

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°2023-00138-011-003

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 porte sur la création d'un projet immobilier au Nord d'Ajaccio, sur la commune d'Alata caractérisé par un urbanisme diffus. Il s'insère aux abords de la RD81 et entre deux zones déjà urbanisées dans un secteur encore occupé par un massif forestier résiduel (suberaie). Le projet s'étend sur une surface de 10,49 ha dont 8,7 ha de suberaie au lieu-dit Balisaccia et il consiste à la création d'un parc de logements collectifs comprenant 84 logements sociaux et 281 logements en accession sociale.

Il s'agit du second passage de ce dossier en CNPN : plusieurs améliorations notables ont été ajoutées qui permettent d'améliorer la qualité environnementale du projet. Les explications apportées dans le mémoire en réponse sont constructives et détaillées, mais il reste plusieurs points sans réponse qui devront faire l'objet d'amélioration.

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 bâtiments intégrant principalement des logements mais aussi des services publics, des commerces et des espaces verts et des espaces publics pour animer la vie sociale. La motivation principale de ce projet est d'apporter en une seule opération le besoin communal de logements sociaux, puisque l'accroissement de population induit fera dépasser le seuil des 3500 habitants. Il permet d'éviter la multiplication d'aménagements de plus petits projets plus impactants et coûteux. Le projet répond ainsi aux orientations fixées dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et le règlement de la zone 2AU du PLU en cours. Le CNPN maintient sa demande d'installation 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 afin de réduire la consommation d'eau et d'électricité et ainsi de respecter les recommandations régionales du PADDUC et de diminuer les besoins d'installation au sol.

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 correspondant au besoin de logement sociaux. La focalisation de recherche de site alternatif sur la commune est justifiée puisque c'est elle qui doit satisfaire l'obligation des 25% en logements sociaux. Ce site correspond à l'extension de la trame urbaine aux abords de la RD81, ce qui facilite l'accès aux réseaux classiques (eau potable, électricité, téléphone) et concentre les aménagements connexes. 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 la population. Le recours aux dalles alvéolées 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.

Les eaux de ruissellement seront traitées par deux bassins de rétention et déversées dans le ruisseau Cavallu Mortu. Vu l'augmentation anticipable du trafic de véhicules généré par ce projet, le CNPN incite à la création de point de transport collectif dédié à ce nouveau quartier, ce qui dépend de la Communauté d'agglomération du Pays ajaccien, et souhaite qu'une solution soit apportée concernant l'arrêt côté sud de la desserte collective. L'engagement actuel (« Un deuxième sera réalisé en sens inverse sur des parcelles qui restent à déterminer et dont la maîtrise foncière n'est pas assurée par la commune ou la CTC.... Le règlement annexera les caractéristiques de ces arrêts. ») est en effet insuffisant.

Avis sur les inventaires. L'état initial a été réalisé à partir de sources bibliographiques et de sept prospections de terrain de début 2017 à début 2018 par le bureau d'études Biotope, ce qui pose le problème de la limite de validité des données naturalistes qui est habituellement de 5 ans. Cependant, suite au premier avis défavorable du CNPN, les prospections de 2017 et 2018 ont fait l'objet d'une réponse indiquant que le projet « avait été présenté en 2022 et que le site du projet n'a pas subi de modifications particulières et profondes. Il a été réalisé pendant 5 nuits de prospection (fin juin et fin juillet 2024) dédiées aux chiroptères (par relevé acoustique comme recommandé dans le premier avis) qui ont révélé la présence de 12 espèces, dont le Murin de Bechstein en enjeu fort et de 7 autres espèces en enjeu moyen (selon le tableau 2). Pour la Tortue d'Hermann des inventaires complémentaires avec un chien et son maître-chien sont à effectuer en période favorable sur le site du projet et les sites de compensations. Il est regrettable qu'aucune prospection nouvelle n'ait été conduite sur les coléoptères saproxyliques sachant que leur recherche spécifique est ancienne et sur une seule journée. Aucune réponse n'a été apportée concernant le couple de Milan royal (espèce à PNA) inventorié sur le site, cette espèce étant toujours absente du Cerfa. Face à la critique du premier avis concernant la fonctionnalité écologique du site peu étudiée au vu de sa proximité avec la proche ZNIEFF de type 1, une mesure de réduction a été ajoutée ; elle consiste à l'ajout de deux passages à petite faune sous la RD81 (qui seront réalisés par la CTC) bien positionnés en face des futurs bassins de rétention et associés à la pose de grillages conduisant à ces passages.

