

VIS 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°2022-07-29x-00798 Référence de la demande : n°2022-00798-011-002

Dénomination du projet : Projet immobilier Barbicaja

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

Bénéficiaire : SCI Riva Bianca

MOTIVATION ou CONDITIONS

Objet

Le dossier de demande de dérogation déposé par la SCI RIVA BIANCA concerne la perturbation intentionnelle d'individus, l'altération et la destruction d'habitats d'espèces animales protégées sur la commune d'Ajaccio en vue d'un projet immobilier et touristique.

Il s'agit d'un deuxième passage. Le pétitionnaire a joint au dossier un fichier intitulé Mémoire réponse avis défavorable CNPN Barbicaja 30.12.2022.

Il est constitué des pièces suivantes : un avis de la DREAL; un dossier de demande de dérogation de 195 pages ; un formulaire Cerfa 13616.01 : capture / dérangement de six espèces animales protégées; un formulaire Cerfa 13614.01 : destruction et altération d'habitats d'espèces animales protégées sur une surface de 1,05 hectares concernant cinq espèces. Un Avis du CBNC. Une contribution du CSRPN. Une Lettre du propriétaire de terrain de compensation indiquant une discussion en cours daté du 21 février 2023. Un Mémoire en réponse de l'avis défavorable du CNPN

Le projet est assez difficile à examiner en raison d'un assemblage de parties semblant provenir de copier-coller d'autres dossiers sans rapport ou lointain avec le projet. Les informations sont lacunaires sur un nombre important de parties en lien direct avec le projet. Par exemple sur la source et les habitats, il est difficile, faute de documents détaillés, de situer les différentes parcelles et leurs habitats.

Contexte

Le projet est situé au sein du site inscrit « Golfe d'Ajaccio » route des Sanguinaires sur la commune d'Ajaccio, il s'implante sur une surface totale d'environ 2,9 hectares. La zone est enclavée dans une urbanisation dense, sauf la partie Est et la partie Nord, en continuité avec un milieu naturel. Le terrain d'assiette comporte deux maisons individuelles et une bâtisse abandonnée ainsi que des jardins qui offrent une perméabilité vers les milieux naturels qui composent la znieff de type 1 située en limite de la partie Nord des parcelles. C'est une parcelle encore verte sur un couloir de cette portion de côte, assurant encore des fonctionnalités écologiques entre les crêtes et le maquis au dessus et les parties basses avec thalwegs et zones fraîches entièrement artificialisées ou détruites.

La demande d'autorisation porte sur un projet immobilier, dans un secteur très prisé par la location saisonnière et les maisons secondaires. Le projet de la SCI RIVA BIANCA porte sur la création de huit bâtiments répartis en six lots de construction, totalisant 105 logements dont 22 en logements sociaux (au départ 12 logements étaient prévus). Réservé pour partie à la primo-accession, le projet prévoit également des places de stationnement en sous-sol, des voiries internes et des espaces verts.

Ce projet a bénéficié d'un permis de construire de la commune d'Ajaccio en juillet 2017. Il est à noter que les surfaces Nord du projet ne sont pas dans le zonage UD constructible mais font partie de l'espace boisé classé du PLU de la ville (arrêté en 2019) et donc en zonage Naturel inconstructible (elles n'auraient donc pas dû être intégrées au permis). Ces parcelles servent elles au calcul du coefficient d'occupation du sol ?

Le 4 novembre 2019, suite à un contrôle de l'Agence Française pour la Biodiversité, la présence de la Tortue d'Hermann est avérée par les contrôleurs et par les dires du voisinage sur l'unité foncière du projet. Suite à cette alerte, la DREAL a adressé un courrier au porteur de projet le 19 novembre 2019, après avoir pris connaissance du rapport de contrôle de l'AFB. Ce courrier visait à rappeler au pétitionnaire, les procédures administratives au titre du code de l'environnement auxquelles son projet

pouvait être soumis. Il a ainsi été notifié la nécessité de réaliser un diagnostic faune/flore avant tout-travaux pour estimer les enjeux et proposer des mesures.

