

Diagnostic écologique bâtiment

Lanvéoc (29160) – Avril 2026

*Bois Belleau – SID Lanvéoc
BMa*





Le contexte de l'étude

iao senn a été missionné afin de réaliser un pré-diagnostic écologique à l'échelle d'un bâtiment voué à être rénové.

La mission a consisté à établir le contexte général dans lequel s'inscrit le bâtiment et identifier les **potentiels d'accueil / enjeux écologiques** du bâtiment.

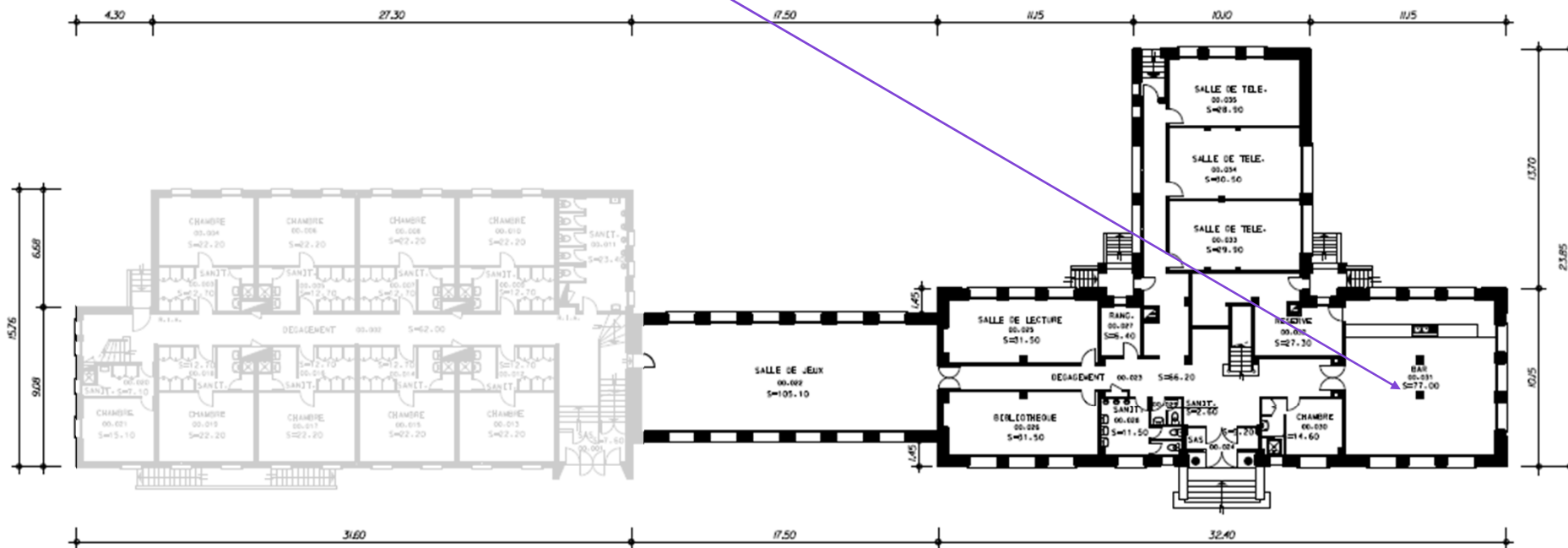
D'après les premières indications, ayant notamment permis de cadrer les contours de cette mission, les enjeux potentiels semblaient porter sur l'avifaune nicheuse (Goëlands, Moineau domestique, Hirondelles, etc.) et les chiroptères (chauves-souris), des individus ayant déjà été observés à proximité immédiate du bâtiment.

Visites des bâtiments

L'ensemble du bâtiment a été visité en avril 2026.

Certaines parties n'ont pas pu être visitées mais le contexte a été précisé par le personnel de la base. C'est uniquement le cas de l'**armurerie** située au sous-sol qui, d'après la description orale, ne présente aucun enjeu écologique.

