

SOCOTEC ENVIRONNEMENT ET SECURITE

Agence Pays de la Loire - Le Mans

167 rue de Beaugé

CS 51413

72000 LE MANS

02.43.28.16.52

Le : 07/03/2025

AFFAIRE : SCI PHD – 14700 FALAISE

DOSSIER N° : 2501E14Q7000009

OBJET : Note de synthèse relative à une visite hivernale

Rédacteur(s) Patrick MUR, Ingénieur écologue
Gabin RAYER, Apprenti écologue

SOMMAIRE

1. Contexte de l'étude	1
2. Objet de la note de synthèse	3
3. Méthodologie des investigations	3
4. Bilan des investigations écologiques	5
5. Conclusion et préconisations	7

1. Contexte de l'étude

La SCI PHD a pour projet l'extension vers le Sud d'un bâtiment existant et l'implantation d'un nouveau parking de véhicules légers sur une parcelle voisine, dont elle est propriétaire. L'établissement concerné est l'hôtel Ibis Style Le Mans Sud Mulsanne, situé 51 rue des Pins sur la commune de Mulsanne (72).

L'assiette foncière représente 10 862 m² mais l'agrandissement prévu serait d'environ 2300 m² au sol. Le projet prévoit la démolition du pavillon de direction de l'hôtel ainsi que d'un ancien réservoir d'eau semi-enterré de forme cylindrique. Un boisement lâche de 570 m² et quelques arbres isolés seraient également abattus.

Afin d'analyser et de préciser les enjeux écologiques sur les deux bâtiments à supprimer (notamment la possibilité de nidification sur les façades ou en toiture d'espèces d'oiseaux protégés et/ou menacés telles que les hirondelles ou de leur utilisation par des chauves-souris - Chiroptères - anthropophiles) ainsi que sur les arbres à abattre, un diagnostic écologique a été conduit le 17 février 2025.

Localisation du projet

Extension Hôtel IBIS - Mulsanne (72)



Légende :

 Zone d'étude



0 100 200 m

Réalisation :
SOCOTEC Environnement - Février 2025

Source(s) :
Google Satellite



Localisation du projet et éléments particuliers

Extension Hôtel IBIS - Mulsanne (72)



Légende :

 Zone d'étude

 Extension (projet)

Bâtiments prévus à la démolition

 Pavillon d'habitation et réservoir d'eau circulaire

Arbres à diamètre significatif

- Chêne pédonculé

● Robinier faux-acacia



0 20 40 m

Réalisation :
SOCOTEC Environnement - Février 2025

Source(s) :
Google Satellite

Figure 1 : Localisation du projet et de la zone d'étude

2. Objet de la note de synthèse

Dans le cadre de ce diagnostic, une visite de terrain a été réalisée le **17 février 2025** par un écologue spécialisé (faune sauvage), accompagné d'une personne en apprentissage.

Cette note de synthèse a pour but de présenter les résultats des investigations menées au droit des parcelles expertisées.

Dans le cadre de cette visite, l'écologue s'est attaché à :

- Rechercher des traces d'occupation concernant l'avifaune (anciens nids, pelotes de réjection, restes alimentaires, plumes, fientes, ...) du pavillon de direction et du réservoir d'eau,
- Rechercher des traces d'occupation concernant les Chiroptères (guano au sol, traces d'urine, ...) et à détecter la présence d'individus en hibernation, à cette période de l'année, au niveau des arbres et du bâti,
- Expertiser les arbres présents afin de déterminer la présence de dendro-microhabitats (cavités, fissures ou décollements d'écorce) favorables à l'avifaune et aux Chiroptères ou leur colonisation par des insectes saproxylophages protégés (coléoptères).

3. Méthodologie des investigations

Le pavillon de direction ainsi que le réservoir d'eau ont été prospectés dans un premier temps, de l'extérieur et de manière visuelle, afin de déterminer l'étanchéité de ces bâtiments pour la faune sauvage.