En février 2021, la DREAL a constaté la commercialisation des lots relatifs à ce projet. Or, aucun diagnostic n'avait été présenté à leurs services. Un deuxième courrier a alors été adressé au pétitionnaire, relatant les faits antérieurs et l'attente des inventaires faune/flore.

En juin 2022, un dossier de demande de dérogation a finalement été constitué par l'agence VISU, afin d'encadrer le projet sur l'ensemble des enjeux espèces protégées. C'est l'objet de la présente saisine.

Ces travaux vont entraîner la destruction des habitats de la tortue d'Hermann, de chiroptères (Pipistrelle de Kuhl et Vespère de Savi), de la Grenouille du Berger observé dans les parcelles au Nord et probablement d'une orchidée protégée (Sérapias négligé) pour laquelle aucun formulaire Cerfa n'a été déposé.

Le CBNC note : « la présence de trois espèces à enjeux connues à proximité du site (Figure 1 à 5). Ainsi, *Fuirena pubescens* (Poir.) Kunth et *Succowia balearica* (L.) Medik sont protégées au niveau régional ou national, au titre de l'article 1 de l'arrêté du 24 juin 1986 et de l'arrêté du 20 janvier 1982 (modifié par l'arrêté du 31 août 1995) et respectivement évaluées quasi menacée (NT) et préoccupation mineure (LC) dans la liste rouge nationale et régionale. La troisième espèce, *Prasium majus* L., est évaluée en préoccupation mineure (LC) dans les listes rouges nationale et régionale et se trouve en limite d'aire de distribution. Ces espèces sont, au regard des prospections récentes (données CBNC de moins de 20 ans, 2022), peu fréquentes (cf. figure 1) à rares en Corse (cf. figures 2 et 3). Localisées dans l'aire d'étude rapprochée (moins de 5 km), voire immédiate (500m) du projet, ces trois espèces ne sont pas identifiées par le bureau d'étude dans les espèces à enjeux de conservation (p.81). Il aurait été intéressant de varier les sources de données bibliographiques en interrogeant par exemple la base de données SI Flore, le SINP national ou encore la base de données du CBNC (p.40 et p.96). A notre sens, ces espèces devraient faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre de cette étude.

Le CSRPN note : « *L'argument selon lequel le "caractère impératif d'intérêt public majeur" de l'opération est justifié par l'existence de 12 logements sociaux (sic !) et qu'"une partie de ses logements est réservée à la primo accession" n'est pas recevable au regard de l'ampleur de l'opération immobilière. C'est tout au plus un alibi d'une très grande maladresse. Sur le fond, on va construire sur une rare parcelle encore verte sur cette portion de côte, réduisant plus encore les fonctionnalités écologiques entre les crêtes et le maquis (sur les hauts) et les parties basses avec thalwegs et zones fraîches entièrement artificialisées ou détruites. Et qui plus est, avec des immeubles implantés au ras de la route (alors que beaucoup de constructions, y compris récentes, sont implantées en retrait) et en construisant beaucoup plus loin vers l'amont¹ que partout ailleurs dans le secteur. Pour ne rien dire de la destruction de la demeure patrimoniale du début du XXème.* »

