

# AVIS DU CONSEIL NATIONAL DE LA PROTECTION DE LA NATURE

art. L411-1 et L411-2 du livre IV du code de l'environnement

Référence Onagre du projet : n°2021-09-29x-00981

Référence de la demande : n°2021-00981-041-002

Dénomination du projet : Projet immobilier "Fortimmo"

Lieu des opérations : -Département : Corse du Sud -Commune(s) : 20166 - Grosseto-Prugna.

Bénéficiaire : SSCV Fortimmo

## MOTIVATION ou CONDITIONS

### Contexte

Il s'agit du 2<sup>ème</sup> passage d'un dossier de régularisation du projet immobilier Fortimmo, suite à la mise en demeure de la DREAL imposant l'arrêt des travaux entamés sans autorisation (sur 10 ha de débroussaillage et sur 3 ha de terrassement), la mise en défens de la zone de travaux et la régularisation administrative du dossier. Ces travaux ont entraîné la destruction des habitats de la tortue d'Hermann (au moins huit cadavres de tortue d'Hermann trouvés sur site) (et de deux hérissons d'Europe, espèce en protection nationale), et d'individus d'une orchidée protégée (sérapias négligé). Ce projet immobilier concerne la création de 154 logements collectifs répartis en dix bâtiments (11 tranches de travaux) avec une emprise totale de un hectare sur une parcelle de 5,4 hectares.

Il faut rappeler qu'il s'agit du second dossier (même si historiquement le premier) de régularisation avec le groupe Rocca immobilier. En aout 2020 au sujet de la création d'un autre lotissement « Terrasses de Stiletto », l'avis du CNPN a indiqué au groupe Rocca immobilier « à ne pas oublier pour le futur qu'il est obligatoire pour tout projet d'envergure de respecter le code de l'urbanisation ET le code de l'environnement, afin d'éviter de telles procédures de régularisation. Ce point devrait désormais être la règle pour les futurs projets impliquant les pétitionnaires ».

### Les trois conditions d'octroi d'une dérogation

La raison impérative d'intérêt public majeur est bien développée dans ce dossier. Suite à sa suspension, des réflexions avec la commune ont permis d'intégrer ce projet dans le PLU communal et l'ajout d'un tiers de logements sociaux et de logements en primo-accession, ce qui permet de favoriser les habitats locaux face au fort développement touristique du secteur. La justification de ce projet est donc surtout économique et sociale et correspond à une forte demande locale.

Concernant l'absence de solutions alternatives, l'analyse des variantes intervient après le début des travaux dans ce dossier de régularisation. Pour un projet de cette taille, les secteurs mobilisables sont difficiles à trouver. Dans sa première version, le CNPN regrettait que la recherche de solutions alternatives n'ait été réalisée à l'échelle de cette commune, alors qu'elle aurait dû l'être à celle de l'intercommunalité d'Ornano-Tavaro. Cette analyse élargie a été ajoutée dans le dossier révisé et a permis d'accroître d'autres solutions potentielles. Une des qualités de la solution choisie pour ce projet reste qu'il se situe en continuité d'une zone déjà urbanisée, ce qui limite le mitage du milieu semi-naturel alentour.

Enfin, la nuisance à l'état de conservation des espèces concernées correspond ici à une nouvelle réduction de présence de deux espèces présentant un fort impact cumulé en Corse, à savoir la Tortue d'Hermann et le sérapias négligé. Ce projet ne remet pas en cause la conservation de ces deux espèces sur l'île, mais il contribue clairement à nuire à leur état de conservation. Cependant, les modifications apportées et l'effort de nouvelles compensations mises en place à cette version révisée permettent d'atténuer cette nuisance, voire d'espérer des gains pour ces espèces.

Les trois conditions d'octroi sont désormais respectées.

### Avis sur les inventaires

L'estimation des enjeux est rendue très difficile par la réalisation des travaux sans autorisation, ce qui laisse un doute sur les espèces réellement présentes avant travaux. Cette analyse s'est donc basée sur une analyse bibliographique et sur une campagne d'inventaires des zones non impactées, entre mai et sept. 2020 et en avril 2021. Ces inventaires ont révélé la présence d'une plante protégée au niveau national, le sérapias négligé et de deux espèces patrimoniales l'orchis papillon, ainsi que le sérapias en cœur. Côté faune, la tortue d'Hermann représente l'essentiel des enjeux, mais l'emprise concerne également deux autres reptiles, cinq chiroptères, un autre mammifère (hérisson d'Europe) et 30 oiseaux, ainsi que la destruction d'habitations sur 5,39 hectares pour ces reptiles et oiseaux et celle sur 1,3 hectare pour le sérapias négligé.

