partie sud du bâtiment. Le projet de restauration et de mise en valeur de cette partie sud prévoit en effet,



d'intervenir également sur la toiture du bâtiment, pour les mêmes raisons (état de dégradation). La 1<sup>ère</sup> phase de restauration sur la partie nord (objet de la présente demande) va donc permet d'envisager un report des espèces (oiseaux et chauves-souris) durant les travaux sur la partie sud qui devront durer plus longtemps (réhabilitation et mise en valeur de l'intégralité du bâtiment sur le secteur sud).

Cet aspect (travaux sur la partie sud et mesures envisagées) fera l'objet d'un dossier de demande de dérogation « espèces protégées » en cours d'élaboration, du fait de la modification future du comble sur cette partie sud. La demande sera accompagnée d'un protocole de suivi des espèces protégées qui prendra également en compte le suivi de la partie nord.

## 5. ANNEXES

### Annexe 1 : Espèces protégées prises en compte et statuts

Chauves-souris		Statuts					
Nom espèce	Nom scientifique	DHFF	PN	LRN	LRR	ZNIEFF Bzh	RBD
Pipistrelle commune	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	AIV	X	NT	LC		Mineure
Oreillard gris	<i>Plecotus austriacus</i>	AIV	X	LC	LC		Mineure

Oiseaux		Statuts					
Nom espèce	Nom scientifique	DO	PN	LRN	LRR	ZNIEFF Bzh	RBD
Hirondelle rustique	<i>Hirundo rustica</i>		X	NT	DD		Mineure
Moineau domestique	<i>Passer domesticus</i>		X	LC	LC		Mineure

**Statuts** (source INPN/MNHN, consultation septembre 2022) :

- **DHFF** : Directive européenne « habitats, faune et flore »
- **DO** : Directive européenne « oiseaux »
- **PN** : Protection nationale
- **LRN** : Liste rouge nationale (**NT** – espèce quasi-menacée ; **LC** : préoccupation mineure ; **DD** Non évaluée)
- **LRR** : Liste rouge régionale
- **ZNIEFF\_Bzh** : Déterminante ZNIEFF
- **RBD** : Responsabilité biologique régionale

## Annexe 4. Permis de construire

---

## **LISTE DES PIÈCES PC BELLE ÎLE**

**PC1. Un plan de situation** du terrain

**PC2. Un plan de masse** des constructions à édifier ou à modifier

**PC3. Un plan en coupe** du terrain et de la construction [

**PC4. Une notice** décrivant le terrain et présentant le projet

**PC5. Un plan des toitures** [

**PC5-1 Façades est et ouest**

**PC5-2 Elevation pignon**

**PC6. Un document graphique** permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement [

**PC7. Une photographie** permettant de situer le terrain dans l'environnement proche

**PC8. Une photographie** permettant de situer le terrain dans le paysage lointain

**PC9. Un document graphique** faisant apparaître l'état initial et l'état futur de chacune des parties du bâtiment faisant l'objet des travaux

**PC39. Le dossier spécifique** permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées

**1-Plans** cotés dans les trois dimensions (longueur, largeur, hauteur) à une échelle adaptée précisant :

- Les cheminements extérieurs (fonctions, largeurs, pentes, dévers, éclairage, solutions techniques pour assurer le guidage, le repérage, ...)
- Les raccordements (voirie / parties extérieures de l'établissement ; parties extérieures / parties intérieures du ou des bâtiments constituant l'établissement)
- Les circuits destinés aux piétons et aux véhicules (liaison accès au terrain/voie interne/places de stationnement adaptées et réservées/circulations piétonnes/entrée de l'établissement)
- Les espaces de manoeuvre, de retournement et de repos extérieurs
- Les pentes des plans inclinés et les dévers de cheminement

**2-Plans** cotés dans les trois dimensions (longueur, largeur, hauteur) à une échelle adaptée pour chaque niveau et pour chaque bâtiment précisant :

- Les circulations intérieures horizontales et verticales (fonctions, largeurs, pentes, dévers ...)
- Les aires de stationnement
- Les locaux sanitaires destinés au public
- Le sens d'ouverture des portes et leur espace de débattement
- Les espaces d'usage, de manoeuvre, de retournement et de repos intérieurs
- L'emplacement des appareils sanitaires et leurs accessoires obligatoires
- Les places de stationnement adaptées et réservées aux personnes handicapées et la mention du taux de ces places
- Cas particuliers des ERP de 5e catégorie situés dans un cadre bâti existant et des

IOP existantes : Délimitation de la partie de bâtiment accessible aux personnes handicapées et indications permettant de s'assurer que les prestations sont accessibles dans cette partie

**3-Plans avant travaux** s'il s'agit d'un bâtiment existant 9 3

**4-Notice descriptive** présentant les points suivants pour expliquer comment le projet prend en compte l'accessibilité (Art. R. 111-19-19 CCH) :

- Dimensions des locaux ouverts aux usagers de l'établissement
- Caractéristiques fonctionnelles et dimensionnelles des équipements techniques et des dispositifs de commande utilisables par le public
- Nature et couleur des matériaux et revêtements de sols, murs et plafonds
- Traitement acoustique des espaces
- Dispositif d'éclairage des parties communes et, le cas échéant, niveaux d'éclairage et moyens éventuels d'extinction progressive des luminaires

S'il s'agit d'un établissement ou d'une installation recevant du public assis :

- Emplacements accessibles aux personnes handicapées en fauteuil roulant : nombre, taux par rapport au nombre total de places assises, localisation, cheminements permettant d'y accéder depuis l'entrée de l'établissement

#### **PC40. Le dossier spécifique permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité :**

##### **1-Plan de situation**

**2-Une notice** récapitulant les dispositions prises pour satisfaire aux mesures prévues par le règlement de sécurité et notamment :

- les matériaux utilisés pour le gros oeuvre, la décoration et les aménagements intérieurs
- la ou les solutions retenues pour l'évacuation des personnes de chaque niveau de la construction en tenant compte des différentes situations de handicap

**3 des plans de masse et de façades** des constructions projetées faisant ressortir :

- les conditions d'accessibilité des engins de secours
- les largeurs des voies et les emplacements des baies d'intervention pompiers
- la présence de tout bâtiment ou local occupé par des tiers

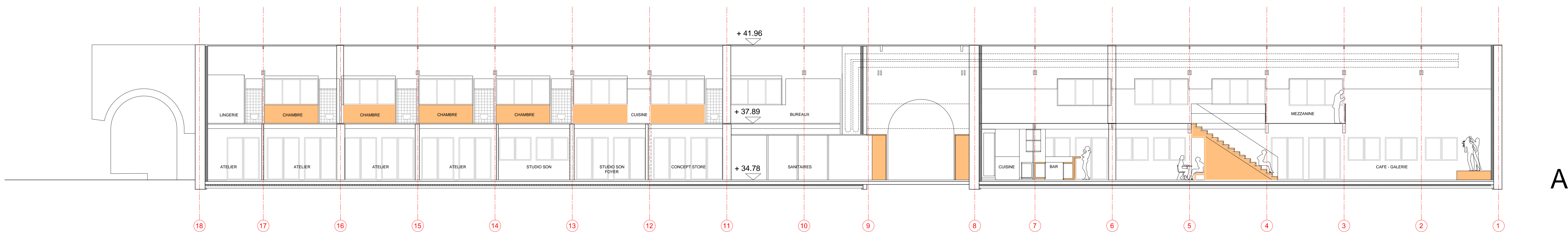
**4-Des plans de coupe et des plans de niveaux**, ainsi qu'éventuellement ceux des planchers intermédiaires aménagés dans la hauteur comprise entre deux niveaux ou entre le dernier plancher et la toiture du bâtiment, faisant apparaître notamment :