Raison impérative d'intérêt public majeur

La raison impérative d'intérêt public majeur est bien développée dans ce dossier. Elle s'appuie sur le besoin de logements sociaux et de logements en primo-accession, ce qui est censé permettre de favoriser les habitats aux locaux face au fort développement touristique du secteur. La justification de ce projet est donc basée surtout sur des contraintes économiques et sociales et elle est censée correspondre à une forte demande locale. La principale faiblesse du critère de la raison impérative d'intérêt public majeur réside pour cette dérogation dans le critère logement social. Dans le projet, le nombre de logements sociaux est faible : 22 pour 90 logements (24,4%) (au départ 105 logements) sans les logements (23 p23) de la résidence hôtelière. Il est d'ailleurs surprenant que le projet annonce toujours 105 logements. La résidence hôtelière est prévue sur un bâtiment avec 23 appartements. Ce qui ramènerait la proportion à 19,4 % de logements sociaux. Bien que le projet progresse sur la faiblesse du nombre de logements sociaux, il n'offre pas un gain permettant de compenser le fort déficit de logements sociaux. Ajaccio atteint difficilement 18 % de logements sociaux alors que le seuil est à 25 %. Et sur le projet la proportion est de moins de 20 %. Même s'il est prévu 50 logements en primo accession, le prix ne permettra pas de favoriser le logement social (avec un prix plafond de commercialisation de 2699 €/m² loin des prix de sur le site (T1 : 3 766 €, T2 : 4 000 €, T3 : 7 462 €, T4 : 6 563 € sur la base des surfaces moyennes des logements sociaux). Il n'est indiqué si le prix de la commercialisation pour la primo accession sera plafonné. Par ailleurs, l'attraction touristique ne saurait être considérée comme une raison impérative d'intérêt public majeur. Malgré une augmentation de dix logements et comme le noté le CSRPN, **le critère dérogatoire ne peut toujours pas être retenu ici.**

Absence de solutions alternatives,

L'analyse des variantes s'est concentrée sur deux secteurs à proximité. Le CNPN est en mesure de se demander pourquoi le périmètre n'a pas été étendu, compte tenu des enjeux environnementaux du site ? Ces secteurs sont classés en secteurs boisés et ne peuvent être construits. Pourquoi le site n'est-il pas classé en secteurs boisés puisque la parcelle contient un secteur boisé qui, au contraire des deux autres parcelles comparées, n'a pas été classé en espace boisé lors du PLU en 2019. Le Plu aurait-il intégré le permis de 2017 maintenant caduque ? Les seules alternatives évoquées sont situées dans un rayon de 1,5 km. Pour un projet de cette taille, les secteurs mobilisables sont difficiles à trouver à l'échelle locale de la route des Sanguinaires. On ne peut que regretter que la recherche de solutions alternatives n'ait été réalisée qu'à l'échelle du secteur de la commune et non pas de la Communauté de communes. Un des arguments en faveur 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. Mais la raison principale reste l'attractivité touristique avec deux bâtiments de 23 appartements dévolus pour une résidence de tourisme. Or, la zone du projet constitue une zone refuge pour de nombreuses espèces dans un contexte très urbanisé.

Les surfaces nord du projet ne sont pas dans le zonage UD constructible mais font partie de l'espace boisé classé du PLU de la ville et donc en zonage Naturel inconstructible. Elles n'auraient donc pas dû être intégrées au permis. De surcroît, cet espace boisé classé est également un espace remarquable et caractéristique inconstructible (loi Littoral) du PADDUC, Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse, espaces représentés en bleu sur l'extrait de la carte n°9 du Padduc, ci-dessous.



De fait, ce secteur constitue une rupture d'urbanisation sur le front littoral de la commune qui s'étend du centre de l'agglomération jusqu'à la pointe de la Parata. La seule superficie de la zone UD de Barbicaja présente une superficie de 39.000m² environ. Le secteur de Barbicaja a une « vocation naturelle » marquée. Ce secteur n'est pas « enclavé au sein d'une zone urbanisée » puisqu'il rejoint au nord un vaste ensemble naturel identifié en tant qu'espace remarquable dans le Padduc et au sud la route et le rivage de la mer.

