

**MÉMOIRE DE RÉPONSE À L'AVIS
DU CSRPN N°2024-05**
Dérogation espèce protégée (L.411-2 CE)
Mormopterus francoimoutoui



OPÉRATION CANAL DES ALOÈS

Commune de Saint-Louis

ENVIROTECH – Ingénierie de l'Environnement

SARL au capital de 4000 euros

9B Allée des Palmiers

97426 Trois-Bassins

contact@envirotech-ing.fr - 0262 266 321

N° de SIRET : 799 509 518 00046

P23-063-Canal_Aloes-
Réponse CSRPN.V3
14/02/2025

Dossier réalisé pour le compte de la société « SNC IP1R »

Gestionnaire ICADE PROMOTION

15, RUE MALARTIC

97400 - SAINT DENIS DE LA RÉUNION

Référent technique : Olivier MALHERBE, Directeur opérationnel

Mob : +33 (0)692 04 20 38

Olivier.malherbe@icade.fr

Dossier réalisé par ENVIROTECH – Ingénierie

9B Allée des Palmiers

97426 Trois-Bassins

SUIVI - VERSION			
VERSION	DATE	RÉDACTEUR	VALIDATEUR
V1	05/02/2025	J. PAILLUSSEAU	B. TESSIER
V2	06/02/2025	J. PAILLUSSEAU / O. MALHERBE	B. TESSIER
V3	14/02/2025	J. PAILLUSSEAU / O. MALHERBE	B. TESSIER
	Prise en compte des remarques du service instructeur		

Photographie de 2ème couverture : *Petits Molosses de La Réunion sur la colonie « Canal des Aloès »* (© Envirotech)

ENVIROTECH INGENIERIE

18 impasse Jean Max Fort

97425 LES AVIRONS

SARL au capital de 4000€

RCS St-Pierre 799 509 518 00046

APE : 7112B - TVA FR 60 799 509 518



1 Objet du dossier

La Société SNC IP1R prévoit prochainement la réalisation d'une opération de logements sociaux et de commerces sur la commune de Saint-Louis (opération « Canal des Aloès »).

Le projet a pour objet la réalisation d'un ensemble résidentiel composé d'une Résidence Sociale Personnes Agées, de logements sociaux, d'un Local Collectif Résidentiel et de locaux d'activité commerciale. Il permet de répondre à un besoin local en termes de logement (et notamment de logements sociaux et adaptés) et de mixité fonctionnelle (**Intérêt public**).

Informée de la présence d'une colonie de chauves-souris endémiques (le Petit Molosse de La Réunion - *Mormopterus francoismoutoui*) protégées (Arrêté ministériel du 12 février 1989) à l'intérieur de l'un des bâtiments et souhaitant mener à bien les travaux en tenant compte de la sensibilité écologique de l'espèce, la SNC IP1R a sollicité le bureau d'études Envirotech Ingénierie afin de déterminer la meilleure solution pour réaliser ses travaux en limitant l'atteinte aux chiroptères et aboutir à une gestion de cette problématique qui soit durable, concertée et conforme à la réglementation.

Malgré l'effort d'évitement et de réduction consenti, le projet sera irrémédiablement à l'origine d'une destruction du gîte de cette espèce. Le bâtiment occupé par les chauves-souris est en effet en état de ruine et se trouve sur une zone stratégique en termes d'aménagement du quartier et de l'îlot. Son maintien est techniquement, économiquement et sécuritairement incompatible avec le projet. À ce titre, la seule solution acceptable pour le maître d'ouvrage est la démolition du bâtiment et la délocalisation de la colonie de chauves-souris qui s'y trouvent (**Absence de solutions alternatives**).

Au vu de ces critères, une demande de dérogation à l'interdiction de destruction de gîte d'une espèce de chiroptère protégée (le petit Molosse de la Réunion - *Mormopterus francoismoutoui*) a été déposée en date du 18 novembre 2024.

Conformément à la réglementation en vigueur, le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) de La Réunion a été saisi par le Préfet pour avis sur cette demande.

À ce titre, la société SNC IP1R a été conviée à présenter, aux membres du CSRPN, son projet et le plan d'actions envisagé en faveur de l'espèce lors de la réunion plénière du mercredi 18 décembre 2024.

L'avis sur le dossier a été rendu le 31 janvier 2025. La demande de dérogation a fait l'objet d'un avis favorable avec recommandation.

