

AVIS DU CONSEIL SCIENTIFIQUE RÉGIONAL DU PATRIMOINE NATUREL D'OCCITANIE

art. L.411-2 du Code de l'Environnement

Référence du projet : 2025-01-33x-00024

Référence de la demande : 2025-01-33x-00024

Dénomination du projet : Réhabilitation résidence Val-de-Croze

Bénéficiaire : ACM Habitats

Lieu des opérations : Montpellier

Espèces protégées concernées : Hirondelle rustique, martinet noir, moineau domestique, pipistrelle commune, pipistrelle de Kuhl, pipistrelle pygmée et tarente de Maurétanie

MOTIVATION ou CONDITIONS

Contexte du projet

Des travaux d'isolation par l'extérieur et d'étanchéification des toits des bâtiments de la Résidence Val-de-Croze, situés allée du Temple du Ciel à Montpellier, ont été réalisés par ACM Habitat. Ce chantier a été réalisé en deux temps, de la fin 2024 au début 2025 et ensuite à partir d'octobre 2025. En janvier 2025, la DREAL a été alertée que des nids d'hirondelles avaient été détruits lors de la réalisation des travaux. Aucune demande de DEP n'ayant été déposée pour ce chantier, la DREAL a transmis un porter à connaissance à ACM Habitat afin de l'informer que l'Hirondelle rustique est une espèce protégée et des obligations légales qui découlent de cette protection. La DREAL demandait à ACM Habitat d'arrêter les travaux et de déposer une demande de dérogation relative aux espèces protégées conformément à la législation. Malgré cette notification, les travaux ont été achevés et aucune mesure garantissant l'absence de perte nette de biodiversité n'a été mise en place.

Le CSRPN met l'accent sur le fait que les travaux ont été réalisés sans autorisation d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats, et ce bien que le pétitionnaire ait été informé de ses obligations réglementaires.

Finalement, le porteur de projet a déposé une demande de dérogation relative aux espèces protégées pour régulariser la situation.

Analyse du dossier

Le CSRPN constate que la rédaction du dossier est négligée et confuse : des phrases manquent ou sont incomplètes, des figures ne sont pas légendées, la délimitation de la Résidence Val-de-Croze n'est pas précise et il n'est pas non plus clairement expliqué si ce chantier est totalement terminé.

L'inventaire de l'état initial de la biodiversité a été réalisé le 28/04/2025 au cours d'un passage réalisé au cours de la journée et d'un autre au cours de la nuit sans que les plages horaires ni la durée des prospections ne soient précisées. Pour les chiroptères, 5 points d'écoute active et 1 point d'écoute passive ont été réalisés.

Au terme de cette prospection, 8 nuits d'Hirondelle rustique (*Hirundo rustica*), 11 sites de reproduction du Martinet noir (*Apus apus*) et 1 nid de Moineau domestique (*Passer domesticus*) ont été recensés.

Trois espèces de chiroptères ont été découvertes : la Pipistrelle commune (*Pipistrellus pipistrellus* ; 373 contacts), la Pipistrelle de Kuhl (*P. kuhlii* ; 300 contacts) et la Pipistrelle pygmée (*P. pygmaeus* ; 134 contacts).

Il faut garder à l'esprit que 2 nids d'Hirondelle rustique avaient déjà été détruits lors des travaux réalisés de fin 2024 au début 2025.

Avis du CSRPN

La conduite du projet de restauration de la Résidence Val-de-Croze est inacceptable car le porteur de projet a ignoré les législations sur la protection de la biodiversité et, circonstances aggravantes, a fait fi du porter à connaissance de la DREAL.

Le CSRPN émet un **avis défavorable** sur le dossier de la réfection de la Résidence Val-de-Croze pour les raisons suivantes :

1. L'inventaire tel qu'il a été réalisé ne permet pas d'obtenir un état initial vraisemblable de la biodiversité. Les effectifs de Martinet noir ne sont pas connus ni le succès reproducteur de ces oiseaux. Le succès reproducteur des hirondelles n'est pas non plus déterminé. De même, l'inventaire des chiroptères ne répond pas aux exigences pour obtenir une estimation correcte des populations.
2. Le projet de la Résidence Val-de-Croze n'est pas replacé dans son contexte écologique car le porteur de projet n'a pas cherché à mesurer les impacts cumulés sur la biodiversité de son projet et d'autres éventuels projets situés à proximité.

Le CSRPN rappelle au porteur de projet que la séquence ERC doit, en premier lieu, reposer sur une estimation fiable de la biodiversité avant le démarrage du projet. À la lumière de cet état initial, le porteur de projet doit estimer l'ampleur des pertes attendues de biodiversité et doit rechercher les moyens pour éviter ou, au minimum, réduire ces pertes. Néanmoins, si des pertes résiduelles de biodiversité sont attendues après la mise en place des mesures d'évitement et de réduction, le porteur de projet proposera des mesures de compensation dont il devra démontrer la faisabilité et le succès, c'est-à-dire l'absence de perte nette de biodiversité. Dans l'état actuel du dossier, il est impossible de concevoir une séquence ERC crédible.

Le CSRPN demande au porteur de projet de :

1. Soumettre un nouveau dossier en veillant à corriger les erreurs de rédaction et de présentation relevées ci-dessus ;
2. Réaliser un nouvel inventaire afin d'estimer de manière vraisemblable l'état de la biodiversité. Pour les Chiroptères, le porteur de projet recensera les espèces gîtant dans les bâtiments au cours des quatre saisons. Pour l'Hirondelle rustique, le Martinet noir et le Moineau domestique, le porteur de projet estimera la population et pas seulement le nombre de sites de nidification. Il réalisera deux campagnes d'observation par an lors des périodes de nidification pour compter les adultes nicheurs et les jeunes quittant le nid ;
3. Situer le projet dans son environnement en étendant les inventaires dans un rayon de 2 km ;
4. Proposer une séquence ERC crédible à la lumière des informations obtenues aux points 2 et 3 ;
5. Organiser une campagne d'information sur les espèces protégées de la Résidence Val-de-Croze à l'adresse des habitants de cette résidence (obligations légales, mesures mises en place) ;
6. Développer une gestion écologique des espaces communs de la Résidence Val-de-Croze dont le plan sera annexé au dossier : minimum 30% des pelouses en gestion différenciée pour favoriser les populations d'insectes dont se nourrissent Hirondelle rustique, Martinet noir et Chiroptères, minimum 30% de la surface des voiries et parking sous les frondaisons d'arbres et élaboration d'un plan de désimperméabilisation des espaces communs ;
7. Présenter un plan de suivi quantitatif des populations au cours du temps pour s'assurer de l'efficacité de la séquence ERC. Ce plan présentera également les mesures correctives qui seront éventuellement mises en œuvre. Enfin, les observations annuelles collectées dans le cadre de ce plan de suivi seront adressées à la DREAL au plus tard au mois de novembre de chaque année.

AVIS :	Favorable []	Favorable sous conditions []	Défavorable [X]
--------	---------------	-------------------------------	-----------------

Présidence du CSRPN	[]
Présidence du GT ERC/DEP	[X]

Fait le 28 juillet 2026.

James Molina et Jean-Louis Hemptinne

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Molina', with a large, stylized loop at the beginning.A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hemptinne', written in a cursive style.

Avis à remettre à la **Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Occitanie**
1 Pl. Émile Blouin, 31500 Toulouse