A l'issue de cette analyse, le pavillon a été entièrement visité, pièce par pièce, y compris les combles situés sous le faîtage et ceux de chaque côté au premier étage, considérés comme des combles perdus. Cette habitation ne comporte pas de cave ou de vide sanitaire. Le réservoir d'eau désaffecté, également accessible, a fait l'objet d'une inspection minutieuse, un accès latéral non fermé par une porte permettant de pénétrer à l'intérieur.

Lorsqu'ils ne sont plus utilisés, les bâtiments abandonnés se dégradent au fil du temps par manque d'entretien ou sont vandalisés, favorisant l'installation de certaines espèces dans les parties sous cavées, sur les façades, derrière les volets en bois, dans les combles ou encore les fissures de murs ou directement dans les pièces de vie, suite à la présence d'ouvertures dans les portes ou les fenêtres (carreaux cassés, ...).

L'utilisation d'un drone de loisir est pertinente pour contrôler les accès en hauteur (toitures en particulier). Cette approche n'a pas été mise en œuvre, car le survol du site est interdit en raison du contexte urbain environnant.

En complément de l'expertise des bâtiments prévus à la démolition, les arbres existants ont également été inspectés afin de déterminer leur potentialité d'accueil pour la faune sauvage (focus sur le diamètre des troncs, les dendro-microhabitats et tout indice de présence d'insectes saproxylophages).

Conditions d'intervention : éclaircies, vent de secteur Est 10 km/h, température comprise entre 10°C et 13°C.



Figure 2 : Partie Nord en activité, pavillon de direction et réservoir d'eau (Février 2025)

4. Bilan des investigations écologiques

Milieus naturels et semi-naturels

La superficie impactée par le projet comporte, en dehors des deux bâtiments cités, des pelouses, des ronciers, des friches rudérales et un boisement de Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*). Cet arbre est une espèce invasive avérée et installée en région des Pays-de-la-Loire. Il s'agit d'une plante portant atteinte à la biodiversité et générant des impacts économiques (DORTEL & GESLIN, 2016), qu'il convient d'éliminer.

