

# Clauses contractuelles sur la biodiversité

## dans les opérations d'aménagement et de construction

Janvier 2022

Pour enrayer le déclin de la biodiversité, l'intégration de dispositifs spécifiques dans les projets immobiliers permet également de rapprocher les occupants de la Nature, de participer à l'amélioration du bien-être en ville et de répondre à plusieurs problématiques climatiques.

Sur proposition de la LPO - Ligue pour la Protection des Oiseaux, NOVABUILD a coordonné la rédaction de trois clauses à intégrer dans une consultation d'aménageur auprès de promoteurs, ou d'une maîtrise d'ouvrage auprès de maîtrises d'œuvre.

Ces propositions de clauses constituent un préalable à l'approche globale de conception, nécessaire pour aborder la biodiversité de manière qualitative. Ce support détaillé est à adapter selon la taille de l'opération.

### Nous remercions chaleureusement les contributeurs :

- Olivier Orioux et Philippe Brisemeur, de la [LPO - Ligue pour la Protection des Oiseaux](#)
- Camille Jarry, avocate au département Environnement de [Fidal](#), administratrice de NOVABUILD
- Thomas Redoulez, Hélène Soyer et Alexandre Delamarre de l'[UPGÉ - Union Professionnelle du Génie Écologique](#)
- Rémy Dugoujon, consultant urbanisme et environnement, [Inddigo](#)
- Michael Surelle, pour notre partenariat avec [La Clause Verte](#).

**La clause « [Réalisation d'un pré-cadrage écologique](#) »** permet de mettre au jour les principaux enjeux écologiques. Ce « diagnostic flash » est à missionner le plus en amont possible de l'opération pour détecter les axes structurants pour préserver la biodiversité.

**La clause « [Réalisation d'un diagnostic écologique du site](#) »** permet d'approfondir le pré-cadrage écologique en analysant le site initial avec précision sous l'angle de l'intégration et le maintien des êtres vivants et des écosystèmes, afin d'en tirer des préconisations pour l'équipe de conception, notamment pour respecter la réglementation. Ce diagnostic peut être missionné auprès d'un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage, ou intégré à l'appel d'offres de promoteur ou de maîtrise d'œuvre.

**La clause « [Compétence d'accompagnement à la biodiversité](#) »** permet de sécuriser la prise en compte du diagnostic écologique dans l'opération de rénovation ou de construction. Selon la formule du marché choisi, cette compétence peut être exigée en parallèle de la consultation avec une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, ou intégrée dans la consultation d'un aménageur auprès de promoteurs, ou d'une maîtrise d'ouvrage auprès de maîtrises d'œuvre.

### Retrouvez les clauses mises à jour sur

[novabuild.fr](http://novabuild.fr)

[laclauseverte.fr](http://laclauseverte.fr)

*Vous souhaitez des renseignements complémentaires ou proposer des améliorations ?*

*Contactez Romain Marten*

*chef de projet bas carbone et résilience à NOVABUILD*

*06 24 53 88 28 - [romain.marten@novabuild.fr](mailto:romain.marten@novabuild.fr)*

# 1 Réalisation d'un pré-cadrage écologique

Cette clause permet de mettre au jour les principaux enjeux écologiques. Ce « diagnostic flash » est à missionner le plus en amont possible de l'opération pour détecter les axes structurants pour préserver la biodiversité.

## 1.1 Clause

Il sera demandé dans le règlement de consultation une justification de compétences.

*La compétence de l'écologue ou la personne en charge de ce diagnostic sera justifiée par :*

- Une qualification OPQIBI 07.01 (Étude de la biodiversité et des écosystèmes) ou 21.05 (Ingénierie des écosystèmes) ;
- À défaut, sera pris en compte la formation initiale (titulaire d'un diplôme de niveau I de l'éducation nationale en écologie ou biologie) et/ou l'expérience (réalisation de diagnostics écologiques sur au moins 2 opérations) dans une démarche de type AMO Effinature, BiodiverCity ou équivalent.

Le « **pré-cadrage écologique** », ou « diagnostic flash », permet d'identifier en amont les principaux enjeux. Le cahier de charges de la mission, qui doit intervenir avant la rédaction finale de l'appel d'offres, peut être rédigé ainsi :

*Le pré-cadrage écologique comportera :*

- une visite succincte mais globale des lieux et ses alentours, à un moment propice à l'expression de la biodiversité ;
- une cartographie des principaux enjeux écologiques sur le site et ses alentours, ainsi qu'une idée des groupes d'espèces et milieux qu'il faudra étudier lors de la conception du projet.
- des orientations de projet, afin que les concepteurs puissent traduire de façon opérationnelle l'analyse de ces informations.

## 1.2 Pourquoi la clause ?

La prise en compte de la biodiversité dans l'opération de rénovation ou de construction, et notamment le respect de la réglementation (Code de l'environnement), implique la connaissance en amont du contexte lié à la biodiversité. Le pré-cadrage diagnostic écologique constitue donc une première étape indispensable pour dévoiler les enjeux importants et orienter le projet en conséquence.

## 1.3 Points de vigilance

Ce diagnostic est à réaliser suffisamment tôt pour que les exigences réglementaires (par exemple la réalisation d'un dossier « espèces protégées ») ou plus ambitieuses soient anticipées. Il ne se substitue pas au diagnostic écologique.

## 2 Réalisation d'un diagnostic écologique du site

Cette clause permet d'approfondir le pré-cadrage écologique en analysant le site initial avec précision sous l'angle de l'intégration et le maintien des êtres vivants et des écosystèmes, afin d'en tirer des préconisations pour l'équipe de conception, notamment pour respecter la réglementation. Ce diagnostic peut être missionné auprès d'un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage, ou intégré à l'appel d'offres de promoteur ou de maîtrise d'œuvre.

### 2.1 Clause

Il sera demandé dans le règlement de consultation une justification de compétences.

*La compétence de l'écologue ou la personne en charge de ce diagnostic sera justifiée par :*

- *Une qualification OPQIBI 07.01 (Étude de la biodiversité et des écosystèmes) ou 21.05 (Ingénierie des écosystèmes) ;*
- *À défaut, sera pris en compte la formation initiale (titulaire d'un diplôme de niveau I de l'éducation nationale en écologie ou biologie) et/ou l'expérience (réalisation de diagnostics écologiques sur au moins 2 opérations) dans une démarche de type AMO Effinature, BiodiverCity ou équivalent.*

*Il travaillera idéalement en étroite relation avec un paysagiste, au sein de sa structure ou en cotraitance.*

Le cahier des charges de la mission intégrera un descriptif du diagnostic, qui peut s'appuyer sur les attendus des différents référentiels de qualité environnementale des bâtiments, proposé en page suivante.

La visite du site initial sera réalisée :

- Sur l'emprise du terrain ainsi que ses alentours immédiats, et dans les bâtiments existants, dont combles et caves ;
- Si possible en plusieurs fois lors des périodes les plus propices à l'expression de la biodiversité.

Le rapport de la visite du site initial comportera :

- L'identification de l'occupation des sols à l'aide de la liste des habitats selon la classification « CORINE biotope » ou une autre classification ;
- Le relevé des strates végétales par habitat et un relevé botanique représentatif des cortèges, assurant le repérage des essences protégées ;
- Le relevé des espèces végétales invasives et leur localisation ;
- L'identification et la localisation des éléments remarquables (arbres, bois mort, zone humide, tas de pierres...) ;
- L'identification et la localisation des niches écologiques spécifiques (abris, gîtes, nids, etc.) présentes au sein de micro-habitats (tas de pierre sèches, des troncs en décomposition, etc.)
- Le relevé des espèces animales observées sur site directement (vue d'un individu) ou indirectement (nids, fientes, pelotes de réjection, traces de pas, ...) et leur localisation ;
- La cartographie des habitats du site dans son état initial ou d'avant-projet.

Sur cette base, l'écologue établira des préconisations en vue d'améliorer le potentiel écologique du site et du projet architectural (et d'en minimiser l'impact), assurant a minima la logique de la séquence ERC (Éviter-Réduire-Compenser). Les préconisations viseront :

- Les aménagements des espaces verts et abords du bâti ;
- Les aménagements et adaptations sur le bâti (habitats artificiels type nichoirs ou pierriers, éléments végétalisés, ...)
- La limitation des impacts sur la faune (vitrage, éclairage, piège à faune, ...) et sur la flore (mise en défens, ...)
- Le maintien, l'amélioration et le renforcement des services rendus par la biodiversité présente (dont le bien-être des usagers). »

Les modes de preuve de prise en compte de ces préconisations seront évoqués pour chaque phase du projet. Il pourra s'agir de notices écrites, illustrées par des éléments graphiques si possible, et/ou de niveaux d'exigence à atteindre pour différents indicateurs tels que :

