Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE CORSE

DIRECTION RÉGIONALE
DE L'ENVIRONNEMENT
DE L'AMÉNAGEMENT
ET DU LOGEMENT
SERVICE SBEP/DSPEI
Réf n° F09416P004

Arrêté n° 16-0522 du 25 mars 2016
portant décision d'examen "au cas par cas"
pour une demande de permis d'aménager un projet immobilier
sur le territoire de la commune de ZONZA (Corse-du-Sud) – au lieu-dit « Caramontinu »
en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement

Le préfet de Corse,
préfet de la Corse-du-Sud,
Chevalier de la Légion d'honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3 ;

Vu le décret n° 97-34 du 15 janvier 1997 modifié relatif à la déconcentration des décisions administratives individuelles ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

Vu le décret n° 2009-235 du 27 février 2009 relatif à l'organisation et aux missions des directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu le décret du Président de la République du 14 juin 2013 nommant M. Christophe MIRMAND préfet de Corse, préfet de la Corse du Sud ;

Vu l'arrêté du ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement du 22 mai 2012 fixant le modèle du formulaire de la demande d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté interministériel du 7 octobre 2015 portant désignation d'intérim de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Corse ;

Vu l'arrêté du 30 octobre 2015 portant subdélégation de signature à l'adjoint au directeur en cas d'absence de la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du Logement de Corse par intérim ;

Vu la demande d'examen au cas par cas, préalable à une demande de permis d'aménager pour un projet immobilier au lieu-dit « Caramontinu », sur le territoire de la commune ZONZA (Corse-du Sud), présentée le 23 février 2016 par la « SAS 6ème Sens Immobilier Investissement », représentée par Monsieur Jean-Pierre GAGNEUX ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé reçu le 24 février 2016.

Considérant le projet

- qui consiste en une demande de permis d'aménager pour la construction de 13 villas maximum, de type R+1 ou de plain-pied (en fonction de la topographie du site) correspondant à une surface de plancher d'environ 5 000 m², sur un terrain d'assiette de 6,5 ha, sise sur le territoire de la commune de ZONZA, au lieu-dit « Caramontinu » ;

- qui modifie l'occupation actuelle des parcelles et leur fréquentation en remplaçant un village de vacances dénommé « La Croix Du Sud », constitué d'un centre d'accueil, de près de 200 bungalows, d'installations sportives (terrain de basket, de volley, tennis, club enfant, etc.) qui seront démolis en vue de réaliser le projet immobilier sus-mentionné ;

- qui prévoit la réalisation d'une voie d'accès en béton teinté d'environ 800 mètres de long et 8 mètres de large, au Nord du projet, incluant un trottoir de 1,5 m et un caniveau de 1,5 m pour la gestion des eaux pluviales ;

- qui nécessite six mois de travaux prévus en dehors de la période touristique afin d'éviter les nuisances pour les nombreux riverains du site présents en période estivale;

- qui relève de la rubrique n° 36 de l'annexe de l'article R.122-2 du code de l'environnement.

Considérant la localisation du projet

- qui, bien que situé en dehors de zones de protection réglementaire ou d'inventaire de l'environnement et sur des parcelles partiellement constructibles, relève d'un ensemble semi-naturel remarquable, en espace proche du rivage ;

- qui nécessite de fournir aux services de la DREAL de Corse (cf. engagement pris par le porteur de projet dans son courrier du 21 mars 2016) :

- **un inventaire de la faune** en apportant une attention particulière à la présence potentielle de *Testudo hermanii*, espèce protégée au niveau national par l'arrêté 9-09-1993 et inscrite à l'annexe II de la Directive européenne sur la Conservation des Habitats, de la Flore et de la Faune Sauvages, et pour laquelle le pétitionnaire prévoit à titre préventif, des clôtures adaptées au passage des tortues et des clôtures végétales;
- **un inventaire de la flore** en apportant une attention particulière à deux espèces protégées : *Serapias nurrica et Moraea sisyrinchium;*
- le cas échéant, toutes les mesures visant à éviter - réduire et/ou compenser les éventuels impacts sur des espèces protégées et à se conformer à la réglementation en vigueur.

- qui requiert de contribuer à une **remise en état naturel partielle du site** et à **une bonne insertion paysagère du projet** via :

- la démolition des bungalows et des terrains de sport (tennis, basket, volley, club enfant, etc.) et la revégétalisation de ces espaces avec des essences locales et suivant les conseils d'un naturaliste ;
- la conservation des arbres emblématiques du site (notamment les *Tamaris africana* qui sont protégés en frange littorale) assurant une bonne insertion paysagère du projet immobilier et qui feront l'objet d'une étude phytosanitaire prévue par le pétitionnaire ;
- la suppression, dans la mesure du possible, des espèces invasives (griffes de sorcière, mimosas, etc.) et/ou exotiques (palmier, laurier, polygale, etc.) ;
- des mesures d'insertion paysagère (bardage et toitures en bois) des cabanons existants dans la bande des 100 mètres du littoral, dans l'hypothèse où ceux-ci seraient conservés, de la voirie (béton teinté notamment) et des villas futures (toitures végétalisées dans certains cas, hauteur limitée, utilisation de matériaux naturels : bois, pierre, etc.).

- qui implique le dépôt d'un **dossier de déclaration « Loi Sur l'Eau** » auprès des services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Corse-du-Sud (DDTM 2A);

- qui demande la prise en compte du **risque potentiel de submersion marine au niveau de la frange littorale** du projet, via une réduction de la surface imperméabilisée et la démolition des installations collectives (hormis celle des cabanons existants dans la bande des 100 mètres sus-mentionnée, non prévue par le pétitionnaire) en partie basse du projet fortement recommandée par le service des Risques de la DDTM 2A dans son avis du 15 mars 2016 précisant que « *sur sa frange littorale (…) le terrain se situe à une cote altimétrique de 2 m NGF et 2 m 40 et considéré au regard de la doctrine nationale en matière de gestion des risques littoraux comme potentiellement submersible : aucune implantation ni aménagement ne doivent être admis dans ces emprises.*

Dans la perspective d'un réaménagement complet du site, la destruction de toute construction et installation existante (ex : terrain de basket) en zone rouge et jaune de l'Atlas des Zones Submersibles pourrait être fortement recommandée ».

Considérant

- qu'au vu des incidences du projet sur le milieu, et notamment au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire (insertion paysagère du projet immobilier, réduction de la fréquentation du site, inventaires faune/flore à fournir, absence de nouvelle construction dans la bande des 100 mètres, etc.) et des connaissances disponibles à ce stade, le projet n'est pas susceptible d'impact notable sur l'environnement.

Sur proposition du directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement

ARRÊTE

Article 1er - Le projet de construction d'un ensemble immobilier sur le territoire de la commune de ZONZA, au lieu-dit Caramontinu, faisant l'objet du présent arrêté **n'est pas soumis à étude d'impact**, en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

Article 2 - La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 - Le présent arrêté est publié sur le site internet de l'autorité environnementale.

Article 4 - Le secrétaire général pour les affaires de Corse et la directrice régionale par intérim de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Corse sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

L'adjoint à la directrice de l'Environnement, de
l'Aménagement, au Logement par intérim

Daniel CHARGROS

<u>Voies et délais de recours</u>

- Recours gracieux :
à adresser à Monsieur le préfet de Corse
BP 401
20188 AJACCIO CEDEX 1
(formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

- Recours hiérarchique :
à adresser à Madame la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie
(formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

- Recours contentieux :
à adresser au Tribunal administratif de Bastia
Villa Montepiano
20407 BASTIA
<u>(déposé dans le délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique)</u>