



Ecotonia

Projet de création de logements – AFPA Félix Gouin
Istres (13)

Mémoire en réponse à l'avis du comité CSRPN émis
le 05 octobre 2025

Novembre 2025



Sommaire

1.	Introduction	1
2.	Avis du CSRPN sur la description générale du projet	2
2.1.	Concernant la visualisation globale du projet.....	2
2.2.	Concernant les caractéristiques techniques	10
2.3.	Précisions des aménagements paysagers	11
2.4.	Précisions des gîtes favorables aux chiroptères.....	14
3.	Avis du CSRPN sur le site du projet	16
4.	Avis du CSRPN sur les inventaires.....	17
5.	Avis du CSRPN sur les impacts bruts	18
6.	Avis du CSRPN sur les mesures de réduction.....	18
6.1.	Méthodologie.....	19
6.2.	Description du site et fonctionnalité potentielle	21
6.3.	Résultats de l'expertise	24
6.4.	Recommandations et suites opérationnelles.....	30
6.5.	Conclusion	30
7.	Avis du CSRPN sur les impacts cumulés.....	32
8.	Avis du CSRPN sur les mesures de compensation	33
8.1.	Concernant la mesure MC1	33
8.2.	Concernant la mesure MC2	36
8.2.1.	Concernant l'accueil des individus de Lézard ocellé	36
8.2.2.	Concernant les gîtes arboricoles à chiroptères	48
9.	Conclusion du mémoire en réponse.....	51
10.	Annexes.....	52
10.1.	Annexe 1 : Engagement de signature d'une ORE - Parcelle AC10.....	52
10.2.	Annexe 2 : Engagement de la mairie à mettre à disposition les parcelles AC11, 45,46, 47, 48, 49, 50 et AL31, 36 et 38	56

Sommaire des figures

Figure 1 : Carte des zonages environnementaux définis sur Istres (PPRif) – Etoile rouge site d'étude	9
Figure 2 : Localisation des haies pluristrates intégrées au plan paysager.....	11
Figure 3 : Plan de masse du projet superpose aux habitats favorables à la Pipistrelle pygmée	15
Figure 4 : Localisation des habitats favorables à la Pipistrelle pygmée (2,3 ha)	16
Figure 5 : Photographies des différentes recherches	20
Figure 6 : Type de fissures profondes (jointures bloc béton, bords de toiture) existantes.....	21
Figure 7 : Anfractuosités, ouvertures et fissures observées sur les différents bâtiments	23
Figure 8 : Ramassage de guano de chauves-souris.....	24
Figure 9 : Localisation du bâtiment présentant une concentration très importante de guano	25
Figure 10 : Présence de guano dense dans le bâtiment localisé en figure précédente.....	26
Figure 11 : Ouvertures et fissures présentes dans tous les bâtiments	27
Figure 12 : Ouvertures et fissures présentes dans tous les bâtiments	28
Figure 13 : Parcelles compensatoires prospectées et retenues en faveur de l'accueil du Lézard ocellé	38
Figure 14 : Milieux extrêmement favorables pour le Lézard ocellé au sein de la zone A (J. NENERT – Eco-Med, Istres (13), le 14/11/2025)	40
Figure 15 : Milieux se refermant, notamment suite à l'invasion de l'Herbe de la pampa (EVEE) (J. NENERT– Eco-Med, Istres (13), le 14/11/2025)	40
Figure 16 : Cartographie des enjeux de la zone A (Eco-Med)	41
Figure 17 : Milieux fermés au sein de la zone B, très peu favorables aux espèces thermophiles (J. NENERT – Eco-Med, Istres (13), le 14/11/2025)	42
Figure 18 : Cartographie des enjeux de la zone B (Eco-Med)	43
Figure 19 : Milieux ouverts, ruines (à proximité), pierriers et plantations au sein de la zone C (J. NENERT – Eco-Med, Istres (13), le 14/11/2025)	45
Figure 20 : Cartographie des enjeux de la zone C (Eco-Med)	46
Figure 21 : Plan de masse du projet d'aménagement – les bâtiments (en blanc) des parties ouest et est seront équipés de nichoirs spécifiques aux chiroptères, au Martinet noir et au Moineau domestique	49

Sommaire des tableaux

Tableau 1 : Synthèse des résultats des prospections des bâtiments	29
---	----

1. Introduction

A titre liminaire, nous ne sommes pas sur le territoire de Martigues mais de Istres. « Félix Gouin dans le sud de la ville de Martigues »

La société COGEDIM souhaite mener à bien un projet d'aménagement immobilier sur la commune d'Istres. Le projet prévoit la démolition des bâtiments existants et la construction de quinze nouveaux bâtiments, dont des logements sociaux, des logements intermédiaires, deux résidences sociales gérées (intergénérationnelles et pension de famille) et des locaux associatifs.

Dans le cadre du Volet Naturel de l'Étude d'Impact, après proposition de plusieurs mesures de réduction, des impacts significatifs persistent sur deux espèces, le Lézard ocellé (impact résiduel modéré) et le Verdier d'Europe (impact résiduel faible).

Pour le Verdier d'Europe, le projet n'engendrera pas de destruction d'individus, mais une perte légère d'habitats.

Le risque est donc considéré comme suffisamment caractérisé pour le Lézard ocellé uniquement.

Dans un souci de pleine intégration de la biodiversité et de réflexion à l'échelle de groupes fonctionnels, un total de onze espèces protégées a donc fait l'objet d'une demande de dérogation. La demande de dérogation porte sur la perturbation intentionnelle, la destruction et/ou l'altération d'habitats comprenant 11 espèces protégées (trois espèces de reptiles, dont le Lézard ocellé, cinq espèces d'oiseaux et trois espèces de chiroptères).

Après instruction, le [CSRPN](#) a émis des réserves et un avis défavorable avec recommandations en octobre 2025.

Le présent mémoire a pour objet de répondre point par point aux dernières remarques émises par le [CSRPN](#) sur l'enjeu biodiversité dans le cadre du projet d'aménagement porté par la société COGEDIM, sur la commune d'Istres.

Cet avis fait le point sur les grands axes suivants (synthèse de l'avis du CSRPN) :

- **Compléter les inventaires faunistiques** : une recherche des gîtes à chiroptères dans les bâtiments destinés à être démolis et par les indices de nidification des moineaux domestiques et de martinets noirs doit être effectuée ;
- **Prendre en compte les effets cumulés sur le Lézard ocellé à l'échelle de La Crau** : l'analyse des effets cumulés doit être faite à une échelle plus globale et intégrer la perte de milieux pour les populations de La Crau engendrée par les différents projets alentour ;
- **Rechercher une (des) parcelle(s) compensatoire(s) en faveur du lézard ocellé à proximité immédiate du projet** : les aménagements prévus dans la parcelle forestière située au sud-est du projet et le choix des parcelles compensatoires à Mas Thibert doivent être abandonnés ;

- **Proposer un marquage et un suivi des lézards ocellés** : cela permettra de contrôler la survie des individus présents et relâchés dans la future parcelle compensatoire ;
- **Poser des nichoirs à martinets, moineaux et chiroptères** : des nichoirs doivent être intégrés aux futurs bâtiments selon un nombre, un emplacement et un type à définir.

Ce mémoire en réponse vise à démontrer l'engagement du porteur de projet en faveur de la biodiversité et les efforts effectués pour répondre positivement à l'ensemble des remarques émises par le CSRPN.

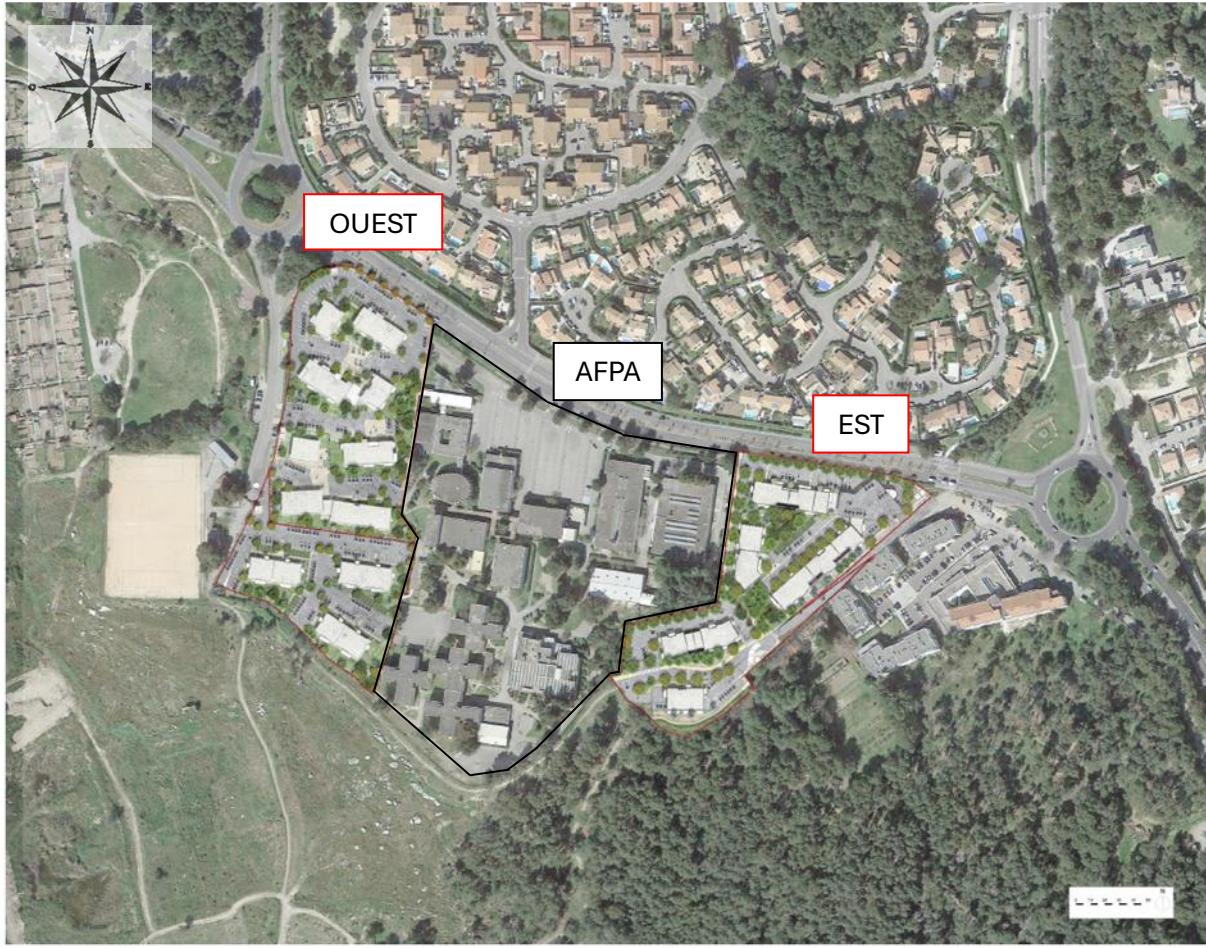
2. Avis du CSRPN sur la description générale du projet

2.1. Concernant la visualisation globale du projet

Avis du CSRPN : *La description générale du projet (pp 42-52) est confuse (une photo aérienne p. 49 non légendée ne correspond manifestement pas à la zone du projet, la carte des zonages environnementaux de la commune d'Istres et les photos des bâtiments à démolir p. 48 sont illisibles) et non détaillée et ne permet pas d'apprécier l'impact surfacique des travaux (démolition de l'ensemble des bâtiments et des voiries existantes ? emplacement de la surface défrichée ?).*

Réponse : Effectivement, la photo aérienne non légendée page 49 du dossier ne correspond pas à la zone du projet, il s'agit du projet Hébert à Paris, inséré par erreur.

En complément, vous trouverez, ci-dessous, les plans de masse du projet porté par la COGEDIM (à l'est et à l'ouest du centre de formation de l'AFPA d'Istres) qui sont insérés sur une vue aérienne du quartier :



Le site de l'AFPA (au centre) demeure toujours en fonctionnement et continuera son activité, y compris après l'achèvement de l'opération immobilière de la COGEDIM.

On retrouve pour la partie est :

Au nord : 2 bâtiments de logements locatifs intermédiaires (LLI) et 1 bâtiment de logements en usufruit locatif social (ULS).

Au sud : 2 bâtiments de logements accession.

Soit un total à l'est de 5 bâtiments avec 231 logements sur 13 646 m² de surface de plancher.

Et pour la partie ouest :

Au nord : 4 bâtiments de logements accession, 1 bâtiment de logements locatifs sociaux (LLS) et 2 résidences gérées sociales (dont une pension famille et une résidence intergénérationnelle séniors + habitat jeunes).

Au sud : 3 bâtiments de logements locatifs intermédiaires (LLI).