Par ailleurs l'Avis du 13 mars 2023 - Cour administrative d'appel, 5ème chambre indique :

« - ce plan n'est pas compatible avec les dispositions de l'article L. 121-22 du code de l'urbanisme et du PADDUC relatives aux coupures d'urbanisation en ce qui concerne la zone UD de **Barbicaja**

En outre, cette zone, située à l'est du secteur des sanguinaires, présente également, ainsi qu'il a été vu précédemment et qu'il résulte de la carte SODETEG et de l'avis de la chambre régionale d'agriculture du 1er mars 2019, un caractère cultivable et un potentiel agronomique. Au regard de l'ensemble de ces éléments et bien que la commune d'Ajaccio ait, par ailleurs, prévu quatre coupures d'urbanisation dont trois à l'ouest du secteur des sanguinaires, cette dernière, en ne prévoyant pas de coupure d'urbanisation dans le secteur de **Barbicaja**, a méconnu les dispositions précitées de l'article L. 121-22 du code de l'urbanisme. Par suite, la délibération attaquée doit être annulée en tant qu'elle n'a pas prévu de coupure d'urbanisation dans le secteur de **Barbicaja** qu'elle a classé en zone UD.

Il résulte de tout ce qui précède que la délibération du conseil municipal d'Ajaccio en date du 25 novembre 2019 doit être annulée en tant que le PLU n'a pas prévu de coupure d'urbanisation dans le secteur de **Barbicaja** et qu'elle rend constructibles les secteurs de Loretto et de Finosello. »

Cette condition d'octroi à l'obtention d'une dérogation à la protection des espèces n'est pas remplie.

Nuisance à l'état de conservation des espèces concernées

Il correspond ici à une nouvelle réduction de l'aire de présence et des habitats d'espèces présentant un fort impact cumulé en Corse, à savoir la Tortue d'Hermann, les chiroptères, le Sérapias négligé, *Fuirena pubescens* (Poir.) Kunth, *Succowia balearica* (L.) Medik et *Prasium majus* L. Ce projet ne remet pas en cause la conservation de ces espèces sur l'île, mais il contribue à nuire à leur état de conservation.

Avis sur les inventaires et les documents

Dans le mémoire en réponse le pétitionnaire se défend d'avoir recyclé (voire copier/coller) d'autres documents. Pourtant nombres de schémas et documents semblent provenir de copiés-collés sans rapport avec le contexte local comme le note par ailleurs le CSRPN.

Il n'y a pas eu de nouveaux inventaires et, malgré la réponse du pétitionnaire, **les inventaires restent, comme noté précédemment et confirmé par les avis du CBNC et du CSRPN, incomplets**, en particulier pour les espèces végétales et la tortue d'Hermann. Pour la tortue d'Hermann le PNA, le pétitionnaire confirme par ailleurs les difficultés d'accès à certaines zones.

Par ailleurs la photo p15, montre que le site a subi de fortes dégradations. Le sol est décapé et dans ces conditions, il est illusoire de pouvoir observer des espèces végétales. Il est indiqué pour cette photo que « *En réponse au questionnement du CNPN, le pétitionnaire souhaite s'appuyer sur les prospections de terrain successives qui ont montré l'absence d'arbres susceptibles d'accueillir des populations de chiroptères, le plus grand de tous étant un olivier d'environ 30 ans d'âge (cf figure ci-dessous). Les seuls arbres ayant pu potentiellement accueillir des chiroptères sont ceux de la pinède à l'Est de l'aire de projet, inspectés lors des inventaires sans qu'aucun gîte n'y soit trouvé. Par ailleurs, la majorité des espèces arbustives et d'arbres sur la parcelle de projet sont composés de plusieurs rejets (en raison des troncs multiples de faible épaisseur) et sont relativement jeunes. Les visites de terrain ont fait l'objet d'une recherche active de cavités arboricoles, gîtes potentiels susceptibles d'abriter des chiroptères, en vain.* » Il apparaît cependant en arrière plan un chêne qui semble beaucoup plus ancien.