- les largeurs des passages affectés à la circulation du public tels que les dégagements, escaliers, sorties
- la ou les solutions retenues pour l'évacuation des personnes de chaque niveau de la construction en tenant compte des différentes situations de handicap
- les caractéristiques des éventuels espaces d'attente sécurisés

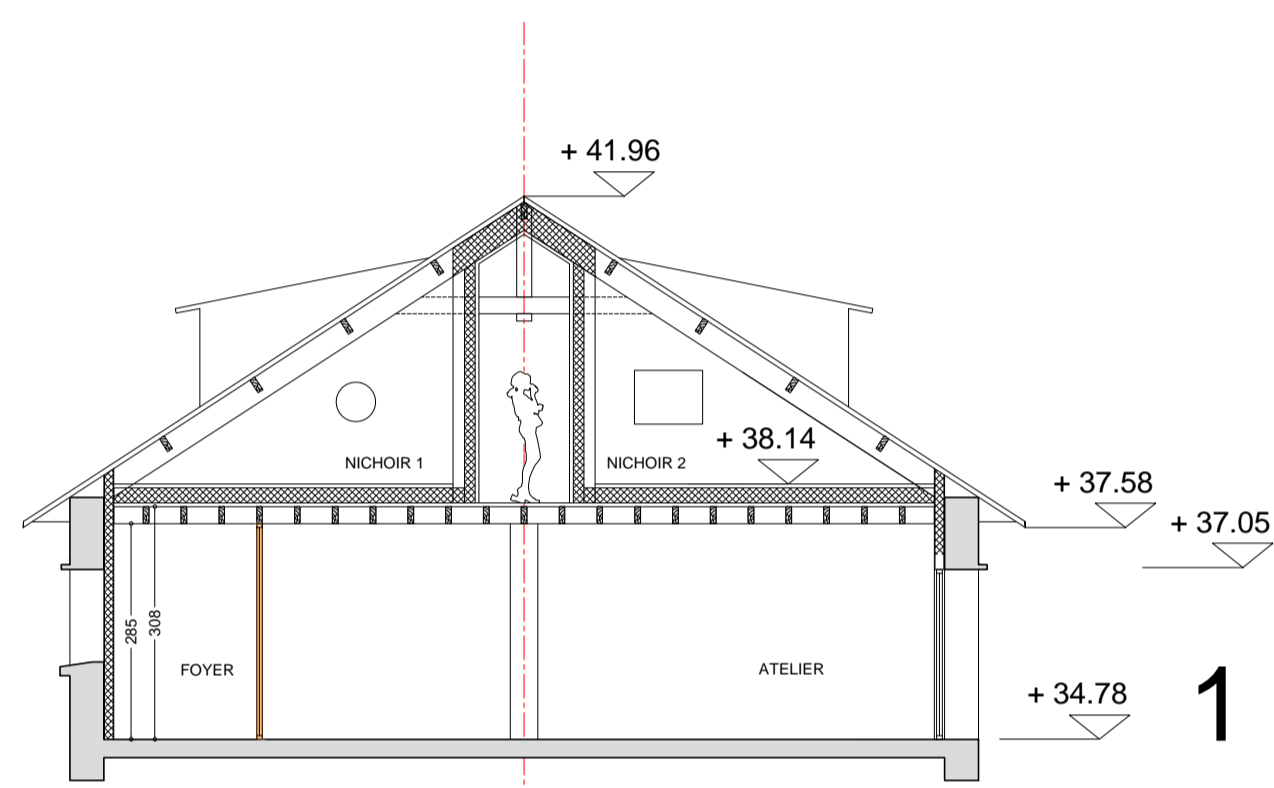
**PC40-3. Une note** précisant la nature de la ou des dérogations demandées justifiant du respect des objectifs et des conditions fixées aux articles L. 151-29-1, L. 152-5 et L. 152-6 du code de l'urbanisme pour chacune des dérogations demandées. [Art. R. 431-31-2 du code de l'urbanisme]



