

Réf. : DREAL-SBEP-AP n°2025-

Nice, le 22 DEC. 2025

ARRÊTÉ 2025-1891

portant dérogation à l'interdiction de destruction d'individus d'espèces protégées dans le cadre des travaux de démolition de logements sur la commune de Nice (06)

Le préfet des Alpes-Maritimes
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

- Vu** le Code de l'environnement, notamment ses articles L. 163-1, L. 163-4, L. 163-5, L. 171-7, L. 171-8, L. 411-1, L. 411-2, L. 415-3 et R. 411-1 à R. 411-14 ;
- Vu** l'arrêté interministériel modifié du 19 février 2007 fixant les conditions de demande et d'instruction des dérogations définies au 4° de l'article L. 411-2 du Code de l'environnement portant sur des espèces de faune et de flore sauvage protégées ;
- Vu** l'arrêté interministériel du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection ;
- Vu** l'arrêté interministériel du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection ;
- Vu** la demande de dérogation déposée le 11 septembre 2025 par la société Côte d'Azur Habitat, composée du formulaire CERFA n°13 614*01 et du dossier technique intitulé : « *Note préalable environnementale aux travaux de démolition – Bâtiments 17 et 19, Quartier Les Moulins, Nice (06)* » rédigé par le bureau d'études IbouConseil ;
- Vu** l'avis du 13 octobre 2025 du conseil scientifique régional du patrimoine naturel (CSRPN) ;
- Vu** la consultation du public réalisée sur le site internet de la DREAL PACA du 3 au 31 octobre 2025 ;

Considérant que la protection de l'environnement et notamment la protection des espaces naturels, la préservation des espèces animales et végétales sont d'intérêt général ;

Considérant que la réalisation des travaux de démolition de logements sur la commune de Nice, quartier des Moulins implique la destruction et l'enlèvement d'individus d'espèces protégées au titre de l'article L. 411-1 du Code de l'environnement ;

Considérant qu'un projet d'aménagement ou de construction d'une personne publique ou privée susceptible d'affecter la conservation d'espèces animales ou végétales protégées et de leurs habitats peut être autorisé, à titre dérogatoire, notamment s'il répond, par sa nature à une raison impérative d'intérêt public majeur. En présence d'un tel intérêt, le projet ne peut cependant être autorisé, eu égard aux atteintes portées aux espèces protégées appréciées en tenant compte des mesures de réduction et de compensation prévues, que si, d'une part, il n'existe pas d'autre solution satisfaisante et, d'autre part, cette dérogation ne nuit pas au

maintien dans un état de conservation favorable des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle ;

Considérant que le projet de démolition de logements dans le quartier des Moulins, situé au sud-ouest de la commune de Nice à la limite de la commune de Saint-Laurent-du-Var, a été identifié comme quartier d'intérêt national pour la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPRU) ; qu'il est classé en Zone de Sécurité Prioritaire et inscrit comme territoire prioritaire au titre du contrat de ville 2015-2020 ; qu'à ce titre, il s'inscrit dans une stratégie globale de renouvellement urbain, visant à améliorer significativement les conditions de vie des habitants, renforcer la mixité sociale, sécuriser les espaces publics et désenclaver le quartier ;

Considérant que la réalisation de ces travaux de démolition de logements répond à une raison impérative d'intérêt public social (requalification d'un secteur enclavé, actuellement dégradé, en cœur de quartier, décloisonnement) et environnemental (requalification paysagère) ;

Considérant l'absence d'autres solutions alternatives satisfaisantes permettant de limiter les atteintes à l'environnement, sur les espèces et leur état de conservation, compte tenu de l'état de vétusté des bâtiments et de leur inadéquation aux objectifs du NPRU qui rendent leur démolition incontournable ;

Considérant les mesures de réduction des impacts sur les espèces protégées d'une part, et les mesures d'accompagnement et de suivi d'autre part, que le Maître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre dans le cadre de ces travaux ;

Considérant que l'impact résiduel des travaux ne remet pas en cause l'état de conservation des populations des espèces protégées concernées, sous réserve de la mise en œuvre des mesures de réduction, d'accompagnement et de suivi proposées dans le dossier technique ou prescrites par le présent arrêté ;

Sur proposition du directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement,

ARRÊTE

Article 1^{er}. - Objet et identité du bénéficiaire de la dérogation

Dans le cadre des travaux de démolition des bâtiments n°17 et 19, construits en 1969 sur les parcelles n°225 et 227, dans le quartier des Moulins sur la commune de Nice (06), les bénéficiaires de la présente dérogation sont la société Côte d'Azur Habitat, sise au n°53, Rue René Cassin, 06282 Nice Cedex 3, dénommée ci-après le Maître d'ouvrage, ainsi que ses mandataires chargés de l'exécution des prescriptions du présent arrêté.

