

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°2023-01-39x-00138 Référence de la demande : n°2023-00138-011-001

Dénomination du projet : Projet immobilier "A Balisaccia"

Lieu des opérations : -Département : Corse du Sud -Commune(s) : 20167 - Alata.

Bénéficiaire : TS Promotion

MOTIVATION ou CONDITIONS

Contexte

Cette demande concerne la création d'un projet immobilier au Nord d'Ajaccio, sur la commune d'Alata à l'urbanisme diffus. Il s'insère entre deux zones urbanisées et pavillonnaires (Pietrosella au Nord et Alisaccia au Sud). Ce projet est actuellement occupé par un massif forestier (suberaie), et en connexion avec une ZNIEFF 1 voisine à l'Est et de zones de compensation au Sud-Est. La zone du projet constitue une zone refuge pour de nombreuses espèces, dont plusieurs sont protégées comme la tortue d'Hermann. L'opération porte sur 10,2 hectares, dont 3,4 hectares seront maintenus dans l'état actuel, car évités. L'emprise du projet est de 6,8 hectares, dont 3,4 hectares de surface imperméabilisée. Il comprend 23 bâtiments (à 2 ou 3 étages) pour 365 logements, neuf locaux commerciaux (530 m²) et 700 m² de locaux communaux, avec en tout 562 places de stationnement (dont 365 places en sous-sols des bâtiments), ainsi qu'une place centrale, des cheminements piétons et des voies de circulations. Huit tranches de travaux sont prévues pour une durée totale de 6 à 8 ans. Le contenu du dossier est globalement pédagogique mais plusieurs figures sont illisibles.

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 365 logements sociaux, dont 281 en accession sociale et 84 locatifs sociaux (env. 900 personnes) favorisant la mixité sociale et se situant à proximité de locaux commerciaux. L'accroissement de la population à 3562 habitants en 2020 environ a dépassé les 3500 habitants, ce qui l'oblige à proposer 25 % de logements locatifs sociaux (0,1% actuellement). C'est donc la motivation principale de ce projet et c'est ce qui justifie son dimensionnement. Il répond aussi à une demande locale de logements sociaux à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien. Ce site est destiné à l'accueil d'aménagements (logement, services et commerces) dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) de la commune, mais il est indiqué dans le PADDUC comme une zone d'espaces naturels au sein d'un secteur marqué par l'extension urbaine. Ce site est récemment raccordé au réseau d'eaux usées et il a fait l'objet d'une autorisation de défrichement en 2022. L'usage de panneaux solaires pour la production d'eau chaude solaire (voire de panneaux photovoltaïques pour l'électricité) sur les toits de l'ensemble des bâtiments aurait dû être planifié pour réduire la consommation d'eau et d'électricité et ainsi respecter les recommandations régionales du PADDUC.

L'absence de solutions alternatives est justifiée dans le dossier par les secteurs en disponibilité foncière parmi les zones constructibles du PLU en cours, qui n'offrent que peu de possibilités pour un site de 6,8 hectares, ou plutôt 10,2 hectares en considérant les espaces verts associés. Cependant, les variantes proposées correspondent plutôt à des variantes de planification d'emplacement des bâtiments sur ce site, mais pas à des variantes de ce projet dans d'autres sites communaux. Le gisement de foncier communal ne semble pas si saturé (plus de 120 ha semblent disponibles dans le PLU communal) et d'autres secteurs avec moins d'impacts environnementaux sont disponibles, ainsi que d'autres solutions de densification de l'habitat pouvant favoriser une dilution de l'implantation des logements sociaux et éviter une concentration de ceux-ci, d'autant que le projet est prévu sur huit ans. Ainsi, l'analyse de ces solutions ne questionne pas la pertinence de la localisation retenue et ne démontre pas la recherche du moindre impact environnemental, ce qui remet complètement en cause le respect de cette condition d'octroi. Ainsi, le secteur actuellement envisagé pourrait être utilisé comme secteur de compensation écologique (pour conserver les espèces, l'habitat d'intérêt communautaires, les fonctions écologiques associées et le paysage local, ainsi que la connexion écologique avec la ZNIEFF1 toute proche avec plus de 500 m de contact), si ce projet était déplacé ailleurs sur la commune. Par ailleurs, cette réflexion sur l'emplacement de ce projet immobilier s'est réalisée à l'échelle de la commune et non pas de la Communauté