Le sous-sol, le rez-de-chaussée et les trois étages ont été visités. Les toitures ont soit été observées directement, soit sur la base de photos récentes envoyées par le personnel de la base.





Visites des bâtiments – Toitures

Plusieurs toitures ont pu être observées depuis l'intérieur du bâtiment et des photos des toitures inaccessibles et/ou non visibles depuis l'intérieur du bâtiment ont été transmises par le personnel de la base afin de pouvoir établir le potentiel d'accueil.

Aucun secteur ne présente de caractéristiques susceptibles d'être favorables à l'accueil d'avifaune nicheuse (Goëland, essentiellement). Aucun indice d'utilisation des toitures n'a été mis en évidence.

A noter que des Goëlands (nidification) sont présents sur le bâtiment situé dans le prolongement (ouest) du bâtiment visité ; les caractéristiques y étant différentes et le rendant plus favorable pour accueillir des nids (présence d'acrotères, notamment).

Les toitures ne présentent aucun enjeu écologique potentiel.

> Visites des bâtiments – Les façades

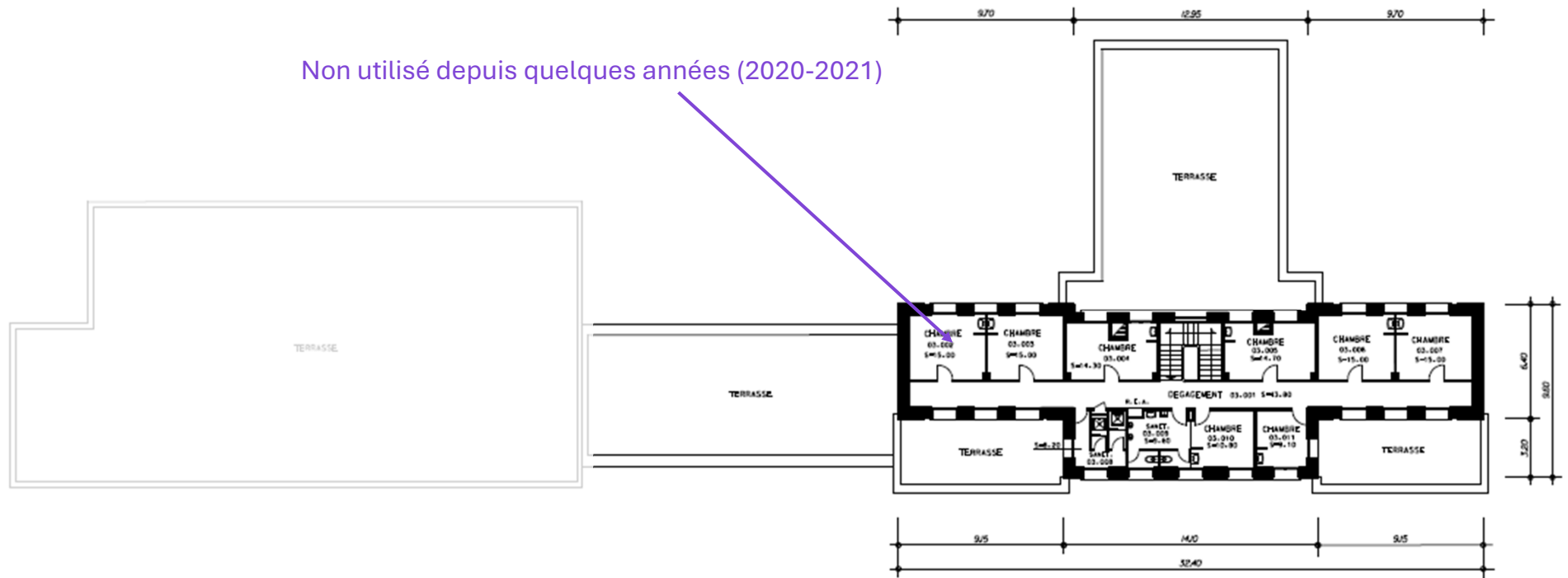
Le bâtiment a été inspecté depuis l'extérieur, visuellement depuis le sol (et avec des jumelles pour certains recoins/détails plus « petits »).