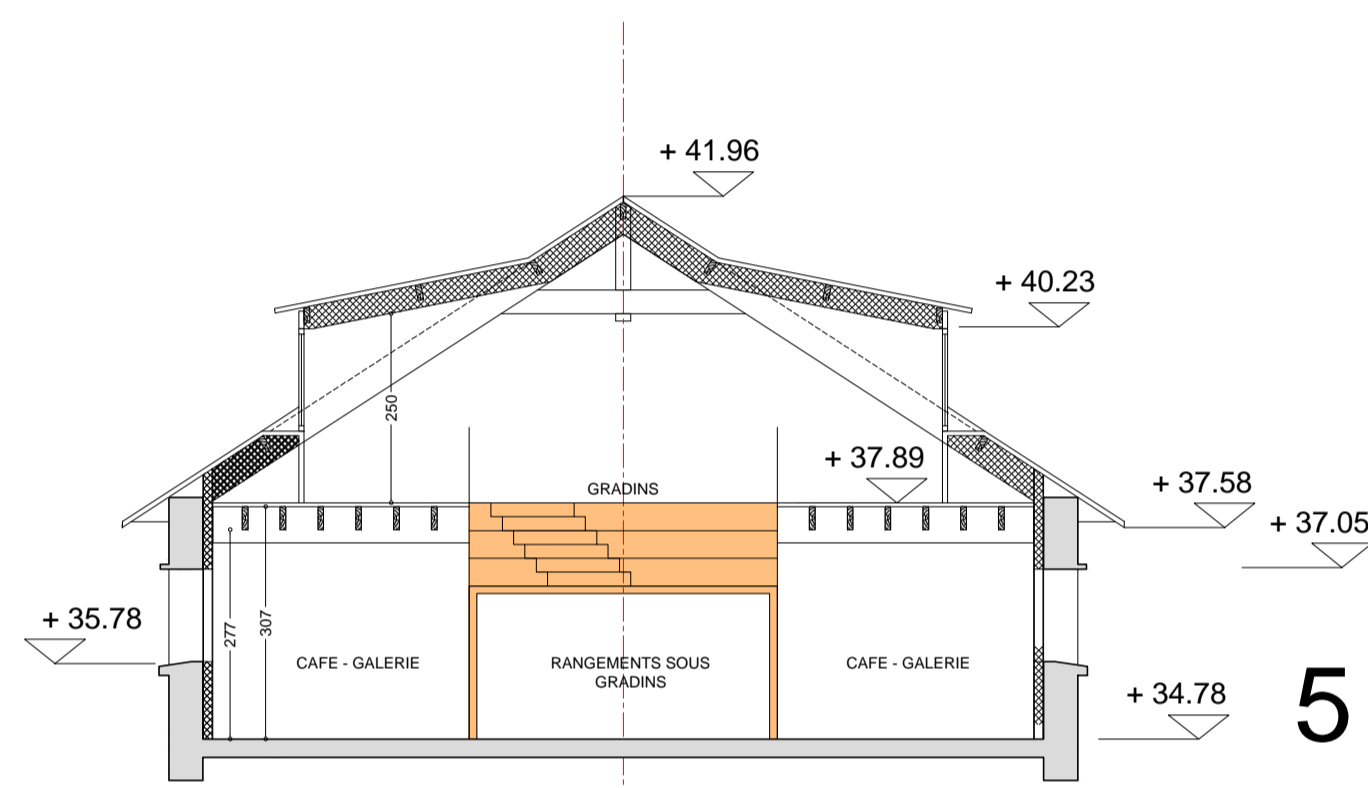




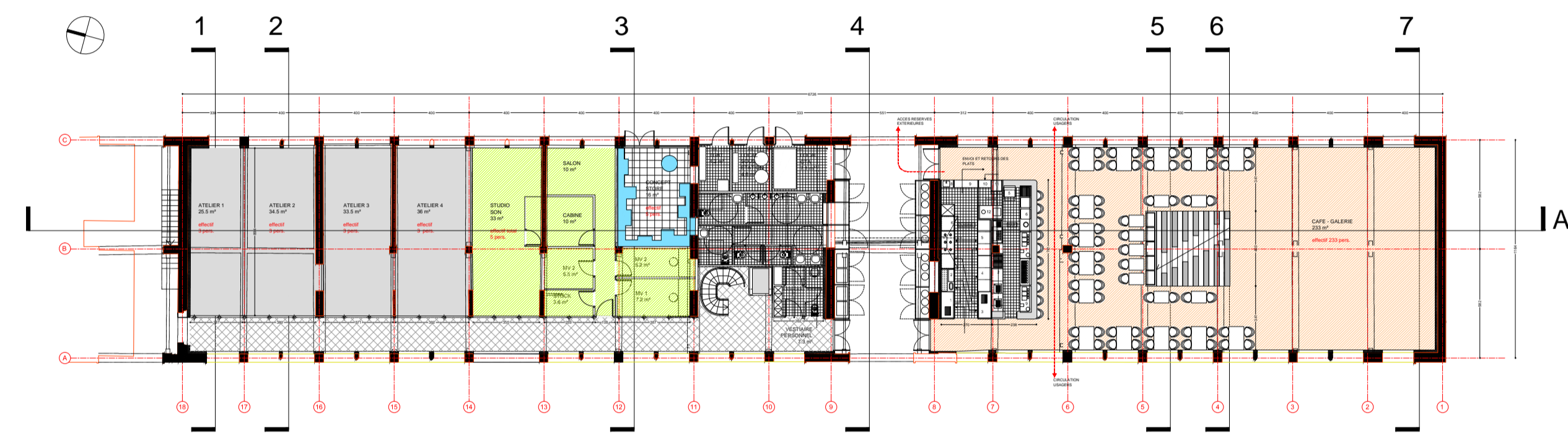
COUPE LONGITUDINALE



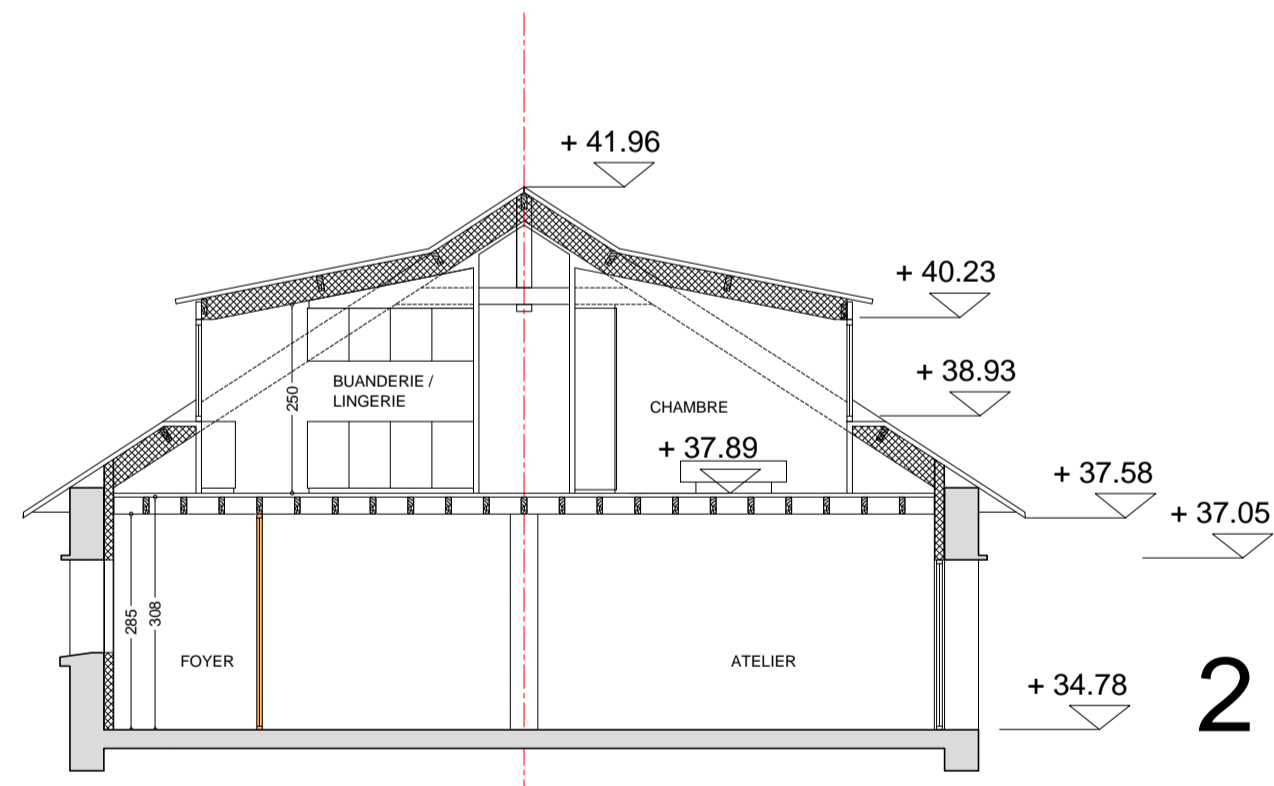
COUPE TRANSVERSALE 01



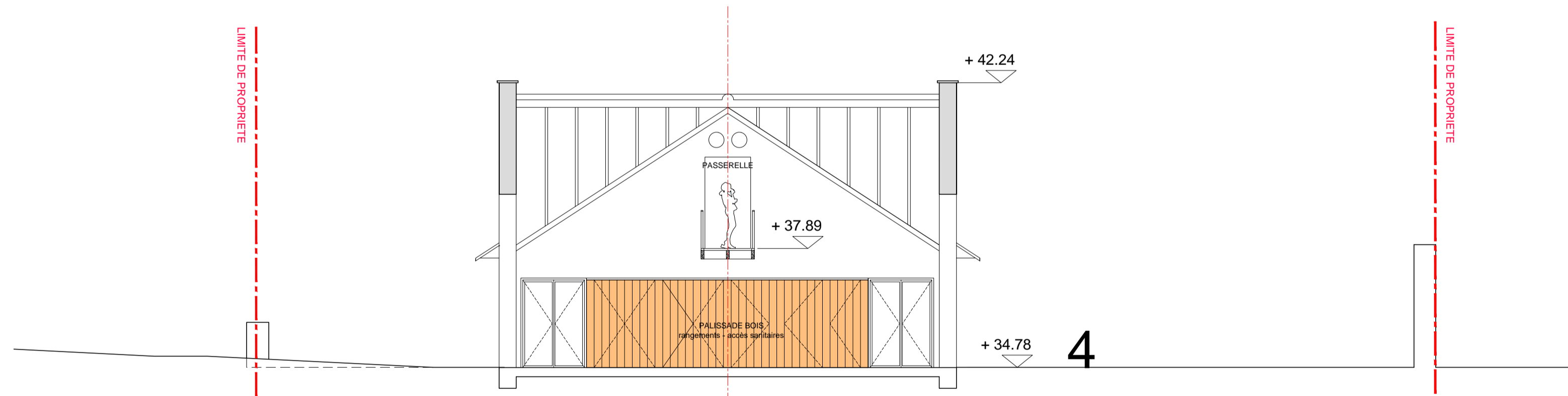
COUPE TRANSVERSALE 05



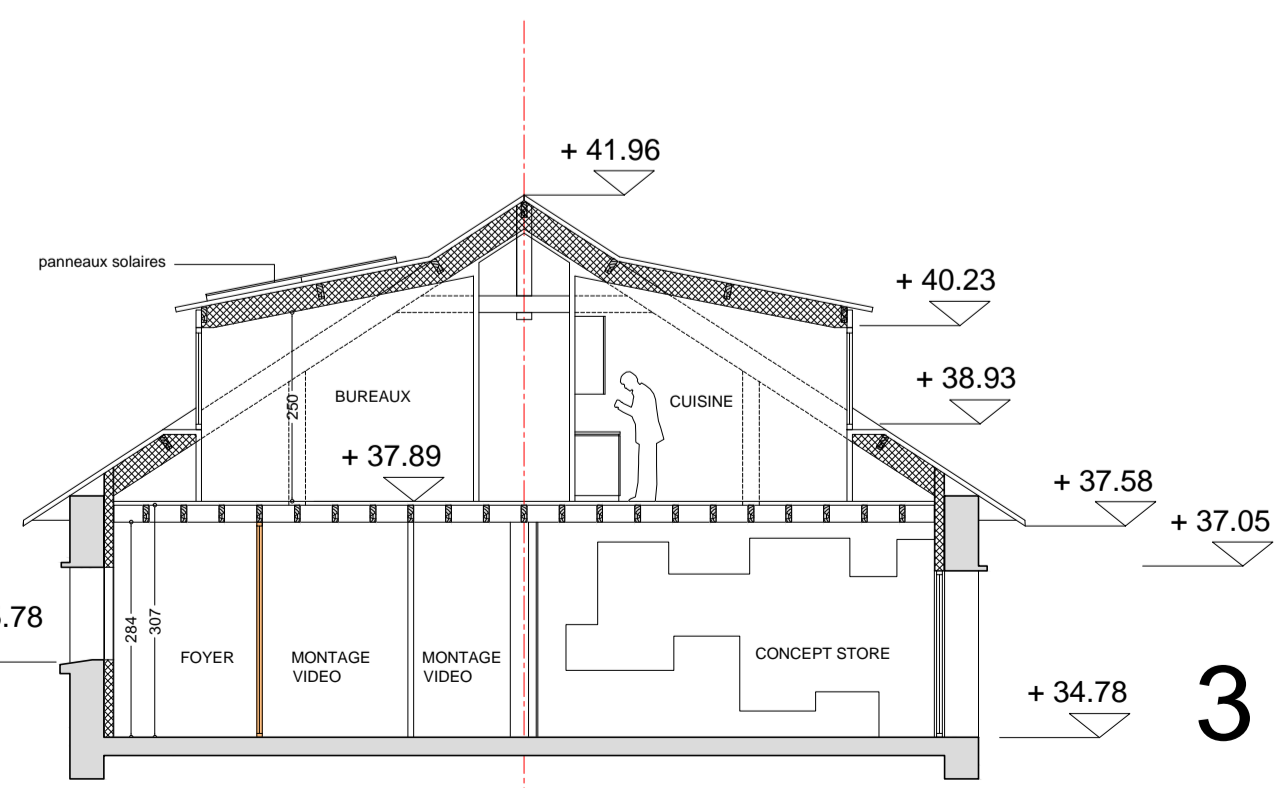
REPERAGE DES COUPES



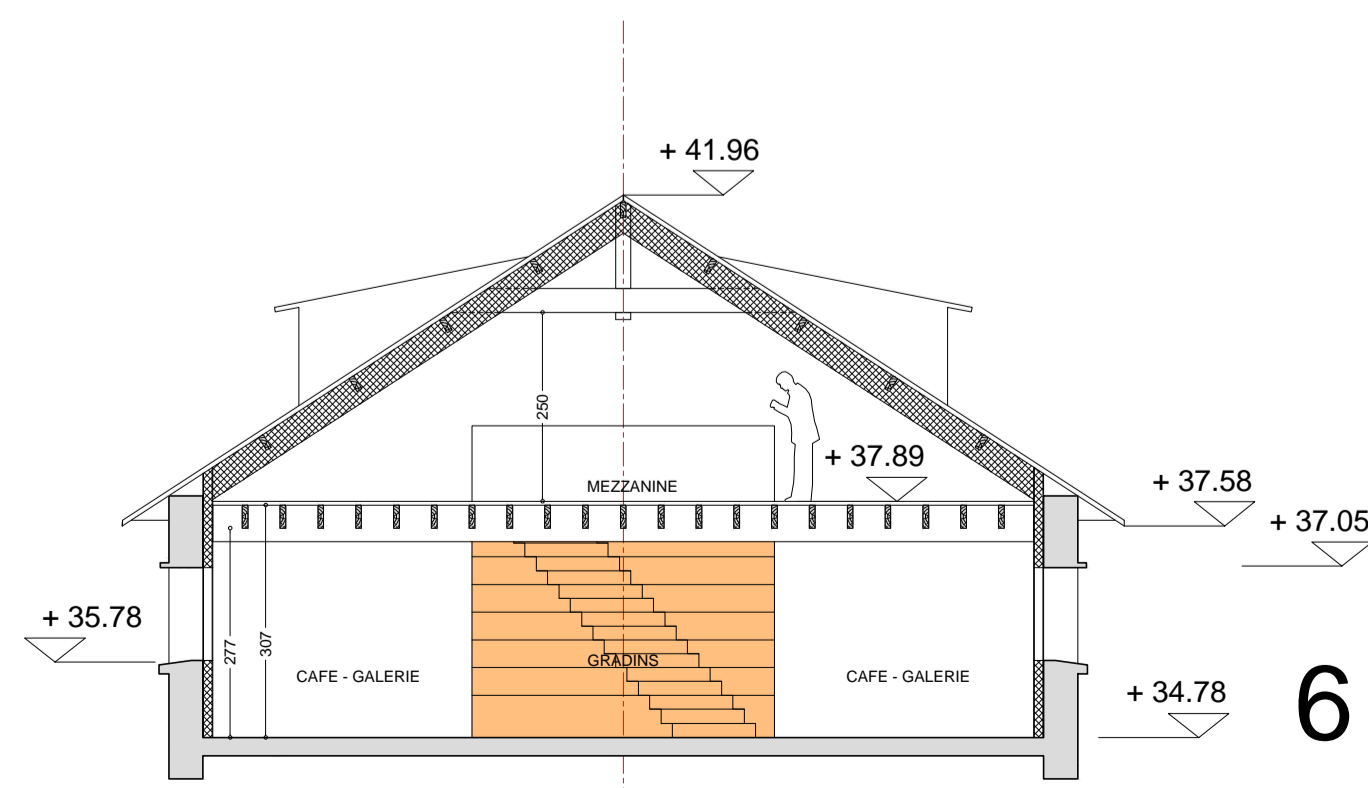
COUPE TRANSVERSALE 02



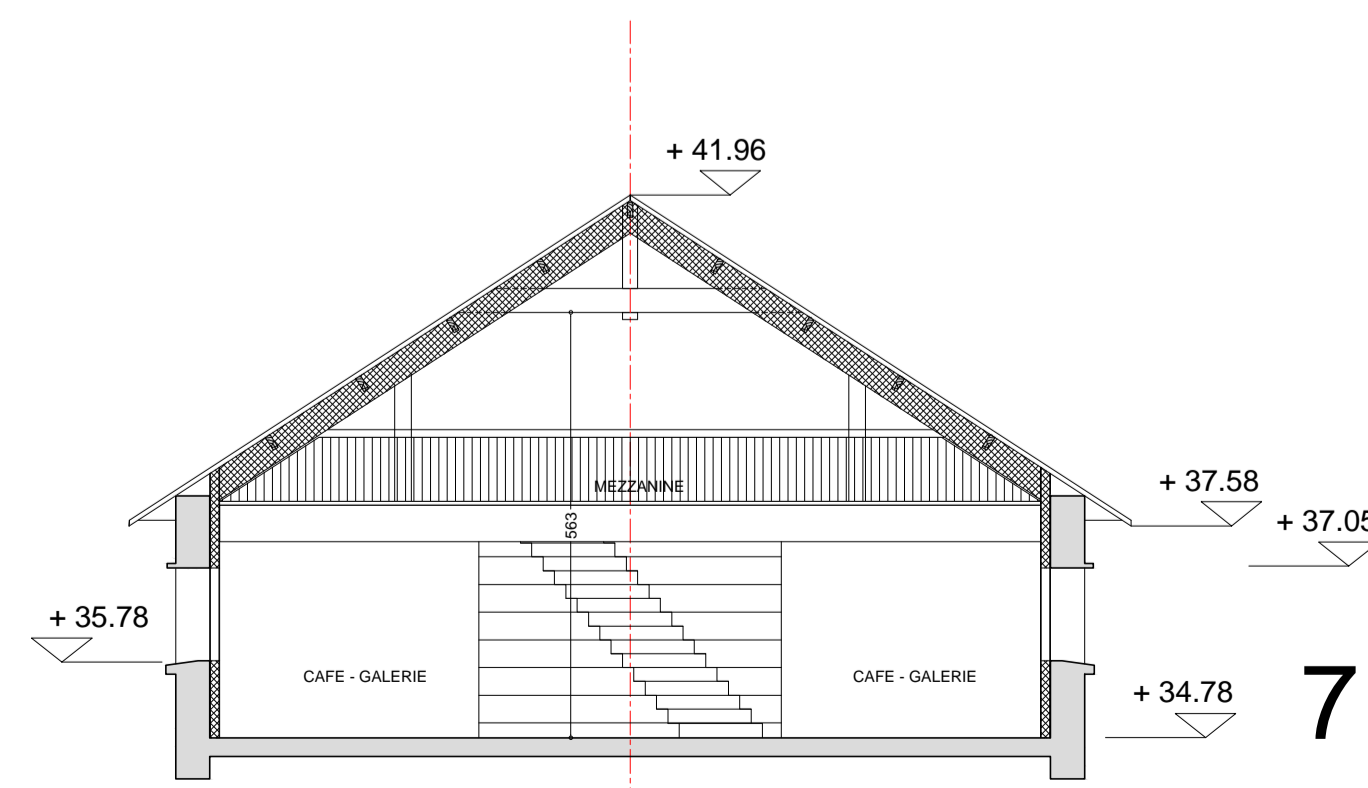
COUPE TRANSVERSALE 04



COUPE TRANSVERSALE 03



COUPE TRANSVERSALE 06



COUPE TRANSVERSALE 07

<p>maître d'ouvrage</p> <h2 style="text-align: center;">PROPICE</h2> <p style="text-align: center;">ANTERRE - 36360 SAUZON</p>			
<p>projet</p> <p style="text-align: center;">Reconversion de l'ancienne colonie agricole et maritime de Belle-île en mer en tiers-lieu</p>			
<p>maître d'œuvre</p> <p><b>ARCHITECTES</b> Fabienne Costel Architecte 7 Place Maurice Marchais - 56000 VANNES T. 06 16 02 13 88 Email: contact@fabiennecostel.com Edwin Herkens Architecte 82 avenue Parmentier - 75011 PARIS T. 06 62 12 04 98 Email: eh@edwinherkens.com</p> <p><b>BUREAU DE CONTROLE</b> Socotec 4 rue Alice Coléno CS - 50004 - 56323 LORIENT Cedex T. 07 76 15 34 75 Email: yves.boisay@socotec.com</p> <p><b>COORDONNATEUR SPS</b> Socotec 4 rue Alice Coléno CS - 50004 - 56323 LORIENT Cedex T. 06 19 15 40 21 Email: lenaig.lefloch@socotec.com</p> <p><b>B.E.T. FLUIDES</b> Alis 72 boulevard Gambetta - 29200 BREST T. 07 81 42 79 93 Email: richard@alis.bzh</p> <p><b>B.E.T. BOIS</b> QSB 141 rue du commerce - 56011 VANNES T. 02 38 88 37 10 Email: yves@qsb.fr</p> <p><b>B.E.T. GROS-OEUVRE</b> Bretagne Ingénierie 3 rue du tribunal - 56300 PONTIVY T. 02 97 25 30 06 Email: bi56@wanadoo.fr</p> <p><b>ECONOMISTE</b> Racine Carrée 7 rue Vauban - 56100 LORIENT T. 02 97 84 45 70 Email: m.delagiovanna@racinecarree.fr</p>			
<p>titre</p> <h2 style="text-align: center;">PC3-COUPES</h2>			
<p>date</p> <p>20-01-2023</p>	<p>échelle</p> <p>1/100</p>	<p>phase</p> <p>PC</p>	
<p>titre</p> <p>PROPICE - BELLE-ILE</p>	<p>auteur</p> <p>FABIENNE COSTEL ARCHITECTE EDWIN HERKENS ARCHITECTE</p>	<p>numero</p> <h1 style="text-align: center;">PC3</h1>	
<p>indices</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>			



# NOTICE ARCHITECTURALE PC4

## Projet de reconversion de l'ancienne colonie maritime en tiers lieu culturel

### Préambule :

L'ancienne colonie maritime et agricole de Belle-île en mer, aujourd'hui à l'état de friche, offre un fort potentiel de transformation en espace culturel. Sa localisation exceptionnelle face à la mer, la combinaison d'espaces extérieurs et intérieurs, la proximité avec la citadelle Vauban et le besoin de requalification des abords du site, appellent à la création d'un espace vivant, capable d'accueillir tous types de populations dans un panel d'évènements le plus large possible.

### 1-Objectif

Faire de l'ancienne colonie un nouvel attracteur culturel, un lieu d'échanges et de partage à même de transformer le site dans son cadre élargi.

### 2-Moyens

Créer un lieu flexible, évolutif

Offrir un espace au service de toutes les expressions artistiques

Faire résonner le nouveau lieu avec le paysage proche et lointain

Prendre en compte toutes les temporalités : quotidien/événements, jours/nuits, saison haute/creuse, été/hiver.

Imaginer les caractéristiques de ce nouveau lieu nous a amené à y réfléchir de l'intérieur vers l'extérieur.

**La structure** du bâtiment, répétitive, est considérée comme un atout. Elle sert de support aux différentes activités, et oriente clairement l'implantation des différents programmes. Ainsi les hébergements, les bureaux, la galerie, le café, les studios son, le store, déclinent la trame existante de 4m, dans un dispositif simple, économique qui affirme l'identité du nouvel espace culturel.

