

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°2021-10-29x-01094 Référence de la demande : n°2021-01094-011-002

Dénomination du projet : Résidence Altore

Lieu des opérations : -Département : Corse du Sud -Commune(s) : 20000 - Ajaccio.

Bénéficiaire : Corsea Promotion 14 représentée par M. Trojani

MOTIVATION ou CONDITIONS

Contexte

Cette demande concerne le second passage pour la création d'un projet immobilier au Nord-Ouest d'Ajaccio (emprise de 2,18 ha), dans le quartier Mezzavia en pleine expansion d'urbanisation. Il était initialement constitué de trois ensembles d'immeubles de six étages et de 38 maisons individuelles à un étage, de plus de 200 places de stationnement, un espace bureau, des voiries, des espaces verts et jardins privatifs. Il s'agit d'un dossier de régularisation suite aux débuts des travaux engagés fin 2020 puis stoppés par la DREAL. Comme souvent, ces travaux faisaient l'objet d'un permis de construire (fin 2017), mais pas d'une autorisation environnementale. À noter toutefois, que le début des travaux (sans autorisation environnementale) n'a concerné qu'une dalle en béton d'un ancien magasin incendié et après les premiers inventaires réalisés par Biotope en 2020. De plus, la prévente d'une grande partie de logements avant l'autorisation environnementale limite le pétitionnaire dans sa capacité à éviter et réduire l'emprise surfacique de son projet. Cependant, en répondant point par point à l'avis précédent dans un document très détaillé et clair, le pétitionnaire montre ici de réels efforts d'améliorations du projet aux différentes étapes de la procédure et en tenant compte de la majorité des recommandations du premier avis.

Trois conditions d'octroi d'une dérogation

La raison impérieuse d'intérêt public majeur présente ici un intérêt économique et social par la création de 163 logements dont 32 à caractère social. Il est situé dans une zone reconnue comme constructible du PLU d'Ajaccio (ce PLU ayant réduit de 400 ha les zones constructibles). Ce site est aussi connecté à la voirie et propose une mixité urbaine par les différents types de logements proposés. Le choix de cette 'dent creuse' est validé par le PLU et s'insère dans un maillage urbain dense qui valide ainsi le dimensionnement du projet. Les informations apportées ont permis de clarifier les questionnements de l'avis initial et valident le respect de cette condition d'octroi. Il faudra que les logements sociaux respectent les valeurs moyennes de prix sur le marché pour ce type de logements. Le choix de proposer des logements en primo-accession est aussi mieux justifié dans le contexte ajaccien.

La question d'absence de solutions alternatives est plus clairement expliquée sur son caractère de régularisation, mais aussi sur les choix de conception des différents bâtiments. Ce projet réussit à présent à préserver des zones d'agrément et tous les gros arbres tout en optimisant son emprise surfacique par la diversité des types de logement proposés. Cependant, il faut noter aussi que la prévente des logements (avec des crédits en cours de particuliers) empêche l'application complète de la séquence ERC et la possibilité d'une urbanisation plus douce. Le PLU d'Ajaccio et la PADDUC sont respectés, et le projet est optimisé en intégrant plusieurs recommandations de l'avis initial.

Enfin, la nuisance à l'état de conservation des espèces concernées est plus clairement expliquée et elle est désormais basée sur des meilleures solutions dans l'application de la séquence ERC. La préservation des tortues d'Hermann et d'autres espèces, tel le sérapias négligé confronté à des effets cumulés importants, a été intégrée à la procédure d'élaboration du SCOT en cours de discussion, à la demande de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien. Il s'agit d'une réelle avancée dans la conservation de ces espèces. Globalement, les trois conditions d'octroi sont nettement mieux expliquées et prises en compte dans ce projet révisé. Elles sont désormais respectées.

Avis sur les inventaires

L'état initial réalisé en 2020 par Biotope fait état d'une pression moyenne d'inventaire, même si la surface du projet reste modeste. Les inventaires ont été complétés par une recherche bibliographique, notamment grâce aux données INPN et la BDD Ogreva. Le site du projet se situe en dehors de tout zonage de protection d'espaces naturels, mais il est à proximité avec trois ZNIEFF1 présentant des espèces et des habitats similaires.

MOTIVATION ou CONDITIONS

Le site correspond à une petite mosaïque d'habitats de maquis et de pelouses méditerranéennes, ainsi qu'à un habitat d'intérêt communautaire : les boisements de chênes dominés par le chêne liège.

Les reptiles (dont la tortue d'Hermann), les oiseaux, les chiroptères et trois plantes classiques, mais protégées nationalement (*Serapias parviflora*, *S. neglecta* et *Kickxia commutata*) représentent les principaux enjeux. Oiseaux et chiroptères nichent localement, notamment du fait de la présence de plusieurs chênes lièges ou verts et oliviers de gros diamètre présentant des fissures et des décollements d'écorce. Six espèces végétales envahissantes y ont aussi été recensées. Malgré la petite taille du projet, les enjeux sont relativement importants et concernent un habitat d'intérêt communautaire, trois espèces floristiques protégées, et 29 espèces faunistiques protégées, dont seize d'oiseaux, quatre de reptiles (dont la tortue d'Hermann) et neuf de mammifères (huit chiroptères plus le hérisson d'Europe). Une carte synthétisant les enjeux est désormais présentée, ce qui permet une meilleure visualisation et une meilleure explicitation spatiale des enjeux. De plus, les arbres remarquables présents sur le site sont à présent localisés dans cette version révisée.