Plusieurs chênes lièges pouvant accueillir des gîtes à chiroptères seront détruits ou ont déjà été détruits par les travaux sans autorisation, le projet se situant entre deux zones de transit de chiroptères. Comme demandé dans le premier avis, la liste des espèces présentes dans les formulaires cerfas a été révisée et donc augmentée, ce qui améliore la qualité de ce projet révisé. L'analyse d'impact du projet est à présent bien détaillée et correcte, elle permet de montrer que l'emprise située à proximité de zone urbanisée en limite (moins de 100m) d'un espace remarquable classé en ZNIEFF1 a un impact évalué comme très fort (et modéré avec trois autres ZNIEFF1). Les impacts du projet avec plusieurs sites Natura2000 voisins (ZPS et ZSC inclus) sont évalués comme forts. Ce projet sera aussi contigu avec l'espace stratégique environnemental défini dans le PADDUC pour limiter l'urbanisation. L'analyse fonctionnelle de l'impact du projet est bien détaillée et analysée, elle révèle la proximité avec une zone définie en réservoir de biodiversité, à conserver dans un environnement proche à tendance très anthropisée et urbanisée.

### Estimation des impacts

Il s'agit avant tout des impacts de destruction directe liés au début des travaux sans autorisation environnementale. L'impact résiduel a été réévalué sur plusieurs espèces faunistiques (oiseaux et chiroptères) au point qu'il est à présent correct. L'impact sur le sérapias négligé a aussi été réévalué à une centaine d'individus impactés (comme demandé) et son évaluation est passée de modéré à fort (comme demandé) dans cette version révisée. Ces deux réévaluations justifient pleinement l'augmentation du besoin de compensation lié à ce projet. L'évaluation des **impacts cumulés** montre que le secteur a subi une forte urbanisation et une artificialisation dans les dix dernières années, dont l'impact a très souvent concerné la Tortue d'Hermann et le sérapias négligé qui voient leur présence diminuée peu à peu. Le projet évalue l'impact cumulé comme fort sur la tortue d'Hermann, qui subit un effet barrière important du fait de la rupture du corridor écologique (maintenant intégré dans la version révisée). Les impacts indirects sont aussi plus explicites. L'ensemble de cette situation et le contexte de régularisation doivent motiver une séquence ERC ambitieuse et exemplaire.

### Séquence E-R-C

La phase d'**évitement** est très limitée au vu du début des impacts liés aux travaux. Mais ces mesures d'évitement ont été révisées selon les recommandations du CNPN.

Plusieurs **mesures de réduction** ont également été améliorées. La mesure R1 permet d'éviter d'aggraver l'impact local sur les tortues d'Hermann, la localisation des sites de relâchers et le protocole de relâcher sont désormais mieux détaillés. La version révisée du projet indique plusieurs améliorations concernant l'écoconception du projet (ajout de panneaux photovoltaïques en toiture) et l'ajout de la mesure R9 (restauration des emprises impactées et réduction des emprises aux abords des bâtiments) ; 1,9 hectare sont ainsi remodelés et revégétalisés, ainsi qu'intégrés au site 1 de compensation, ce qui est appréciable et permettra la mise en place de micro-corridors de déplacement pour la petite faune. Le nombre de nichoirs à oiseaux et à chiroptères (R2 et R3) a été sensiblement augmenté permettant une meilleure intégration écologique du projet. La plantation de haies (R4) mentionne désormais le remplacement des individus morts après plantation.

Les mesures R2 à R6 concernent l'usage du site et devront être intégrées dans la gestion du site (règlement de copropriété ou autre). Le balisage des pieds de sérapias négligé pendant la phase travaux est dorénavant une mesure de réduction adaptée au site.

Cependant, la version révisée ne cherche toujours pas à limiter l'imperméabilisation liée à ces créations de bâtiments : en conséquence, la création de parkings et de voiries doit être conçue en utilisant au maximum des dalles alvéolées afin de rester perméables aux précipitations et de moins impacter la fonction écologique

liée au cycle de l'eau ; la nature du sol sera améliorée et une végétation rase pourra s'installer, ces deux points assurant la mise en place d'autres fonctions écologiques. L'installation de récupérateurs d'eau pluviales permettront de contribuer, au moins partiellement, à la gestion des espaces verts.