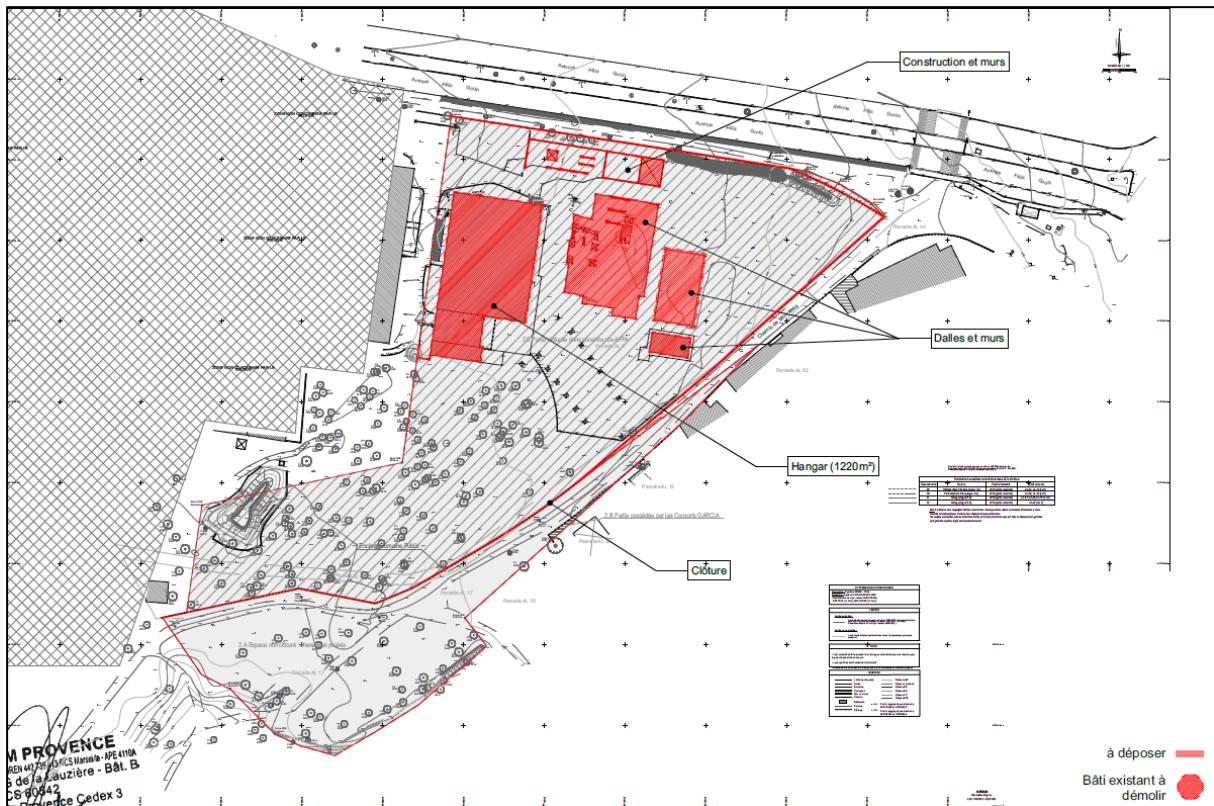
Soit un total à l'ouest de 10 bâtiments avec 227 logements et 151 chambres sur 17 898 m² de surface de plancher.

Le projet prévoit donc un ensemble mixte de 15 bâtiments avec 609 logements (dont 228

logements à caractère social) après défrichement et démolition de bâtiments non utilisés aujourd'hui à l'abandon.

Concernant les bâtiments à démolir et l'impact surfacique des travaux, ci-dessous sont reprises les plans et les photos des trois permis de construire valant démolition obtenus les 16 et 20 juin 2025 :

Pour la partie est : Un hangar de 1 220m² est à démolir ainsi que des dalles et des restes de construction (en rouge ci-dessous)



Ci-dessous des photos des éléments bâti à démolir :



Pour la partie ouest nord : 2 bâtiments en RDC de 2 242m² et 2 maisons de 178m² sont à démolir, soit 2 420m² au total (en rouge ci-dessous)



5

Projet d'aménagement de logements – Cogedim

Istres (13)

Mémoire en réponse à l'avis du CSRPN émis le 5 octobre 2025 – **Novembre 2025**

Ci-dessous des photos des éléments bâti à démolir :



PHOTO 3



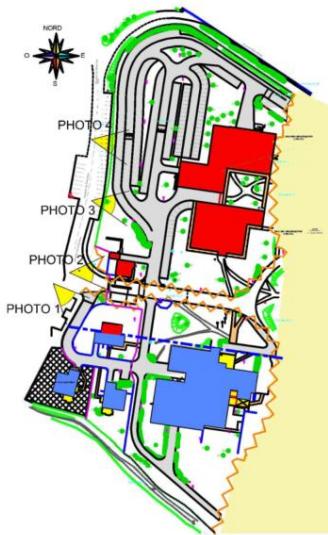
PHOTO 4



PHOTO 1



PHOTO 2



Pour la partie ouest sud : 3 maisons de 439m² et un immeuble de 4 515m² sont à démolir, soit 4 954m² au total (en rouge ci-dessous)



Ci-dessous des photos des éléments bâtis à démolir :



Projet d'aménagement de logements – Cogedim

7

Istres (13)

Mémoire en réponse à l'avis du CSRPN émis le 5 octobre 2025 – **Novembre 2025**



Enfin, ci-dessous, la carte des zonages environnementaux d'Istres.

Zonages environnementaux d'Istres

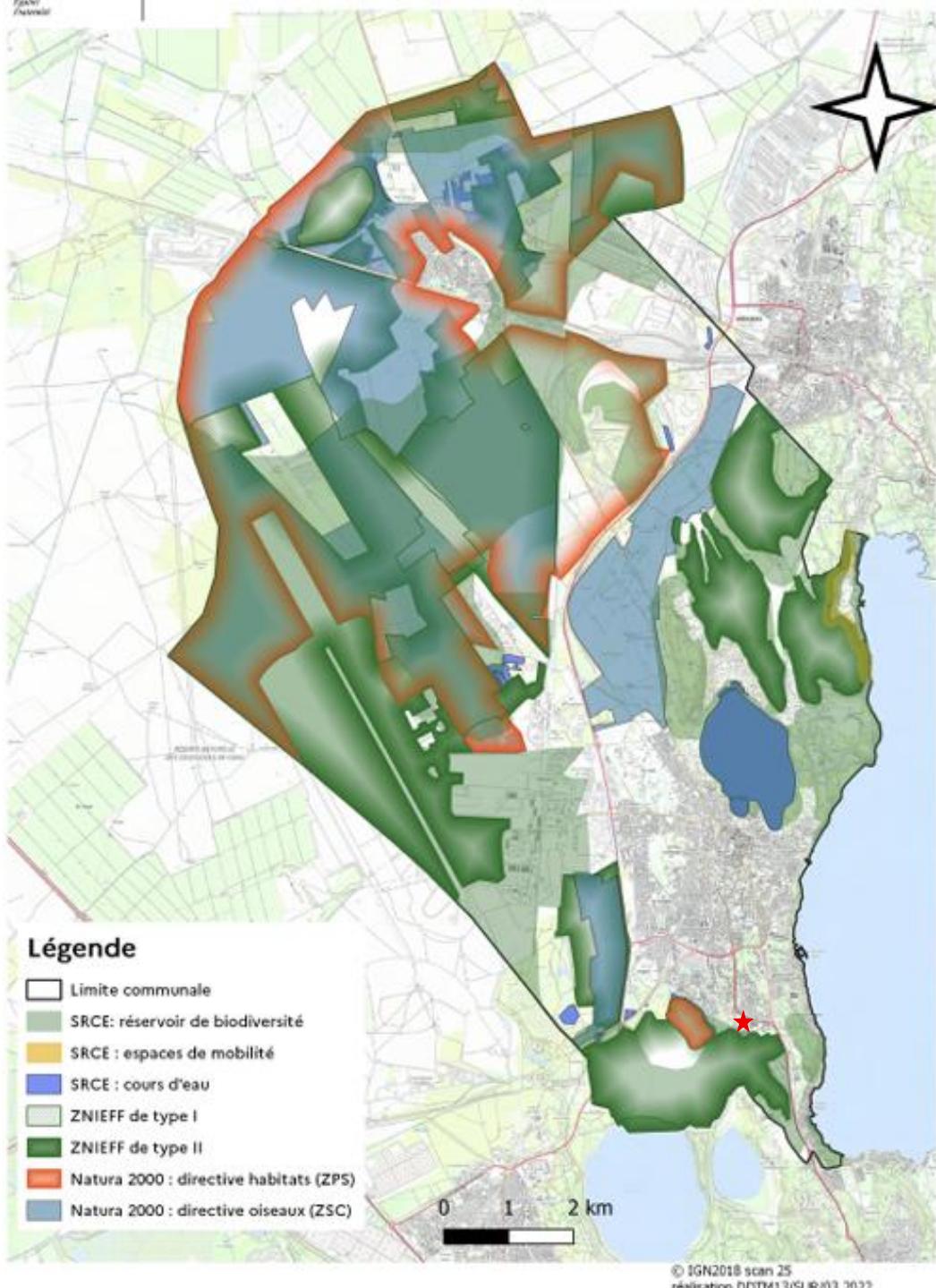


Figure 1 : Carte des zonages environnementaux définis à Istres (PPRif) – Etoile rouge site d'étude

9 **Projet d'aménagement de logements – Cogedim**

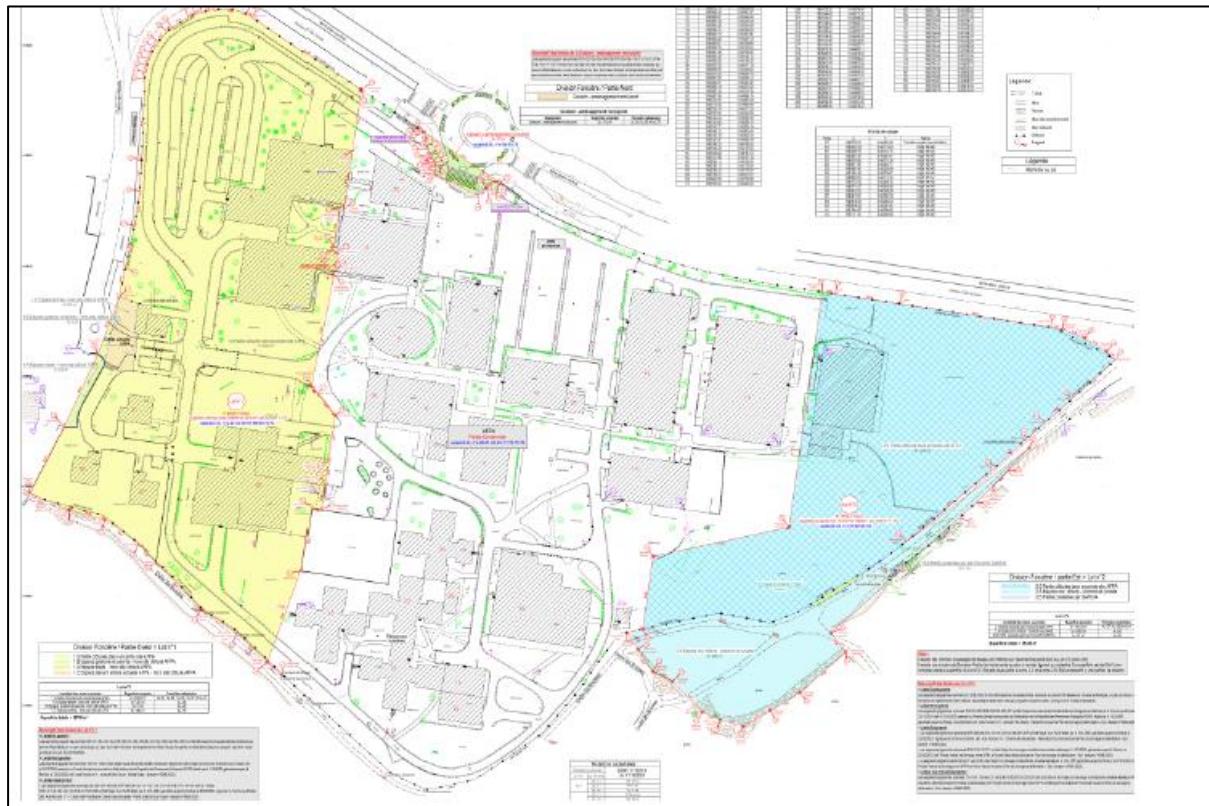
Istres (13)

Mémoire en réponse à l'avis du CSRPN émis le 5 octobre 2025 – **Novembre 2025**

2.2. Concernant les caractéristiques techniques

Avis du CSRPN : Quatre pages seulement (pp 45-48 du dossier de 394 pages) sont consacrées aux caractéristiques techniques du projet immobilier avec 3 cartes non légendées : un plan de masse p. 48 avec la délimitation de trois secteurs (tranche ouest en jaune et tranche est en bleu, sans explication sur la zone centrale, en blanc, la plus étendue et la plus densément aménagée) et deux cartes plus précises du secteur ouest.

Réponse : La partie centrale (en blanc et gris) sur le plan de division page 46 du dossier correspond à la partie qui reste la propriété de l'AFPA d'Istres (site en fonctionnement) et qui n'est donc pas concernée par le projet porté par la Cogedim.



2.3. Précisions des aménagements paysagers

Avis du CSRPN : Cette présentation très sommaire rend difficile la visualisation précise des espaces qui ne seront pas artificialisés ni des aménagements paysagers annoncés dans les MR 5 et 6 (plantations de haies et de friches enherbées) ni du positionnement de la surface de 1 ha qui sera défrichée générant plus de 30 000 m³ de déblais.

Réponse : Les aménagements paysagers prévus sont précisés sur les plans paysagers des 3 permis de construire du projet porté par la COGEDIM.