Le présent dossier constitue le mémoire de réponse de la société SNC IP1R aux recommandations du CSRPN concernant la demande de dérogation « Espèce protégée » de l'opération « Canal des Aloès » envisagée sur la commune de Saint-Louis.

2 Réponses aux recommandations du CSRPN de La Réunion

Les recommandations concernent uniquement la mesure A3 du plan d'action « Installation de gîtes de substitution » :

Rappel des recommandations

1. *Retirer le bardage sur le gîte de substitution, car certains individus risquent de s'y accrocher, générant du guano au sol (risque sanitaire) ;*
2. *Proposer le gîte de substitution principal dès le mois de mars 2025, au moment de l'envol des juvéniles, pour avoir un maximum de chance de succès de colonisation ;*
3. *Agrandir la taille du gîte principal, et reproduire le modèle du R+1 du bâtiment actuel avec 2 petits vestibules sombres et une grande pièce principale pour que les individus puissent voler et interagir ensemble ;*
4. *Augmenter le nombre de gîtes pour donner plus de chances de colonisation par les différentes populations identifiées (deuxième gîte dans le parc) ou, à défaut, déplacer le gîte dans le parc ;*
5. *Transmettre à la DEAL le maximum de données et faire un retour d'expérience, afin de participer au développement de la connaissance sur l'espèce et à l'amélioration des gîtes.*

Réponses

Attentive aux remarques du conseil lors de la réunion du 18 décembre 2024, et consciente de la nécessité de ré étudier sans attendre cette mesure de son plan d'actions, la société SNC IP1R a sollicité la DEAL Réunion Service UBIO (M. Robin Willemet) et l'IRD UMR PIMIT (M. Muriel Dietrich) pour une réunion d'échange concernant la conception du gîte principal de substitution.

Les éléments et choix adoptés par le maître d'ouvrage à l'issue de cet échange du 23 janvier 2025 convergent avec les recommandations du conseil et permettent d'apporter les réponses suivantes :

Recommandation n°1 : « *Retirer le bardage sur le gîte de substitution, car certains individus risquent de s'y accrocher, générant du guano au sol (risque sanitaire) »*

Réponse apportée par la SNC IP1R :

En réponse à la recommandation n°1, la SNC IP1R confirme qu'elle ne réalisera pas le bardage bois initialement envisagé sur le gîte de substitution et mentionné au dossier de demande de dérogation déposé le 18/11/2024 (notamment dans la description figurant en page 82, ou à la figure n° 53 présentée en page 84).

Recommandation n°2 : « *Proposer le gîte de substitution principal dès le mois de mars 2025, au moment de l'envol des juvéniles, pour avoir un maximum de chance de succès de colonisation »*

Réponse apportée par la SNC IP1R :

Au mois de mars 2025, la SNC IP1R ne sera pas encore propriétaire du terrain ; son acquisition étant notamment suspendue à l'obtention de la dérogation espèce protégée déposée en date du 18/11/2024 objet du présent mémoire de réponse.

A cette échéance la SNC IP1R ne disposera donc pas de droits réels sur le terrain sur lequel le gîte de substitution principal sera construit.

Aussi, la mise en place du gîte de substitution principal nécessite l'accord des instances décisionnelles de la SNC IP1R compte tenu du risque encore possible de non-réalisation de l'ensemble immobilier (consultation des entreprises de travaux, dérogation espèces protégées, ...) et celui des propriétaires du terrain.

La SNC IP1R rappelle par ailleurs qu'à ce jour la conception du gîte est très peu avancée (les éléments principaux de conception n'ayant été arrêtés qu'au terme de la réunion du 23/01/2025) et qu'au mieux la construction pourrait être réalisée en 2 mois à partir de la finalisation de la conception et de la consultation de travaux qui sera lancée pour le gîte de substitution indépendamment du reste de l'opération.

Ainsi, en réponse à la recommandation n°2, la SNC IP1R s'engage à minima à démarrer la construction du gîte de substitution dès qu'elle sera propriétaire du terrain (échéance prévisionnelle à fin avril 2025) et à étudier la possibilité de la démarrer avant cette échéance (possibilité notamment suspendue à l'accord des actuels propriétaires du terrain).

La SNC IP1R confirme que le gîte de substitution principal sera achevé avant démarrage des travaux de désamiantage et de démolition du bâtiment actuellement occupé par les chauves-souris.