Aucun trou ou autre anfractuosité n'a été observée. Aucun nid ou indice de présence n'a été observé. Le bâtiment ne dispose pas de volet (où certaines espèces pourraient trouver des conditions favorables pour s'y « installer »).

Les façades ne présentent aucun enjeu écologique potentiel.

Visites des bâtiments – 3^e étage

Le troisième étage n'est plus occupé depuis quelques années. Cependant, aucun indice de présence n'a été mis en évidence et aucune ouverture ou accès à l'intérieur du bâtiment n'a été observé.

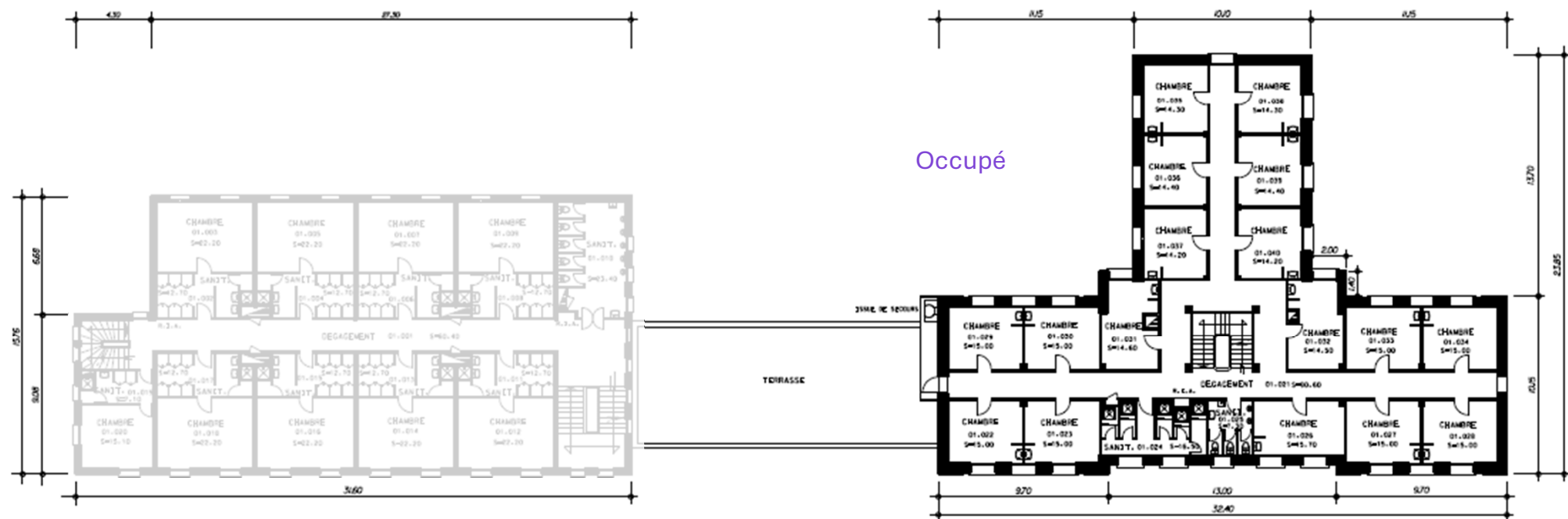


Le troisième étage ne présente aucun enjeu écologique potentiel.

> Visites des bâtiments – RDC + étages

Le rez-de-chaussée et les premier et deuxième étages sont occupés et ne présentent aucun indice de présence ou caractéristique favorables à l'accueil d'espèces à enjeux.