Figure 2 : Localisation des haies pluristrates intégrées au plan paysager

Pour la partie est : 115 arbres plantés et 25 conservés

— Haies pluristrates intégrées au plan paysager



Pour la partie ouest nord : 83 arbres plantés et 19 arbres conservés

— Haies pluristrates intégrées au plan paysager

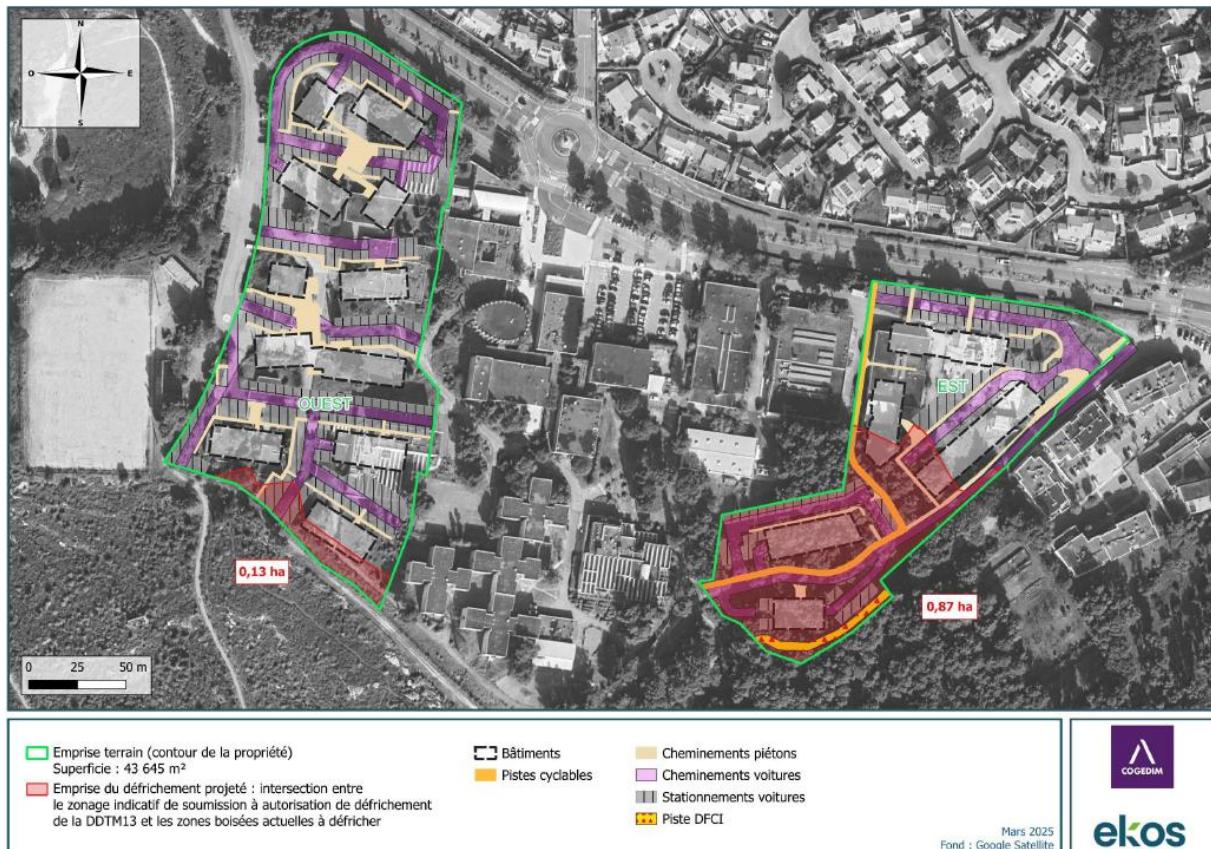


Pour la partie ouest sud : 47 arbres plantés et 8 arbres conservés

Haies pluristries intégrées au plan paysager



Concernant les 10 000m² de surface à défricher, vous trouverez, ci-dessous, le plan de la demande de défrichement déposée le 04/02/25 et autorisée le 17/06/25 sous le numéro n° DEF-25-036-047_



2.4. Précisions des gîtes favorables aux chiroptères

Avis du CSRPN : C'est ainsi que la carte des bâtiments susceptibles d'abriter des gîtes de pipistrelles communes et de Kühl p. 250 ne mentionne que les bâtiments des zones est et ouest, tandis que les bâtiments de la zone centrale, où se trouve la plus importante surface de bâti, ne sont pas signalés comme susceptibles de servir de gîtes à chiroptères.

Réponse : L'on précisera que la figure 67 p.250 ne mentionne que les bâtiments des zones est et ouest dès lors qu'il a été considéré qu'il s'agissait de représenter uniquement les bâties favorables aux chiroptères qui seront impactés par la réalisation du projet d'aménagement (partie impacts bruts du VNEI).

Plan de masse superposé aux milieux favorables aux chiroptères



Source: Google Satellite / INPN



Figure 3 : Plan de masse des assiettes du futur projet superposé aux habitats favorables à la Pipistrelle pygmée

L'élément manquant soulevé par le CSRPN (« ... les bâtiments de la zone centrale, où se trouve la plus importante surface de bâti, ne sont pas signalés comme susceptibles de servir de gîtes à chiroptères ») est représenté dans l'état initial, à la figure 47 p.174 comme suit :

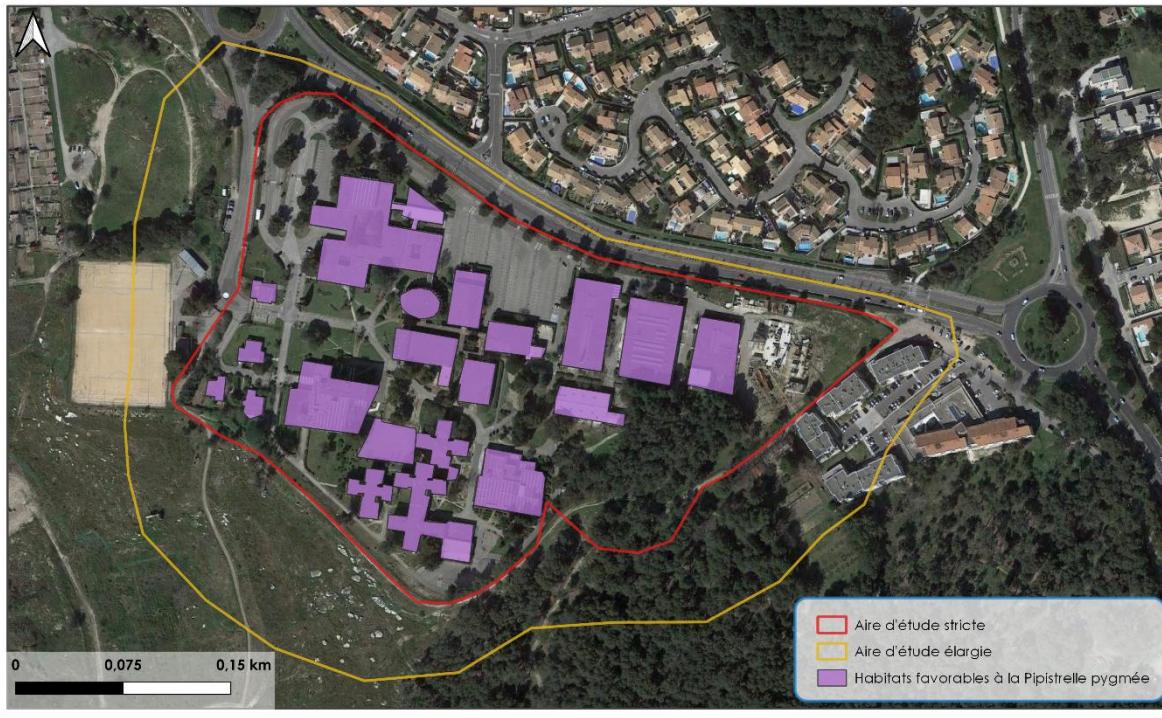


Figure 4 : Localisation des habitats favorables à la Pipistrelle pygmée (2,3 ha)

L'ensemble de l'aire d'étude stricte (en rouge sur la carte ci-dessus) a fait l'objet des inventaires faune/flore, mais la partie liée aux impacts bruts présente un focus sur les secteurs concernés par le projet d'aménagement (pour lesquels les assiettes foncières sont représentées et superposées aux habitats et habitats d'espèces à enjeu recensés).

3. Avis du CSRPN sur le site du projet

Avis du CSRPN : Le site du projet est bordé au nord par une voie rapide et des espaces densément urbanisés en continuité avec l'agglomération elle-même ; en revanche, la partie sud est largement dépourvue d'aménagements et est en continuité avec le complexe de la ZPS des étangs de Citis et du Pourra et de la ZNIEFF de type I des anciennes salines de Rassuen situées à 300 m de la bordure sud du projet de la COGEDIM.

Cette limite sud est couverte pour moitié de pelouses assurant la transition avec les étangs et pour moitié de boisements de chênesverts s'étendant de façon discontinue jusqu'à l'étang de Berre. Il jouxte un réservoir de biodiversité identifié au sein du SRCE et il est en bordure d'un secteur de probabilité de présence élevée du PNA Lézard ocellé.

La vingtaine de bâtiments actuels du site sont dispersés dans l'ensemble de l'espace laissant une surface significative non artificialisée. Bien que largement aménagé, cet espace présente donc un intérêt qui n'est pas nul pour la biodiversité compte tenu de sa proximité immédiate avec des espaces naturels.

Réponse : Le dossier n'a pas pour objectif de présenter le site d'étude comme dépourvu d'enjeux de biodiversité, ni de chercher à les minimiser

Au contraire, en prenant pour premier exemple le Lézard ocellé, il est spécifié dans le mémoire des compléments apportés au dossier de dérogation à la destruction d'espèces protégées rédigé en août 2025, « [...] Cette tolérance apparente à l'activité humaine ne doit cependant pas conduire à sous-estimer l'importance de l'enjeu local, qui doit être considéré à l'égal de son enjeu régional. Par ailleurs, le nombre relativement élevé d'individus contactés (7 au total) ne doit pas être interprété comme une estimation exhaustive de la population locale, mais bien comme un indicateur fort de la densité potentielle du site. Plusieurs témoignages convergents d'autres intervenants confirment également la présence répétée de l'espèce. Ces éléments soulignent l'importance de considérer le site comme un habitat significatif pour le Lézard ocellé, malgré le contexte partiellement anthropisé. »

Pour autre exemple, il est mentionné dans la conclusion du dossier de dérogation, les éléments suivants « les enjeux notables sur le site d'étude sont évalués à très forts considérant la présence d'une espèce de reptiles (Lézard ocellé), et forts, considérant la présence d'une espèce de chiroptères ayant une forte activité et gîtant dans les bâti du site (Pipistrelle pygmée), ainsi que d'une espèce d'oiseaux nicheuse (Verdier d'Europe) ».

Le dossier mentionne uniquement le fait que le site est d'ores et déjà anthropisé et pour partie en activité. Ces deux faits en font aujourd'hui un site à privilégier en termes de projet d'aménagement, au regard des espaces naturels alentour qui recensent certainement ces mêmes espèces patrimoniales (Lézard ocellé, Couleuvre de Montpellier, Verdier d'Europe, chardonneret élégant, Pipistrelle pygmée, etc.), mais généralement accompagnées d'une diversité spécifique beaucoup plus riche.

4. Avis du CSRPN sur les inventaires

Avis du CSRPN : Les inventaires de biodiversité ont été réalisés par le BE Ecotonia entre mars et octobre 2023 au cours de 28 journées de prospection, ce qui peut être considéré comme satisfaisant compte tenu de la surface à prospecter (aire d'étude : 9,2 ha). En particulier, un effort important a été fait pour identifier la présence des chiroptères (19 nuits d'enregistrement, mais voir remarques sur la MR3) et des reptiles (8 journées de prospection).

Les enjeux identifiés concernent principalement le Lézard ocellé (destruction de la moitié de la surface d'habitats de cette espèce et d'individus) et le Minioptère de Schreiber (destruction de zone de chasse).

Étrangement, ni le moineau domestique ni le martinet noir ne sont cités dans la liste des oiseaux observés malgré la présence de nombreux bâtiments et la proximité des zones naturelles, y compris lacustres.

Réponse : Le Moineau domestique a bien été recensé par l'ornithologue lors des différents passages et est bien mentionné dans l'état initial du dossier (tableau 52 p. 215). Les impacts du projet ont également été évalués de manière succincte pour cette espèce, intégrée au groupe des espèces à enjeu très faible et nicheuses sur le site.

Passer domesticus	Moineau domestique	PN3	-	LC	-	NA b	LC
-------------------	--------------------	-----	---	----	---	------	----

Pour ce qui concerne le Martinet noir, il n'a effectivement pas été recensé et n'est donc pas mentionné dans le dossier dès lors qu'il ne fréquente pas le site.

5. Avis du CSRPN sur les impacts bruts

Avis du CSRPN : *Les impacts bruts sont considérés comme très forts pour le lézard ocellé, forts pour le cortège d'oiseaux communs (verdier, chardonneret, serin) et pour les pipistrelles de Kühl, communes et pygmées. Les impacts sur les autres espèces sont évalués modérés ou faibles. Cette évaluation des impacts bruts est correcte.*

Réponse : Pas de complément à ajouter.

6. Avis du CSRPN sur les mesures de réduction

Avis du CSRPN : *La MR3 intitulée « réflexion écologique » propose une prospection nocturne en automne afin d'identifier les bâtiments susceptibles de servir de gîtes aux chiroptères afin d'identifier « la » sortie « principalement » utilisée par ces espèces dans chaque bâtiment, puis de placer deux projecteurs de chantier braqués sur cette sortie durant 3 nuits consécutives pour éloigner les chiroptères préalablement au démarrage de la démolition qui interviendra la quatrième nuit.*

Outre que cette MR3 suppose qu'aucune recherche de gîte dans le bâti n'a été effectuée durant la période d'inventaire, et qu'elle implique qu'un nombre très limité de gîtes est présent (en théorie un par bâtiment), elle ne semble reposer sur aucun retour d'expérience au contraire de la mise en place des dispositifs antiretour nécessitant un équipement particulier (descente sur corde ou utilisation de nacelles).