**La distribution** des différents programmes est volontairement située le long de la façade Est côté cour. La circulation en RDC est large, elle devient un foyer pour les artistes, lieu de croisements et d'échanges. Elle est éclairée naturellement, visible depuis la cour d'arrivée. Elle favorise les interactions entre l'animation intérieure des lieux, la cour, et relie les différentes activités. Elle est le lien entre tous les usagers du lieu. Les accès aux ateliers depuis la circulation sont vitrés et rendent ces espaces traversant depuis la cour Est jusqu'à la cour Ouest. Ce même principe est appliqué à l'étage pour desservir les hébergements et les bureaux.

**L'orientation** du bâtiment est privilégiée vers la mer. Ainsi le long de la circulation à l'Est au RDC, les allèges existantes sont conservées tandis qu'à l'Ouest, les façades vitrées des ateliers descendent jusqu'au sol. La cour d'accès côté Est devient plus « publique », tandis que les ateliers à l'Ouest peuvent se prolonger à l'extérieur dans des espaces plus privés. A l'étage, les chassises vitrées offrent les vues et l'éclairage nécessaires aux espaces de bureaux, aux chambres, et à la mezzanine.

Le bâtiment, initialement symétrique et indifférent au contexte, se tourne vers la mer.

**La flexibilité** des espaces est obtenue par un redécoupage de la trame structurelle, au sol, murs et plafonds, qui dispose un kit fait de panneaux, ossatures, cimaises, partitions, équipements mobiles. L'objectif est de proposer, selon les événements et à moindre coût, des reconfigurations d'espace les plus nombreuses possibles. Chaque événement, chaque artiste, chaque performance, s'exprime ainsi dans une forme qui lui est propre. Toute manifestation artistique dispose ainsi d'un support d'expression adapté.

**Les temporalités** sont imaginées comme celles d'une grande maison des artistes, occupée jour et nuit, été comme hiver, alternant les appropriations d'espaces extérieurs et les besoins de confort intérieur. On retrouve au sein de l'ancienne colonie tous les espaces caractéristiques d'un tel équipement : le séjour, la cuisine, les chambres, les espaces de travail, les terrasses, le jardin.

**La rénovation** de l'ancienne bâtisse passe par une mise au propre du béton extérieur et l'application d'une lasure ou d'un enduit matière type patrimoine. Une isolation thermique est appliquée à l'intérieur, protégée par un doublage en plâtre.

Les toitures seront reprises en ardoises, et les châssis vitrés d'étage sur les façades Ouest et Est, couvert par une toiture zinc pré patiné anthracite à faible pente. Du côté sud Ouest sont installés des panneaux solaires thermiques.

Les châssis vitrés sont en aluminium thermo laqué, fins et pérennes couleur gris clair au choix de l'architecte.

Le sol sur tout le RDC est une chape de béton ragréée, fractionnée suivant la trame générale du bâtiment.

Les planchers d'étage sont réalisés en structure bois, apparente, à laquelle sont associés des doublages et parements dans le cas de contraintes liées à la sécurité incendie ou aux besoins d'isolation acoustique.. L'utilisation du bois est justifiée par le besoin d'une structure légère que supportera la construction existante, et par la volonté d'un chantier sec et propre. Une partie de la charpente existante sera réutilisée pour les aménagements intérieurs (estrade habillage bar, façades rangement etc)

Le chauffage du café/galerie est fourni principalement par une CTA. Des panneaux rayonnants complètent les besoins dans les autres plus petits espaces.

Les eaux de pluie sont récupérées et réutilisées pour les sanitaires et l'entretien des extérieurs.

Les parking (14 places) seront aménagés du côté cour

Du côté du mur existant à l'ouest on trouve des containers « aménagés » avec divers usages (rangement, cuisine et bar extérieur,) et une terrasse permettant de profiter de la vue sur mer.

Le porche ainsi que les frontons associés sont imaginés comme des supports graphiques, investis par des artistes, propres à communiquer sur la vocation artistique du lieu.





























**court terme**

**moyen terme**

**long terme**

► **Maître d'ouvrage :**

PROPICE - Haute Boulogne Le Palais

► **Localisation du projet :**



**Types de financements -** tableau de financement en annexe joint

- Investissement
- Portage foncier
- Ingénierie (com., interco., etc)

► **Partenaires :**

**Partenaires opérationnels :**

Commune de Le Palais  
Fabienne Costel et  
Edwin Herkens architectes  
Sinny & Ooko

**Partenaires financiers :**

Commune de Le Palais  
Fondation Orange  
Europe FEADER LEADER  
Région Bretagne  
FDJ  
La Fondation du Patrimoine  
Mission Bern  
Conseil Départemental du Morbihan  
Minkstère de la Culture

► **Calendrier prévisionnel :** Début du projet (études) : 2019

Date prévisionnelle de fin du projet : 2024 - Durée du projet : 2 ans

► **Lien avec d'autres actions :** B : Renforcer les équipements forts.

► **Impact :** Augmenter l'offre culturelle proposée par la ville, associant jeunesse, solidarité, transmission des savoirs, rencontres intergénérationnelles... Proposer du co working et s'ouvrir à l'innovation.



**Projet :** Dans le cadre de la revitalisation du quartier de Haute Boulogne, la commune de Le Palais souhaite créer un tiers lieu socio-culturel à proximité immédiate du centre ville.

L'ancienne colonie pénitentiaire maritime et agricole est en capacité d'accueillir ce lieu structurant et nécessaire pour le territoire, la commune et la communauté de communes.

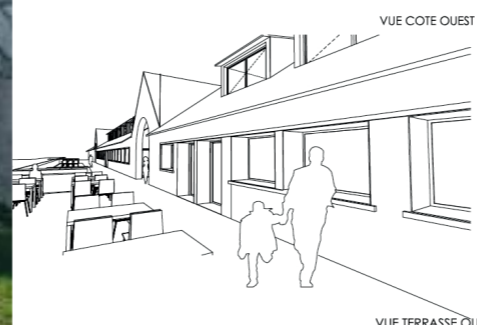
Le tiers lieu Propice promet un impact patrimonial, culturel, économique et social certain de par la réponse qu'il apporte à des besoins non-couverts au sein d'une population insulaire et par son rayonnement départemental, régional et national.

Il prend la forme du premier tiers lieu insulaire et se place ainsi comme un modèle socio-culturel innovant en regroupant les artistes, les artisans, les galeries, les commerçants, les entrepreneurs, les familles, les scolaires et les associations autour d'un projet commun et partagé permettant le développement d'activités multiples et très variées allant d'expositions aux concerts, d'ateliers aux formations, de résidences aux conférences, en passant par des journées thématiques, des rencontres, des échanges avec les scolaires, de la mise en commun de matériel ou de connaissances, etc...

Les possibilités d'un tel lieu novateur et porteur de valeurs (celles de l'ESS notamment) sont infinies. Ainsi, et afin de pouvoir valoriser au maximum le potentiel du bâtiment existant, notamment en utilisant l'étage de la longère, une modification de la charpente est nécessaire (changement de gabarits en toiture). Cette dernière demande, afin d'exploiter au mieux l'espace et d'y faire entrer la lumière, la mise en place de lucarnes larges.