1^{ER} ETAGE

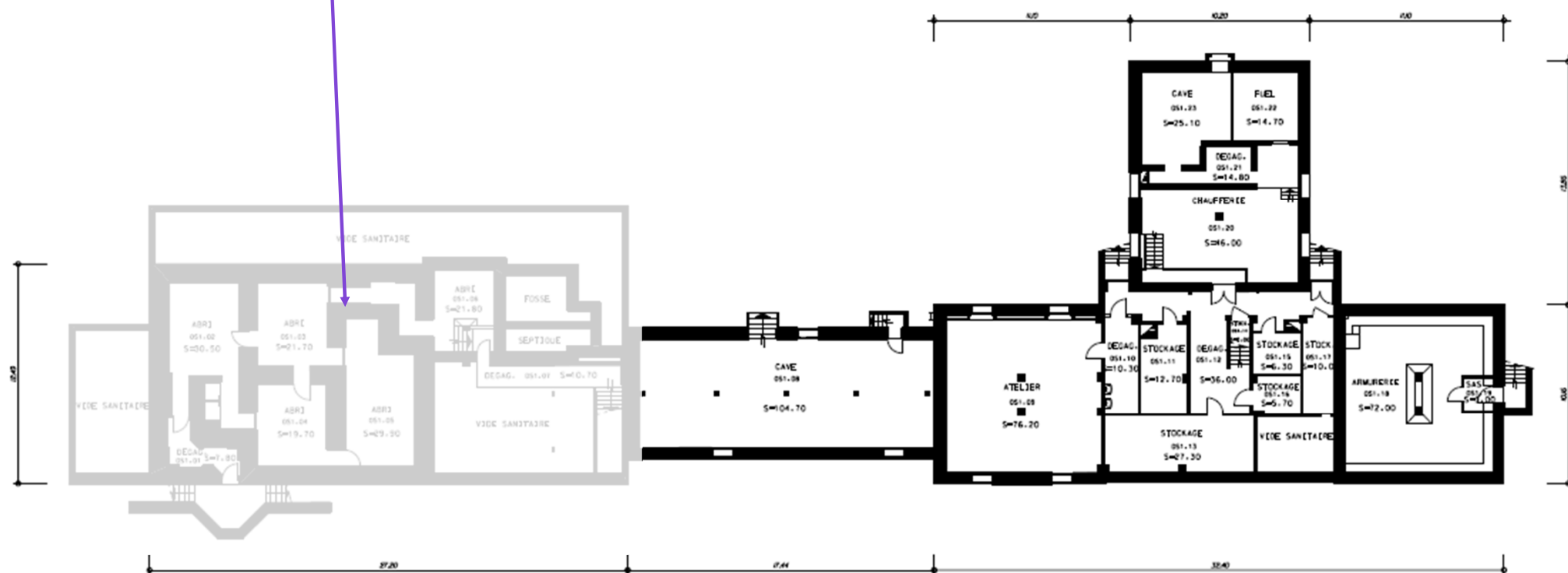


Le rez-de-chaussée et les premier et deuxième étages ne présentent aucun enjeu écologique potentiel.



Visites des bâtiments – Sous-sol (bâtiment hors mission)

Des individus de **Grand Rhinolophe** ont notamment déjà été observés (communication orale du personnel de la base) dans le bâtiment situé dans le prolongement (ouest). Le sous-sol de ce bâtiment n'a pas été rénové (les étages, si).