Réponse : Effectivement aucune prospection de gîte n'a été menée à l'intérieur des bâtiments pendant l'étude faune flore.

Afin de compléter notre demande, deux experts sont allés inspecter l'intérieur des bâtis (uniquement ceux concernés par la démolition) le 20 novembre 2025 (Evan CHETAL - chiroptérologue et responsable de l'expertise ainsi que Gérard FILIPPI - expert faunistique et entomologiste).

Ceci, afin de rendre compte du nombre de fissures, de leur nature et de leur positionnement.

Des photos sont présentées ci-dessous.

La prospection des bâtiments concernait la **recherche d'indices de présence** (guano, cavités favorables, traces, micro-habitats, etc.) complétée par l'inspection de cavités via **endoscopie**, effectuée avec précaution afin d'éviter toute perturbation potentielle d'individus en phase d'hivernation.

Bien que l'ensemble des bâtiments n'ait pu être inspecté de manière exhaustive du fait de leur surface totale très étendue (plusieurs étages, centaines de pièces), les observations réalisées ont permis de **confirmer la présence de guano dans la totalité des bâtiments visités**, avec des concentrations significatives dans certaines zones, suggérant la fréquentation régulière d'espèces telles que les pipistrelles.

Ce diagnostic constitue une **première étape préalable aux travaux**. Conformément aux enjeux observés, **un suivi opérationnel chiroptérologique complémentaire sera proposé en mars 2026** afin d'accompagner les phases de démolition et/ou de restructuration du site et de définir le protocole le plus adapté.

6.1. Méthodologie

Approche générale

Le diagnostic a reposé sur une recherche d'indices directs et indirects de présence :

- Recherche visuelle de guano
- Observation de fissures, cavités, faux plafonds, charpentes
- Inspection d'espaces clos via endoscope
- Observations structurelles des bâtis, des combles



Figure 5 : Photographies des différentes recherches

Période et conditions

- **Date** : 20 novembre 2026
- **Température** : favorable à une activité potentielle résiduelle en intersaison
- **Accès** : sécurisé et facilité par la présence d'un accompagnement technique

Tous les bâtiments ont été ouverts préalablement pour le bon déroulé de cette expertise.

Conditions abiotiques du site

- **Absence d'électricité** → pollution lumineuse minimale
- **Présence récurrente de squatteurs** → perturbations possibles
- **État de dégradation avancé** → nombreux accès et micro-habitats disponibles

Matériel utilisé

- **Échelles** de grande hauteur
- **Jumelles**
- **Endoscope** (usage précautionné pour éviter la perturbation de gîtes hivernaux)
- **Lampes frontales**
- **Flacons** de prélèvement pour guano

Limites de l'étude

- **Surface totale très importante** (centaines de bureaux, plusieurs étages)
- **Visite diurne** unique
- **Absence de campagne** acoustique nocturne (hors saisonnalité)
- **Diagnostic visuel** → présence probable, non-quantification des effectifs

Un suivi complémentaire sera effectué en mars 2026, avant le démarrage des travaux.

6.2. Description du site et fonctionnalité potentielle

Historique et usage antérieur

Ancien tiers-lieu de formation et insertion professionnelle (vocation sociale et éducative), construit dans les années 1970–1980, le site est aujourd’hui désaffecté et largement squatté, entraînant un important délabrement.

Nature des constructions

- **Structures bétonisées** type blocs éducatifs
- **Plafonds arrachés**, cloisons ouvertes
- **NOMBREUSES FISSURES** structurelles (similaires aux viaducs/ponts)
- **Bâtiments hermétiquement fermés** à l’origine, mais fortement ouverts depuis l’abandon.



Figure 6 : Type de fissures profondes (jointures bloc béton, bords de toiture) existantes

Favorabilité pour les chiroptères

Les bâtiments offrent des conditions favorables, à savoir :

- Fissures profondes
- Ouvertures multiples (vitres cassées, trous muraux, gaines techniques)
- Cavités internes en plafond

Projet d’aménagement de logements – Cogedim

Istres (13)

Mémoire en réponse à l’avis du CSRPN émis le 5 octobre 2025 – **Novembre 2025**

- Espaces calmes et obscurs
- Volets roulants

Conclusion : Site à fort potentiel de gîtes anthropiques pour les espèces de chiroptères, telles que les pipistrelles.



Figure 7 : Anfractuosités, ouvertures et fissures observées sur les différents bâtiments

6.3. Résultats de l'expertise

Indices de présence relevés

- Guano présent dans tous les bâtiments visités ;
- Concentrations très importantes dans un bâtiment en particulier (figure 9) : suspicion de colonie estivale de pipistrelles ;
- Occurrence majoritairement localisée près des ouvertures (fenêtres, brèches, fissures) ;
- Taille variable des fèces : plusieurs espèces potentiellement présentes.

L'ensemble constitue une preuve de fréquentation récurrente du site, sans, toutefois, la confirmation directe d'individus en hibernation lors de la visite.

Analyse : Les investigations menées le 20 novembre 2026 ont permis de relever des indices indirects de présence de chiroptères dans l'ensemble des bâtiments visités, confirmant une fréquentation régulière du site malgré l'absence d'observation directe d'individus au moment de la visite.

1/ Présence généralisée de guano

Du guano a été observé dans tous les bâtiments inspectés, sous forme de petites accumulations, de traces éparses ou de dépôts linéaires.

Ces dépôts se retrouvent principalement :

- Au sol, à proximité immédiate des ouvertures donnant vers l'extérieur ;
- Sous des fissures murales verticales ;
- À la base de faux plafonds éventrés ;
- Dans des zones sombres et peu accessibles du bâti.



Figure 8 : Ramassage de guano de chauves-souris

Cette récurrence spatiale de traces témoigne d'un usage diffus du site par divers individus isolés ou petits groupes, possiblement **lors de déplacements de chasse ou de repos ponctuel**.

2/ Concentrations importantes : un site à enjeu

Un bâtiment en particulier (Figure 9 ci-dessous) se distingue par des accumulations de guano nettement plus importantes que dans le reste du site, évoquant une occupation potentielle en colonie, vraisemblablement en période estivale.



Figure 9 : Localisation du bâtiment présentant une concentration très importante de guano

La nature fine et homogène des fèces, associée à leur localisation sous un axe de vol probable (bris de vitre en façade nord + cavités en hauteur), suggère l'usage du bâtiment par des espèces anthropophiles de type pipistrelles, connues pour exploiter ce type de structures bétonnées à étages.

Bien qu'aucune colonie n'ait été observée directement, ces indices sont compatibles avec :

- Un gîte d'estivage ou de reproduction,
- Un quartier de transit fréquenté annuellement.

Ce bâtiment devra faire l'objet d'un contrôle approfondi lors des futures campagnes (mars 2026).



Figure 10 : Présence de guano dense dans le bâtiment localisé en figure précédente

3/ Localisation des dépôts : rôle des voies d'accès des chiroptères

La majorité des observations de guano se concentre à proximité :

- Des fenêtres cassées ou entrouvertes, ainsi que les « Velux » ;
- Des fissures profondes dans la structure béton ;
- Des trous de murs menant à des gaines internes ;
- Et des zones de plafond effondrées donnant accès aux combles.

Conclusion : Cette distribution spatiale indique une circulation active des chiroptères entre l'extérieur et l'intérieur du bâti, favorisée par l'état de dégradation avancé du site. Elle confirme l'utilisation du site comme réseau de repos diurne, points de transit et micro-gîtes opportunistes.



Figure 11 : Ouvertures et fissures présentes dans tous les bâtiments

Conclusion : La multiplicité des ouvertures présentes sur les bâtiments : vitres brisées, châssis maintenus ouverts, brèches murales, fissures structurelles profondes et plafonds effondrés, facilitent grandement l'accès des chiroptères à l'intérieur des structures. Ces discontinuités physiques, issues du délabrement progressif des constructions, offrent des voies d'entrée variées et non contrôlées, permettant aux individus de circuler librement entre l'extérieur et les volumes internes, favorisant ainsi l'usage du site comme réseau de gîtes opportunistes.

► Autres petits bâtis inspectés

Un certain nombre de petits bâtis existants, parfois murés, ont également été inspectés. Les indices de présence restent identiques aux autres bâtiments, avec des potentialités de gîte temporaires, ou de passage.



Figure 12 : Ouvertures et fissures présentes dans tous les bâtiments

► Variabilité morphologique du guano : indice de diversité spécifique

Les déjections relevées présentent des tailles, textures et granulométries variées, allant des petits fragments fins (typiques des pipistrelles) à des fèces légèrement plus massives pouvant évoquer :

- **Des murins** (espèces plus cavernicoles, mais pouvant utiliser des bâtiments),
- **Des vespères** (espèces plus grandes, fréquentant les lisières urbaines méditerranéennes).

Conclusion : Sans analyse de guano, ni détection acoustique complémentaire, il n'est pas possible de conclure sur l'identité exacte des espèces. Toutefois, la diversité observée atteste la présence probable de plusieurs taxons fréquentant les bâtiments selon les saisons.

► Interprétation globale

Les indices relevés permettent d'établir que :

- Les bâtiments sont régulièrement fréquentés par des chiroptères, probablement depuis plusieurs années.
- La structure du site favorise une utilisation multiespèces, en particulier pour des pipistrelles anthropophiles.
- Aucune trace d'hibernation active n'a été détectée à la date de la visite, mais la présence de fissures profondes et de zones en surplomb laisse ouverte la possibilité de gîtes hivernaux, non détectés lors de cette seule campagne.

Conclusion : Ainsi, l'ensemble du site doit être considéré comme un ensemble de gîtes potentiels à enjeux écologiques, nécessitant une expertise approfondie avant toute opération destructive.

► Interprétation affinée

Tableau 1 : Synthèse des résultats des prospections des bâtiments

Bâtiments	Indice principal	Interprétation écologique
Bâtiment (Figure 9)	Guano abondant	Gîte estival probable (pipistrelles)
Autres bâties	Guano modéré à faible, mais généralisé	Gîte transitoire ou de chasse
Cavités profondes bétonnées	Non inspectées en totalité	Possibilité de gîtes hivernaux

Conclusion : De manière globale, le bâtiment localisé dans la figure 9 apparaît comme un site à enjeu majeur avec un gîte estival probable de pipistrelles, tandis que les autres constructions présentent une fréquentation diffuse compatible avec des gîtes transitoires ou des zones de chasse, et que les cavités profondes non totalement inspectées laissent entrevoir la possibilité de gîtes hivernaux non détectés lors de cette première prospection.

6.4. Recommandations et suites opérationnelles

Avant démolition / réhabilitation

- Mise en place d'un protocole de suivi chiroptérologique ;
- Visites hivernales ciblées en endoscopie + campagne acoustique dès le mois de mars 2026 ;
- Inspection finale pré-travaux par chiroptérologue habilité.

Mesures de réduction d'impact

- Démolition programmée hors période de reproduction et d'hibernation ;
- Pose de gîtes de substitution (nichoires + cavités béton) en périphérie du site ;
- Neutralisation progressive des accès → évite l'enfermement d'individus.

Valorisation écologique

Possibilité d'intégrer les espèces dans un plan biodiversité de site post-projet.

Les éléments présentés ci-dessus constituent **des recommandations préliminaires** fondées sur un diagnostic de présence. Ils ne sauraient se substituer à un encadrement écologique réglementaire complet.

À ce titre, **un cahier des charges détaillé d'accompagnement écologique en phase chantier sera élaboré et proposé par Ecotonia à l'issue de ce diagnostic**, afin de définir précisément :

- Les modalités d'intervention avant, pendant et après les travaux ;
- Les périodes d'intervention compatibles avec la biologie des espèces ;
- Les mesures d'évitement, réduction et compensation adaptées au contexte du site ;
- Les protocoles de contrôle, neutralisation et relocalisation si nécessaire ;
- Les modalités de suivi écopost-travaux.

Ce document sera remis au maître d'ouvrage et servira de support opérationnel à la planification des travaux.

6.5. Conclusion

Le diagnostic réalisé le 20 novembre 2026 sur le site d'étude met en évidence **une fréquentation régulière des bâtiments par plusieurs espèces de chiroptères**, attestée par la présence généralisée de guano dans tous les bâtiments visités. La densité et la localisation de ces indices permettent de conclure à **un usage pluriel du site**, comprenant potentiellement des gîtes estivaux, des lieux de transit et des espaces de repos ponctuels.

En particulier, le **bâtiment localisé dans la figure 9, se distingue par une concentration notable de dépôts**, suggérant la présence probable d'un **gîte estival de pipistrelles**, voire un site de reproduction saisonnier. À l'inverse, la majorité des autres constructions présentent des traces plus diffuses, compatibles avec des **gîtes transitoires et des zones de relais en période de chasse**.

Les nombreux accès ouverts résultant du délabrement général (vitres cassées, fissures structurelles profondes, trous dans les parois, plafonds effondrés) facilitent directement la pénétration des chiroptères dans les volumes internes et favorisent l'utilisation opportuniste des bâtiments comme **réseau de gîtes multiespèces en contexte urbain abandonné**.

La variabilité morphologique du guano observé laisse présager la présence de **plusieurs taxons anthropophiles**, bien que l'identification des espèces nécessite des analyses complémentaires (acoustique, ADN fécal). Aucune preuve directe d'hibernation n'a été collectée lors de cette première visitation, mais la présence de cavités profondes non explorées en intégralité, notamment au sein des structures bétonnées, **laisse ouverte la possibilité de gîtes hivernaux non détectés à ce stade**.

