

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°2022-09-39x-00963

Référence de la demande : n° 2022-00963-011-003

Dénomination du projet : SCCV DOMAINE DES OLIVIERS

Lieu des opérations : Département : Corse du Sud

-Commune(s) : 20166 - Pietrosella

Bénéficiaire : Scv Domaine de Oliviers

MOTIVATION OU CONDITIONS

Objet : Il s'agit du deuxième passage du dossier de demande de dérogation déposé qui porte sur un projet immobilier sur la parcelle B137 de la commune de Pietrosella. Le projet de la SCCV Domaine des oliviers concerne un lotissement de 10 lots intégrant des maisons individuelles sur 9 lots et un ensemble collectif de 12 logements. L'aménagement implique la perturbation intentionnelle d'individus, l'altération et la destruction d'habitats d'espèces animales.

Contexte :

Le projet de la SCCV Domaine des oliviers concerne un projet de lotissement de 10 lots intégrant des maisons individuelles sur 9 lots et un ensemble collectif de 12 logements sur un dernier lot. Le projet immobilier est prévu sur la parcelle B137 de la commune de Pietrosella (Golfe d'Ajaccio).

Ce projet fait suite à un précédent permis de construire délivré pour un ensemble de 18 logements collectifs et de 23 logements individuels avec parking. Pour des raisons techniques, le maître d'ouvrage n'a pas mis en œuvre ce permis et a donc déposé et obtenu en janvier 2022 un nouveau permis d'aménager. Le CNPN a rendu le 30 octobre 2023 un avis défavorable à la demande de dérogation espèces protégées pour ce projet.

En raison du renchérissement des prix de la construction ainsi que l'augmentation des taux d'intérêt qui ont durement impacté le montage de l'opération, le projet s'est vu modifié : ainsi il n'est plus envisageable de dédier l'ensemble des 12 lots du bâtiment collectif au logement social. Le projet est repris dans sa forme originale avec 4 logements sociaux qui seront confiés à la commune de Pietrosella. En revanche, il est toujours prévu que 3 des 9 autres lots du projet soient réservés à la primo-accession, les 6 lots restant permettront d'assurer l'équilibre financier de l'opération afin de garantir l'accession à la propriété des ménages les plus modestes.

Lors du dépôt du premier permis en 2020, le projet a fait l'objet d'une demande auprès de la DREAL et a été dispensé d'étude d'impact, (repris dans un arrêté F094P048 de la préfecture du 8 juillet 2020 mais en rappelant que la zone était favorable à la Tortue d'Hermann et en encourageant le porteur de projet à déposer une demande de dérogation espèces protégées. Un contrôle effectué par les agents de la DREAL et de l'OFB en mars 2021 a mis en évidence la présence d'orchidées sur le site. Le porteur de projet a été averti de la présence d'enjeux liés aux Sérapias et à la Tortue Hermann sur la parcelle.

L'aire de projet a été soumise à des opérations de défrichements plus de 5 ans auparavant (pas d'information sur une éventuelle autorisation), le milieu a donc été ouvert (figure 40 p 70) et une bande de végétation arborée maintenue sur les bordures en continuité avec les milieux forestiers périphériques.

Historique

Voir précédent avis de CNPN.

Raison impérative d'intérêt public majeur

Dans son premier avis, le CNPN indiquait que la faiblesse de cette condition d'octroi résidait dans l'incertitude relative aux engagements de logements sociaux. La diminution importante de l'ambition en matière de logements sociaux vient donc fragiliser cette condition d'octroi.

Et pour les 3 des 9 autres lots du projet seront réservés à la primo-accession, il serait nécessaire de s'assurer et d'établir sous contrôle que les prix d'accession fixés le permettront.

Absence de solutions alternatives,

Dans sa réponse en mémoire sur les solutions alternatives, le porteur de projet répond « qu'il n'était pas au courant que le projet de la parcelle voisine, situé en zone constructible, a fait l'objet d'une annulation de sa demande et qu'à sa connaissance, un porteur de projet travaille toujours au développement d'un projet de lotissement. » Cette condition d'octroi n'est pas davantage démontrée.