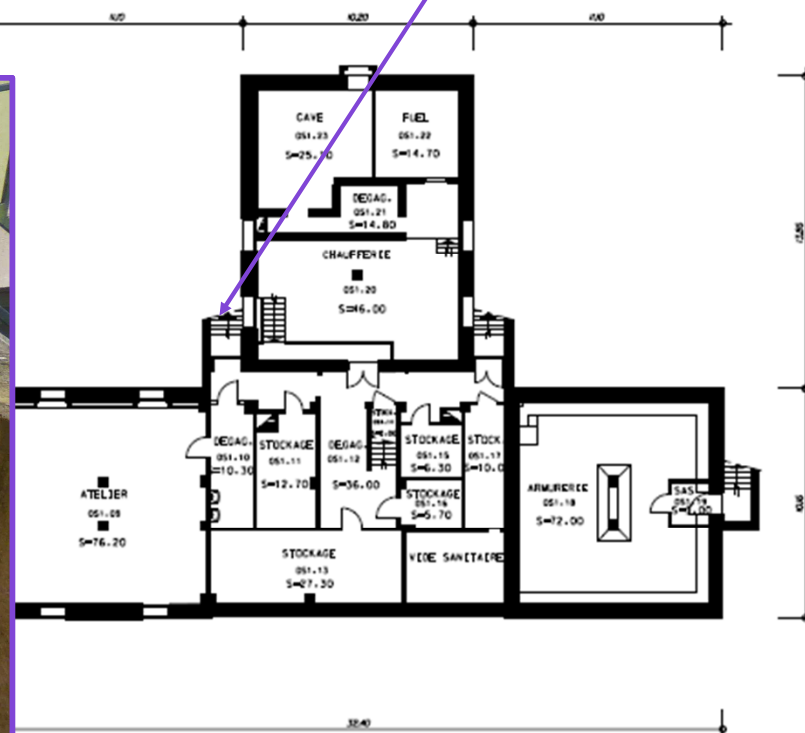


> Visites des bâtiments – Sous-sol

Le bâtiment dispose d'un sous-sol présentant plusieurs accès.

Un seul accès potentiel pour certaines espèces de chauve-souris a été mis en évidence. Il s'agit de l'entrée nord-ouest. Cette entrée dispose d'une porte « grillagée » permettant à certains individus de passer et de rejoindre l'intérieur du sous-sol.

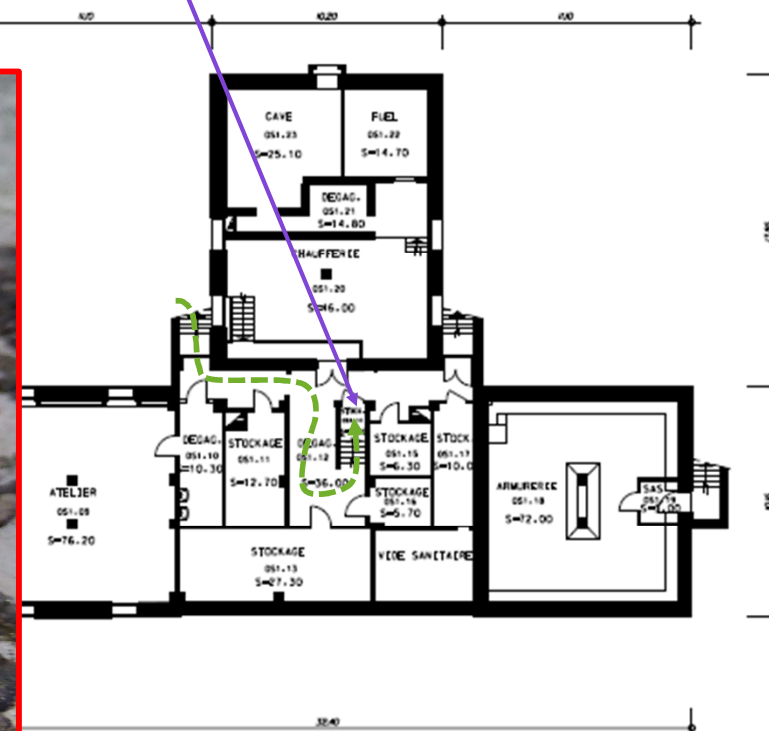
Les autres accès potentiels au sous-sol sont « hermétiques » et ne permettent pas de laisser passer des individus.



> Visites des bâtiments – Sous-sol

Du **guano** (en quantité relativement importante) a été observé dans une **cage d'escalier condamnée**.