Ce diagnostic constitue ainsi **une première étape** dans la caractérisation écologique du site et devra être complété par un protocole saisonnier (hiver + période d'estivage), puis par une expertise opérationnelle préalable à tout acte destructif.

Les recommandations formulées dans le présent document ne constituent qu'un ensemble de préconisations initiales : un cahier des charges complet d'accompagnement écologique en phase chantier sera rédigé par Ecotonia à l'issue de cette étude afin de définir précisément les mesures d'évitement, réduction, compensation, ainsi que les procédures de contrôle, neutralisation et suivi post-travaux.

Priorisation des interventions et phasage territorial du chantier

Les résultats mettent en évidence une **hétérogénéité spatiale des enjeux chiroptérologiques au sein du site**. Les secteurs **nord et ouest** présentent des concentrations de guano plus importantes, une connectivité écologique plus forte avec la matrice arborée périphérique et une diversité de cavités favorables, ce qui en fait des zones à **sensibilité écologique élevée**.

À l'inverse, la **partie sud-est du site**, également visitée, présente **des dépôts de guano nettement plus sporadiques**, majoritairement isolés et en faible quantité, sans structuration spatiale permettant d'identifier un gîte fonctionnel. Ce gradient de présence suggère que cette zone constitue davantage un espace de passage ou de repos opportuniste qu'un site de reproduction ou d'hivernation.

Avoir un phasage progressif permettrait de :

- Limiter les impacts immédiats sur les populations de chiroptères ;
- Concentrer les efforts d'expertise approfondie sur les secteurs à enjeux élevés ;
- Planifier les travaux structurants sur les zones sensibles à l'issue des compléments d'étude.

Ce choix devra toutefois être confirmé par les **investigations saisonnières supplémentaires** recommandées dans le présent rapport, avant et pendant le démarrage du chantier.

7. Avis du CSRPN sur les impacts cumulés

Avis du CSRPN : L'analyse des impacts cumulés (pp 227-232) recense 8 projets dans un rayon de 10 km autour du site d'étude dont 4 sur la commune d'Istres avec un impact surfacique important sur des espaces ouverts susceptibles d'abriter des espèces présentes également sur le projet de la COGEDIM : création d'un parc photovoltaïque, d'un golf, d'aménagement de la ZAC du Tubé et du pôle aéronautique ; toutefois, selon l'analyse présentée p. 232 du DDEP : « on recense du lézard ocellé qui est présent sur le site d'étude et sur plusieurs projets cumulés. Toutefois, cette espèce est très territoriale, une modification de population n'a d'incidence que si elle est à proximité directe du site d'étude. Seul le projet numéro 6 [Projet d'extension de la station d'épuration de Rassuen] est à proximité directe du site. Ce projet impacte un milieu principalement aquatique ainsi, les habitats ne sont pas identiques aux sites d'études et n'aura pas d'incidence sur ce projet. Après analyse du paysage, de l'insertion du site et des espèces qui colonisent le site d'étude, les divers projets alentour et celui de Cogedim n'auront aucun effet cumulé sur les habitats et espèces qui composent le site d'étude ».

Cette interprétation de la dynamique d'une population locale ne peut être retenue et clairement, le projet de la COGEDIM aura un impact cumulé sur la métapopulation de lézards ocellés de La Crau, sensu lato.

Réponse : L'analyse des effets cumulés effectuée par Ecotonia proposait une approche et une évaluation de la perte d'habitats engendrée par les différents projets alentour, sur les populations attenantes au site d'étude, et notamment celles qui occupent toute la partie sud de celui-ci. Les effets cumulés des projets engendrent une perte d'habitats et donc une perte de la capacité d'accueil du territoire concernant les populations qui vivent sur le site et dans les milieux naturels qui en sont directement connectés.

Le CSRPN regrette que cette analyse ne se soit pas faite avec une approche plus globale, estimant que, pour les populations de La Crau, l'effet cumulé existe et est bien significatif.

Nous rejoignons sur cette prise de recul et une analyse est présentée ci-après.

Sur les huit projets examinés, ceux qui présentent des effets cumulés potentiels sur le Lézard ocellé sont les suivants :

- **Projet n° 2 :** Projet d'aménagement du pôle aéronautique Jean Sarail à Istres à environ 6.7 km au nord-ouest du site – **impacts résiduels modérés concernant entre autres le Lézard ocellé. À noter que le permis d'aménager modificatif est en cours d'instruction pour ce projet** ;
- **Projet n° 4 :** Projet de création d'un golf à Istres à environ 1.4 km au sud-ouest du site – **impacts résiduels significatifs sur le Lézard ocellé avec une compensation envisagée à minima entre 95 et 105 ha. À noter qu'aucune demande d'autorisation d'urbanisme n'est pour le moment déposée pour ce projet** ;
- **Projet n° 5 :** Parc photovoltaïque au lieu-dit "La Massuguière" à Istres à environ 3.3 km au nord – **impacts résiduels significatifs. À noter que le permis d'aménager est actuellement en cours d'instruction pour ce projet**.

Ainsi, à l'échelle des populations de La Crau il y a bien une perte d'habitats résultant de projets qui entament et qui s'implantent petit à petit sur le territoire du Lézard ocellé.

Cependant, il reste important de souligner qu'au contraire d'autres projets d'aménagement, celui porté par la COGEDIM ne prévoit pas d'impacter un milieu naturel qui ferait partie intégrante du domaine vital du Lézard ocellé.

Non loin l'idée de minimiser l'impact sur cette espèce qui reste notable et qui fait pour cela l'objet d'une demande de dérogation, car la perte d'habitats de reproduction, d'alimentation et de repos reste indéniable. **Cependant, Il faut bien contextualiser le fait que le projet porté par la COGEDIM s'implante sur un espace anthropisé qui ne faisait initialement pas partie du territoire naturel du Lézard ocellé.**

De plus, l'impact le plus important (au niveau surfacique) reste le projet de golf. En effet, bien qu'aucune demande d'autorisation d'urbanisme n'ait été déposée à ce jour, ce projet a fait l'objet d'un avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) qui a préconisé une compensation de presque cent hectares. Cette compensation, si elle apporte un gain écologique, devrait donc sécuriser plusieurs parcelles, et ce, de façon pérenne.

Il est à noter que la COGEDIM prévoit également de compenser en conservant et en renforçant l'accueil des parcelles agricoles (près de 22 ha) sur la commune de St Martin de Crau – en connexion avec La Crau si l'on pense à une échelle plus globale - et en restaurant et renforçant la capacité d'accueil de plusieurs parcelles (2.53 ha) à proximité directe du site.

De nouveaux milieux d'accueil seront donc favorables aux individus de Lézard ocellé qui fréquentent aujourd'hui le site d'étude.

Pour ces raisons, l'impact cumulé des trois projets mentionnés et de celui porté par la COGEDIM sur les populations de lézard ocellé et sur la perte d'habitats est significatif, mais doit être relativisé. L'impact cumulé est donc évalué comme modéré.

8. Avis du CSRPN sur les mesures de compensation

8.1. Concernant la mesure MC1

Avis du CSRPN : La MC1 concerne la conservation et restauration d'habitats favorables au lézard ocellé ; la recherche de parcelles compensatoires destinées à cette espèce se base sur un ratio de compensation de 7 pour 1,8 ha d'habitat détruit, soit une parcelle d'une surface théorique de 12,7 ha. Une première recherche sur la commune d'Istres a conduit à identifier une parcelle de « très petite taille » prospectée le 28 janvier (sic). Cette parcelle ayant été rejetée, deux autres parcelles de superficie totale de 22 ont été prospectées le 26 mars 2025 chemin des Bruns, à Mas Thibert, sur la commune d'Arles, soit à 20 km au nord-ouest du site de la COGEDIM.

Ces parcelles largement boisées et traversées d'un très grand nombre de layons de chasse feraient l'objet d'une gestion raisonnée du pâturage visant à maintenir les milieux ouverts et

création de 92 gîtes à reptiles et 31 pierriers. La gestion de cet espace serait contractualisée sous forme de deux ORE, l'une de 30 ans sur la parcelle sud, l'autre de 10 ans sur la parcelle nord.

Ces parcelles de la Costière de Crau, très éloignées du site du projet COGEDIM, ne présentent pas de surcroît un habitat optimal pour l'espèce compte tenu de son boisement dense de chênesverts et de l'absence de tout gîte potentiel. Il existe d'innombrables parcelles agricoles présentant toutes ces caractéristiques physiques dans les environs immédiats du projet, y compris sur la commune d'Istres, et rien ne justifie le choix de parcelles aussi éloignées du projet.

Réponse : Bien qu'éloignées du site, les parcelles de Mas Thibert ont été conservées. Vous trouverez, ci-dessous, des précisions quant à ce choix.

Il convient de rappeler en préambule qu'il est difficile d'identifier, à proximité du site du projet, des parcelles adaptées aux mesures compensatoires. Les terrains agricoles répondant pleinement aux exigences des habitats du Lézard ocellé et, de surcroît, disponibles sur le plan foncier, sont en nombre très limité.

Les parcelles jugées favorables à l'accueil de l'espèce ont été réévaluées et sont présentées au point suivant (8.2 du présent mémoire en réponse).

Ainsi, pour ce qui est de la compensation liée à la perte d'habitats du Lézard ocellé, les parcelles compensatoires de Mas Thibert choisies présentent **21.2 ha** d'habitats ouverts favorables aux reptiles.

Aujourd'hui, ces parcelles ne possèdent pas de micro-habitat et aucun individu ou trace de passage de Lézard ocellé n'a été observé. Cependant, il est bien recensé dans le secteur.

La parcelle sera donc aménagée avec des gîtes et des pierriers afin de créer divers micro-habitats favorables au Lézard ocellé et ainsi **accroître sa capacité d'accueil**. Cette mesure sera complétée par un suivi scientifique.

La création de structures adaptées (pierriers, gîtes adaptés) permettra ainsi de valoriser le potentiel d'accueil de la parcelle, en ciblant précisément les besoins écologiques de l'espèce. **La présence avérée du Lézard ocellé à moins de 2 km renforce la pertinence de cette mesure**, en offrant une opportunité de renforcement ou d'expansion d'un noyau local existant.

Recommandés par les fiches actions du PNA et éprouvés dans plusieurs contextes régionaux, ces aménagements simples constituent une mesure à fort rendement écologique, favorisant la viabilité à long terme des populations locales, dans une logique de connectivité fonctionnelle et de gestion conservatoire intégrée. Elle favorise notamment l'herpétofaune de manière plus générale.

Bien que la densité locale du Lézard ocellé n'ait pas pu être précisément établie sur la parcelle compensatoire, **le site présente des caractéristiques écologiquement favorables à l'espèce**.

Il s'agit d'une **mosaïque de milieux ouverts et arbustifs, structurée** et durablement entretenue par le pâturage régulier de chevaux et de bovins, permettant le maintien de strates végétales rases appréciées par les reptiles thermophiles.

La présence abondante de Lapin de garenne renforce l'intérêt du site, les terriers étant fréquemment utilisés comme refuges secondaires ou sites d'hibernation par le Lézard ocellé.

Combinée à la proximité immédiate de plusieurs noyaux de population avérés de l'espèce (à moins de 2 km), **cette configuration renforce la pertinence écologique de la mise en place de gîtes secs et de pierriers cumulés avec un pâturage adapté.**

Ces aménagements ciblés permettront de compléter la fonctionnalité du milieu en offrant des micro-habitats clés, **conformément aux recommandations du Plan National d'Actions en faveur de l'espèce**, et de favoriser l'installation ou la dispersion naturelle d'individus sur la parcelle.

Afin de préserver les fonctionnalités écologiques du site pour le Lézard ocellé, le **pâturage devra être raisonné et extensif** (faible densité d'animaux à l'hectare, environ 0.5/ha, pour des chevaux ou bovins). Il est recommandé d'éviter toute pression de pâturage entre avril et juin, période correspondant à l'activité de reproduction de l'espèce (accouplements, pontes). Le pâturage peut être mis en œuvre de manière rotative ou saisonnière, en veillant à conserver chaque année des zones refuges non pâturées (pierriers, talus, ronciers localisés). Ce mode de gestion permet de maintenir une mosaïque de strates végétales rases et ouvertes, tout en limitant la fermeture du milieu et en assurant la disponibilité des micro-habitats nécessaires à l'épanouissement de l'espèce.

Ces parcelles seront soumises à une Obligation Réelle Environnementale (ORE) pour assurer la pérennité des aménagements et des pratiques agricoles.

Des prospections ciblées du Lézard ocellé devront être menées sur les parcelles compensatoires, en amont et en aval des travaux d'aménagement écologique.

Ces relevés permettront d'établir une situation de référence (état initial) indispensable pour mesurer, dans le temps, la pertinence des aménagements créés (pierriers, gîtes, gestion pastorale, etc.). Ce suivi s'inscrira dans une démarche scientifique rigoureuse et à long terme, reposant sur une méthodologie standardisée (le protocole PIRA étant parfaitement adapté à ce contexte de suivi de recolonisation) dont les objectifs sont clairs :

- Déetecter la présence d'espèces d'herpétofaune (en l'occurrence le Lézard ocellé) ;
- Estimer la richesse spécifique et l'abondance relative ;
- Suivre l'évolution temporelle des populations (suivis à long terme) ;
- Servir de base comparative entre différents sites ou états d'un même site (ex : avant/après travaux).

Ce protocole permettra une exploitation rigoureuse, quantitative et comparative des données collectées.

L'analyse portera notamment sur l'évolution du nombre d'individus contactés, la fréquentation des différentes structures aménagées, ainsi que la comparaison entre les états avant/après aménagement.