Cette modification permet l'installation à l'étage de plusieurs équipements primordiaux pour le lieu, son utilisation et à destination des habitants et utilisateurs :

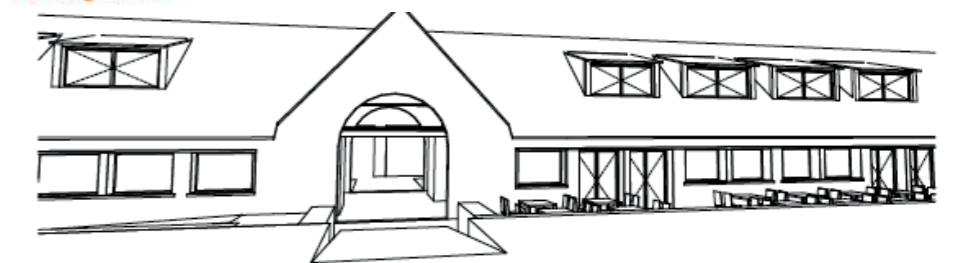
- Une mezzanine pour accueillir des expositions, des activités associatives, du public lors d'événements ou pour des associations, des travailleurs indépendants...
- Des espaces partagés (cuisine, lieu de vie) entre les bureaux et les résidences afin de créer des proximités entre les utilisateurs de différents horizons.
- Des logements saisonniers - insulaires (4 chambres) ainsi que des logements de résidences d'artistes (4 chambres).



Circulation Pôle associatif



Café galerie



**CE PROJET NÉCESSITE DES DÉROGATIONS AU PLU.**

En l'absence d'une dérogation au PLU, permettant la mise en place de lucarnes plus larges que hautes pour cette réhabilitation, la mise en place de ces équipements nécessaires ne pourra pas être réalisée. La proposition s'inscrit dans la valorisation du patrimoine existant dans une zone UAC et a déjà obtenu l'aval de l'ABF en charge.

Dans la même optique, et afin de pouvoir accueillir les publics dans les meilleures conditions, une mutualisation des parkings est aussi demandée.









## Annexe 5. Fiches espèces

---

### Fiche d'identité de l'hirondelle rustique (*Hirundo rustica* Linnaeus, 1758)

- **Éléments de répartition**

Cette hirondelle présente dans la quasi-totalité de l'Europe, occupe tout le territoire français en période de nidification, avec des effectifs estimés entre 1 et 3 millions de couples<sup>(6)</sup>. En Bretagne, L'atlas indique une répartition homogène sur l'ensemble de la région.



*Hirondelle rustique juvénile*

- **Biologie et écologie**

L'hirondelle rustique est une espèce migratrice, présente en Bretagne dès le mois de mars. Les oiseaux peuvent s'installer sur leurs sites de reproduction dès leur arrivée. Une fois la période de reproduction terminée, cette hirondelle quitte l'Europe pour rejoindre ses quartiers d'hiver en Afrique, entre août et octobre suivant les conditions météorologiques.

Dans nos territoires, on observe surtout cette espèce en zones rurales (vieux bourgs et fermes), mais elle peut exploiter tous les habitats susceptibles de lui offrir les ressources alimentaires nécessaires et des sites de reproduction.

Les sites de nidification peuvent être variés (cheminées, bâtiments agricoles, garages, appentis, églises, préaux, parfois grottes, etc.), mais elle affectionne tout particulièrement les vieilles granges, écuries et étables qui offrent souvent des conditions très favorables, notamment en termes de supports de nids et d'accès (« portes » restant ouvertes).

Les nids sont construits à l'abri des intempéries, généralement à l'intérieur des bâtiments, à la faveur de poutres ou d'autres supports (corniches, cavités, rebords de fenêtres, etc.).

D'après le Groupe Ornithologique Breton <sup>(1)</sup>, il s'agit d'une espèce relativement opportuniste et qui présente de bonnes capacités d'adaptation. Elle doit cependant faire face à une régression marquée des sites favorables à sa reproduction (habitations et bâtiments agricoles modernes inadaptés, disparition des grandes cheminées, fermeture des garages, etc.).

- **Statut de l'espèce**

L'hirondelle rustique est protégée<sup>(7)</sup>.

Sur la liste rouge européenne de l'Union Internationale pour la Conservation de la Nature (UICN, évaluation 2015), l'espèce est considérée en « préoccupation mineure ».

Au **niveau national**, l'hirondelle rustique est classée « **quasi menacée** » sur la liste rouge des oiseaux nicheurs de France métropolitaine (2016) en raison d'un déclin constaté. Ce déclin est en partie lié à la diminution de la ressource alimentaire (insectes), mais également à la régression marquée des habitats favorables à leur reproduction (vieilles granges notamment). **En Bretagne**, l'hirondelle rustique est classée en « **préoccupation mineure** » sur la liste rouge régionale<sup>(8)</sup>.

---

<sup>(6)</sup> Groupe ornithologique breton (2012). Atlas des oiseaux nicheurs de Bretagne. Delachaux & Niestlé, Paris 512 p.

<sup>(7)</sup> Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.

<sup>(8)</sup> Liste rouge régionale & Responsabilité biologique régionale Oiseaux nicheurs & Oiseaux migrateurs de Bretagne (2015).

## Fiche d'identité du moineau domestique (*Passer domesticus* Linnaeus, 1758)

- **Éléments de répartition**

Cette espèce est présente dans l'ensemble de l'Europe et occupe tout le territoire français en période de nidification, avec des effectifs estimés entre 4 et 8 millions de couples <sup>(9)</sup>. En Bretagne, l'atlas indique une répartition homogène sur l'ensemble de la région.



- **Biologie et écologie**

Le moineau domestique est une espèce sédentaire, bien que quelques individus migrateurs soient observés sur les côtes, l'espèce est présente en Bretagne toute l'année. La dispersion des jeunes ne dépasse que rarement 20 km.

*Moineau domestique*

Dans nos territoires, on observe surtout cette espèce en zones anthropiques (villes, bourgs, maisons d'habitation), mais elle peut exploiter des sites comme les falaises, des vergers ou des haies.

Le moineau domestique niche en majorité dans des anfractuosités de bâtiments, des cavités et diverses fissures dans les murs et sous les toitures. Plus rarement, les nids peuvent être édifiés au sein d'arbustes ou de boules de gui.

D'après le GOB (2012), cette espèce commensale de l'homme est l'espèce la plus abondante des parcs et jardins, en Bretagne, sa répartition n'a guère changé même si elle a disparue d'une île dans l'archipel de Molène. En milieu rural, la baisse des effectifs de moineau domestique tiendrait surtout à l'intensification des pratiques culturales, ce qui engendre une diminution des ressources en graines de céréales et en plantes rudérales. Le cas du moineau en milieu urbain est plus complexe à interpréter mais il est fort probable que les principales causes de sa diminution soient liées à la densification de l'urbanisation, à la rénovation des bâtiments et à la présence du chat domestique. En Bretagne la population semblerait stable mais au niveau européen, une diminution des effectifs est clairement observée <sup>(10)</sup>.

- **Statut de l'espèce**

Comme une grande partie des oiseaux de France, le moineau domestique est protégé <sup>(11)</sup>. Sur la liste rouge européenne de l'IUCN <sup>(12)</sup>, nationale <sup>(13)</sup> comme régionale <sup>(14)</sup>, l'espèce est considérée en « **préoccupation mineure** ».

---

<sup>(9)</sup> Atlas des oiseaux nicheurs de Bretagne, Groupe Ornithologique Breton (coord.), 2012.

<sup>(10)</sup> Combinaison de deux sources : Atlas des oiseaux nicheurs de Bretagne, Groupe Ornithologique Breton (coord.), 2012. et [iucnredlist.org](http://iucnredlist.org)

<sup>(11)</sup> Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.