Par ailleurs ces activités semblent inquiétantes, car dans le secteur à proximité est présente une espèce exotique envahissante *Acacia saligna* (Labill.) H.L.Wendl., inscrite sur la liste des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union Européenne, en application du règlement européen n°1143/2014 et à l'Arrêté du 10 mars 2020 portant mise à jour de la liste des espèces animales et végétales exotiques envahissantes sur le territoire.

La prise en compte des espèces exotiques envahissantes doit être améliorée.

Le mémoire insiste abondamment sur la notion d'absence d'intérêt écologique sans le démontrer. Ce n'est pas une absence d'observations d'espèces protégées qui est en soi une absence d'intérêts écologiques d'un site. L'habitat est favorable à de nombreuses espèces protégées. Ainsi, la tortue d'Hermann apprécie les milieux ouverts qui représentent des sites de pontes favorables pour le développement et l'éclosion des œufs. Qualifier les milieux actuels de durablement artificialisés n'est aussi pas démontré. Les cultures en espaliers restreignent par endroits les circulations, mais sur de faibles distances autour de 50 m. Ces milieux ne sont d'ailleurs pas des milieux écologiquement peu intéressants au contraire.



Figure 4: Spécimen d'olivier contacté sur l'aire de projet, aux abords de la maison abandonnée

P110 il est bien indiqué « *Un spécimen de Tortue d'Hermann a été observé dans la partie basse de l'aire d'étude. Des soupçons de présence ont également été notés au nord de l'aire d'étude, où des bruissements caractéristiques de la végétation ont été entendus en des endroits inaccessibles. Aux dires des locaux, l'individu observé fréquente ponctuellement les anciens potagers pour s'alimenter et s'abreuver au point d'eau en période printanière et estivale, avant de retourner vers la partie haute pour hiverner. L'aire de projet peut donc utilisée par la Tortue en tant qu'aire de transition et de nourrissage lors des périodes sensibles, mais ne constitue pas un habitat de prédilection pour cette espèce.* »

Or, contrairement aux multiples affirmations dans le mémoire en réponse, **aucun élément ne permet de dire que le site est d'un faible intérêt écologique**. Même si les espèces protégées n'ont pas pu être observées pour certaines, leur habitat demeure et ce ne sont pas des considérations orographiques qui seraient être rédhibitoires pour les espèces dont la Tortue d'Hermann. Il existe des voies de passages qui ne sont pas incompatibles avec les déplacements de la tortue d'Hermann.

L'inventaire de l'entomofaune par exemple reste indigent et des espèces d'herpétofaune comme *Tarentola mauritanica*, *Algyroides fitzingeri*, *Hierophis viridiflavus* et *Discoglossus sardus* sont présents à proximité et hautement probables sur le site (voire *Euleptes europaea* sur les hauteurs).

Un contrôle de l'Agence Française pour la Biodiversité en 2019 et les inventaires de l'Agence Visu ont révélé la présence d'une espèce protégée la Tortue d'Hermann qui représente l'essentiel des enjeux mais l'emprise concerne également d'autres espèces dont deux autres reptiles, cinq chiroptères et probablement un autre mammifère (Hérisson d'Europe) et des oiseaux, ainsi que la destruction d'habitats sur plus d'un 1 hectare pour ces reptiles, le Sérapias négligé et de deux espèces patrimoniale l'Orchis papillon et le Sérapias en coeur.

L'analyse d'impact du projet n'est pas assez bien détaillée et correcte. L'emprise est située à proximité de zone urbanisée en limite. Le secteur de Barbicaja a une « vocation naturelle » marquée. Ce secteur n'est pas « enclavé au sein d'une zone urbanisée » puisqu'il rejoint au nord un vaste ensemble naturel identifié en tant qu'espace remarquable dans le Padduc et au sud la route et le rivage de la mer.