Les résultats feront l'objet d'un traitement statistique (taux de contact/heure, tendances interannuelles, variabilité spatio-temporelle), garantissant une objectivation solide des effets des mesures mises en œuvre. Ce protocole, appliqué sur plusieurs années, constitue un outil

indispensable pour évaluer l'efficacité écologique des aménagements réalisés, conformément aux objectifs du Plan National d'Actions (PNA) en faveur du Lézard ocellé.

L'ensemble du suivi sera conduit dans un cadre professionnel, scientifiquement encadré, et en conformité avec les attentes des services instructeurs.

Sur ce point, le maître d'ouvrage est d'ores et déjà en contact avec la CDC Biodiversité.

Si les résultats du suivi scientifique ne s'avéraient pas concluants (entre 3 et 5 ans), le maître d'ouvrage s'engage à rechercher de nouvelles parcelles compensatoires.

8.2. Concernant la mesure MC2

8.2.1. Concernant l'accueil des individus de Lézard ocellé

Avis du CSRPN : La MC2 consiste à ouvrir par débroussaillement et abattage d'arbres une parcelle de 0,4 ha, située à 40 m au sud du projet dans la zone boisée qui jouxte le site de la COGEDIM « mise en défens sur le long terme » ; 5 gîtes à Lézard ocellés seraient créés sur le gîte où seraient relâchés les individus de lézards ocellés présents sur le site de la COGEDIM déplacés préalablement aux travaux.

D'un point de vue biologique, cette mesure est incohérente : elle est trop petite (le domaine vital du lézard ocellé peut être de 1 ha), enclavée dans un boisement de chênesverts, sans présence de gîtes, alors que se trouve immédiatement au sud du site de la COGEDIM un vaste espace ouvert contigu au projet parsemé de nombreux gîtes naturels (blocs rocheux).

Réponse : Après lecture de l'avis du CSRPN, la parcelle de 0,4 ha a été entièrement abandonnée.

Il est important de rappeler en préambule les difficultés de trouver des parcelles qui conviennent pour une compensation à proximité du site du projet, et ce, pour plusieurs raisons, telles que :

- En raison de la prédominance des espaces boisés (pinède) au nord d'Istres ;
- En raison du morcelage foncier qui demande au maître d'ouvrage de contacter une multitude de propriétaires / indivisaires particuliers qui ne sont pas forcément vendeurs (exercice de démarchage déjà mené depuis mars 2025) ;
- En raison de l'absence d'unité de COSSURE de disponible sur le site de la CDC BIODIVERSITE dans la plaine de La Crau.

Le maître d'ouvrage a donc prospecté afin de trouver de nouvelles parcelles, répondant à la fois aux critères de proximité au site, de connectivité avec la parcelle sud d'où proviennent les populations de Lézard ocellé et aux critères de favorabilité d'accueil pour les individus après aménagement écologique.

Ainsi, une prospection de plusieurs parcelles (réparties en trois secteurs) a été effectuée par un expert écologue (Jean NENERT – Eco-Med) le 14 novembre 2025.

L'objectif central de cette expertise « œil de l'expert » d'Eco-Med au sein des parcelles proposées était d'évaluer le potentiel d'accueil de ces zones pour une future délocalisation des individus de Lézard ocellé qui fréquentent actuellement le site d'étude.

Trois zonages ont été prospectés pour un total de 3 ha (Figure 13).

Les différentes parcelles ont été parcourues par l'herpétologue afin de déterminer le potentiel d'accueil et l'attractivité biologique pour une espèce parapluie du dossier : le Lézard ocellé.

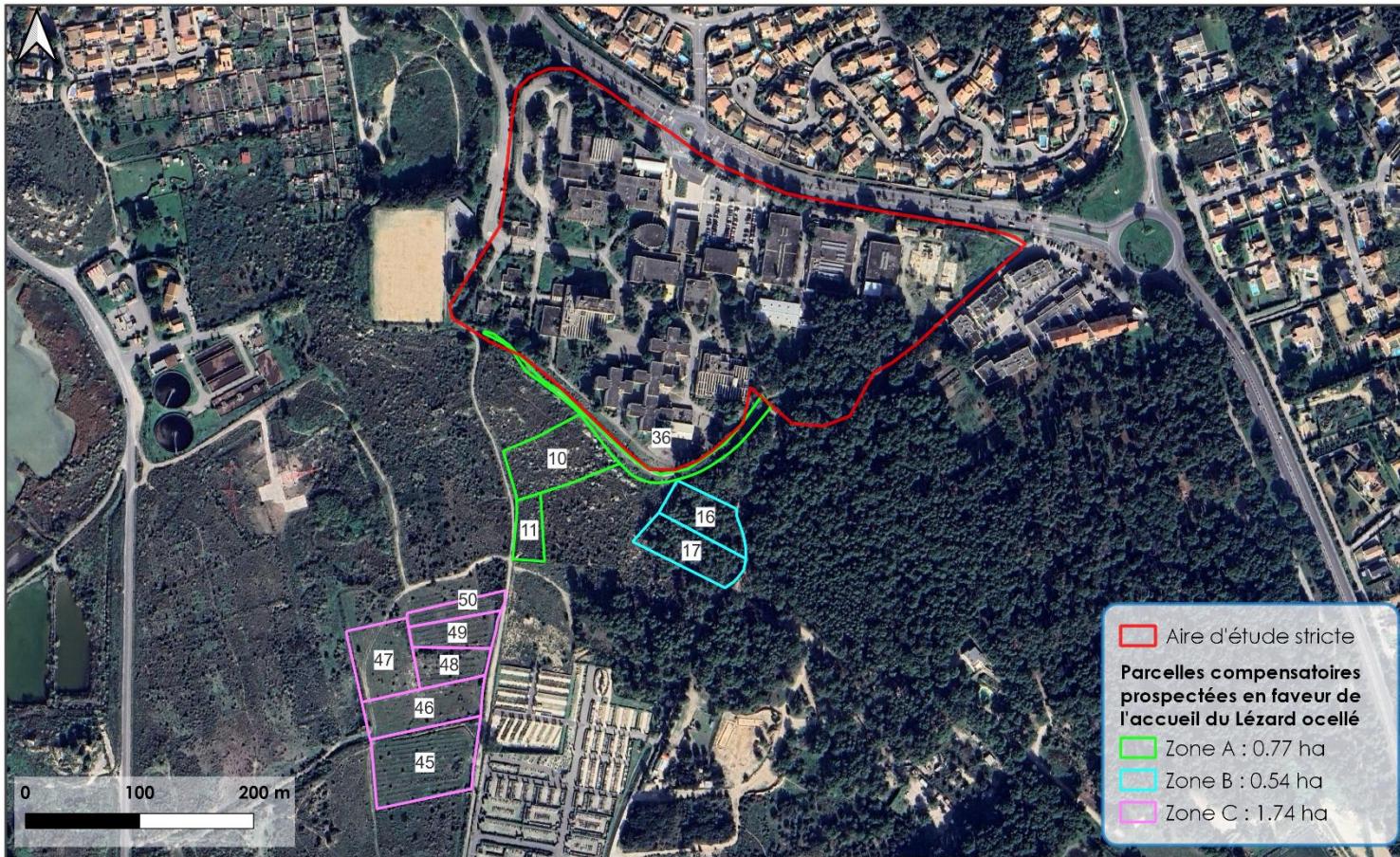
L'engagement de la mairie et des particuliers à mettre à disposition ces parcelles est présenté dans les Annexes 1 et 2.

Parcelles compensatoires prospectées en faveur de l'accueil du Lézard ocellé



Figure 13 : Parcelles compensatoires prospectées et retenues en faveur de l'accueil du Lézard ocellé

Source: Google Satellite



VNEI - Istres Cogedim

Ecotonia - 2025

Système de coordonnées: Lambert 93 - EPSG:2154

À noter qu'au terme de la visite automnale, bénéficiant encore d'une météo assez clémente pour la saison, un jeune individu a été observé hors des parcelles de compensation et des fèces attribuées à l'espèce ont été trouvées au sein de la zone A.

Concernant la zone A

Globalement, les milieux de cette zone sont très favorables au Lézard ocellé ainsi qu'à l'ensemble du cortège de reptiles méditerranéen.

En effet, les parcelles offrent de nombreux pierriers de différentes tailles (grosses blocs rocheux, petits pierriers) ainsi que de nombreux murets de pierres. Le nombre de gîtes potentiels est extrêmement élevé. **Des fèces de Lézard ocellé ont été observées dans un gîte**, confirmant la présence de cette espèce au sein de cette parcelle.

En revanche, au moins une menace a été identifiée sur le milieu actuellement. La **présence d'une espèce végétale exotique envahissante** (EVEE), l'Herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*), **en forte densité, tend à refermer le milieu**. Le milieu deviendra progressivement beaucoup moins favorable à l'ensemble de la biodiversité présente actuellement sur la parcelle. En plus de cette EVEE, la végétation spontanée tend également à envahir les pierriers. Le Lézard ocellé est une espèce thermophile qui apprécie les milieux fortement ensoleillés et la fermeture du milieu peut entraîner une grosse chute de la population locale, par désaffection de ses gîtes. Cette dynamique est surtout observée à l'ouest de la zone A.

La réouverture du milieu sur cette parcelle ne profitera donc pas uniquement aux reptiles, mais également à des espèces comme la Pie-grièche mérédionale (*Lanius meridionalis*), le Pipit rousseline (*Anthus campestris*).

Les zones sableuses dénudées pourront potentiellement devenir favorables pour la Cicindèle des marais (*Cylindera paludosa*) et le Criquet des dunes (*Calephorus compressicornis*).

Avant toute intervention, un expert botaniste devra passer sur la zone afin de faire une cartographie des habitats et lister les espèces à enjeux (potentiellement : *Gagea bohemica*, *Ophrys provincialis*, *Helianthemum marifolium*, *Helianthemum ledifolium*, *Gagea lacaitae*, *Convolvulus lineatus*, *Eritrichium nanum*).

Il est à noter que la partie ouest manque de gîte pour le Lézard ocellé (voir carte ci-dessous). Il est donc préconisé d'en recréer un (ou tout au plus, deux), après traitement des EEE.



Figure 14 : Milieux extrêmement favorables pour le Lézard ocellé au sein de la zone A (J. NENERT – Eco-Med, Istres (13), le 14/11/2025)



Figure 15 : Milieux se refermant, notamment suite à l'invasion de l'Herbe de la pampa (EVÉE) (J. NENERT – Eco-Med, Istres (13), le 14/11/2025)

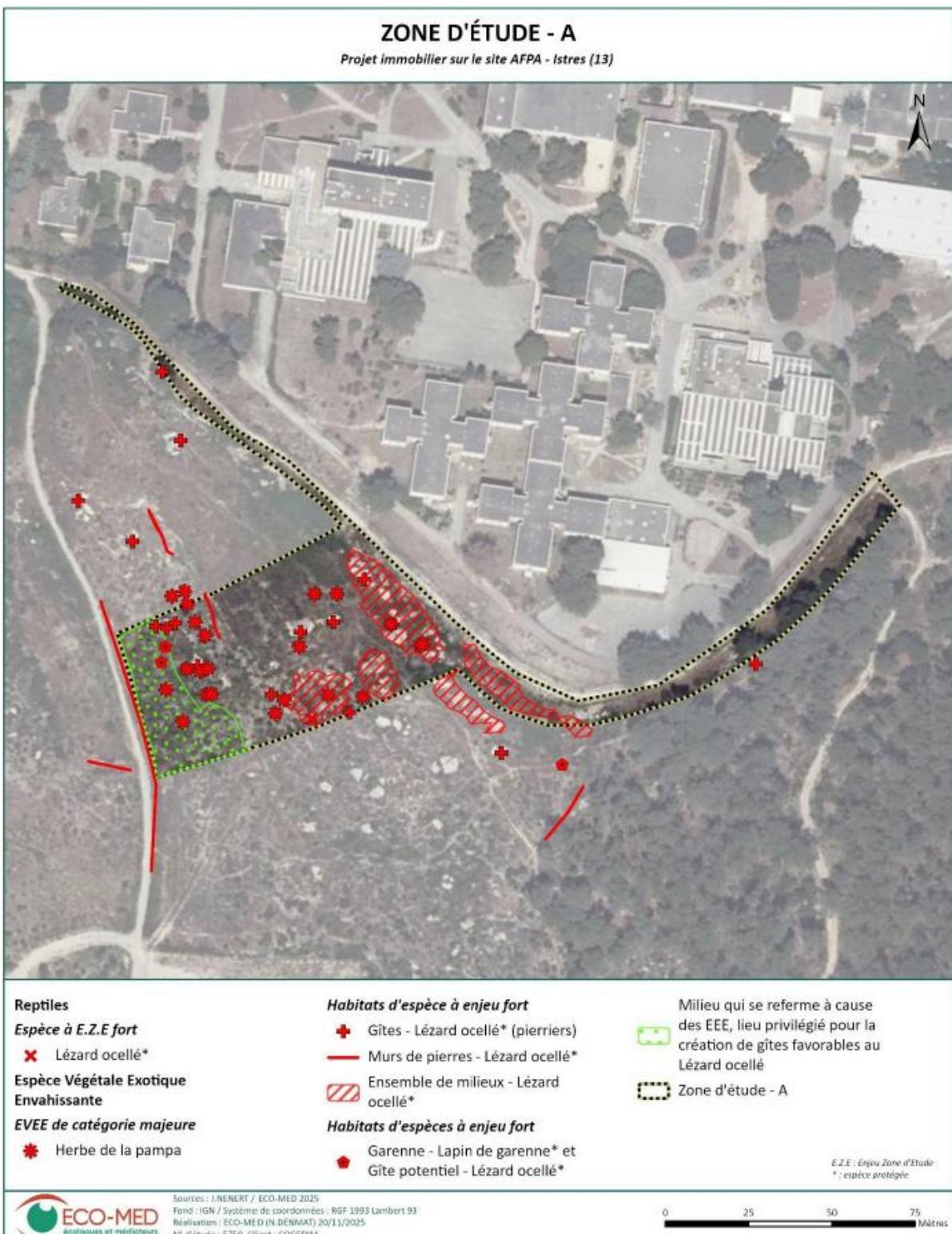


Figure 16 : Cartographie des enjeux de la zone A (Eco-Med)

Concernant la zone B

Cette zone est caractérisée par un milieu fermé composé d'une pinède avec une strate arbustive très dense (Chêne vert et Chêne kermès). Bien que des pierriers soient présents sous la strate arbustive, **le milieu n'est pas favorable au Lézard ocellé**, à cause notamment du manque de soleil direct.

