

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement*

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception

Dossier complet le

N° d'enregistrement

1. Intitulé du projet

Projet immobilier d'habitation Col du Stiletto

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SCCV LES TERRASSES DU STILETTO

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

M. PATRICK ROCCA

RCS / SIRET

8 1 4 6 2 9 9 6 0 0 0 0 1 8

Forme juridique

SSCV

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
47° Premiers boisements déboisements en vue de reconversion des sols b) Autres déboisements en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare.	Défrichement d'une parcelle de 8,0045ha, au lieu-dit Stiletto, couverte de quelques chênes-lièges

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet

Le projet immobilier qui fait l'objet de la présente demande comporte 27 bâtiments pour un total de 929 logements et pour une superficie totale de plancher de 52 190 m² habitables et de 25690 m² imperméabilisés par des voies de circulation ou des stationnements.

Ce projet se situe au cœur de l'urbanisation ajaccienne entre la zone d'activité de Suartello et le nouvel hôpital d'Ajaccio. Le projet est en zone UC du PLU d'Ajaccio approuvé en 2013.

4.2 Objectifs du projet

Le projet immobilier ici porté s'inscrit dans le double objectif de conforter un nouveau quartier mixte hébergement et services autour du noyau hospitalier en devenir, et de répondre aux objectifs de logements fixés par le PLH sur Ajaccio pour les 15 prochaines années, que ce soit en termes de logements sociaux ou logement à commercialiser classiquement.

Ce projet répond, également, à la demande de jeunes ménages souhaitant devenir primo-accédant en proposant des prix au m² parmi les plus bas du marché de la construction neuve. Pour témoigner du succès de cette orientation prise par le promoteur, sur la première tranche commercialisée, plus de 100 logements ont trouvé preneurs en trois mois.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

A la suite des conclusions du tribunal administratif - statuant sur un recours de l'État qui ne mentionnait pas la nécessité de faire une demande de défrichement ou d'obtenir une dérogation à la réglementation sur les espèces protégées - et en accord avec le permis de construire délivré en Juillet 2017 (voir annexe 10), les travaux du projet ont été entamés à l'hiver 2018-2019.

La parcelle qui faisait déjà l'objet d'un débroussaillage régulier, en conformité avec les obligations légales de débroussaillage rappelées par la ville (Voir annexe 6), a fait l'objet d'un travail d'évacuation des quelques éléments arborés qui restaient avant que les travaux de terrassements pour la mise en oeuvre des espaces de circulation et des fondations ne soient entamés. A ce jour, suite à un contrôle de l'Agence Française pour la Biodiversité qui a observé la présence d'un cadavre de Tortue d'Hermann en limite Ouest de propriété (cadavre probablement lié aux travaux de débroussaillage obligatoire), les travaux ont été interrompus et une clôture en bardage métallique, hermétique aux tortues, va être installée sous peu.

Une fois la problématique espèce protégée traitée de la façon adaptée, les travaux reprendront avec la mise en oeuvre des fondations, les terrassements réalisés à ce jour ayant atteint le fond de forme. A noter, les emprises aujourd'hui artificialisées suffisent amplement à la poursuite des travaux de la première tranche (installation de grues, circulations des engins et stockage des matériaux).

Les fondations posés, le gros oeuvre sera érigé puis, une fois la mise hors d'eau effectuée, l'aménagement intérieur sera engagé. Les travaux sont prévus pour durer deux ans. Une fois ceux-ci achevés, la seconde tranche sera engagée.

Le projet est découpé en 4 tranches pour une durée estimative de réalisation du programme qui avoisinera les 8 ans.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet est conçu pour répondre aux caractéristiques d'habitat principal : surfaces confortables, terrasses ouvertes, garages enterrés. Il pourra toutefois convenir également à des personnes qui, à la retraite, partagent leur vie entre la Corse et le continent. Quelques logements seront vraisemblablement proposés à la location par leurs propriétaires.

La voie de desserte intérieure, en prise quasi-directe sur la voie publique permettra un accès piéton immédiat au coeur de Mezzavia et à l'école primaire du Stiletto.