Estimation des impacts

Les impacts restent évalués de façon binaire en étant qualifiés de négligeables ou de notables, ce qui est décevant de la part de ce bureau d'étude car il empêche une évaluation graduée entre les niveaux allant de faible à très fort des **impacts bruts**. Aucune modification n'est apportée à l'évaluation des **impacts cumulés** qui restent importants du fait de la forte urbanisation aux alentours du secteur, de la création d'une grande zone de fragmentation (par l'ajout de cette urbanisation entre deux hameaux existants) face avec la ZNIEFF1 adjacente ; ce point engendre une sous-estimation des impacts résiduels et donc une sous-estimation de la compensation. Excepté ce dernier point, les **impacts résiduels** sont corrects au bénéfice de l'ajout de mesures de réduction. Globalement, l'évaluation des impacts reste grossière sans amélioration selon les demandes du CNPN lors du premier avis.

Séquence E-R-C

Comme demandé, l'acronyme MER a été remplacé par une distinction claire entre évitement (ME et réduction (MR). La mesure d'**évitement** présentée est une mesure de réduction puisque qu'elle n'annule pas complètement l'impact ciblé. Le balisage des secteurs à enjeux reste cependant très approprié. Comme demandé, cette mesure est associée à la création d'une ORE de 90 ans qui permet d'éviter toute extension future de cette urbanisation et d'éviter la création de cette desserte, en garantissant le maintien d'un « poumon vert » dans le secteur.

Plusieurs **mesures de réduction** classiques sont proposées (balisage, calendrier, réduction de EEE, prévention pollutions, extinction de l'éclairage maintenant une trame noire, micro-habitats pour la faune).

La MR2 est désormais cartographiée ce qui permet de l'évaluer comme pertinente quant à son organisation spatiale. Cependant, détruire la strate arborée pour ensuite replanter des haies champêtres pose des questions de cohérence, même si le besoin de circulation d'engins sera nécessaire pendant la phase travaux. Le CNPN incite à préserver et à baliser la strate arborée locale qui pourrait être mieux préservée en définissant des secteurs de circulation des engins pendant la phase travaux. Le remplacement des individus morts doit être systématique suite à cette plantation de haie. Ces deux points permettront de limiter les effets de rupture écologique temporelle.

Le CNPN valide les explications apportées sur le calendrier de la MR3 (même si l'expression « débarrasser le site de toute végétation » est assez malvenue, surtout face aux objectifs de la MR2).

Mesures MR3 et MR4 : les modalités de sauvetage de la tortue d'Hermann doivent être fournies (lieu et modalités de transfert et tenir des comptes des recommandations du PNA permettant d'éviter le « *homing* » et ou le gérer, cahier des charges en cas de découverte de spécimens en phase travaux). Comme demandé, l'ajout d'hibernacles de la MR7 est doublé et la MR10 ajoutera dans le marché de travaux le fait de se rapprocher du CBN de Corse et de sa marque Corsica Grana (réseau de pépiniéristes associés). A signaler aussi, suite aux demandes du premier avis du CNPN, les ajouts positifs de la MR12 sur les précautions d'abattage des arbres afin de tenir compte du risque de présence de chiroptères et de la MR13 concernant les deux passages à petite faune qui seront créés sous la RD81 et en face des futurs bassins de rétention malgré, comme le souligne le mémoire en réponse, le fait que « le niveau de connaissance sur les espèces ne permet donc pas d'apprécier correctement l'incidence du projet sur cette connectivité, qui paraît faible en première lecture ». Cette mesure est à compléter dans la parcelle par la création d'un passage (au droit du passage de la RD 81) sous la voirie intérieure prévue.

Face au constat du manque surfacique de compensation, deux nouvelles parcelles de **compensation** ont été ajoutées pour une surface cumulée de 20 ha, ce qu'apprécie le CNPN surtout au vu du contexte foncier local. Le premier site supplémentaire de compensation d'une surface de 4,78 ha correspond à une forêt dégradée, ce qui permet d'anticiper un gain notable de biodiversité. Le second site supplémentaire de compensation d'une surface de 15,62 ha permet certes de limiter l'urbanisation mais il correspond à une forêt en bon état de conservation, ce qui ne permet d'anticiper un gain de biodiversité, celui-ci s'avérant quasi nul. Les modalités de gestion des sites compensatoires doivent être précisées pour garantir que ces mesures compensatoires deviennent « additionnelles ». Ce site ne présente pas de milieux aussi favorables que les 10,49 ha impactés par le projet. Le document indique bien que « *L'ensemble du site est potentiellement fréquenté à un moment ou un autre du cycle de l'espèce* ». Le ratio surfacique global est de 3,1, mais il est insuffisant pour la tortue d'Hermann car l'ensemble du site du projet deviendra défavorable aux tortues par les constructions sur 6,7 ha et l'usage avec fréquentation accru des chiens des résidents sur le reste de la parcelle, alors que les gains attendus seront faibles sur l'essentiel des parcelles compensatoires. La compensation ne s'opère que sur des milieux de sensibilité forte à très forte dont la population de tortue n'est pas estimée (seule information basée sur OpenObs) et dont l'état n'est pas optimal pour les tortues. Ce point indique qu'il subsiste une dette résiduelle du besoin de compensation pour cette espèce, qui s'amplifie si l'on considère la non prise compte des impacts cumulés dans l'estimation des impacts résiduels.

Concernant les **mesures d'accompagnement**, le CNPN maintient sa demande d'ajouter une mesure de gestion de population existante de *Serapias neglecta* dont l'objectif serait d'augmenter l'effectif d'une population existante. L'objectif de cette mesure est de garantir l'absence de perte nette pour cette espèce face au risque d'échec au moins partiel de cette transplantation. Le CNPN demande d'ajouter une mesure d'accompagnement consistant à placer une dizaine de gîtes à chiroptères, sur le site du projet et dans les habitats favorables sur les sites de compensation en ciblant le murin de Bechstein et les autres chiroptères impactés. Comme demandé, la **mesure de suivi** MS1C a été prolongée à T +20, T+25 et T+ 30. Il n'y a pas de mesures concernant le règlement PLU qui édicte qu'il est également recommandé de mettre en place des moyens de récupérateurs d'eaux pluviales à des fins d'arrosage des espaces verts si toutefois ceux-ci devaient être arrosés. Même si l'arrosage ne sera pas mis en place, il y aura lors de plantation des besoins d'eau tout comme pour d'autres usages ne nécessitant pas d'eau potable.

Conclusion

Focalisé sur la création de logements sociaux, ce projet permet de centraliser l'urbanisation du secteur. Cette version améliorée du projet satisfait plusieurs demandes du CNPN lors de son premier avis, notamment concernant l'ajout d'une ORE sur la surface évitée, l'ajout de mesures de réduction et de surface compensatoire. Il subsiste cependant plusieurs manquements pour des demandes insatisfaites (non-prise en compte du Milan royal, inventaires incomplètement réalisés, impacts toujours évalués de façon binaire), ce qui aboutit à la persistance d'une évaluation grossière des impacts notamment la non prise en compte des impacts cumulés.

Devant l'effort notable d'amélioration du projet, le CNPN émet un avis **favorable** à ce dossier, mais assorti des conditions suivantes :

- inclure dans la séquence ERCA les différentes améliorations figurant dans cet avis concernant les mesures de réduction et d'accompagnement
- augmenter l'effort de compensation ciblant la tortue d'Hermann, ou à défaut contribuer financièrement au PNA en faveur de cette espèce à travers une mesure d'accompagnement.

Pour les prochains projets, le CNPN incite vivement le bureau d'étude à éviter d'évaluer les impacts de façon binaire (négligeables ou notables), et à pratiquer une évaluation graduée entre les niveaux d'impacts allant de « très faible » à « majeur ».



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 : 28 février 2025

Signature

Le vice-président

Maxime ZUCCA