Recommandation n°3 : *« Agrandir la taille du gîte principal, et reproduire le modèle du R+1 du bâtiment actuel avec 2 petits vestibules sombres et une grande pièce principale pour que les individus puissent voler et interagir ensemble »*

Réponse apportée par la SNC IP1R :

Pour mémoire, le gîte principal de substitution prévu au dossier de demande de dérogation présente des dimensions de 2m*4m*2m (L*I*h) (soit une surface de 8 m²) et est situé au-dessus du local technique faisant face au poste de transformation à l'entrée de la résidence.

La volumétrie des locaux actuellement fréquentés par les chauves-souris correspond à la pièce nommée « Salle à Manger » dans le dossier de demande de dérogation et aux deux vestibules occupés en journée.

Ainsi, en réponse à la recommandation n°3, la SNC IP1R indique qu'elle :

- Ne réalisera pas le gîte selon les dimensions initialement envisagées et mentionnées au dossier de demande de dérogation déposé le 18/11/2024 (notamment dans la description figurant en page 82, ou aux figures n° 52, 53, 55 et 56) ;
- Réalisera un gîte d'une superficie de 16 m² à une hauteur minimum de 2 mètres du sol et d'une hauteur sous plafond de 3 mètres avec une configuration reproduisant le modèle du R+1 du bâtiment actuel avec 2 petits vestibules sombres et une grande pièce principale pour que les individus puissent voler et interagir (cf. schéma de principe en figure 1 ci-dessous).

Sauf pour le bardage visé à la recommandation n°1, les autres dispositions constructives du gîte sont maintenues (matériaux, accès, etc.). Elles seront au besoin adaptées dans le cadre des études de conception à venir.

[illegible]

Réponse apportée par la SNC IP1R :

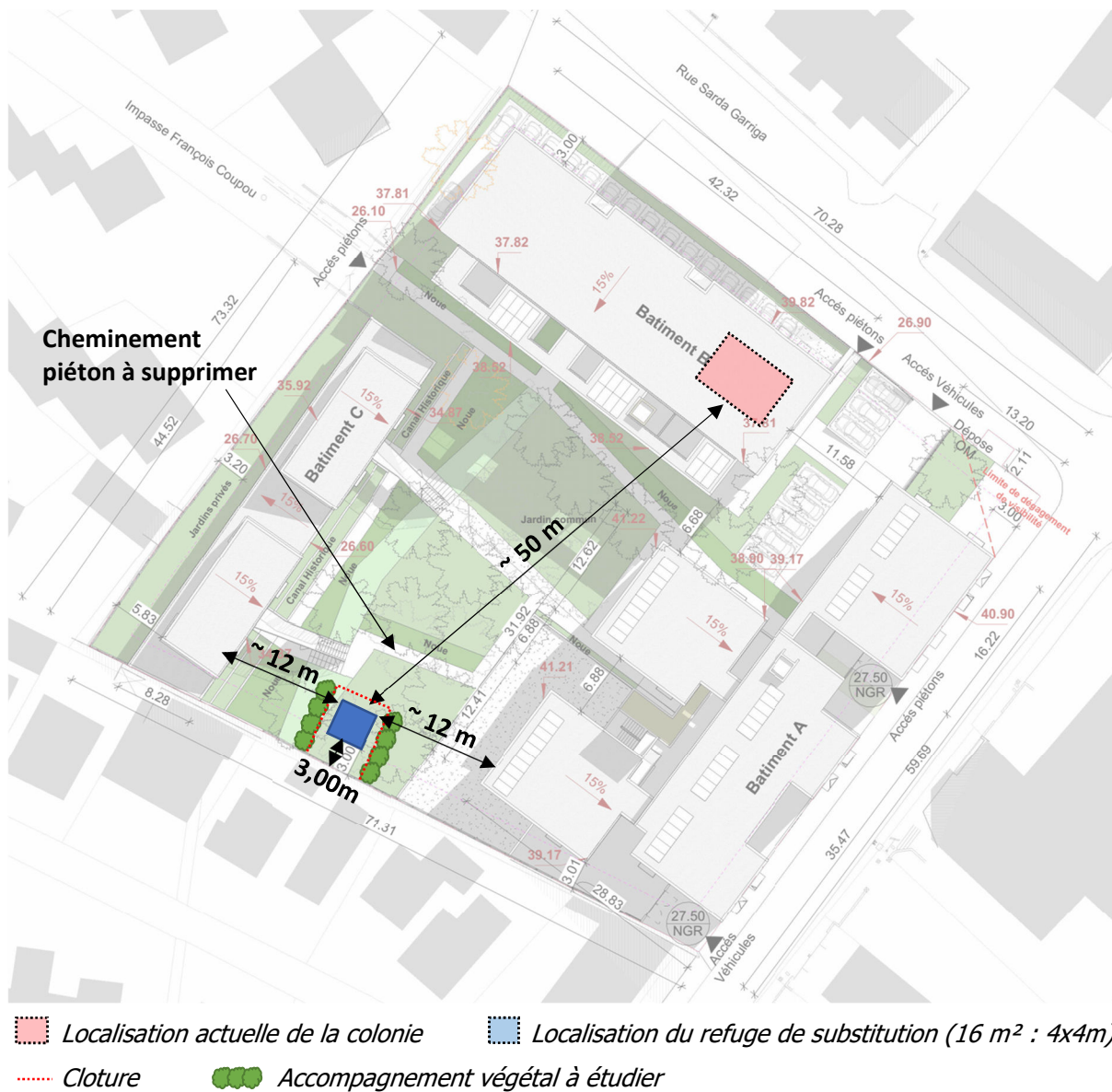
Considérant que la proposition initiale présentait des contraintes potentielles non négligeables pour les usagers de l'opération (nuisances liées à la proximité avec les bâtiments et notamment celui ayant pour vocation l'accueil d'une résidence pour personnes âgées) et les chauves-souris (nuisances sonores et pollution lumineuse liées à la proximité avec l'espace public et l'entrée principale de l'opération), le gîte de substitution principal sera finalement réalisé dans le parc du projet à une distance d'environ 50 mètres de la localisation actuelle de la colonie (cf. figure 2 ci-dessous).