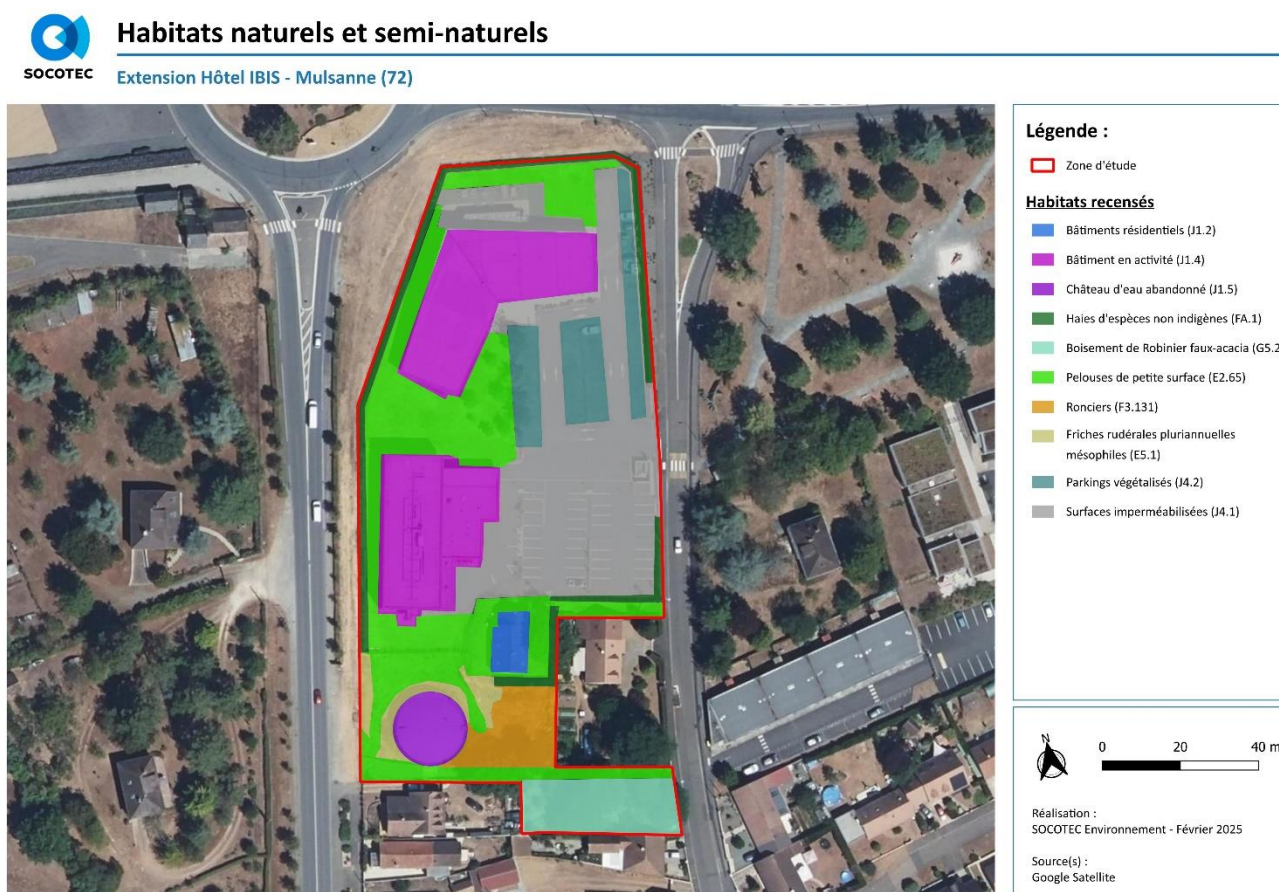


Figure 3 : Composition et répartition des habitats au sein de l'aire d'étude

Pavillon de direction

Cette habitation est dans un bon état général malgré l'absence d'occupation humaine depuis plusieurs années. Elle ne comporte pas de partie sous-cavée. Aucune dégradation naturelle ou humaine de ce bâtiment n'est mise en évidence.

- L'étanchéité pour la faune sauvage est complète avec une porte et des fenêtres bien fermées et fonctionnelles,
- Les volets en bois ne sont pas repliés vers la façade (installation de Chiroptères à l'arrière impossible),
- Les combles ne présentent pas de guano signalant une occupation ponctuelle ou en période de parturition par des Chiroptères,
- Les façades n'accueillent pas de nids d'Hirondelle de fenêtre (*Hirundo rustica*),

- La hauteur du toit est insuffisante pour la nidification du Martinet noir (*Apus apus*),
- Un nid de Moineau domestique (*Passer domesticus*) a été découvert sous l'avancée du toit orienté à l'Ouest.



Figure 4 : Comble principal et nid de Moineau domestique (Février 2025)

Réservoir d'eau semi-enterré

Ouvert vers l'extérieur au niveau de sa base, la lumière pénètre dans l'ensemble de l'édifice. L'enveloppe est par ailleurs en relativement bon état.

- Ce réservoir d'eau est facilement accessible pour la faune sauvage qui peut circuler librement entre l'extérieur et l'intérieur via une large ouverture découpée dans les murs (des cadavres de petits rongeurs et d'oiseaux ont été découverts au sol),
- Le plafond en béton forme une voûte arrondie relativement lisse sans fissures apparentes,
- Les murs sont de même aspect,
- La résonance de l'endroit est spectaculaire (le moindre bruit est très fortement amplifié),
- Le sol ne comporte pas de guano de Chiroptères et aucun individu n'est découvert en hibernation,
- Un nid de Rougequeue noir (*Phoenicurus ochruros*) est installé sur une conduite d'eau horizontale.