Les formulaires Cerfa ont été modifiés et les évaluations revues à la baisse pour certaines espèces et retirées pour d'autres. Ainsi, **dans le formulaire Cerfa 13614, on passe de 19 espèces à 5 espèces dans le formulaire Cerfa 13616 de 15 espèces à 6 espèces pour des effectifs réduits de 75 à 28 individus pour une surface de 1,05 hectares, alors que le projet impacte 1,4 hectare (p22).**

Estimation des impacts

Il est indiqué une source d'eau représentant un habitat à enjeu fort, mais son devenir et son insertion dans le projet ne sont toujours pas détaillés. Le pétitionnaire considérant qu'étant sur le secteur Nord, il n'y aura pas de lien avec le projet.

L'évaluation des **impacts cumulés** montre que le secteur a subi une forte urbanisation et une artificialisation dans les dernières années, dont l'impact a très souvent concerné la Tortue d'Hermann et le sérapias négligé qui voient leur présence diminuer 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. Les impacts indirects sont aussi peu explicites. L'ensemble de cette situation et le contexte doivent motiver une séquence ERC ambitieuse et exemplaire.

Le CSRPN note aussi l'impact possible du projet sur un site tout proche (1 km) en Arrêté de Protection de Biotope pour la protection du faucon pèlerin et du grand corbeau.

L'impact ne peut en conséquence être considéré comme "modéré".

Malheureusement là aussi le dossier présente de nombreuses faiblesses, et le CNPN notait déjà dans son avis précédent une demande d'études plus poussées afin de pouvoir évaluer correctement les impacts de ce projet sur les espèces protégées et leurs habitats afin de valider ce troisième critère d'octroi à la dérogation, qui n'apparaît toujours pas démonté ici. L'incomplétude l'état initial, impossible à évaluer au vu de la photo 15 qui montre déjà une importante activité de débroussaillage et quelques fouilles, ne permet pas de garantir que cette condition soit remplie..

Séquence E-R-C

La phase d'**évitement** est très limitée au vu du début des impacts liés aux travaux. Et à la densité de l'occupation des sols. Le pétitionnaire indique que l'unité parcellaire fait 28 490 m², et que seuls 14 000 m² seront concernés par le projet. Mais la zone à compenser est estimée à 1,05 hectare. L'ampleur des travaux qui va altérer l'ensemble des surfaces n'est pas indiquée mais semble susceptible de détruire des individus de la tortue d'Hermann dans ces habitats de prédilection qui semblent avoir peut être prospectés. Comment est il possible sur un milieu favorable qu'il n'y ait qu'un individu et que les autres soient « en lisière de l'aire du projet ». La mesure d'évitement avec trappe pour empêcher l'arrivée d'individus sur le site n'est pas adaptée, et il s'agit au mieux d'une mesure de réduction en terme de classification. Le schéma d'agencement global pour limiter cet impact n'est pas proposé et semble impossible à mettre à œuvre vu la surface d'emprise des bâtiments et de la voirie.

Le mémoire apporte des modifications favorables dans le phasage des travaux par rapport à la mesure E2.

La réduction.

Plusieurs mesures de réduction sont présentées. La mesure R1 doit permettre d'éviter d'aggraver l'impact local sur les tortues d'Hermann, mais les informations sur la localisation des sites de relâcher et le protocole de relâcher sont à détailler.

La mesure R2 doit être détaillée : vu la densité du bâti et la destruction probable de l'ensemble des li-gneux, il la fonctionnalité des nichoirs est peu garantie. Il s'agit donc de mesure d'accompagnement. L'information sur la surface laissée libre de bâti et d'artificialisation des sols pour assurer une res-source suffisante aux espèces censées s'installer serait nécessaire pour évaluer l'attractivité possible de ces nichoirs.

Il en va de même pour la mesure R3, sur l'accueil des chiroptères (voir aussi remarque évitement sur la chronologie).

Et de même pour la mesure R4 avec la réduction drastique du milieu naturel dans la zone de construction la réalisation d'abris à insectes nécessite une réflexion plus poussée sur son intérêt et ses zones d'implantation. A quoi sert de mettre des abris à insectes si leur habitat et ressources sont absents. Cette mesure ne saurait être considérée comme une mesure de réduction.