Le gîte sera implanté sur la base des principes suivants :

- Implantation en fond de parc à une distance minimale de 10 m des bâtiments de l'opération ;
- Implantation prenant en compte l'ombrage des bâtiments du projet sur le secteur visé ;
- Conservation d'une distance minimale de 3 mètres avec la limite de parcelle pour limiter les nuisances (odeurs, excrétât à l'envol) vis-à-vis des riverains ;
- Sanctuarisation des abords immédiats du gîte par la mise en œuvre d'une clôture permettant d'éviter des activités humaines trop proches et les intrusions ;

- Réalisation de plantations périphériques permettant de renforcer la tranquillité réciproque des chauves-souris et des résidents et l'intégration paysagère du gîte. Les plantations privilégieront les essences arbustives afin de limiter les ombres portées sur le gîte et ne pas entraver l'accès pour les chauves-souris ;
- Suppression de la circulation piétonne située à proximité du gîte ;
- Limitation des apports lumineux artificiels à proximité du gîte.

Figure 2 : Localisation du gîte de substitution principal



Tand'm architectes

Concernant la recommandation du conseil d'augmenter le nombre de gîtes, la SNC IP1R informe avoir étudié les variantes suivantes avant d'aboutir à la solution proposée à la demande de dérogation déposée le 18/11/2024 :

- Variante 1 : gîte de dimensions 4m*4m*3m (L*I*h) en toiture du bâtiment B. Cette variante a été rejetée par la SEMADER et l'Architecte des bâtiments de France (qui a déjà donné un avis défavorable sur la construction en R+4 d'une partie des bâtiments) s'y opposera (hauteur, architecture de toiture, ...) ;
- Variantes 2 et 2bis : gîte de dimensions 2m*1m*1m (L*I*h) sur mât au sein du parc (gîte de repos). Ces variantes ont été abandonnées puisqu'à priori inappropriées à la fonction présumée du gîte actuel ;
- Variante 3 : gîte de dimensions 4m*4m*2m (L*I*h) au-dessus du poste de transformation. Cette variante a été abandonnée en raison des avis défavorables reçus à propos d'une construction au-dessus d'un ouvrage concédé à EDF.

La SNC IP1R a ensuite étudié la variante 3bis (gîte de dimensions 4m*2m*2m (L*I*h) au-dessus du local technique faisant face au poste de transformation) correspondant à la solution proposée à la demande de dérogation déposée le 18/11/2024.

Comme indiqué en première partie de la réponse à la recommandation n°4, cette variante 3bis sera abandonnée au profit de la réalisation d'un gîte de 16 m² dans le parc.