Estimation des impacts

Les **impacts bruts** correspondent à la destruction totale des habitats naturels du site liée à un terrassement important ce qui impacte fortement les espèces et les fonctions écologiques. Plusieurs impacts sont jugés forts en phase travaux sur la tortue d'Hermann, la flore, l'habitat naturel d'intérêt communautaire en termes de destruction d'individus, d'habitats d'espèces, d'altération biochimique des milieux. L'impact de dérangement est à présent jugé fort comme recommandé vu la destruction totale des habitats naturels du site. En phase d'exploitation, l'impact de la rupture de la continuité écologique et de dégradation des fonctionnalités écologiques en phase d'exploitation a été réévaluée d'un impact limité en un impact modéré. Ces différentes réévaluations d'impact sont notables, comme l'ajout d'une mesure d'accompagnement A01, visant à sensibiliser les nouveaux résidents à la prédation féline. Les **impacts cumulés** et les **impacts résiduels** ont aussi été réévalués suite aux recommandations du premier avis, démontrant la bonne volonté du pétitionnaire.

Séquence E-R-C

La mesure d'**évitement**, augmentée en surface (suppression de 2000 m² de logements) est vraiment appréciable, car elle préserve beaucoup mieux la pelouse calcaire et la flore protégée locale. Cette mesure est aussi associée à un plan de gestion qui sera assuré par le CEN Corse, ce qui est rassurant. L'ajout de la seconde mesure d'évitement (ME2) concernant l'évitement de l'ensemble des gros arbres (désormais bien cartographiés) constitue une nette amélioration du dossier, car elle préserve les gîtes potentiels pour l'avifaune et les chiroptères.

Les **mesures de réduction** sont également mieux détaillées et expliquées, elles ont été nettement améliorées selon les recommandations de l'avis initial. Pour les tortues d'Hermann trouvées sur le site, le projet précise mieux les protocoles (recherche, capture, et relâché des tortues d'Hermann avec un calendrier de ce plan de sauvetage) et assure un suivi des individus sur 20 ans (MS1). La mesure MR8 est mieux quantifiée et précisée quant à la nature des nichoirs, maintenant en nombre correct. Pour la mesure MR9 sur les plantations d'espèces aromatiques et sauvages locales, un horticulteur a été identifié et le remplacement des individus est désormais clairement indiqué (ce que la marque Corsica Grana du CBN de Corse ne peut pas assurer). La lutte contre l'imperméabilisation du site est dorénavant clairement prise en compte avec l'intégration de réservoirs d'eau de pluie. L'installation de panneaux solaires à production d'eau chaude est prévue. La réutilisation des terres issues du décapage des sols, mesure MR10, (lié à la construction des bâtiments) est comprise dans son intérêt de re-végétalisation du site et adoptée ici en la mutualisant avec la mesure MR9.

La mesure de **compensation** a aussi été nettement améliorée malgré un premier échec de recherche de sites auprès de la SAFER et à la grande difficulté locale pour trouver ces secteurs, ce qui démontre une fois de plus que l'anticipation de la compensation est cruciale. L'effort de compensation a été globalement doublé, puisqu'elle est augmentée à une surface de 12,1 hectares (au lieu de 5,9 ha initialement), ce qui correspond à un ratio de compensation d'un peu plus de 8:1 (au lieu de 4:1 initialement), et correspond au ratio demandé dans l'avis initial. Cet effort est permis par le doublement surfacique autour de la parcelle initiale, ce qui renforce aussi son intérêt écologique, surtout que cette expansion équivaut à une zone classée en espace stratégique environnemental (ESE) dans le PADDUC.

Correspondant à une Obligation réelle environnementale (ORE), cette surface de compensation, malgré son relatif éloignement du site impacté, est un engagement fort du projet qui permettra une réelle plus-value environnementale par l'application de mesures de gestion liées à une réouverture alvéolaire et la création de plusieurs points d'eau proches sur le site retenu, mais aussi à une limitation de l'urbanisation dans ce secteur. Enfin, la cohérence écologique de cette compensation est améliorée, puisque des gains écologiques sont prévisibles pour la tortue d'Hermann, plusieurs espèces floristiques cibles et d'autres espèces cibles (oiseaux, chiroptères, reptiles...). Une fois ces espaces réouverts, la mise en place d'une activité de pastoralisme serait pertinente pour mutualiser le soutien à l'activité agricole locale et le maintien de ces paysages ouverts favorables aux espèces-cibles.

Les mesures **d'accompagnement** (dont la translocation végétale) et de **suivi** (dont l'extension de leur durée) ont également été améliorées dans ce projet révisé selon les recommandations de l'avis initial ce qui permet d'optimiser l'efficacité attendue de la séquence ERC.

MOTIVATION ou CONDITIONS

Conclusion

Les efforts réalisés par le pétitionnaire pour améliorer ce dossier sont réellement significatifs et ils interviennent aux différentes étapes du déroulé de cette procédure.

L'adoption de nombreuses recommandations de l'avis initial et les explications fournies dans le mémoire en réponse au CNPN sont convaincantes et appréciables. La compensation est désormais bien adaptée dans sa nature et son dimensionnement aux impacts de ce projet d'urbanisation.

C'est pourquoi, au vu de l'ensemble de ces améliorations, **le CNPN émet un avis favorable à ce dossier** en comptant sur la réalisation effective de tous les engagements énoncés, notamment toutes les améliorations apportées à ce projet, mais aussi toutes celles en phase d'exploitation et celles de suivis dans la durée indiquée.

Pour ses futurs projets, le CNPN incite le pétitionnaire à obtenir son permis de construire ET son autorisation environnementale avant la phase de (pré)vente, ainsi qu'à anticiper la compensation de leurs impacts environnementaux.

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 : le 6 octobre 2022

Signature :