La mesure R5 est plus intéressante même si le choix des espèces doit être amélioré. Les papyrus ne sont pas des espèces locales. Comment sera approvisionnée la mare en eau. La récupération des eaux pluviales ne semble pas prévue.

La mesure R6, plantation d'espèces indigènes : pourquoi ne pas préserver les zones « espaces verts » avec la végétation présente sur place ? Et éventuellement la compléter. Attention encore aussi aux espèces proposées (copié collé d'un autre projet ?).

La réduction des biocides au sein d'une zone bâtie ne saurait être considérée comme une mesure de réduction. L'usage des pesticides est interdit par la loi en ville.

Mesure 8 : pollution lumineuse. Pourquoi prévoir des éclairages vu la densité du bâti. L'éclairage résiduel des bâtiments ne sera t il pas suffisant ? Cela semble aussi un copié collé d'un autre projet. Une mesure de réduction de la pollution lumineuse doit démontrer son additionnalité par rapport à ce qu'exige la loi.

Idem mesures 9 et 10 : multiplication de mesures sans intérêt démontré ajoutées au dossier. Aucune indication sur l'installation de panneaux solaire,s ni sur les économies d'énergie. Les mesures d'accompagnement et de suivis doivent être détaillées en relation avec les remarques sur la réduction et l'évitement pour la protection des espaces naturels à conserver dans les lots 1 à 4.

La compensation

Un nouveau site a été proposé pour assurer une compensation. Il est localisé à 3,6 et 4,5 km dans le même secteur du golfe, dans une zone où un éventuel relâcher d'individus des Tortues d'Hermann ne pourra pas avoir lieu dans des conditions d'habitats comparables. La distance au site est largement inférieure au 10 km, ce qui ne permettra pas d'éviter les phénomènes de « homing ». Les actions prévues sur ce site sont à revoir :

- Action 1 n'est pas pérenne et le gyrobroyage est associé à une grosse perte de fonctions écologiques (stockage de carbone, pollinisation, filtration de l'eau...);
- Action 2 Création de points d'eau peu convaincante car de nombreuses preuves montrent que ce type de point d'eau ne sera pas fonctionnel (car pas en eau) en été (surtout en Corse);
- Action 4 pour les amphibiens est bien, mais les reptiles et les oiseaux sont oubliés dans la compensation;
- Action 5 sur EEE pas convaincante pour le CBNC.

Les sommes prévues pour cette opération ne semblent pas adaptées. Par ailleurs, il n'y a pas de promesse de vente ferme, il est juste fait état de discussion.

Les mesures de compensation ne sont pas à la hauteur du projet dans un contexte de COS élevé et de destruction importante des habitats et de possible destruction d'espèces (les tortues d'Hermann se terrent souvent dans des abris).

Pour le reste la compensation semble à la hauteur d'une analyse sommaire, le "jardinage" envisagé semble inutile, tout comme les " hôtels à insectes".

La destruction de bassins d'irrigation estimée à 580 m² ne sera pas compensée et doit l'être.

Le dossier devrait être beaucoup plus précis et ambitieux pour ce qui concerne la gestion de la végétation en place et l'imperméabilisation des surfaces.

Légalité du projet

Le projet ne respecte pas le cadre légal. Il faut impérativement anticiper la partie environnementale avant une commercialisation qui est déjà en ligne (<https://programme-immobilier-neuf-ajaccio.com/residence-de-standing-plage-a-pied-ajaccio-barbicaja/>). Le projet s'appuie sur un permis de construire de 2017 dans une zone d'intérêt majeur pour la connexion milieu naturel Znieff et bord de mer. La révision du PLU en 2019 a classé les îlots boisés de ce secteur non constructible.