Le milieu actuel est en bon état de conservation.



Figure 17 : Milieux fermés au sein de la zone B, très peu favorables aux espèces thermophiles (J. NENERT – Eco-Med, Istres (13), le 14/11/2025)



Figure 18 : Cartographie des enjeux de la zone B (Eco-Med)

Il reste que bien que des pierriers soient présents sous la strate arbustive, le milieu n'est pas favorable au Lézard ocellé en raison, notamment, du manque de soleil direct.

Concernant la Zone C

Cette zone est composée de milieux beaucoup plus ouverts que les deux zones précédentes.

Des haies ont été plantées au nord de la zone d'étude.

Deux gros pierriers sont favorables pour le Lézard ocellé au sud de la zone d'étude, avec une très bonne exposition au soleil.

Afin de renforcer l'attractivité de la zone pour cette espèce ainsi que pour l'ensemble du cortège faunistique des milieux ouverts, il est également recommandé de créer plusieurs gîtes au sein de cette matrice de milieux ouverts, la disponibilité actuelle étant jugée insuffisante.

À noter sur ces parcelles qu'aucune EVEE n'a été observée.



Figure 19 : Milieux ouverts, ruines (à proximité), pierriers et plantations au sein de la zone C (J. NENERT – Eco-Med, Istres (13), le 14/11/2025



Figure 20 : Cartographie des enjeux de la zone C (Eco-Med)

Analyse et conclusion

Les milieux en périphérie directe des parcelles étudiées sont très favorables pour le Lézard ocellé et plus globalement pour les espèces des milieux semi-ouverts d'affinités méditerranéennes.

Aucune barrière (anthropique ou naturelle) n'empêche les Lézards ocellés de se disperser autour de la zone étudiée ici, et cette dispersion sera favorisée par une plus forte densité de gîtes dans les milieux alentour.

Afin d'optimiser la colonisation de ces structures par les reptiles, la création des différents gîtes à reptiles passera par le biais de méthodologies déjà éprouvées.

Ces méthodes, générant globalement deux types de gîtes distincts, peuvent être couplées ou utilisées de manière disjointe. Dans tous les cas, leur création devra être effectuée préférentiellement en hiver ou à l'automne, qui constituent globalement les deux périodes les moins sensibles pour les reptiles dans le cadre des travaux envisagés.

En synthèse, dans la zone A, il est préconisé de créer un gîte principal de type Guérineau (Vellot et al., 2020) dans la partie ouest de la zone. Pour la zone C, deux gîtes principaux peuvent être mis en place. En périphérie, de plus petits gîtes satellites (2-3) pourront être installés dans l'optique de favoriser la dispersion des individus.

Concernant l'éventuelle translocation d'individus de Lézards ocellés vers les parcelles de compensation, plusieurs pistes de réflexion doivent être approfondies. Il est à noter que seules les Zones A et C offrent un habitat potentiellement favorable à l'espèce. La Zone A dispose d'une bonne capacité d'accueil en l'état actuel. En revanche, pour la Zone C, la mise en place de gîtes artificiels est essentielle en amont de toute potentielle translocation.

Des expertises supplémentaires doivent être menées, idéalement durant la période favorable (avril-mai et septembre) à l'observation du Lézard ocellé, afin d'évaluer plus précisément la densité de population déjà présente sur ces parcelles. Dans le cadre du projet d'aménagement et du planning des travaux, les expertises complémentaires pourront débuter en mars 2026. Si cette densité est jugée très élevée, il existerait un risque de compétition intraspécifique non négligeable. Néanmoins, cette hypothèse peut être relativisée par la qualité des milieux alentour, qui pourrait favoriser la dispersion naturelle des individus.

Après expertise d'un herpétologue, la parcelle B n'est pas retenue (0.54 ha) pour la compensation.

Seules les parcelles des zones A (0.78 ha) et C (1.75 ha) sont retenues pour la compensation en faveur de l'accueil des individus de Lézard ocellé, soit une compensation totale de 2.53 ha de milieux d'accueil.

8.2.2. Concernant les gîtes arboricoles à chiroptères

Avis du CSRPN : Enfin, la pose de nichoirs à chauves-souris sur les arbres de cette parcelle est incohérente avec la destruction des gîtes potentiels présents dans les bâtiments destinés à être démolis et il aurait été plus judicieux de proposer la pose de nichoirs, y compris à martinets et moineaux, sur les bâtiments qui seront construits.

Réponse : Concernant les chiroptères, les gîtes arboricoles prévus sur la parcelle de compensation seront remplacés par des gîtes sur bâti intégrés aux futurs bâtiments du projet, suivant le modèle illustré ci-dessous.



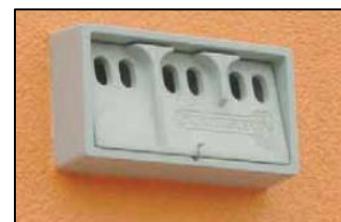
Gîtes favorables aux chiroptères fissuricoles et liées au bâti, posés en applique ou encastrés (Schwegler)

Concernant les oiseaux, les futurs bâtiments seront également équipés de nichoirs favorisant l'installation de colonies de Martinet noir. Le nichoir proposé (17A) a trois nids (trois chambres d'incubation) et peut être accroché à un mur ou être suspendu sous une avancée de toit.



Nichoir à Martinet noir (Schwegler)

Des nichoirs propices à l'accueil de Moineau domestique seront également installés. Il s'agira d'un nichoir (ISP) qui devra être installé à une hauteur minimum de deux mètres de hauteur sur le mur des bâtiments.



Nichoir à Moineau domestique (Schwegler)

Au total, 5 gîtes spécifiques aux chiroptères, 3 gîtes spécifiques au Martinet noir et 5 gîtes spécifiques au Moineau domestique seront installés sur les futurs bâtiments, à la fois sur la partie ouest et la partie est du projet (Figure 21).

Les nichoirs seront nettoyés en fin d'hiver (février - mars).

L'entretien des nichoirs permet d'éviter l'installation d'autres espèces, notamment des insectes qui ne favoriseraient pas le retour des oiseaux l'année suivante.

Il s'agira, également, de s'assurer qu'aucun autre animal (mammifères) ne s'est installé dans le nichoir avant tout nettoyage. Le nichoir sera vidé et débarrassé simplement des salissures. L'utilisation de produits chimiques est proscrite.

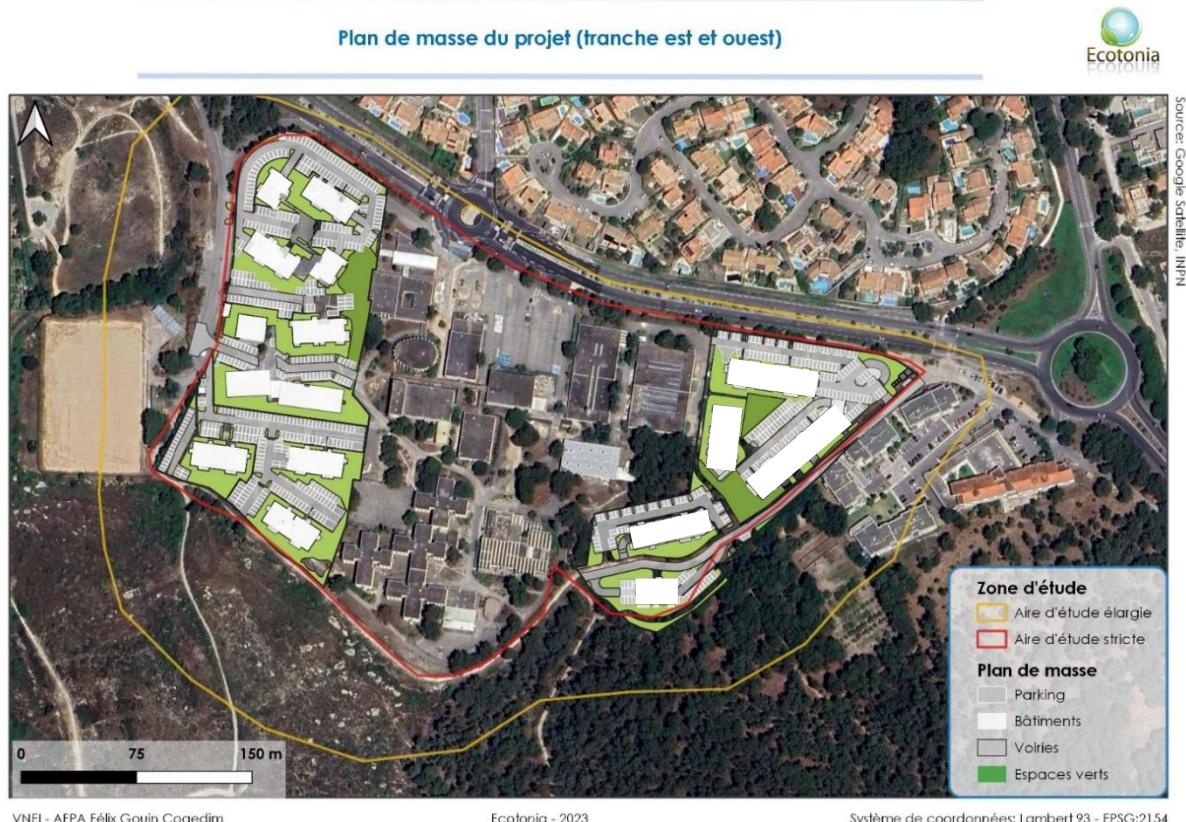


Figure 21 : Plan de masse du projet d'aménagement – les bâtiments (en blanc) des parties ouest et est seront équipés de nichoirs spécifiques aux chiroptères, au Martinet noir et au Moineau domestique

Il est important de souligner que la société Cogedim est partie prenante dans la pleine intégration de la biodiversité dans ses différents projets d'aménagement. Pour exemple, un projet de résidence (90 logements) mené sur la commune du Pontet. Dans ce cadre, 12 nichoirs à Martinet noir ont été intégrés aux bâtiments¹, en partenariat avec la LPO d'Avignon (images ci-dessous).

¹<https://eur02.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.lamarseillaise.fr%2Fenvironnement%2Fdes-nichoirs-sur-les-toits-pour-ramener-les-oiseaux-HH17014344&data=05%7C02%7Cjbjhippolyte%40cogedim.com%7C5f75338c98884c82a7b508dcff0ad126%7Ca3fa8e74b14d4758a49c931f83606b14%7C0%7C0%7C638665669145616802%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIiYiOiwLjAuMDAwMCIsIAiOiJXaW4zMlsIkFOjoiTWFpbCisIldUljoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=ShSKsCBdw7dzJD1B3EK8OH%2F36encrURJACjHmb1b%2Fy8%3D&reserved=0>



LE PONTEL

La LPO et Cogedim volent au secours des martinets noirs

L'association de protection des oiseaux et le promoteur immobilier ont concrétisé leur envie commune de protéger la faune en posant douze nichoirs sur des toits.

Il y a environ un an et demi, des membres de la Ligue pour la protection des oiseaux (LPO) Avignon ont pris contact avec Jean-Baptiste Hippolyte, le responsable du projet de construction de 90 logements à Cogedim, pour lui proposer une rencontre. L'objet de ce rendez-vous ? Lui proposer d'installer des nichoirs à martinets noirs préfabriqués en "béton bois" en lieu et place de nichoirs naturels existants dans la propriété vendue. Les trois bâtiments situés 61, avenue François-Lascour, au Pontet, étaient effectivement clairement répertoriés comme lieu de nidification d'une forte colonie de cette espèce.

"Après un très bon accueil et des discussions, nous nous sommes mis d'accord sur l'installation de 12 nichoirs doubles permettant d'accueillir environ une trentaine d'oiseaux", explique le représentant de la LPO, Serge Andreozzi. L'achat du matériel et la pose sont pris en charge par l'entreprise Cogedim.



Derrière les représentants de la LPO et de la Cogedim, sous la bâche bleue placée sur les toits (qui sera retirée à l'arrivée des oiseaux), douze nichoirs doubles permettront d'accueillir une trentaine de martinets noirs. /PHOTO J.SA

Au-delà de l'investissement financier, le responsable de projet du chantier a fait preuve d'un investissement personnel important dans ce dossier visant en particulier à apporter sa contribution à la sauvegarde de cette espèce, qui a perdu près de 70 %

de sa population ces 30 dernières années. C'est ainsi que Cogedim et la LPO ont organisé, récemment, la pose officielle de ces nichoirs à martinets noirs sur les toitures des trois bâtiments. L'objectif commun des deux partenaires

Le saviez-vous ?

Les martinets, bien que ressemblant aux hirondelles, appartiennent à la famille des apodidés. Ces oiseaux ont un corps fuselé et des ailes en forme de faux. Ils passent la majorité de leur vie en vol. Le martin noir, apus apus, est une espèce européenne rupestre qui s'est adaptée au fil du temps aux édifices humains : à l'origine, les oiseaux nichaient dans les cavités naturelles des falaises, aujourd'hui ils s'installent en ville, dans les cavités et les fissures des bâtiments.

est de valoriser en interne une démarche partagée, tant au sein de l'entreprise et ses salariés, mais aussi dans le cadre de sa Responsabilité sociétale et environnementale, que pour la LPO en direction de ses adhérents et des pouvoirs publics. "Cette réalisation repose sur un acte concret, construit entre un organisme défendant la nature et l'environnement, et un promoteur immobilier soucieux de ces questions", conclut Serge Andreozzi.

J.Sa.

9. Conclusion du mémoire en réponse

Le présent document a pour objet de répondre, point par point, aux remarques émises par le CSRPN le 5 octobre 2025 sur le dossier de dérogation des espèces protégées dans le cadre du projet d'aménagement de logements porté par la COGEDIM sur la commune d'Istres.

Cet avis fait le point sur les grands axes suivants :

- **Compléter les inventaires faunistiques** : une recherche des gîtes à chiroptères dans les bâtiments destinés à être démolis a été effectuée le 20 novembre 2025 par deux experts ;
- **Prendre en compte les effets cumulés sur le Lézard ocellé à l'échelle de La Crau** : l'analyse des effets cumulés a ainsi été faite à une échelle plus globale afin de pleinement intégrer la perte de milieux pour les populations de La Crau engendrée par les différents projets alentour et celui porté par la COGEDIM ;
- **Rechercher une (des) parcelle(s) compensatoire(s) en faveur du lézard ocellé à proximité immédiate du projet** : les aménagements prévus dans la parcelle forestière située au sud-est du projet ont été abandonnés au profit de plusieurs parcelles de milieux semi-ouverts (2.53 ha cumulés). Celles-ci permettent d'offrir un milieu d'accueil plus grand et plus fonctionnel à la population de Lézards ocellés qui sera déplacée. Les parcelles compensatoires localisées à Mas Thibert ont, elles, été conservées, car il n'est aujourd'hui pas possible de trouver une surface aussi importante dans les alentours immédiats du projet. **Ainsi, le ratio de compensation reste inchangé et est toujours entre 12 et 13 concernant la compensation en faveur du Lézard ocellé (compensation de la perte de ces habitats et compensation en faveur de l'accueil des individus déplacés).** Si les résultats du suivi scientifique n'étaient pas concluants, la COGEDIM s'engage à trouver de nouveau terrain visant les mêmes objectifs de conservation ;
- **Proposer un marquage et un suivi des lézards ocellés** : cela était déjà proposé dans le dossier de dérogation et précisé dans les compléments apportés. Il ne s'agit pas de marquage, mais de balises portées par l'individu. Un tel dispositif permettra de contrôler la survie des individus présents et relâchés dans la future parcelle compensatoire ;
- **Poser des nichoirs à martinets, moineaux et chiroptères** : le maître d'ouvrage s'engage à intégrer des nichoirs aux futurs bâtiments selon un nombre, un emplacement et un type qui a été défini dans le présent dossier.

Plusieurs réunions de concertation se sont tenues entre le maître d'ouvrage et le bureau d'études écologue, afin d'assurer la robustesse attendue tant concernant les modalités techniques du projet que s'agissant des conditions de mise en œuvre, de pérennisation et de garantie de fonctionnalité des mesures écologiques proposées.

Le présent mémoire en réponse a pour objet de démontrer l'engagement de la société COGEDIM en faveur de la biodiversité, ainsi que les efforts entrepris pour répondre de manière positive et la plus complète possible à l'ensemble des remarques formulées par le CSRPN.

Dans ces conditions, le projet d'aménagement de logements de la Cogedim à Istres répond aux trois conditions cumulatives définies par la jurisprudence du Conseil d'État et par l'article

L.411-2 du Code de l'environnement pour justifier la dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées.

10. Annexes

10.1. Annexe 1 : Engagement de signature d'une ORE - Parcelle AC10

ENGAGEMENT DE SIGNATURE D'UNE OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE (ORE)

Je, soussignée,

Anne-Marie RISTORCELLI (épouse MATIAS), née le 22.02.1966 à Marseille (13)
Demeurant au 54 boulevard Dahdah, 13004 MARSEILLE

Propriétaire du bien foncier cadastré section AC n°10 sis à Istres, d'une superficie de 4,141 m²,

Reconnais avoir été informée des modalités juridiques et environnementales de l'Obligation Réelle Environnementale (ORE), conformément aux dispositions des articles L.132-3 à L.132-5 du Code de l'environnement.

Après avoir pris connaissance des enjeux écologiques attachés à notre bien et des objectifs de conservation envisagés,

Je m'engage formellement à signer une Obligation Réelle Environnementale conjointe avec un cotraitant assermenté et/ou agissant en faveur de la protection de l'environnement, pour une durée de dix (10) années, portant sur la parcelle précitée, dans un délai de 2 mois à compter de la réception de l'arrêté préfectoral validant la réalisation du projet.

Cette ORE aura notamment pour objet de :

- Ne pas modifier le milieu : la parcelle devra rester dans le même état écologique. Il ne sera pas possible de construire ou d'aménager différemment la parcelle.
- L'entretien des haies est autorisé entre septembre et octobre et au besoin au mois de mars. Les propriétaires seraient tout de même autorisés à procéder aux opérations de débroussaillage, à un autre moment de l'année, si les conditions climatiques venaient à le nécessiter pour les besoins sécuritaires des terrains liés au risque incendie. Ces interventions doivent être les plus limitées possibles.

Des experts herpétologues viendront effectuer des suivis scientifiques réguliers sur les parcelles. Le bureau d'étude écologue en charge de cette mission devra tenir informée la propriétaire de la planification des inventaires, et ce, dans un délai raisonnable.
Pour cet aspect le propriétaire n'aura rien à gérer, car tout sera mis en place en amont.

Cela implique uniquement des passages humains ponctuels sur le site (plusieurs fois par an) sans contrainte aucune pour la propriétaire.

06-

AMR



Les aménagements proposés ci-dessous, prennent en considération que cette parcelle sera soumise à l'ORE sur 10 ans uniquement.

La parcelle sera aménagée de gîtes spécifiques au Lézard ocellé (à raison de quelques gîtes/ha) et de pierriers favorables à cette espèce et aux autres espèces de reptiles plus « communes ». Les micro-habitats seront ainsi placés différemment sur cette parcelle afin de garantir leur maintien sur le long terme et ils seront positionnés aux endroits les plus opportuns du terrain dans le respect du projet scientifique. Ceci, afin de pouvoir garantir leur pérennité dans un délai qui s'étendrait au-delà de 10 ans.

Il pourra également être procédé selon nécessité écologique à une réouverture partielle et ponctuelle de milieux, par exemple, mise en place de haies supplémentaires, et/ou mise en place d'une gestion spécifique et adaptée.

Il n'est pas possible de préétablir l'emplacement exact de la zone témoin et des pierriers sans avoir effectuer les passages témoins.

Avant l'aménagement de cette parcelle, un état initial « T0 » sera en effet réalisé par l'expert herpétologue, aux périodes favorables à l'observation du Lézard ocellé. Cela permettra de rendre compte des populations qui fréquentent le site et d'avoir des données qui puissent ensuite être comparées à celles qui seront obtenues dans le cadre du suivi scientifique. Cela permettra également de cibler les endroits propices à l'installation de ces gîtes en concertation avec le propriétaire de la parcelle.

Les modalités précises (durée, obligations réciproques, suivi) feront l'objet d'un **contrat d'ORE conforme au droit en vigueur**, soumis à enregistrement au service de publicité foncière.

06-11-2025

Il est précisé ici que le consentement de la propriétaire à cette obligation dite « ORE » s'est fait aux conditions suivantes :

- La signature du contrat portant ORE est consentie contre le versement de la somme de 20 000€ (vingt mille euros) net propriété, au jour de la signature de l'acte authentique, les modalités de paiement seront définies ultérieurement ;
- Les travaux et aménagements, passages écologiques, entretien lié aux OLD (liste non limitative) induits par la signature du contrat portant ORE seront réalisés aux frais de la SNC COGEDIM PROVENCE ou toute société s'y substituant ;
- L'ensemble des frais annexes éventuels (frais de notaire etc...) nécessaires pour signer le contrat portant ORE seront payés par la SNC COGEDIM PROVENCE ou toute société s'y substituant, de sorte que la propriétaire signataire ne soit pas redevable de dépenses induites par ladite signature.

Ceci rappelé, je consens à collaborer activement à la rédaction de ce contrat et à réaliser toutes démarches utiles à sa signature et à sa publication.

Fait à Marseille, le 11.11.2025

Signature précédée de la mention manuscrite : "Bon pour engagement de signature d'une ORE" Bon pour engagement de signature d'une ORE.

Signatures : 

Nom : Régis GAUVIN Administrateur


COGEDIM PROVENCE
SNC au capital de 100 000€ - SIREN 442 735 013 RCS Marseille - APE 4110A
1165 Rue JRGG de la Lauzière - Bât. B
CS 66542
13594 Aix en Provence Cedex 3
Tél. : 04.42.16.62.50

10.2. Annexe 2 : Engagement de la mairie à mettre à disposition les parcelles AC11, 45,46, 47, 48, 49, 50 et AL31, 36 et 38



Istres, le 21 novembre 2025

DIRECTION GENERALE ADJOINTE

Aménagement et Développement Durable

Service Foncier et Patrimoine

Dossier suivi par : Sandrine MANAS

Téléphone : 04.13.29.50.00 Poste : 58.86

Email : actionfonciere@istres.fr

COGEDIM

Immeuble Astrobale

79 boulevard de Dunkerque

CS70461

13235 MARSEILLE CEDEX 02

A l'attention de Monsieur GALLION

Nos Réf. : FB/DGS/ND/DGA-ADD/YC/SM - N° 531/25

Objet : Mise à disposition des parcelles cadastrées Section AC n°11, 45, 46, 47, 48, 49 et 50 et AL n°31, 36 et 38 au profit de COGEDIM nécessaires à la mise en œuvre des mesures de protection d'espèces protégés.

Pj : I

Monsieur,

En date des 16 et 17 mai 2024, nous avons signé une promesse de vente portant sur 2 ténements communaux, situés de part et d'autre du site AFPA d'Istres, aux fins de réalisation d'un ensemble immobilier mixte ayant pour objectif de développer une offre de logements collectifs d'habitation, dont certains à caractère social, lesquels ont précisément vocation à répondre au besoin de la collectivité.

À cet égard, l'opération immobilière proposant 609 logements environ, dont 458 logements collectifs et 151 logements en résidences sociales a, d'ores et déjà, fait l'objet de plusieurs autorisations d'urbanisme accordées le 21/11/24 pour la DP n° 013047 24 G 0402, le 16/06/25 pour le PC n°013 047 24 G0097, et le 20/06/25 pour les PC n°013 047 24 G0098 et G0099.

Dans le cadre de l'instruction par la DREAL de ce projet sur le volet environnemental, vous avez porté à ma connaissance le fait que ce projet était susceptible d'affecter des espèces protégées, notamment une population de lézards ocellés présente dans le périmètre des travaux projetés.

Ainsi, il s'avère nécessaire de mettre en œuvre diverses mesures visant notamment au déplacement de ces populations, pour lesquelles vous avez également ciblés les terrains d'accueil définitifs sur des propriétés privées.

Pour autant et dans un premier temps, il est préconisé d'accueillir ces espèces dans un environnement proche de leur habitat naturel.

C'est la raison pour laquelle, en plus des mesures de conservation et d'aménagement d'habitats favorables aux espèces protégées, la mise à disposition de parcelles supplémentaires permettra le cas échéant une adaptation voire un ajout de mesures édictées dans le cadre de la réponse du porteur de projet à l'avis du CSRPN du 05 octobre 2025.

Dès lors, la Commune d'Istres prend l'engagement de vous mettre à disposition plusieurs terrains cadastrés Section AC n°11, 45, 46, 47, 48, 49 et 50 et AL n°31, 36 et 38 situés à proximité immédiate du site AFPA, relevant du domaine privé, qui répondent parfaitement à la mise en œuvre des mesures

République Française - Bouches-du-Rhône - Arrondissement d'Istres

HÔTEL-DE-VILLE • 1, Esplanade Bernardin Laugier • CS 97002 • 13808 ISTRES Cedex • TÉLÉPHONE 04 13 29 50 00 • FAX 04 13 29 50 53 • www.istres.fr

Labels



écologiques préconisées au titre du dossier de demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées que vous avez déposé.

Il s'agira d'une convention établie pour une durée de 10 ans, qui prendra effet à dater du jour de signature de l'acte définitif de vente.

Elle prévoira notamment des obligations d'entretien des parcelles communales à votre charge, dans le seul but de mettre en place l'ensemble des mesures de conservation et d'aménagement d'habitats favorables aux espèces protégées en application des mesures MA3, MA4 et MC2 du dossier de demande de dérogation visées en annexe du présent courrier.

Considérant que l'usage des terrains communaux s'inscrit dans l'intérêt général et plus particulièrement dans le respect des causes environnementales de protection des espèces protégées la mise à disposition interviendra à titre gratuit, en application des dispositions de l'article L2125-1 du CG3P.

Bien entendu mes services se tiennent à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.





@ecotonia