Le projet surplombe la RD31 qui contourne Mezzavia. Son plan d'implantation et de desserte est compatible avec le projet de pénétrante portée par la CdC depuis Caldanniccia jusqu'au rond-point de Bodiccione, depuis qu'une demande de PC a été obtenue en Juillet 2017 venant modifier l'implantation des bâtiments au regard du projet routier qui dépasse l'emprise de l'emplacement réservé qui grève la parcelle du projet (voir annexe 12).

A noter, l'obtention de ce permis modificatif et la procédure judiciaire qui a vu le promoteur être opposé à l'État sur cette autorisation (un premier permis a été délivré fin 2015 sans faire l'objet du moindre recours) ont conduit à une meilleure prise en compte des enjeux liés à la proximité des projets routiers et de l'hôpital. Deux études acoustiques (voir annexe 7) ont ainsi été réalisées conduisant à une amélioration des bâtiments concernés par le cône d'envol des hélicoptères sanitaires et une étude de circulation (voir annexe 8) a été opérée pour que le projet n'impacte pas le trafic.

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet a fait l'objet d'une délivrance de permis de construire au premier semestre 2017 (voir annexe 9). Le projet est également soumis à déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (voir annexe 10).

Le projet va faire l'objet d'une demande de dérogation à la réglementation sur les espèces protégées. Cette procédure requiert la réalisation d'inventaires de terrain qui ont été entamés au mois de mars 2019 et qui courront jusqu'au mois de septembre 2019.

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Procédure liée au défrichement.

Nota, le projet a fait l'objet d'une première délivrance de PC en 2015 et d'une seconde délivrance de PC en Juillet 2017 après un dépôt opéré en Février 2017, soit avant l'introduction en mai 2017 du tableau annexé à l'article R122-5 du CE issu de la réforme d'Août 2016. A ce titre, le projet n'est pas soumis à étude d'impact systématique car, au moment du dépôt, la commune était couverte par un PLU qui avait fait l'objet d'une évaluation environnementale

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure

utilisées	Grandeurs caractéristiques	Valeur
	Superficie du terrain :	80045m ²
	Nombre de bâtiments :	27 unités
	Nombre de logements :	920 unités
	Hauteur hors-sol des bâtiments :	R+4 et R+5 soit environ 16 à 20m
	Surface habitable totale :	52 190m ²
	Longueur approximative d'un bâtiment :	28m
	Largeur approximative d'un bâtiment :	23m

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation	Coordonnées géographiques ¹	Long. 08° 46' 13" E	Lat. 41 ° 56' 49"N
Rond-point du Stiletto, Ajaccio	Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :		
	Point de départ :	Long. ____ ° ____ ' ____ " ____	Lat. ____ ° ____ ' ____ " ____
	Point d'arrivée :	Long. ____ ° ____ ' ____ " ____	Lat. ____ ° ____ ' ____ " ____
	Communes traversées :		

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui ☐ Non ☒

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?

Oui ☐ Non ☐

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui ☐ Non ☒

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Positionné entre le pôle d'activité de Suartello et la poche urbaine en cours de formation du Stiletto (hôpital, Palatinu, collège), le terrain d'assiette du projet est une zone de maquis utilisée comme terrain de moto-cross et dépôt.

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui

☒

Non

☐

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

La commune est actuellement régie par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21/05/2013. Le terrain ici visé est inscrit en zone UC, soit en zone à vocation d'habitat. Le terrain d'assiette du projet ne fait l'objet d'aucune protection de type L130-1, L151-19, L151-23 du code de l'urbanisme (EBC ou espace à préserver en faveur du paysage ou des continuités écologiques).