Conclusion

Le projet ne peut pas bénéficier du caractère dérogatoire pour trois des conditions. Le CNPN conteste la RIIPM au vu du pourcentage de logements sociaux et de la mise en balance du projet avec les impacts sur la faune et la flore. **Le critère dérogatoire basé sur un critère social pour pouvoir s'appliquer devrait correspondre à un projet avec une proportion supérieure de logements sociaux d'au moins 25 %, une meilleure conservation de zones naturelles sur la zone des blocs 1 à 4 et éviter la destruction du bâtiment accueillant les chiroptères.** Le caractère dérogatoire n'est pas rempli non plus sur les solutions alternatives trop limitées au proche environnement. La faiblesse de l'état initial, sur un site déjà dégradé par les travaux, l'absence de chiffrage satisfaisant de surfaces d'habitat par espèces impactées et la faiblesse de la compensation ne permettent pas de garantir que l'objectif d'absence de perte nette de biodiversité puisse être atteint.

Le secteur aurait plutôt vocation à devenir un site de compensation.

La construction sur une des rares parcelles encore verte sur cette portion de côte réduirait plus encore les fonctionnalités écologiques entre les crêtes et le maquis (sur les hauts) et les parties basses avec thalwegs et zones fraîches entièrement artificialisées ou détruites. Et qui plus est, avec des immeubles implantés au ras de la route (alors que beaucoup de constructions, y compris récentes, sont implantées en retrait) et en construisant beaucoup plus loin vers l'amont que partout ailleurs dans le secteur.

En conséquence, le CNPN émet un avis défavorable à cette demande de dérogation.

Rappel succinct des éléments motivant le refus sur la séquence:

1. Proportion de logements sociaux encore insuffisante, emprise bâtiments et voiries trop élevée pas de chiffrage. La quantité sera t elle toujours de 105 logements ? Comment sont comptabilisés les appartements de la résidence hôtelière ?
2. Comment sera fixé le prix de vente de la primo-accession, alors que les tarifs de commercialisation sont déjà en ligne et très élevés ? Plafonnement ? Les prix affichés étant du T1 à partir de 120.500 €, au T4 à partir de 525.000 €
3. Disparition trop importante des zones naturelles sur la zone des blocs 1 à 4 et trop proche du bord de mer. Une modification doit être proposée. Absence de solution alternatives satisfaisante de moindre impact non démontrée.
4. Inventaires faune et (surtout) flore toujours incomplets.
5. Sous-estimation dans les formulaires Cerfa des destructions d'individus et des pertes d'habitats. Ces formulaires ne correspondent aux potentialités des espèces, de leurs effectifs et des surfaces.
6. Mauvaise estimation des besoins de compensations par une sous-estimation de la perte d'habitats
7. Mesures la Tortue d'Hermann non satisfaisantes.
8. Les mesures R2/R4/R6 non adaptées en lien avec la densité du bâti et avec la réduction drastique du milieu naturel dans la zone de construction (lots 1 à 4). Dans le cadre des mesures R5/R6, le choix des espèces doit être communiqué. Pas de mesures pour éviter le développement des plantes envahissantes. Joindre aux propositions (Mesure R 5, p.150 et R 6, p.151) une liste exhaustive des taxons avec la correspondance des noms scientifiques pour soumettre un avis précis et complet.
9. La récupération des eaux pluviales n'est pas satisfaisante. Pas de mesures de production d'énergie (solaire) et d'économie.
10. Problème de la pollution lumineuse non résolu.
11. Pas de situation finalisé pour un terrain pouvant accueillir une Obligation Réelle Environnementale (ORE). Et action sur le site pressentie à revoir.
12. Statut et devenir des parcelles Nord à préciser. Servent elles à l'évitement ?

Par délégation du Conseil national de la protection de la nature :

Le vice-président de la commission espèces et communautés biologiques : Maxime Zucca

AVIS : Favorable

Favorable sous conditions

Défavorable

Fait le : 24 avril 2023

Signature :

Le vice-président



Maxime ZUCCA