Les individus à l'origine de ce guano **semblent être rentré par la porte** (voir page précédente).



Le sous-sol présente donc des enjeux écologiques potentiels forts.

> Synthèse des enjeux écologiques potentiels



BIODIVERSITÉ

Aucun enjeu de reproduction d'espèces protégées sur les façades extérieures ni sur les toitures.

Aucun enjeu de reproduction d'espèces protégées au rez-de-chaussée ou dans les étages.

Utilisation d'une partie du sous-sol par des espèces protégées (chauves-souris).

Préconisations pour la suite du projet de réhabilitation :

Le sous-sol allant être rénové/modifié, nous vous conseillons la **réalisation d'inventaires complémentaires** afin de préciser le nombre d'espèces, leur abondance et l'usage qu'ils font du bâtiment.



Préconisations



Exemples de préconisations générales pour les chauves-souris :

- Adapter la temporalité des travaux lourds au sein du bâtiment pour éviter les périodes d'utilisation « sensible » du site par ces animaux (idéalement à confirmer par inventaires). Période propice pour les travaux dans le bâtiment : de février à mai et de septembre à novembre.
- Conserver les accès (notamment au niveau de la porte grillagée et/ou prévoir un dispositif permettant le passage) et l'espace de sous-sol favorables à ces espèces (voire en aménager d'autres).
- Adapter l'éclairage de cette partie du sous-sol, voire des extérieurs du bâtiment.

Préconisations par rapport aux Goëlands :

Eviter l'usage d'acrotères car installation possible de Goëlands (notamment pendant la phase de travaux). Le cas échéant, installer des effaroucheurs / filets pour éviter la nidification (le temps des travaux).

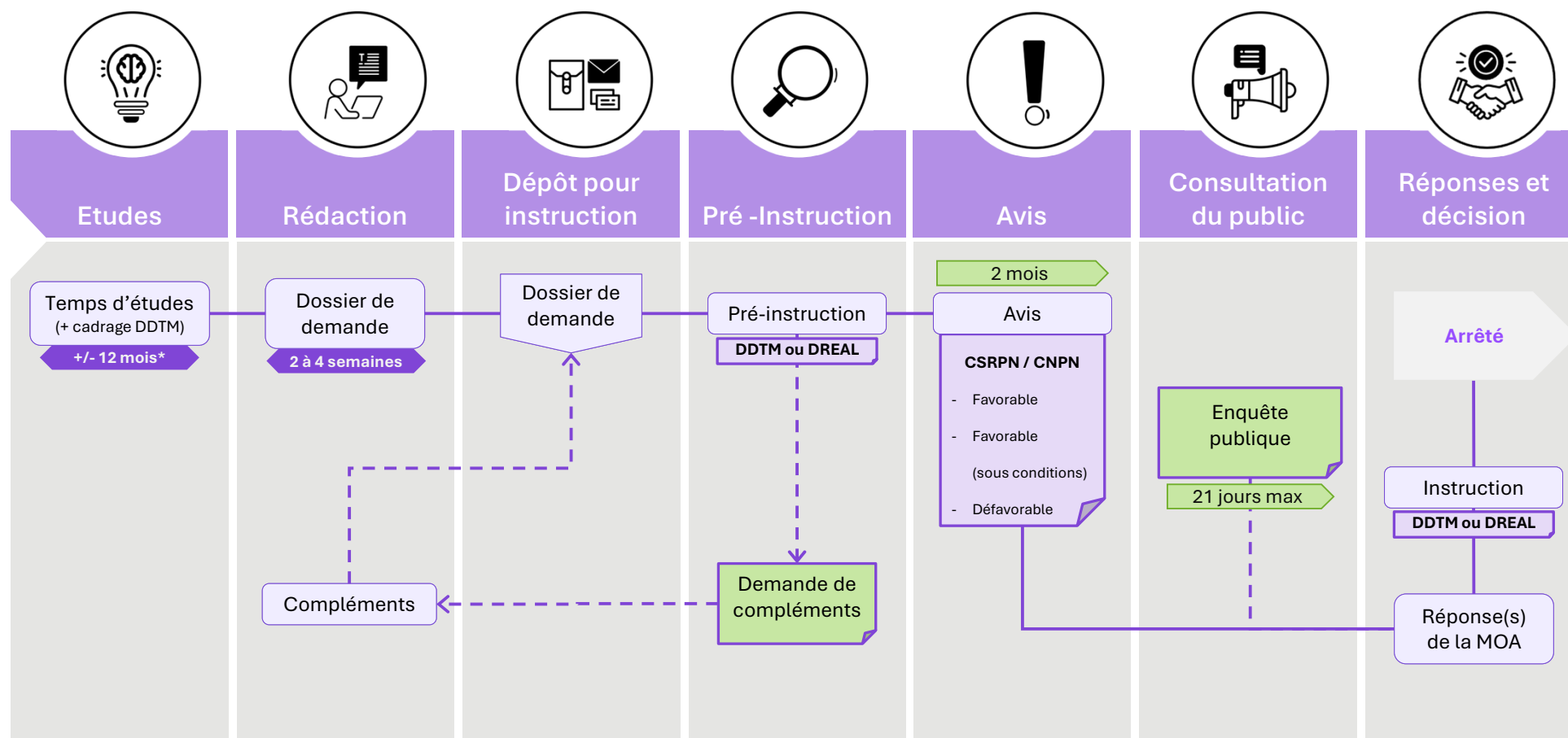
Un inventaire complémentaire afin de sécuriser le projet