Article 2. - Nature de la dérogation

Dans le cadre de l'aménagement visé à l'article 1, la dérogation porte, conformément aux formulaires CERFA susvisés, sur :

- la destruction d'environ 15 sites de nidification de Martinet noir *Apus apus* et de sites de nidification de Moineau domestique *Passer domesticus* ;
- la destruction de gîtes utilisés par les chiroptères Pipistrelle commune *Pipisterellus pipistrellus*, Pipistrelle de Kuhl *Pipistrellus kuhlii*, Pipistrelle pygmée *Pipistrellus pygmaeus*, Pipistrelle de Nathusius *Pipistrellus nathusii*, Vespère de Savi *Hypsugo savii*, Sérotine commune *Eptesicus serotinus*, Noctule de Leisler *Nyctalus leislerii*, Molosse de Cestoni *Tadarida teniotis*.

Les atteintes à ces espèces seront exclusivement effectuées au sein de l'emprise du chantier des

travaux visé à l'article 1, pour toute la durée de réalisation de cette phase de travaux.

Carte de localisation de la zone de travaux



Article 3. - Mesures de réduction, de compensation, d'accompagnement et de suivis des impacts

Conformément aux propositions contenues dans sa demande de dérogation, le Maître d'ouvrage met en œuvre et prend intégralement en charge financièrement les actions mentionnées aux articles 3.1 à 3.2.

Ces mesures sont mises en œuvre avant le démarrage de la phase de chantier, sauf mention contraire dans les articles 3.1 à 3.2 du présent arrêté.

Les objectifs de résultat l'emportent sur les objectifs de moyens et visent, sur la durée d'exploitation des ouvrages, à une absence de perte nette, voire à un gain de biodiversité. Les montants financiers indiqués dans le dossier technique susvisé sont prévisionnels et indicatifs.

Une modification du projet pourra être répercutée sur les engagements du Maître d'ouvrage mentionnés dans le présent article. Les modifications sont soumises à validation préalable de l'administration.

3.1.- Mesures de réduction des impacts

Mesure de réduction n°1 : Adaptation du calendrier d'intervention

Afin de limiter le risque de dérangement des espèces protégées et de destruction d'individus, les travaux de démolition sont réalisés en période hivernale, hors période de reproduction et de présence de certaines espèces (Martinet noir), et après défavorabilisation des habitats pour ce qui concerne les

chiroptères (cf. mesure de réduction n°2).

Mesure de réduction n°2 : Défavorabilisation des habitats

Afin de limiter le risque de dérangement des espèces protégées et de destruction d'individus, un dispositif de Destruction Anticipée d'Habitats Utilisables/Utilisés (DAHUU) , avec pose de Systèmes Anti Retour (SAR), est mis en œuvre par des chiroptérologues expérimentés en période de moindre impact, de septembre à novembre.

3.2. Mesures de compensation, d'accompagnement et de suivi

Mesure de compensation : Pose de nichoirs et gîtes favorables aux espèces impactées

Afin de compenser les destructions de sites de reproduction, des nichoirs sont aménagés et disposés à proximité immédiate des bâtiments soumis à la démolition, au niveau des acrotères sur les toits-terrasses et le haut des pans de murs lisses sur chaque façade des bâtiments voisins n°15, 16 et 18. Ces bâtiments, soumis à réhabilitation, font l'objet de diagnostics écologiques préalables et de mise en œuvre de mesures d'évitement et de réduction d'impacts sur les espèces protégées. Ils accueillent, dans le cadre des travaux de réhabilitation et sous la conduite de naturalistes expérimentés, une diversité de gîtes artificiels au niveau des acrotères, des volets roulants et intégrés au bâti, à destination des différentes espèces protégées impactées par le projet, soit *a minima* :

- 44 nids de Martinet noir ;
- 12 nids de Moineau domestique ;
- 40 gîtes à chiroptères.

Le nombre de gîtes et nichoirs à installer pourra être revu, après validation de la DREAL, en fonction du nombre de sites potentiels de gîtes et nidification mis en évidence à l'occasion de la défavorabilisation des bâtiments visés par la démolition. Les gîtes et nichoirs sont posés simultanément ou au plus tôt après la mesure de défavorabilisation et dans tous les cas avant le démarrage des travaux de démolition des bâtiments n°16 et 19.

L'objectif de performance de la mesure est une occupation régulière d'*a minima* deux tiers des gîtes et nichoirs installés, en période d'hibernation et de reproduction.

Carte de localisation des mesures de compensation



Mesure d'accompagnement n°1 : Assistance environnementale de chantier

Afin de s'assurer de la bonne mise en œuvre des mesures environnementales prévues, un ou plusieurs écologues expérimentés accompagnent le Maître d'ouvrage pendant toutes les phases du chantier, de la préparation à la démolition jusqu'à la mise en œuvre de la mesure de compensation.

Mesure d'accompagnement n°2 : Intégration d'aménagements favorables à la biodiversité

Des murets de pierre sèche ou de gabions (a minima 50 m²) garnis de plantes grimpantes (lierre, clématite), riches en cavités favorables à la biodiversité, sont aménagés et disposés, sous la conduite d'un naturaliste expérimenté, sur les parcelles ou à proximité immédiate des bâtiments soumis à démolition.