- La projection de l'occupation du sol à l'aide de la liste des habitats après la construction des bâtiments neufs, après les travaux de rénovation, et après la mise en œuvre des préconisations de l'écologue en vue d'améliorer le potentiel écologique du site pour les bâtiments existants.
- L'identification des éléments remarquables conservés dans le projet et leur localisation (arbres, bois mort, zone humide, tas de pierres...), ainsi que les limites de recul nécessaires.
- Le CBS (Coefficient de Biotope par Surface). S'il est demandé par le PLU (Plan Local d'Urbanisme), une exigence supérieure peut être retenue. Sinon, un autre indicateur pertinent peut être proposé si sa méthode de calcul est appropriable par les concepteurs.
- L'indice de canopée, particulièrement pertinent pour des espaces exposés à des problématiques d'inconfort estival (fort ensoleillement).

En l'absence de continuité de sa mission entre ce diagnostic et les phases opérationnelles, l'écologue devra fournir un outil de suivi et de déclinaison de ses préconisations à chaque étape du projet (de l'avant-projet jusqu'à la réception des opérations), afin de rendre la maîtrise d'œuvre la plus autonome possible dans l'application de la stratégie en faveur de la biodiversité dans le projet. »

## 2.2 Pourquoi la clause ?

La prise en compte de la biodiversité dans l'opération de rénovation ou de construction, et notamment le respect de la réglementation (Code de l'environnement), implique la connaissance fine du contexte écologique. Le diagnostic écologique constitue donc une étude indispensable pour comprendre les spécificités du site et proposer des solutions pertinentes adaptées au contexte.

## 2.3 Points de vigilance

Ce diagnostic est à réaliser suffisamment tôt pour que les exigences réglementaires (par exemple la réalisation d'un dossier « espèces protégées ») ou plus ambitieuses soient anticipées, et pour que l'équipe de maîtrise d'œuvre puisse en intégrer les préconisations dès le début de la conception.

Si le projet présente un avancement insuffisant pour la réalisation d'un diagnostic aussi précis, un pré-cadrage écologique – ou « diagnostic flash » - peut-être réalisé.

## 3 Compétence d'accompagnement à la biodiversité

Cette clause permet de sécuriser la prise en compte du diagnostic écologique dans l'opération de rénovation ou de construction. Selon la formule du marché choisi, cette compétence peut être exigée en parallèle de la consultation avec une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, ou intégrée dans la consultation d'un aménageur auprès de promoteurs, ou d'une maîtrise d'ouvrage auprès de maîtrises d'œuvre.

### 3.1 Clause

Lors de la rédaction de l'appel d'offres, l'acheteur public devra préciser la compétence attendue sur la prise en compte de la biodiversité. La clause pourra s'écrire de la façon suivante :

*L'équipe présentera une compétence d'accompagnement technique et méthodologique pour favoriser l'intégration et le maintien des êtres vivants et des écosystèmes dans le périmètre de l'opération, dès la phase de conception, en phase chantier ainsi que lors du suivi de l'efficacité des mesures mises en œuvre.*

*Intégré au processus d'élaboration du projet, cet accompagnement s'appuiera sur le diagnostic écologique et les préconisations qui en sont issues. Il comprendra au minimum :*

- *Une force de propositions techniques (en conception, gestion et suivi) adaptées au projet sur les types d'aménagements pour la biodiversité et le choix des matériaux ;*
- *Une aide méthodologique liée à la prise en compte de la biodiversité dans le projet (objectifs à définir selon les préconisations du diagnostic écologique, plan d'action à établir, évaluation, suivi des travaux, sensibilisation de l'équipe de conception et des usagers, etc.) ;*
- *Une orientation éventuelle vers des personnes ressources, des événements/formations ou de la documentation ciblée (dans une logique de sensibilisation et de diffusion des connaissances, en dehors de toute mission pouvant relever d'une prestation à part entière).*

### 3.2 Pourquoi la clause ?

Pour enrayer le déclin de la biodiversité, l'intégration de dispositifs spécifiques dans les projets immobiliers permet également de rapprocher les occupants de la Nature, de participer à l'amélioration du bien-être en ville et de répondre à plusieurs problématiques climatiques.

Dès l'amont de l'opération, un diagnostic de site permet de réaliser un état des lieux et d'orienter l'opération vers des solutions pertinentes et dans le respect de la réglementation.

### 3.3 Points de vigilance

En amont de cette consultation, un diagnostic missionné auprès d'une personne compétente est à prévoir suffisamment tôt pour que l'équipe de maîtrise d'œuvre puisse en intégrer les préconisations dès le début de la conception.