d'Agglomération du Pays Ajaccien. Cependant, le dépassement du seuil de 3500 habitants de cette commune permet de justifier cette réflexion à l'échelle communale pour rattraper son retard en termes d'offre de logement social, mais sans pour autant justifier le choix de l'emplacement actuel. Ce site correspondrait aussi à une extension de la trame urbaine et donc à la poursuite de l'artificialisation des piémonts du secteur. Le choix de bâtiments à étages avec des parkings en sous-sols est pertinent, car il réduit la consommation d'espace et permet une densification de l'habitat. Le recours aux dalles alvéolées prévues par le projet sur les zones de parkings est aussi approprié pour limiter l'effet d'imperméabilisation. Le maintien de zones arborées (espaces verts) et de plusieurs arbres entre les bâtiments permet de maintenir 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. Cependant, le plan de masse n'est pas réaliste avec la distribution actuelle des arbres sur la zone. Combien sont conservés ? La zone des bâtiments 4 est, en termes d'habitats des populations de reptiles et de flore, une des plus remarquables, une mesure de réduction et d'évitement aurait pu être envisagée en épargnant cette zone. La création de la voie d'accès entre le bâtiment 4 et le bâtiment 17 constitue une importante surface imperméabilisée, alors qu'une liaison entre les bâtiments 4 et 5 existe donnant, par une liaison vers le bâtiment 17, une importante réduction de surface imperméabilisée. Les eaux de ruissellement seront traitées par deux bassins de rétention et déversées dans le ruisseau Cavallu Mortu. A noter ici que la création de bassin de rétention ne suffit pas à compenser l'impact sur l'imperméabilisation des sols, et la perte des fonctions écologiques associées. La desserte du nouveau quartier se fera par la RD 81 en continuité du projet (existence de deux ronds-points). Les raccordements aux différents réseaux (eau potable, électricité, téléphone) ne poseront pas de difficulté. Un dernier problème non abordé dans le projet est l'augmentation du trafic de véhicules généré par celui-ci : la création d'un point de transport collectif doit être associée à ce nouveau quartier (pour limiter sa contribution aux embouteillages de circulation à l'entrée d'Ajaccio et son impact carbone), ce qui dépend de la Communauté d'agglomération du Pays ajaccien. La création d'une piste cyclable doit également être envisagée.

Enfin, la nuisance à l'état de conservation des espèces concernées n'est pas présentée dans ce projet. Cependant, les impacts concernent surtout la tortue d'Hermann, et contribuent donc aux effets cumulés sur cette espèce liés à l'urbanisation d'Ajaccio. Mais les individus observés seront déplacés dans un centre dédié. Cette condition d'octroi est respectée.

Avis sur les inventaires

L'état initial a été réalisé à partir de sources bibliographiques (mais l'atlas biogéographique de la flore de Corse est ignoré, car paru entre-temps) et de sept prospections de terrain de début 2017 à début 2018 par le bureau d'études Biotope ; ces dates sont à la limite de validité des données naturalistes qui est habituellement de 5 ans. Ces inventaires font état d'un effort d'échantillonnage a minima avec huit passages en 2017/2018 pour l'ensemble des groupes taxonomique, mais il est trop faible pour les insectes, notamment pour les coléoptères saproxyliques (2 jours), et surtout pour les amphibiens (1 seul jour) et les chiroptères (1 seul jour) et pour les reptiles, rien que pour la tortue d'Hermann le PNA recommande 2h/ha en quatre passages au printemps et plus de 4h/ha en cinq passages à l'automne. Seul trois passages ont été effectués à des dates et conditions peu propices (07/05/2017, 09/06/2017 et 13/06/2018) avec un indice horaire de deux individus / ha pour neuf individus contactés (sans méthode de recapture bien que cela soit indiqué dans la méthodologie). Le choix de ne pas faire de relevé acoustique (mais plutôt des visites de jour à la recherche de gîtes - p68) pour détecter les chiroptères n'est pas une pratique efficace. Le choix de la période d'inventaire uniquement entre le 19 avril et le 23 juin n'est pas expliqué. Deux passages supplémentaires ont été réalisés en 2022, mais uniquement les 26 octobre et 8 décembre, ce qui n'a pas permis d'actualiser les données pour les amphibiens et les reptiles. L'habitat impacté correspond à des boisements à chênes lièges (suberaie), il est donc d'intérêt communautaire et représente un enjeu fort. Pour la flore, deux espèces protégées seront impactées : sept individus de sérapias négligé et 145 d'*Isoetes histrix* (ou *duriei*) seront détruits (alors qu'ils sont situés aux abords du projet p86). A noter la présence de deux EEE la Grande pervenche et l'Herbe de la Pampa. Pour la faune, vingt et un oiseaux nicheurs (+26 jugés potentiels), huit mammifères (hérisson d'Europe + sept chiroptères) et quatre reptiles, dont la tortue d'Hermann. Attention un couple de milan royal (Espèce à PNA) a été inventorié sur le site, mais est absent du formulaire Cerfa. Aucun coléoptère saproxylique n'a été trouvé sur le site malgré une recherche spécifique (sur une journée toutefois). Pour la faune, c'est la tortue d'Hermann qui représente le plus gros enjeu (très fort), le projet se situant dans une zone de sensibilité forte à très forte identifiée dans le PNA dédié à cette espèce. La totalité de la surface du projet est en enjeu fort (p115). Les neuf individus contactés (dont un juvénile) (p 69 et pas quatre p 67) constituent une population reproductive. Cet effectif semble sous-évalué, la densité du secteur étant plutôt attendu à une moyenne de sept individus / ha avec une variation entre deux et dix individus / ha. Dans le formulaire Cerfa, il est prévu le déplacement et la destruction accidentelle possible d'une dizaine d'individus. Le choix du déplacement des individus est à justifier au regard des problèmes de « homing ». Le site de compensation, se situant à environ 2 km, est très largement inférieur aux 10 km pour éviter ces phénomènes, d'autant que la population est constituée d'adultes. Certains individus portent des marques de blessure, ce qui ne justifie pas leur état de conservation moyen. Une actualisation de sa présence est nécessaire

pour optimiser le dimensionnement des enjeux et des mesures ERC. La recherche par un chien dressé pour la chasse (créancé) est attendue. La fonctionnalité écologique du site n'a pas été clairement étudiée, alors qu'il se situe dans un élément de réservoirs biologiques des piémonts et vallées et qu'il constitue un des rares corridors entre la ZNIEFF1 à l'Est et les piémonts à l'ouest. Cependant, dans le projet de PLU en cours d'élaboration, une carte des trames vertes et bleues identifie le site du projet comme un milieu structurant (cœur de nature) de la trame verte et bleue (TVB) représentant un corridor écologique à préserver, notamment en lien avec la ZNIEFF1 de l'autre côté de la RD81. Aucune information n'est apportée sur les espèces et les habitats de cette ZNIEFF 1 « Agrosystème d'Afa Appietto », ni sur l'effet de la destruction de cette connexion écologique (liée au projet). Il s'agit là de deux manquements.

Estimation des impacts

Les **impacts bruts** sont évalués comme négligeables ou notables, le terme notable semblant correspondre à tous les niveaux d'impact supérieurs à négligeables. Cette classification n'est pas acceptable, car non nuancée. En effet, une classification plus détaillée (négligeable, très faible, faible, moyen, fort et très fort) est attendue pour apprécier l'effet des mesures d'évitement et de réduction avec une meilleure finesse.

Trop rapidement évacués, les **impacts cumulés** sont estimés comme nuls (« le projet de quartier n'est pas susceptible d'entraîner des incidences cumulées sur des habitats naturels ou des espèces protégées et/ou patrimoniales » p178). Cette affirmation n'est pas partagée par le CNPN. Ce projet contribuera à artificialiser et imperméabiliser la zone, en terminant de couper la connexion écologique avec la ZNIEFF1 adjacente, déjà réduite par les urbanisations voisines. De plus, le dossier ne présente aucune analyse des projets existants dans un rayon de 10 km. Ces impacts cumulés devraient ici être estimés comme forts à très forts, et pris en compte dans le ratio de compensation.

Les **impacts résiduels** sont assez cohérents avec ce qui est présenté dans le dossier, sauf une sous-évaluation des chiroptères mal inventoriés. Cependant, l'interprétation du besoin de compensation, telle que présentée dans le dossier, n'est pas aboutie. Le code de l'environnement indique clairement que toutes les espèces subissant un impact supérieur à la catégorie négligeable doivent faire l'objet d'une compensation. Ce dossier présente donc un besoin de compensation pour la destruction de 6,8 hectares d'un habitat d'intérêt communautaire, la destruction de plusieurs individus de deux plantes protégées (sept sérapias négligés et 145 isoètes), la destruction de 6,8 hectares d'habitat pour la tortue d'Hermann, le cortège d'oiseaux et de chiroptères, et la destruction de la connexion écologique avec la ZNIEFF1. Cette liste est très différente de celle présentée p180, ce qui indique une sous-évaluation importante du besoin de compensation.

Séquence E-R-C

La numérotation des mesures de réduction est à revoir en distinguant clairement les mesures d'évitement et les mesures de réduction (éviter le terme MER) et en vérifiant leurs numérotations. Une mesure supposée d'**évitement** consiste à limiter les emprises à l'ouest et au sud-ouest du projet, ce qui est pertinent pour la suberaie et pour quelques individus épargnés de plantes protégées. Cependant, un projet d'implantation d'une desserte locale est évoqué sur cette zone d'évitement sans présenter de carte claire, ce qui remet en cause la nature de cet évitement. Cette présentation est donc très maladroite. Si le projet est maintenu sur ce site, la zone évitée ici doit bénéficier d'une Obligation réelle environnementale (ORE) de 90 ans afin d'éviter toute extension future de cette urbanisation et éviter la création de cette desserte. A noter que si la bande au sud avait été prolongée jusqu'à la route, l'évitement aurait été nettement plus appréciable pour épargner complètement la flore protégée et pour maintenir un corridor reliant la ZNIEFF1 aux piémonts. Les bâtiments de cette zone Sud pourraient être déplacés au Nord du projet. La « MER2 » n'est pas cartographiée, ce qui complique l'évaluation de sa pertinence. La période pendant laquelle cette trame végétalisée devienne écologiquement efficace suppose une période précédente plus ou moins longue de rupture écologique, assez délétère pour plusieurs groupes taxonomiques.

Plusieurs **mesures de réduction** classiques sont proposées (balisage, calendrier, réduction de EEE, prévention pollutions, extinction de l'éclairage qui maintient une trame noire, micro-habitats pour la faune). Pour la mesure MR3, le calendrier présenté p. 145 est incomplet, car il s'étale sur deux ans alors que la durée prévue des travaux est estimée sur six ans. L'absence d'arrivée de nouvelles plantes EEE devra aussi s'imposer aux futurs habitants et entreprises du site. Plusieurs mesures plus dédiées au projet sont intéressantes : la mesure MR4 sur la recherche et sauvegarde des tortues avec l'usage de chien créancé (dressé) (individus remis à un centre spécialisé) avant travaux est efficace pour éviter toute destruction, mais la hauteur de débroussaillage doit être de 15 à 20 cm (recommandation PNA TH) ; la mesure MR5 pour favoriser la fuite de la petite faune via la délimitation du projet par la création des haies en espèces locales (producteur à identifier). Le remplacement des individus morts de cette trame végétalisée doit être systématiquement mentionné. Cependant, cet effet de corridor est peu garanti vu sa faible largeur, l'éclairage (même faible) et le dérangement (bruits, mouvements de véhicules) sont liés au projet. Les futurs habitants devront être informés de toutes ces mesures et de l'objectif de

gestion des espaces verts entourant le site. Pour la « MER7 », la création des micro-habitats (hibernacula) doit être doublée et positionnée dans les zones de corridors. Pour la « MER8 », le coordonnateur environnement doit être identifié dans le dossier de dérogation et démontrer d'une expérience notable dans ce domaine. Les hibernacula doivent être aussi adaptés pour l'hivernage des tortues d'Hermann avec l'utilisation des résidus de coupes (qui ne doivent pas être exportés p159). Pour la « MER10 », il faut aller au-delà de la simple intention de privilégier les essences locales et se rapprocher du CBN de Corse, de sa marque Corsica Grana et du réseau de pépiniéristes associés. La mesure de suivi MS1C doit intégrer le suivi des individus transplantés sur une période de 30 ans, en ajoutant des suivis à T 20, T+25 et T+ 30. Il faut inclure une mesure de réduction consistant en la restauration d'un corridor terrestre boisé entre la Znieff à l'Est et le milieu naturel à l'Ouest du projet, avec la création d'un, voire deux passage(s) à faune sous l'axe routier de la RD 81.

Les mesures de **compensation** évaluent le besoin de compensation sur la base d'un ratio de compensation de 4 :1 pour la tortue d'Hermann, de 3 :1 pour les oiseaux et les chiroptères. Cependant, ces ratios n'intègrent pas les impacts cumulés et ils doivent être majorés respectivement à 5 :1 et 4 :1, donc en termes surfaciques à 34 hectares et 27,2 hectares.

Un premier site de compensation choisi présente une surface de 12 hectares et plusieurs points positifs : il est situé à moins de 2 km du projet, en frange d'urbanisation, ce qui permettra de garantir la conservation de ces espaces naturels, et constitue une extension de la zone concernée par les sites de compensation de la pénétrante Est d'Ajaccio et la ZNIEFF1 d'Apietto. De plus, il présente une bonne équivalence écologique, car il correspond à une suberaie dégradée (dépôts de déchets et terrain de moto-cross), ce qui devrait permettre un potentiel gain écologique important pour les espèces cibles. Ce site est actuellement en promesse d'acquisition foncière. Les mesures de gestion prévues correspondent à différentes actions prévues dans le PNA Tortue d'Hermann. Ce premier site est donc pertinent, car un gain de biodiversité est attendu avec les mesures de gestion prévues.

La figure 52 p 207 montre la pertinence qu'il y aurait à proposer un second site de compensation pour continuer le corridor écologique vers la ZNIEFF de Verdana et/ ou au Sud du premier site proposé. Cependant, le projet ne propose pas d'autre site de compensation afin de combler le besoin de compensation, ce qui entraîne un manque important et global de compensation. Les 2,3 hectares évités sur le site ne peuvent pas être considérés comme une compensation, puisqu'ils se situent dans la zone d'emprise du projet. Au final, il manque 22 hectares de compensation pour la tortue d'Hermann et 15,2 hectares pour les oiseaux et les chiroptères.

Le déplacement de pieds de *Serapias neglecta* aurait dû être présenté comme une mesure d'accompagnement et établi en collaboration avec le CBN de Corse. Le protocole est assez bien décrit, à l'exception du choix du site d'accueil dont la localisation et la pertinence écologique ne sont pas présentées. Vu le fort risque d'échec de cette mesure, il est nécessaire d'ajouter une mesure de gestion dont l'objectif serait d'augmenter l'effectif d'une population existante. Le déplacement des populations d'isoètes n'est pas prévu, alors qu'il aurait dû l'être.

Conclusion

Ce projet présente quelques points positifs comme la bonne intégration paysagère du projet avec le maintien d'un certain nombre d'éléments de végétation et l'évitement de la suberaie à l'ouest et au Sud-Ouest. Il permettrait également à cette commune de rattraper son retard dans l'offre de 25% de logement sociaux, car elle s'approche du seuil des 3500 habitants.

Cependant ce dossier souffre de nombreux manquements, dont voici les principaux (d'autres manquements sont indiqués dans cet avis et sont aussi à prendre en compte) :

- 1) l'absence de solution alternative satisfaisante n'est pas clairement exposée et la pertinence de la localisation retenue n'est pas démontrée. D'autres solutions de moindre impact sont possibles sur la commune, et le site envisagé ici pourrait même devenir un site de compensation qui maintiendrait la connexion écologique entre les piémonts à l'Ouest et la ZNIEFF1 à l'Est ;
 - 2) les inventaires sont globalement anciens, faibles et insuffisants notamment pour trois groupes, dont les chiroptères (gîtes inventoriés à vue et sans relevé acoustique nocturne). De plus, la tortue d'Hermann présente un enjeu très fort ici et mérite un inventaire récent et plus détaillé ; le milan royal doit par ailleurs figurer dans le formulaire Cerfa ;
 - 3) la fonctionnalité écologique n'est pas clairement étudiée, alors que le site du projet est un des derniers corridors entre les piémonts et la ZNIEFF1 voisine. Aucune information n'est apportée sur les espèces et les habitats de cette ZNIEFF, ni sur l'effet de la destruction de cette connexion écologique ;
 - 4) l'évitement est maladroit, car un projet de desserte y est prévu. Cette zone évitée doit faire l'objet d'une ORE afin d'éviter l'extension future de cette urbanisation et création de desserte ;
 - 5) les mesures de réduction doivent être complétées, sinon modifiées sur plusieurs points ;
 - 6) les impacts cumulés dans un rayon de 10 kms sont ignorés et non présentés ;
-

7) la compensation proposée est seulement de 12 hectares, ce qui correspond à moins de la moitié du besoin de compensation.

C'est pourquoi, conformément à l'ensemble des points évoqués ci-dessus, **le CNPN émet un avis défavorable** à cette demande de dérogation. Néanmoins, face au besoin justifié de logements sociaux dans cette commune, le CNPN incite fortement les pétitionnaires à repenser l'emplacement de leur projet en conservant ce souci d'intégration au paysage mais en envisageant d'autres secteurs de moindre enjeu environnemental.

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

Le Président de la commission espèces et communautés biologiques : Nyls de Pracontal

AVIS : Favorable

Favorable sous conditions

Défavorable

Fait le : 4 avril 2023

Signature :



Le président