Avis sur les inventaires et les documents

Dans le mémoire en réponse, un tableau des inventaires est fourni totalisant 46 h 30 pour l'ensemble des taxons hors chiroptères et 4 h 30 pour les chiroptères.

Ce tableau indique 27 h pour l'herpétofaune p72 alors que le document indique p78 une durée différente (« Au vu de la nature, de la taille du projet (environ 1,6 ha) et de sa localisation dans un noyau de population de Tortue d'Hermann, un diagnostic approfondi peut être conduit a posteriori. La pression d'inventaires pour un tel diagnostic est d'au moins 4 passages en période sensible, à raison de 2h/ha ; ici 8 passages dédiés (à l'ensemble de l'herpétofaune) ont été réalisés. Il y a donc eu environ 38h de terrain dédié à l'herpétofaune. »).

Par ailleurs seuls 3 des passages effectués les 28/04, 30/04/2021 et 03/05/2021 (éventuellement le 11 juin) peuvent être retenus pour la recherche de Tortues d'Hermann en l'absence de recherches avec un maître-chien et son chien. Si l'usage d'un chien et de son maître-chien est avéré comme cela est mentionné (ME3) dans le document cela devrait être indiqué dans le tableau des inventaires.

Les inventaires pour la tortue d'Hermann sont incomplets.

Les documents CERFA ont été complétés et modifiés en lien avec les remarques du précédent avis. Cependant en l'absence d'un inventaire récent et conforme aux préconisations du PNA Tortue d'Hermann, l'effectif devrait être supérieur à 1 dans le Cerfa 13616-01.

Séquence E-R-C : tableau p 158

Les mesures d'évitement ont été revues : « La SCCV Domaine des Oliviers a fait modifier le plan de masse de projet de manière à éviter géographiquement les zones à fort enjeu écologique recensées sur l'aire de projet. Ainsi, une modification du tracé de la voirie interne au projet a permis de réduire la surface de certains lots, de manière à éviter tout impact sur la bande tampon de 10 m en partie

basse du projet (zone de circulation de la Tortue) ainsi que sur la station à orchidées protégées. Les mesures ME1 et ME2 ont été modifiées en ce sens. Un Permis d'Aménager modificatif est en cours de préparation sur la base du plan masse modifié. ».

Ces mesures devront être confirmées.

Pour la phase d'évitement qui était considérée comme très limitée au regard des impacts déjà engendrés par les travaux.

ME1 L'évitement est exposé sur des versions précédentes de permis de construire.

La ME2 prévoit d'augmenter de 1150 m² la zone non aedificandi.

La réduction

Plusieurs mesures de réduction sont présentées.

Dans le mémoire en réponse ces mesures ont fait l'objet d'ajustement.

Mesure R2 : Dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes. Le suivi est prévu sur 5 ans. Avec dans la mesure A3 (Suivi écologique global post-travaux sur l'ensemble des impacts sur l'environnement) avec un budget de plus de 15 000 €. Les destinataires des rapports ne sont pas indiqués ni les mesures à mettre en œuvre.

Mesure R3 : Préservation des spécimens de Tortue d'Hermann, il convient de respecter la période pour des travaux entre novembre et mi-mars, et de réaliser en période favorable la détection de la Tortue d'Hermann avec la méthode du repérage canin.

Dans la mesure R5 Gestion écologique des jardins privatifs et des espaces verts par l'élaboration d'un cahier des charges du lotissement Il est proposé une liste avec des « ficoïdes » qui sont à retirer car ce sont des espèces exotiques envahissantes à éviter.

La compensation

Le dossier conclu qu'après l'application de ces mesures à un impact résiduel modéré. Pour le compenser il est proposé d'utiliser une parcelle rétro littorale de 27 ha (D 160) sur laquelle le maître d'ouvrage financerait 6 ha de quotité d'acquisition et des mesures de gestion. Cette parcelle présenterait l'intérêt d'être soustraite à une forte pression foncière.