La SNC IP1R n'est pas en mesure de proposer d'autre solution d'implantation du gîte et/ou d'augmenter le nombre de gîtes.

Concernant les gîtes satellites :

Suite à réflexion commune, il s'avère que la proposition de mise en place des 2 gîtes sur mâts à la fin du chantier présente peu d'intérêt. À ce titre il est finalement prévu :

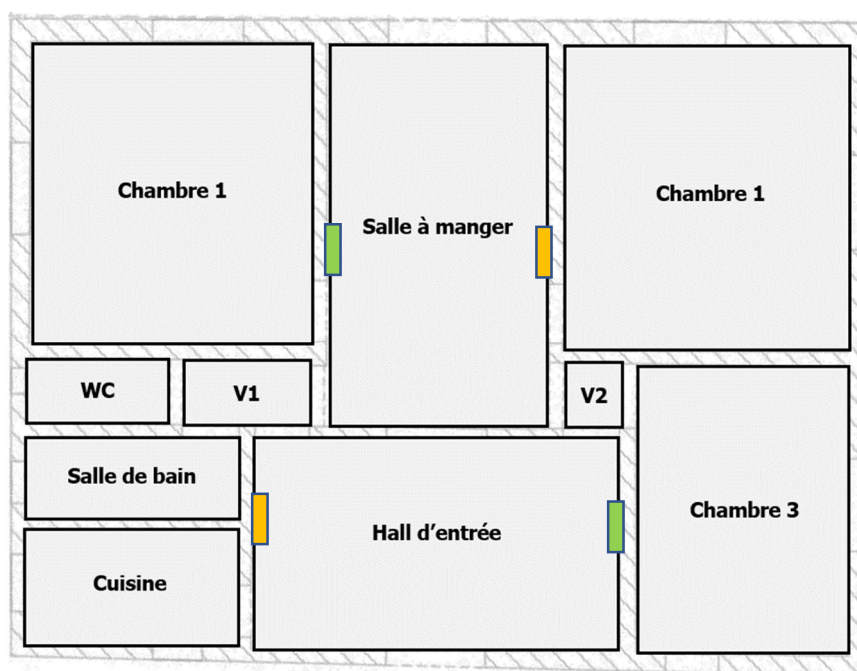
- La suppression des 2 gîtes sur mâts mentionnés au dossier de demande de dérogation déposée le 18/11/2024 ;
- L'installation, dès le mois de février 2025, de 4 gîtes industriels (2 gîtes micro FT CHILLON et 2 gîtes SCHWEGLER 1FF – cf. caractéristiques au tableau 1 ci-dessous) dans le bâtiment actuellement fréquenté par les chauves-souris (cf. plan d'implantation envisagé en figure 3 ci-après) pour qu'ils puissent être fréquentés et imprégnés par celles-ci pendant la période restant avant sa démolition,
- La dépose de ces gîtes au mois de juin 2025, suite à la construction du gîte de substitution principal et préalablement à la démolition du bâtiment,
- La réinstallation des micro-gîtes dans et en façade extérieure du gîte de substitution principal.

Cette adaptation, en complément de la récupération d'éléments imprégnés d'odeur de la colonie (guano, lessivât d'excrétât, et morceau de béton des murs et plafonds très fréquentés) avant démolition complète du bâtiment, devrait permettre de favoriser l'appropriation du gîte de substitution principal par les chauves-souris.

Tableau 1 : Caractéristiques des gîtes industriels retenus

	Gîte mural SCHWEGLER 1FF	Gîte mural micro FT CHILLON
Dimension	L 27 cm x H 43 cm x P 14 cm	L 29 x H 44 x 9 cm.
Poids	8-9 kg environ	5 kg environ
Matériau	Béton de bois	béton de bois
Type	Gîte universel	gîte universel
Nb chambres	1 chambre	1 chambre
Capacité	30 individus	20 individus
		

Figure 3 : Plan d'installation des gîtes satellites dans le bâtiment à partir de février 2025



Recommandation n°5 : *« Transmettre à la DEAL le maximum de données et faire un retour d'expérience, afin de participer au développement de la connaissance sur l'espèce et à l'amélioration des gîtes »*

Réponse apportée par la SNC IP1R :

En réponse à la recommandation n°5, la SNC IP1R s'engage à transmettre à la DEAL le maximum de données et faire un retour d'expérience, afin de participer au développement de la connaissance sur l'espèce et à l'amélioration des gîtes.