Les autres parcelles soumises à démolition et à reconstruction sont soumises à l'aménagement d'espaces verts avec des zones de végétation dense et variée de haies, d'arbustes et de buissons favorables au Moineau domestique.

Mesure de suivi : Suivi de la compensation

Les gîtes et nichoirs disposés en compensation des impacts du projet font l'objet de suivis écologiques, réalisés par des écologues expérimentés, sur une durée minimale de 10 ans (suivi annuel jusque N+5, puis N+7, N+10), jusqu'à l'atteinte effective et régulière (sur plus de 3 années consécutives de suivis) des objectifs de compensation.

Le suivi d'occupation des nichoirs à moineaux et martinets consiste en des observations visuelles en journée (2 visites de jours par an) durant les périodes de reproduction.

Le suivi des gîtes à chiroptère est réalisé de manière à déterminer le cortège d'espèces présentes à raison de suivis de 3 nuits à trois périodes différentes printemps (période de mise bas), été (élevage des jeunes dans des maternités) et automne (période de transit et recherche intensive de nourriture avant hibernation).

3.3. - Suivi des mesures de réduction, de compensation et d'accompagnement

Les mesures de réduction, de compensation et d'accompagnement feront l'objet de suivis afin d'évaluer les impacts réels du projet sur les compartiments biologiques et l'efficacité des mesures proposées, selon l'échéancier et les modalités définis dans le dossier technique.

Les données brutes recueillies lors de l'état initial et des suivis naturalistes seront versées au système d'information sur la nature et les paysages (base régionale SILÈNE) et sur la plate-forme de dépôt légal des données de biodiversité (www.projets-environnement.gouv.fr) par le Maître d'ouvrage. Pour chaque lot de données, le Maître d'ouvrage fournira à la DREAL PACA l'attestation de versement correspondant signée par l'administrateur de données SILÈNE.

Article 4 : Mesures correctives et complémentaires

Si les suivis prévus à l'article 3 mettent en évidence une insuffisance des mesures prescrites pour garantir le maintien dans un bon état de conservation des espèces protégées concernées, le bénéficiaire sera tenu de proposer à la DREAL PACA des mesures correctives et des mesures compensatoires complémentaires. Le préfet fixera, s'il y a lieu, des prescriptions complémentaires.

Article 5 : Information des services de l'État et publicité des résultats

Le Maître d'ouvrage transmet à la DREAL PACA les données cartographiques relatives à l'aménagement et à l'exploitation et aux mesures prévues à l'article 3, en vue de leur intégration dans l'outil national GéoMCE.

Il informe la DREAL PACA et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) des

Alpes-Maritimes du début et de la fin des travaux.

Il est tenu de signaler sans délai à la DREAL PACA et à la DDTM des Alpes-Maritimes les accidents ou incidents intéressant les installations, ouvrages, travaux ou activités faisant l'objet de la présente dérogation qui sont de nature à porter atteinte aux espèces protégées.

Un compte-rendu sera adressé à la DREAL PACA chaque année de suivi.

Le Maître d'ouvrage rend compte à la DREAL PACA sous la forme d'un rapport de synthèse (où les coûts estimatifs de ces mesures, par poste, sont présentés pour information) de l'état d'avancement de la mise en œuvre des mesures prescrites à l'article 3, en janvier de chaque année jusqu'à leur mise en œuvre complète.

Il adresse une copie des conventions passées avec ses partenaires techniques ou scientifiques pour la mise en œuvre des mesures prescrites à l'article 3 et des bilans produits à la DREAL PACA pour information.

Les résultats des suivis et bilans seront rendus publics sur le site internet de la DREAL PACA afin de permettre l'amélioration des évaluations d'impacts et le retour d'expérience pour d'autres projets en milieu équivalent.

Article 6 : Durée de validité de la dérogation

La présente dérogation est accordée pour la durée des travaux liés au projet visé à l'article 1, dans la limite de cinq ans à compter de la signature du présent arrêté.

Article 7 : Mesures de contrôle

La mise en œuvre du présent arrêté peut faire l'objet de contrôles par les agents chargés de constater les infractions mentionnées à l'article L. 415-3 du Code de l'environnement.

Article 8 : Sanctions

Le non-respect du présent arrêté, notamment des dispositions prévues à l'article 3, est puni des sanctions définies à l'article L. 415-3 du Code de l'environnement.

Article 9 : Délais et voies de recours

La présente décision peut être déférée auprès du tribunal administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de la date de sa notification ou de sa publication. Elle peut faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans ce même délai, qui prolonge de deux mois le délai ci-dessus mentionné.

Le tribunal administratif de Nice peut être saisi, non seulement par courrier, mais également par l'application informatique « Télérecours citoyens », accessible par le lien www.telerecours.fr.

Article 10 : Exécution

Le secrétaire général de la préfecture des Alpes-Maritimes, le directeur régional, par intérim, de l'environnement, de l'aménagement et du logement PACA, le directeur départemental des territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes, le directeur régional de l'Office Français de la Biodiversité sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes et mis en ligne sur le site internet de la DREAL PACA.

A Nice, le... **22 DEC. 2025**

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général
SG 4278

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE