

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°2021-01094-011-001

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 la création d'un projet immobilier au Nord-Ouest d'Ajaccio, dans le quartier Mezzavia en pleine expansion d'urbanisation. Il est constitué de trois ensembles d'immeubles de six étages (125 logements collectifs) et de 38 maisons individuelles (un étage), un total de plus de 200 places de stationnement, un espace bureau, des voiries, des espaces verts et jardins privés. Son emprise est de 2,18 hectares, impliquant la destruction 1,5 hectare d'habitat semi-naturels. 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.

Trois conditions d'octroi d'une dérogation

La raison impérative 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 constructible du PLU d'Ajaccio connectée à la voirie, en proposant une mixité urbaine par les différents types de logements proposés. Cependant, il faut noter ici que la notion d'urbanisation d'une dent creuse ici est toute relative. Même si ce quartier Mezzavia est en pleine expansion, il reste encore plusieurs zones arborées (dont le site du projet), qui constituent un maillage et une certaine connectivité écologique, notamment vers la ZNIEFF 1 « Vallée Verdana, Picciolosa, Suartello ». De plus, ce maillage de zones arborées constitue également des zones de fraîcheur, importantes dans le cadre du changement climatique, et des zones de verdure importantes pour le bien-être et le cadre de vie des habitants. La zone du projet constitue aussi une zone refuge pour de nombreuses espèces, dont plusieurs sont protégées. Le choix est donc encore possible entre une urbanisation totale du secteur (assez contraire aux recommandations du Padduc) et une urbanisation plus douce laissant des secteurs arborés au sein de la ville, plus résilients en termes de bien-être et de solution face aux changements climatiques. Ce qui est questionné ici, c'est donc le dimensionnement du projet qui doit prendre en compte l'équilibre entre les politiques locales environnementales et celles d'urbanisation.

La question d'absence de solutions alternatives est réduite du fait du caractère de régularisation de ce dossier, suite aux travaux engagés sur le secteur. Néanmoins, plusieurs autres solutions d'aménagement de cette dent creuse auraient dû être proposées, notamment dans son dimensionnement. Sur les trois parties du site, d'autres solutions d'urbanisation sur deux ou une partie du site auraient pu être proposées, sachant que le code de l'environnement requiert la présentation de plusieurs solutions alternatives vraisemblables du projet ; cette condition d'octroi n'est donc pas respectée. Au vu de la suite de cet avis, une solution alternative pertinente pourrait être de maintenir le projet dans sa partie sud qui concentre 77% des logements prévus (125 logements sur les 163 prévus), et d'épargner les gros arbres et les zones à enjeux dans les parties Est et Nord-Ouest, qui conserveraient ainsi leur fonctionnalité écologique et son caractère refuge pour plusieurs espèces protégées. Cette solution permettrait de résoudre la majorité des problèmes de la séquence ERC cités ensuite, le site de compensation, dont la surface serait à recalculer et pourrait correspondre à une zone plus proche et plus équivalente, ayant pour même objectif de limiter l'urbanisation et de cibler les espèces à compenser en maintenant quelques mailles boisées dans ce quartier en urbanisation rapide. Ce nouveau scénario correspondrait mieux aux objectifs environnementaux du Padduc.

Enfin, la nuisance à l'état de conservation des espèces concernées n'est pas présentée dans ce projet ou très succinctement à la fin des mesures de compensation. Cette nuisance est réduite à une échelle globale mais ce projet contribue certainement à renforcer les effets cumulés de l'urbanisation globale de cette ville, notamment sur la tortue d'Hermann.

S'agissant d'un problème récurrent sur les dossiers d'aménagement en Corse, une réflexion sur une démarche dédiée devrait se traduire par la mise en place d'un site naturel de compensation ciblée sur cette espèce, ou d'un secteur protégé dédié à sa conservation et pouvant accueillir les individus à transférer.

Avis sur les inventaires

L'état initial réalisé en 2020 par Biotope fait état d'une pression moyenne d'inventaire, même si le site reste modeste en termes de surface. Ils ont été complétés par une recherche bibliographique notamment grâce aux données INPN et la BDD Ogrevia. Le site se situe en dehors de tout zonage de protection d'espaces naturels, mais il se situe à proximité de trois ZNIEFF1 (à 290m, 1,16 km et 2,8 km) présentant des espèces et des habitats similaires. Le site correspond à une petite mosaïque d'habitats de maquis et de pelouses méditerranéennes, malgré quelques débroussailllements, et à un habitat d'intérêt communautaire : les boisements de chênes dominés par le chêne liège.

MOTIVATION ou CONDITIONS

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 et le hérisson d'Europe). L'absence de cartes synthétisant les enjeux est regrettable. Les aspects fonctionnels indiquent une « belle fonctionnalité écologique » notamment avec la ZNIEFF1 la plus proche, comme l'indique assez schématiquement les figures 29 et 38.

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 jugé modéré aurait dû être jugé fort vu la destruction totale des habitats naturels du site. En phase d'exploitation, seule la destruction d'individus est jugé d'impact fort. Cependant, plusieurs impacts bruts ont été oubliés ou négligés : la réduction forte de la fonctionnalité écologique (pollinisation, cycle de l'eau, séquestration de carbone...) dans une mosaïque d'habitats naturels encore épargnée ainsi qu'une rupture écologique temporelle majeure associée aux travaux. De plus, l'arrivée de ces nouveaux habitants occasionnera sûrement un fort dérangement du secteur et un niveau élevé de prédation sur la petite faune notamment par les chats domestiques.

Les **impacts cumulés** sont très importants dans la zone d'étude élargie (donc dans une zone très proche, alors que classiquement ils s'évaluent dans une zone de 20 km autour du site). De plus, ils sont renforcés par le fait qu'ils ciblent les mêmes espèces : tortue d'Hermann, mêmes espèces floristiques, même cortège méditerranéen d'oiseaux, de reptiles et de mammifères, et même habitat naturel. Le dossier sous-évalue fortement ces effets cumulés en les qualifiant de faibles ; vu leur nature et leur nombre en zone proche et à 20 kms, ils devraient être jugés forts voire très forts.

Les **impacts résiduels** concernent la destruction de 1,5 hectares d'habitats naturels d'intérêt communautaire, et donc d'habitats d'espèces associés à l'alimentation et la reproduction de plusieurs espèces faunistiques (reptiles dont ceux de la tortue d'Hermann, oiseaux et chiroptères), la destruction de plusieurs individus de trois plantes protégées. Le dossier évalue les impacts sur plusieurs reptiles, oiseaux et chiroptères comme non notables ou faibles... alors que la destruction de leur habitat est presque totale sur le site : ils sont clairement sous-évalués.

Séquence E-R-C

Une mesure d'**évitement** est destinée à épargner presque 2000 m² de pelouses en ciblant la majorité de la flore protégée (préservation des 30 individus de *S. neglecta* et des principales stations de *K. commutata*) sous la forme d'espaces verts. Cette mesure doit au minimum être associée à un plan de gestion indiquant clairement les dates de fauche après floraison et fructification des plantes cibles (linaire et orchidées). Le seul pied de *S. parviflora* et plusieurs de *K. commutata* seront cependant détruits. Cependant, l'efficacité de cette mesure pour pérenniser la flore protégée peut-être largement mise en doute du fait de sa proximité avec la voirie et de sa réduction progressive probable du fait de la réduction attendue des pollinisateurs, aussi impactés par le projet, à celle du fonctionnement écologique du secteur ainsi que des dégradations probables liées à l'augmentation forte de la population des futurs bâtiments.

De plus, le devenir de cette zone évitée n'est pas clair puisqu'il est inclus dans la zone où auront lieu les plantations de la mesure R09. De plus, les gros arbres (chênes lièges/verts et oliviers) auraient dû être localisés afin d'optimiser leur évitement maximal puis de mesures de réduction spécifique (complément à la R02 par exemple) car ils sont fortement associés à la nidification et l'alimentation de l'avifaune et de la chiroptérofaune. Indiquer qu'« un maximum d'arbre sera conservé » est insuffisant pour cette évaluation.

L'établissement d'une carte de ces gros arbres et la détection de nidification de ces groupes taxonomiques est requise pour la révision du projet afin d'évaluer les mesures d'atténuation des impacts du projet.

Plusieurs **mesures de réduction** sont proposées en distinguant les phases travaux et d'exploitation. Elles sont majoritairement classiques mais pertinentes (suivi par un écologue, adaptation du calendrier, balisage et suivi de chantier, lutte contre les EEE, lutte contre les pollutions et contre les poussières). Pour la R01, l'écologue désigné devrait aussi être en charge de l'établissement d'un plan de gestion environnementale du site. La mesure R04 doit préciser la durée du contrat de l'écologue, et la R08 doit absolument préciser le nombre de nichoirs en justifiant ce nombre pour chaque espèce ciblée.

D'autres mesures sont plus spécifiques à ce dossier comme le sauvetage de tortues d'Hermann (R04) qui doit mieux préciser le protocole et les sites précis de relâcher. Pour la mesure R09, les plantations devront être réalisées en utilisant des essences locales, en privilégiant celles de la marque Corsica Grana, et en collaboration avec le CBNC. Il est assez difficile de comprendre comment ces plantations n'impacteront pas la dynamique écologique des espèces floristiques évitées. De plus, cette mesure doit s'accompagner du remplacement systématique des individus morts. L'imperméabilisation créée sera atténuée par l'élaboration de bassins de rétention. Cependant, il est fortement recommandé de construire des zones de stationnement (d'une surface relativement importante) en dalles alvéolées de façon à permettre la perméabilité du sol, ainsi que la possibilité de présence de plusieurs espèces végétales et animales. Pour la gestion de l'eau, des sites de stockage d'eau pluviale permettrait aussi un recyclage notamment pour l'arrosage des espaces verts. De plus, l'usage de panneaux solaires pour la production d'eau chaude solaire (voire de panneaux photovoltaïques) sur les toits de l'ensemble des bâtiments est fortement recommandée pour réduire la consommation électrique et respecter les recommandations régionales. Le terrassement est très (trop) important et occasionnera la destruction de la flore et des fonctions écologiques associées (pollinisation, filtration de l'eau... etc).

MOTIVATION ou CONDITIONS

Il faut donc ajouter une mesure de réduction consistant au minimum à conserver les terres végétales pendant la phase travaux, afin d'être réutilisées ensuite pour revégétaliser le site.

Les mesures de **compensation** évaluent le besoin de compensation à 6 hectares, donc selon un ratio de compensation de 4:1. La recherche de sites de compensation est décrite comme difficile et montre un effort réel de prospection sur plusieurs communes. La parcelle proposée a une surface de 5,9 hectares, elle est située dans la trame verte et bleue, classée en espace stratégique environnemental. Le dossier présente une promesse de vente combinée à une obligation réelle environnementale, mais conditionnée à l'obtention de cette dérogation. Cependant, le site choisi est difficilement acceptable comme site de compensation pour plusieurs raisons : 1) au vu de l'ampleur des impacts résiduels et cumulés sous-évalués pour plusieurs éléments de biodiversité, et au vu du caractère de régularisation de ce dossier, le ratio de compensation est insuffisant et doit se situer au moins entre 6:1 et 8:1. 2) Le site proposé est assez éloigné et avec des objectifs inappropriés. L'acquisition d'une autre parcelle dans le quartier Mezzavia, ou son classement en ORE, ayant pour même objectif de limiter l'urbanisation en maintenant quelques mailles boisées dans ce quartier en urbanisation rapide serait beaucoup plus appropriée et plus conforme au Padduc. 3) L'équivalence écologique n'est pas satisfaisante, car l'habitat d'intérêt communautaire que constituent les boisements de chênes dominés par le chêne liège ne peut pas être compensé par une parcelle en cours de fermeture par des cistes et des genévriers. De plus, ce site ne permet pas de compenser toutes les espèces impactées, notamment les chiroptères et les oiseaux. Pourquoi y créer des points d'eau alors qu'ils n'existent pas sur le site impacté ? 4) Le gyrobroyage proposé sur le site de compensation démontre bien son caractère non pérenne et sera associé à une réduction forte de plusieurs fonctions écologiques (pollinisation, séquestration du carbone, filtration de l'eau...). Si l'impact est difficilement compensable, alors il faut réduire la dimension du projet (voir avant dans l'analyse des solutions alternatives).

Aucune mesure **d'accompagnement** n'est présentée, alors que la transplantation des espèces floristiques aurait dû faire l'objet d'une mesure d'accompagnement en présentant clairement le protocole de transplantation, la sélection du site d'accueil, le suivi des individus transplantés, selon un protocole établi en collaboration avec le CBNC. Les informations actuellement présentées dans le dossier sur cette transplantation ne sont pas suffisantes pour garantir le succès de cette opération, succès bien affaibli par la gestion assez grossière des plants impactés. Cette mesure d'accompagnement est donc à mieux expliciter et détailler pour permettre son évaluation par le CNPN.

La mesure de **suivi** proposée est très imprécise, et doit se prolonger pendant au moins 20 ans en ajoutant les suivis suivants : N+7, N+10, N+15 et N+20. Elle doit nécessairement inclure le suivi de l'occupation des différents nichoirs, celui du transfert des tortues d'Hermann et celui des plantes transplantées, ainsi que l'éradication des EEE localisés.

Conclusion

Ce dossier de régularisation souffre de plusieurs manques : des conditions d'octroi incomplètes questionnant le dimensionnement du projet, sa nature et ses alternatives, des enjeux relativement importants malgré la petite taille du projet, des impacts bruts incomplets mais significatifs du fait de la destruction quasi-totale de l'habitat naturel (d'intérêt communautaire), support à la présence d'espèces protégées, des impacts cumulés forts (mais sous-évalués ici), une mesure d'évitement à l'efficacité peu convaincante, des mesures de réduction à compléter, notamment par une carte de gros arbres support à nidification (chiroptères et oiseaux), des impacts résiduels sous-évalués, un site de compensation inapproprié et à complètement revoir, une mesure d'accompagnement à ajouter et des suivis incomplets et trop courts.

Au vu de l'ensemble de ces points, **le CNPN émet un avis défavorable à ce dossier**. Il incite fortement les pétitionnaires à une nouvelle réflexion sur le dimensionnement du projet, qui pourrait être revu en conservant uniquement les logements de la partie sud (donc maintenant presque 80% des logements prévus) et en épargnant les deux autres parties, ce qui permettrait de conserver sa fonctionnalité écologique, les arbres de gros diamètres et donc son caractère refuge pour plusieurs espèces protégées. Cette alternative réduirait très fortement les impacts résiduels, permettrait de choisir un autre site de compensation avec une gestion plus appropriée de l'impact et serait nettement plus compatible aux objectifs environnementaux du Padduc.

Par délégation du Conseil national de la protection de la nature :
Nom et prénom du délégataire : Michel Métails

AVIS : Favorable

Favorable sous conditions

Défavorable

Fait le : 21 janvier 2021

Signature :