<sup>(12)</sup> IUCN Red List of Threatened Species (2022.2). Disponible sur : [www.iucnredlist.org](http://www.iucnredlist.org)

<sup>(13)</sup> Liste rouge régionale & Responsabilité biologique régionale Oiseaux nicheurs & Oiseaux migrateurs de Bretagne (2015).

<sup>(14)</sup> Liste rouge régionale & Responsabilité biologique régionale Oiseaux nicheurs & Oiseaux migrateurs de Bretagne (2015).

## Fiche d'identité de l'oreillard gris - *Plecotus austriacus* (J. B. Fischer, 1829)

Source : Delamare L., 2020

### • Statut de l'espèce

L'Oreillard gris, *Plecotus austriacus* appartient à la famille des Vespertilionidae. Comme l'ensemble des chauves-souris, l'oreillard gris est protégé sur le territoire national <sup>(15)</sup>.

Sur la liste rouge européenne de l'UICN (évaluation 2021), l'espèce est considérée « quasi menacée ». Cependant, cet oreillard est classé en « préoccupation mineure » sur la Liste rouge des mammifères continentaux de France métropolitaine (2017). L'espèce est de même considérée « préoccupation mineure » sur la liste rouge régionale <sup>(16)</sup>.



### • Éléments de répartition

Cette espèce est largement répandue en Europe, et présente dans tous les départements français et sur le territoire Breton.

### • Biologie et écologie

L'Oreillard gris aime la chaleur et les gîtes d'origine anthropique tout au long de l'année. En été, il apprécie les charpentes de bâtiment dans des combles volumineux et chauds (GMB, 2015) dont la hauteur doit idéalement dépasser 2,5 m (Razgour et al. 2013). Il peut fréquenter les mêmes gîtes pendant l'hiver (Groupe mammalogique breton 2015 ; Razgour et al. 2013). D'après le GMB, l'oreillard utilise fréquemment les habitations humaines pour des pauses nocturnes.

Pour la chasse, cet Oreillard est considéré comme ubiquiste ; fréquentant à la fois les zones bocagères, les bosquets mais aussi les zones urbanisées avec les parcs et les jardins (il peut chasser autour des lampadaires attirant les insectes). Il est également connu pour être capable de chasser aux abords des lampadaires attirants les insectes.

Il chasse à une distance maximale de 5 km par rapport au gîte (Razgour et al. 2013 ; Cavallini 2009), plutôt 2 km en moyenne. Les proies consommées sont essentiellement les Lépidoptères Noctuidés ainsi que les Diptères et les Coléoptères.

En Bretagne, les colonies de femelles sont composées de 5 à 30 individus. Des femelles nullipares ainsi que des mâles solitaires peuvent également être présents, mais sont souvent à l'écart de la colonie à l'intérieur du gîte (Razgour 2012). Les naissances ont lieu pendant la deuxième quinzaine de juin.

Les colonies montrent une grande fidélité au gîte mais les mâles utilisent fréquemment un réseau de plusieurs gîtes dispersés autour de la colonie de reproduction au cours de l'été (Dietz, Helversen, et Nill 2009).

---

<sup>(15)</sup> Arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.

<sup>(16)</sup> Liste rouge régionale & Responsabilité biologique régionale Mammifères de Bretagne (listé *Plecotus austriacus* (J.B. Fischer, 1829))

## Fiche d'identité de la pipistrelle commune - *Pipistrellus pipistrellus* (Schreber, 1774)

- **Statut de l'espèce**

Comme l'ensemble des chauves-souris sur le territoire national, la pipistrelle commune est protégée<sup>(17)</sup>.

Sur la liste rouge européenne de l'UICN (évaluation 2021), l'espèce n'est pas listée (source : inpn.mnhn.fr). Cependant, cette pipistrelle est considérée « quasi menacée » sur la Liste rouge des mammifères continentaux de France métropolitaine (2017). L'espèce est considérée en « préoccupation mineure » sur la liste rouge régionale<sup>(18)</sup>.



- **Éléments de répartition**

La pipistrelle commune, *Pipistrellus pipistrellus* (Schreber, 1774) appartient à la famille des Vespertilionidae. Cette espèce est largement répandue en Europe, et est présente dans tous les départements français ainsi que sur l'ensemble du territoire Breton.

- **Biologie et écologie**

La pipistrelle commune est une espèce ubiquiste, que ce soit en termes de terrain de chasse ou dans le choix de ses gîtes, exploitant tous types de bâtiments, de fissures ou de cavités aussi bien anthropiques que naturelles. En été, en groupe ou isolée, elle apprécie les charpentes de bâtiment et peut exploiter les combles chauds, des fissures ou même l'arrière des volets (Groupe mammalogique breton 2015). L'espèce préfère exploiter en hivernage des endroits confinés, non chauffés (greniers, bunkers, tunnels, fissures rocheuses ou maçonnées, etc. (Groupe mammalogique breton 2015).

Pour la chasse, cette pipistrelle fréquente à la fois les zones ouvertes, les zones bocagères, les bosquets mais aussi les zones urbanisées avec des parcs et des jardins. Elle est également connue pour être capable de chasser aux abords des lampadaires attirants les insectes.

Les proies consommées sont d'une grande variété mais sont majoritairement des Diptères (tipules, moustiques, moucheron) mais également Lépidoptères, Trichoptères et certains Coléoptères.

Les colonies de femelles peuvent se composer de plusieurs dizaines d'individus. Les femelles mettent bas à l'écart des mâles. Les naissances ont lieu pendant le mois de juin. Les jeunes savent voler à partir de 4 semaines environ (source : shna-ofab.fr).

Les colonies montrent une relative fidélité au gîte et les mâles sont dispersés loin ou autour de la colonie de reproduction au cours de l'été. (Source : shna-ofab.fr).

---

<sup>(17)</sup> Arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.

<sup>(18)</sup> Liste rouge régionale & Responsabilité biologique régionale Mammifères de Bretagne (listé *Pipistrellus pipistrellus* (J.B. Fischer, 1829))

- **Statut de l'espèce**

Comme l'ensemble des chauves-souris sur le territoire national, la sérotine commune est protégée<sup>(19)</sup>.

Cette espèce est considéré « quasi menacée » sur la Liste rouge des mammifères continentaux de France métropolitaine (2017). L'espèce est considérée en « préoccupation mineure » sur la liste rouge régionale<sup>(20)</sup>.



- **Éléments de répartition**

La sérotine commune est largement répandue en Europe, dans le nord de l'Afrique et en Asie centrale (Pen ar Bed, 2006). Elle est présente dans tous les départements français ainsi que sur l'ensemble du territoire Breton. Ses effectifs seraient cependant en régression (bilan 2016-Observatoire des chauves-souris de Bretagne).

- **Biologie et écologie**

(Source : atlas.gmb.bzh)

La Sérotine est une grande chauve-souris qui fréquente un large éventail d'habitats tant anthropiques que naturels. Elle établit ses gîtes estivaux sous les toitures de bâtiments et fréquente, de manière opportuniste, toute sorte d'interstices (de maçonnerie, de souterrains, d'arbres...) en hiver.

Courante, mais peu abondante, elle chasse dans des milieux semi-ouverts (parcs et jardins, vergers, pâturages, plans d'eau et canaux, allées, lisières et trouées forestières) où elle se nourrit notamment de gros Insectes volants (Papillons ou Coléoptères).

---

<sup>(19)</sup> Arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.

<sup>(20)</sup> Liste rouge régionale & Responsabilité biologique régionale Mammifères de Bretagne (listé *Pipistrellus pipistrellus* (J.B. Fischer, 1829))