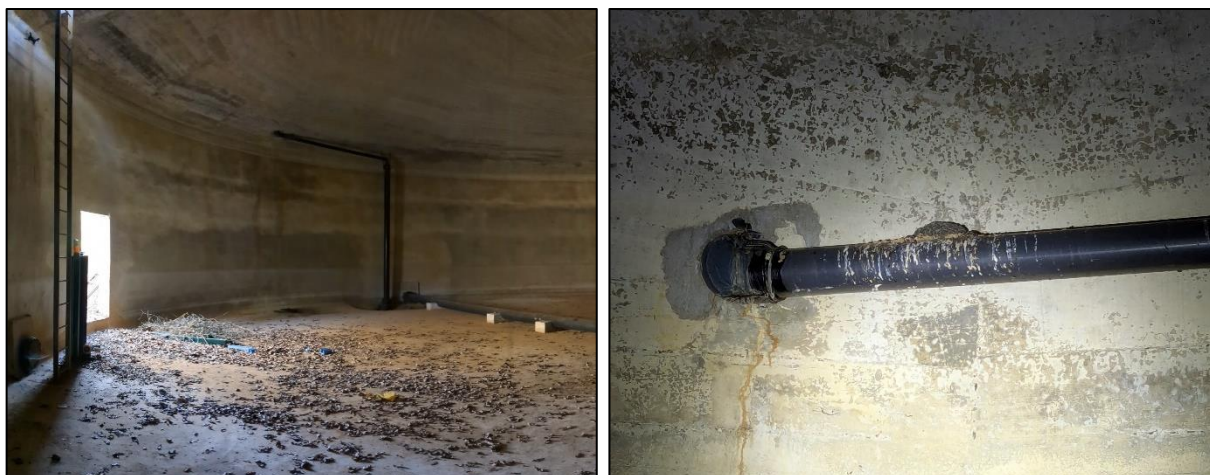


Figure 5 : Intérieur du réservoir d'eau et nid de Rougequeue noir (Février 2025)

Arbres isolés et boisement

Au sein du périmètre d'étude, 4 arbres dont le diamètre avoisine ou dépasse 47,5 cm (Gros Bois) ont été identifiés : 2 Chênes pédonculés (*Quercus pedunculata*) proche du pavillon d'habitation et 2 Robiniers faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) situés au sein du boisement à l'extrémité Sud du site.

Malgré leur diamètre intéressant, ils ne sont pas porteurs de cavités, de fissures ou d'écorce décollée. Leur intérêt écologique pour la biodiversité, en dehors de toute valeur paysagère ou esthétique dans le cadre d'une approche urbanistique, est donc très limité. Sains, ils ne sont pas colonisés par des insectes saproxylophages.

5. Conclusion et préconisations

Les principaux résultats collectés directement sur le terrain sont les suivants :

- Le pavillon d'habitation est peu favorable pour l'avifaune de milieu bâti mais un nid de Moineau domestique (*Passer domesticus*) a cependant été découvert sous la toiture,
- Un nid de Rougequeue noir (*Phoenicurus ochruros*) est installé sur une conduite d'eau intérieure en hauteur au sein du réservoir semi-enterré,
- Les Chiroptères ne fréquentent aucun des deux ouvrages devant faire l'objet d'une démolition.
- Les arbres expertisés ne comportent pas de dendro-microhabitats favorables aux Chiroptères et à certaines espèces cavernicoles d'oiseaux. Aucun indice de présence d'insectes saproxylophages protégés n'a été mis en évidence,

Les préconisations suivantes sont proposées :

- Démolir le pavillon d'habitation en période de moindre impact pour la faune sauvage, de préférence en **septembre-octobre** (hors période de nidification pour l'avifaune, favorable également aux Chiroptères),
- **Fermer dès à présent l'ouverture permettant d'accéder au réservoir d'eau** (panneau OSB à installer) en amont de la prochaine période de nidification de l'avifaune. Il s'agit d'éviter l'installation d'espèces d'oiseaux protégés (une espèce nicheuse en 2024 a été identifiée mais le nid n'est pas réutilisé d'une année sur l'autre).
- **Abattre les arbres et débroussailler la végétation en période hivernale entre octobre et février.**
- Eliminer le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), espèce invasive, **avant la floraison et la production de graines**, en phase chantier.

Dans ces conditions, **l'impact résiduel du projet sur la biodiversité urbaine sera faible à négligeable.**