Le CNPN s'étonne de cette situation. Car sauf erreur de sa part, cette parcelle est un espace remarquable inconstructible du PADDUC.

A ce stade, malgré les éléments dans le mémoire en réponse avec une proposition de gestion alvéolaire, les mesures de compensation ne sont pas à la hauteur des impacts attendus du projet et de destruction importante des habitats et de possible destruction d'espèces (les tortues d'Hermann se terrent souvent dans des abris). Le site proposé ne semble toujours pas éligible à la compensation (situé dans un espace remarquable et caractéristique de la loi Littoral et du PADDUC, inconstructible et à laisser en l'état pour sa valeur écologique).

Le faible potentiel de gain ne permet pas d'espérer une absence de perte nette de biodiversité. La commune vient de se porter acquéreuse de la parcelle de compensation, un projet d'ORE a été élaboré pour poser une base contractuelle fiable entre le pétitionnaire et la municipalité. Le projet d'acte de cession et le projet d'ORE sont annexés au présent dossier. Mais le pétitionnaire doit faire

la démonstration qu'une Obligation Réelle Environnementale sera de nature à renforcer cette mesure de compensation.

Enfin, le CNPN s'interroge toujours sur le cadre général de cette demande. Le PLU de Pietrosella daterait de 2007 et doit vraisemblablement se rendre conforme avec le code de l'urbanisme dont la loi ALUR ainsi qu'avec le PADDUC. Le site de la parcelle B137 semble être en contradiction avec l'article L121-8 « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants ». Et augmente les risques liés aux incendies.

Conclusion

Le projet resoumis a pris en considération un certain nombre des remarques de l'avis précédent du CNPN. Cependant il reste des points à clarifier. Pour pouvoir justifier de la dérogation RIIPM, le caractère favorisant le logement social doit être amélioré. Les solutions alternatives ne sont toujours pas justifiées. L'impact sur les espèces protégées a été amélioré par les mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement. Mais la mesure de compensation doit aussi être améliorée.

Le projet ne remplit pas les critères pour l'obtention d'une dérogation en ne proposant pas de site de compensation acceptable tant en surface qu'en nature. Le site proposé ne permet pas une compensation écologique évitant ou susceptible d'éviter une perte de biodiversité avec réduction des habitats et perte d'individus d'espèces protégées dont les populations ont été minorées : erreur de noms scientifiques, absence de la tortue d'Hermann dans les Cerfa.

De plus au regard des éléments précédent, **le CNPN émet un avis défavorable** à la demande de dérogation en ne pouvant conclure à l'absence de perte nette de biodiversité.

Rappel succinct des éléments motivant le refus sur la séquence :

1. la RIIPM doit être complétée sur le prix des logements qui seront mis à la vente afin de pouvoir estimer le pourcentage de primo-accession et de logements sociaux mis à disposition par le projet.
2. Condition d'octroi d'absence de solution alternative de moindre impact non convaincante.
3. Sous-estimation dans les documents CERFA des destructions d'individus et des pertes d'habitats. Les formulaires CERFA ne correspondent aux potentialités des espèces, de leurs effectifs et des surfaces.
4. Les impacts cumulés considérables de ce projet avec ceux déjà réalisés ou en cours, tant sur la nature dite « ordinaire » que sur les espèces protégées, sont toujours fortement sous-estimés.
5. Mauvaise estimation des besoins de compensations par une sous-estimation de la perte d'habitats.
6. Mesures concernant la tortue d'Hermann à compléter.
7. Situation finalisée à confirmer pour un terrain pouvant accueillir une ORE. Et action sur le site pressenti à revoir pour les mesures de réduction.

8. Compensation sur un site à faible potentiel de gain écologique.
9. Situation administrative du PLU à clarifier pour éviter toute fragilité juridique.

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 : 26/06/2025

Signature :

Le vice-président



Maxime ZUCCA