Temporalité et modalités des inventaires :

- Deux passages estivaux : juin et septembre.
- Un passage hivernal : décembre.
- Accompagnement du projet par écologue afin d'intégrer au mieux les préconisations.
- Option (si impact) : pilotage et élaboration d'un dossier de demande de « dérogation espèces protégées » + cadrage avec les services de l'Etat.



Dérogation espèces protégées



La durée de la phase d'étude dépend du nombre de passages à réaliser. Dans ce cas, il y a trois passages à réaliser : juin, septembre et décembre.

Si les passages se font en 2026 (premier passage : juin 2026), le dossier pourrait être déposé fin décembre 2026.



Conclusion

Les enjeux écologiques potentiels mis en évidence ne nous semblent pas de nature à remettre en question le projet, surtout si celui-ci ne prévoit pas d'intervention dans le sous-sol.

Néanmoins, au vu des travaux envisagés dans le sous-sol et l'utilisation de cette partie du bâtiment par des individus de chauve-souris, il est nécessaire de réaliser des investigations complémentaires afin de caractériser précisément l'usage (reproduction, mise-bas, hibernage). Cela permettra d'envisager les actions ou modifications à mettre en place pour tenter d'avoir les impacts les plus faibles possibles (accompagnement du projet par un écologue).

Ensuite, l'analyse du projet, croisée avec les enjeux bien caractérisés, permettra de définir les impacts du projet (phases de fonctionnement et de travaux) et, finalement, d'identifier la nécessité de constituer des mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser) réglementaires, voire une demande de « dérogation espèces protégées ».

En fonction du projet, nous vous conseillons donc de missionner un écologue afin de:

- Réaliser des passages dans le bâtiment (3 périodes).
- Etablir des préconisations afin de faire évoluer le projet (si besoin).
- Analyser le projet et définir ses impacts.

Et, si impacts significatifs :

- Constituer des mesures ERC.
- Présenter le projet aux services de l'Etat.
- Si nécessaire, déposer une demande de dérogation espèces protégées



29 rue de Chantepie,
35770 Vern-sur-Seiche
02 23 62 38 43
contact@iaosenn.fr



Quai 5, 1 Rue du Poulfanc
29600 Morlaix
07 72 20 26 44
lrucquoy@iaosenn.fr