La **compensation** proposée dans le projet révisé correspond à un réel effort pour tendre vers une absence de perte nette de biodiversité. Suite à la demande du CNPN d'atteindre un ratio de 10:1, la surface de compensation de 19 hectares de la première version du projet est désormais de 69 hectares, ce qui permet d'atteindre le ratio demandé. Cette compensation s'organise sur deux sites : le site 1 désormais contigu au projet (partie nord) et s'étend maintenant presque jusqu'au littoral (partie sud). Il correspond donc à une extension à plus de 32 hectares de la compensation proposée initialement (19ha) et permettra la mise en place d'une zone de conservation de la tortue d'Hermann dans ce secteur, ainsi que la conservation d'un continuum forestier, l'ouverture du milieu par débroussaillage alvéolaire et le maintien de milieux ouverts (entretenus par fauche/pastoralisme), ainsi que l'entretien / création de zones humides. Il s'agit donc d'une plus-value importante d'un point de vue écologique pour plusieurs espèces dans ce secteur auparavant menacé par l'urbanisation.

De plus, un second site de plus de 36 hectares plus éloigné (4km du projet), encore non protégé (mais lié à la présence d'un site de reproduction d'autour des palombes) et caractérisé par des zones de maquis bordées par des zones ouvertes et par un cours d'eau (Zizzoli) a été ajouté. Dans ce site, plusieurs actions sont prévues en faveur de la tortue d'Hermann et du sérapias négligé, mais aussi d'autres espèces à enjeu avec des débroussaillages alvéolaires progressifs, la création de points d'eau, la création d'abris et la mise en place d'inventaires et de suivis de la faune et de la flore. Cette nouvelle compensation est très positive et permet d'envisager de réels gains de biodiversité dans ces secteurs, notamment pour les espèces impactées. Ces sites de compensation feront l'objet d'Obligations réelles environnementales (ORE) associées à des plans de gestion confiés au CEN de Corse. Pour une réelle efficacité et pérennité de cette mesure, le CNPN incite fortement à des ORE d'une durée maximale de 99 ans.

Les mesures **d'accompagnement** ont aussi été complétées selon les recommandations du CNPN, notamment par l'ajout d'une mesure de sensibilisation à l'enjeu de prédation féline (A5). Il est très appréciable de constater l'ajout de la mesure A4 consistant à l'engagement d'un versement au CEN de Corse d'une enveloppe de 100 K€ en faveur du PNA de la tortue d'Hermann : elle ne doit pas être assortie d'une obligation d'acquisition de foncier de façon à permettre aussi la mise en place de mesures de gestion auprès du monde agricole notamment dans le bassin ajaccien. Au-delà de cette somme, cette démarche démontre que le porteur de projet a désormais pris conscience de l'enjeu de la conservation de cette espèce et qu'il évitera de détruire des individus dans ses futurs projets. De plus, l'information sur tous les éléments de la gestion environnementale du site auprès des futurs acquéreurs serait pertinente comme une mesure d'accompagnement à ajouter pour en favoriser l'appropriation et l'intégration dans le plan de gestion.

## Conclusion

L'effort appréciable d'amélioration de ce projet se traduit par quatre points majeurs :

- 1) les conditions d'octroi de cette dérogation sont désormais respectées ;
- 2) l'amélioration d'une série importante d'actions suite aux recommandations du précédents avis ;
- 3) l'augmentation importante de la compensation surfacique par des ORE liées à des actions appropriées de gestion environnementale permettant d'envisager à terme plusieurs gains de biodiversité ;
- 4) le soutien financier de 100K€ au PNA en faveur de la tortue d'Hermann.

Au vu de l'ensemble de ces améliorations, **le CNPN émet un avis favorable** à ce projet révisé qui devra respecter tous ces nouveaux engagements et les quelques points d'amélioration indiqués dans cet avis (principalement la gestion de l'eau, les ORE à 99 ans, et les mesures d'accompagnement).

Cependant, le CNPN retient qu'il s'agit du deuxième dossier de régularisation impliquant le groupe immobilier Rocca. Tout nouveau dossier de régularisation augmenterait le risque d'une obligation d'abandon systématique du projet concerné, assortie d'une réhabilitation de site dégradé et de sa mise en protection environnementale.

---

Par délégation du Conseil national de la protection de la nature :  
Nom et prénom du délégataire : Nyls de Pracontal

**AVIS : Favorable**

**Favorable sous conditions**

**Défavorable**

Fait le : 1er septembre 2022

Signature :