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

☒

Non

☐

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
en zone de montagne ?	☐	☒	
sur le territoire d'une commune littorale ?	☒	☐	Commune d'Ajaccio
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	☐	☒	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☐	☒	

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	☐	☒	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	La commune est couverte par 3 PPRT prescrits en 2010 et 2011 et prorogés en 2014 mais non encore approuvés. Le terrain d'assiette du projet n'est couvert par aucun de ces PPRT qui concernent des dépôts gaziers et d'hydrocarbures.
dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	
dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	☐	☒	
dans un site inscrit ou classé ?	☐	☒	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Le site est positionné à 1,8km de la ZPS FR 9402017 "Golfe d'Ajaccio" et du SIC FR 9410096 "Iles Sanguinaires, Golfe d'Ajaccio". Ces deux sites sont à 95% marins et figurent des enjeux déconnectés vis-à-vis de l'aire de projet même. Le projet est à plus de 2km de la ZSC de Campo dell'Oro et à plus de 2,5km de la ZPS de la Colonie de Goélands d'Audouin d'Aspretto.
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	☐	☒	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	☐	☒	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Les terres à évacuer seront réemployés pour la réalisation de remblais agricoles.
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☒	☐	Enchâssée entre le futur hôpital et le pôle d'activité de Suartello, le terrain d'assiette du projet est aujourd'hui recouvert d'un maquis mésophile alternant strates basses et arborées (chênes lièges) qui a été dégradé par plusieurs incendies et le passage répété de motocross et autres quad. Ce site servait également à l'entraînement des pompiers dans le maniement des camions et le déploiement des outils de lutte contre l'incendie.
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	Les sites Natura 2000 précités portent essentiellement sur des enjeux maritimes ou sur des milieux littoraux. Le projet n'est pas de nature à générer des incidences directives négatives sur ces sites. En termes d'incidences indirectes, un impact est possibles par pollution des aquifères ou des écoulements. Au regard de l'éloignement, des dispositifs de gestion des eaux de ruissellement envisagés et de la présence d'un réseau d'épuration des eaux usées, le risque d'incidences indirectes est négligeable.

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☒	☐	Le terrain d'assiette est recouvert d'un maquis dense découpé par une multitude de pistes de motocross.
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	☒	☐	Le projet vise à créer du logement, cela se traduira donc par l'installation de nouvelles populations. Néanmoins, il intervient dans un contexte densément bâti et ne créera pas d'émurgence sonore.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐	☒	Le projet est concerné par les nuisances sonores de la route du Stiletto et sera concerné par les nuisances sonores rattachées au fonctionnement de l'hôpital (circulation, hélicoptères, sirènes). Au regard de ces enjeux, deux études acoustiques (voir annexe 7) ont été diligentées et ont débouché sur une amélioration du projet immobilier avec le recours à de meilleurs matériaux d'isolation pour écarter le risque de nuisances sonores.
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? ☒ ☐ Est-il concerné par des émissions lumineuses ? ☒ ☐			Le projet est de nature à générer des émissions lumineuses dans une proportion classique d'immeubles à usage d'habitation. Emissions liées à la route du Stiletto et au futur hôpital.
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ? ☐ ☒			
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? ☒ ☐ Si oui, dans quel milieu ?			Soumis à déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (voir annexe 10), le projet verra ses eaux de ruissellement traitées par un dispositif de tamponnage et de décantation pour piéger huiles et boues. Les eaux usées seront raccordées au réseaux d'évacuation de l'intercommunalité et traitées en station d'épuration aux normes.
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ? ☒ ☐			La construction du projet est de nature à produire des déchets qui seront traités par les filières adaptées. L'usage courant des bâtiments par ses habitants donnera lieu à la production de déchets ménagers et assimilés qui seront dûment triés, puis collectés par les services concernés de la communauté de communes
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ? ☐ ☒			
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ? ☐ ☒			

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui ☒ Non ☐ Si oui, décrivez lesquelles :

Le projet ici présenté jouxte le projet de création d'une pénétrante depuis le rond-point de la Caldaniccia et la création d'un rond-point/échangeur pour desservir le nouvel hôpital et le projet immobilier ici abordé.

Les incidences porteront sur :

- La géomorphologie du site qui sera remaniée,
- Le paysage avec l'affirmation du caractère urbain de ce secteur de la ville qui est aujourd'hui marquée par un manque de lisibilité entre paysage de zones industrielles et zones naturelles relictuelles et dévalorisées.
- Les écosystèmes avec le renforcement par le tronçon routier d'une barrière écologique qui est déjà marquée par les secteurs d'habitation de la Confinia I&II, ainsi que par la réduction des milieux naturels sur ce secteur.
- La circulation, avec le renforcement de la desserte routière,
- Le bruit avec l'accroissement du trafic routier,
- Les émissions lumineuses

Le projet routier est soumis à autorisation unique. L'annexe 12 localise son emplacement via les ER du PLU qui grèvent la parcelle du porteur de projet.

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Comme cela a pu être évoqué dans le corps du document, ce projet a fait l'objet ou fait en ce moment de nombreux compléments d'étude. Ainsi, concernant les enjeux :

- Biodiversité : un inventaire naturaliste est en cours de réalisation pour préparer le dépôt d'une demande de dérogation à la réglementation sur les espèces protégées. A cet effet, les enjeux naturalistes seront abordés dans leur globalité et pas seulement les espèces relevées par la base de données OGREVA ou le contrôle de l'AFB. les impacts du projet seront finement étudiés et des solutions d'évitement et de réduction seront proposées, puis complétées par des solutions de compensation et d'accompagnement. Un dossier de demande de dérogation étant plus précis qu'un volet naturaliste d'étude d'impact, réaliser une étude d'impact spécifiquement sur ce critère n'apparaît pas opportun.

- Pollution des milieux aquatiques et gestion des rejets polluants. Le projet a fait l'objet d'un dossier de déclaration Loi sur l'Eau déposé le 20/02/2019. A cet effet, l'ensemble des incidences du projet sur la composante a été abordée. Une étude d'impact n'apportera pas davantage de précisions sur cette typologie d'impact.

- Nuisances et circulation. Dans le cadre des pièces fournies lors de la procédure qui a opposé le promoteur à l'État suite à l'obtention du permis en 2017, deux études acoustiques et une étude de circulation ont été réalisées et ont été considérée comme suffisante pour appuyer le rejet du recours de l'État par le Tribunal Administratif. Une étude d'impact n'apportera pas plus de précision.

- Pollution de l'air, et autres thématiques de l'environnement. Le projet est positionné en zone UC du PLU en vigueur. Ce PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a traité la thématique de la qualité de l'air et des autres thématiques de l'environnement, notamment le paysage, sans que le secteur du projet ne soit considéré comme de nature à accueillir des projets impactants. En l'absence d'observation des services de l'État sur l'évaluation environnementale quant à la qualité de l'air en cet endroit et au regard de l'implantation du projet en face de l'hôpital, sur un secteur qui a fait l'objet d'importants travaux d'urbanisation et qui s'inscrit dans la densification de la tâche urbaine de la ville sans remise en cause des grandes séquences paysagères du Golfe d'Ajaccio, il n'apparaît pas nécessaire d'engager davantage d'investigation sur ces thématiques.

Dès lors, partant du principe que les enjeux les plus prégnants, auxquels le projet est confronté, ont donné lieux - ou donnent actuellement lieu - à des études spécifiques ayant débouché - ou étant appelées à déboucher - sur des mesures ERC, il n'apparaît pas nécessaire que le projet fasse l'objet d'une étude d'impact. Celle-ci n'apporterait, en effet pas d'éléments supplémentaires à ce qui a déjà été - ou va être - produit.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	☐
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	☐
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	☐
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	☐
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	☐

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
6. Distance du projet aux sites Natura 2000
7. Courrier de mise en demeure par la ville rappelant les obligations légales de déboussaillement auxquelles est soumis le porteur de projet
8. Études acoustiques réalisées dans le cadre de la procédure au tribunal administratif et qui ont débouchées sur une amélioration de la prise en compte de la thématique nuisance sonore par le projet
9. Étude de circulation réalisées dans le cadre de la procédure au tribunal administratif
10. Arrêtés de permis de construire
11. Dossier Loi sur l'Eau
12. Emplacement et surfaces des Emplacements Réservés du PLU qui grèvent la parcelle du porteur de projet

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus ☐

Fait à

Ajaccio

le,

10/05/2019

Signature

