

PRÉFET DE CORSE

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE relatif au projet de lotissement « Soli Di Corbu » sur la commune de SARTENE (Corse-du-Sud)

Le présent avis est pris en application des législations communautaires et nationales sur l'évaluation environnementale des projets.

I - CONTEXTE

I-1 - Contexte réglementaire

Le décret n° 2011-2019 du 29/12/2011 sur la réforme des études d'impact a été pris pour l'application de l'article L.122-1 du code de l'environnement, modifié par la loi n° 2010-788 du 12/07/2010 portant engagement national pour l'environnement ainsi que pour compléter la transposition de la directive communautaire n° 2011/92/UE relative à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement.

La loi n° 2005-1319 a introduit dans le droit français la production d'un avis de l'autorité de l'État compétente en matière d'environnement, dite "Autorité environnementale", pour les projets soumis à étude d'impact. Les modalités en sont précisées aux articles L.122-1 et R.122-6 et suivants du code de l'environnement.

Ces textes ont pour objet l'évaluation des effets, potentiels ou avérés, des projets sur l'environnement avant que ces derniers ne soient adoptés. L'avis requis par le Préfet de Corse, en sa qualité d'autorité environnementale, est joint au dossier d'enquête publique.

Le projet de lotissement, présenté par la SAS Emperor, représentée par Messieurs Alain et Patrice SCHNEIDER, entre dans le champ d'application de ces dispositions.

I-2 - Modalités d'application

Le présent avis est émis dans le cadre de la procédure d'autorisation loi sur l'eau (article R.214-1 du code de l'environnement). Compte tenu de l'indépendance des procédures, avant l'entrée en vigueur de la procédure unique IOTA, l'Autorité environnementale se prononce sur la prise en compte environnementale du dossier transmis dans le cadre de la demande d'autorisation Loi sur l'eau.

Cet avis porte d'une part, sur la qualité de l'étude d'impact et d'autre part, sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Il ne constitue pas un avis favorable ou défavorable au projet lui-même. Il vise à permettre d'améliorer la conception du projet et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet. A cette fin, il est transmis au pétitionnaire et intégré au dossier d'enquête publique.

Ce dossier a été déclaré recevable, il en a été accusé réception le 1er avril 2016.

L'avis de l'Agence Régionale de Santé, requis au titre de l'article R 122-1-1 du code de l'environnement, a été reçu le 29 mai 2016.

Le présent avis ne préjuge pas du respect des autres réglementations applicables au projet.

II - ANALYSE DE LA QUALITÉ DE L'ÉTUDE D'IMPACT

II-1 - Sur la présentation et les caractéristiques du projet

Le présent avis porte sur un projet d'aménagement ex-nihilo d'un lotissement à 1,5 km du centre de SARTENE. Le terrain se situe dans une zone naturelle relativement pentue, à une altitude comprise entre 160 et 300 mètres. Il est desservi par les RD 148 et 69.

Le projet prévoit de se développer sur 18,25 ha partagés en 77 lots destinés à la construction de logements, d'aires de stationnement, de voies de desserte, d'aménagements paysagers et d'un espace de vie communautaire (crèche, espace de réunion, services à la personne ou à l'enfance, milieu associatif). Chaque lot comprendra une surface construite comprise entre 110 m² et 244 m².

La localisation et le plan de composition du projet sont repris ci-dessous.



Localisation et plan de composition du projet.
Extraits de l'étude d'impact



II-1 - Sur la situation administrative du projet

Le projet a obtenu une autorisation de défrichement, en date du 27 mai 2013, pour une superficie de 3ha.

Le permis d'aménager a fait l'objet d'une décision tacite du maire de SARTENE en date du 12 juillet 2013. Puis il a été annulé par jugement du tribunal administratif de Bastia le 23 octobre 2014. Cette information, qui ne figure pas dans le dossier transmis, demande à être ajoutée pour la bonne information du public et des services en charge de délivrer les autorisations relatives à ce projet.

À ce jour, le pétitionnaire n'a pas déposé de nouvelle demande de permis d'aménager.

II-2 - Sur le caractère complet de l'étude d'impact

Le rapport comprend, sur la forme, les diverses thématiques attendues dans une étude d'impact au titre de l'article R.122-5 du code de l'environnement. L'Autorité environnementale souligne toutefois le déséquilibre entre la partie consacrée à la méthodologie et à l'état initial dans l'étude (environ 90 pages) et la partie dédiée à l'analyse des impacts du projet (15 pages) qui pourtant mériterait des approfondissements conséquents, comme indiqué ci-après.

Le résumé non technique de l'étude d'impact est fourni dans une pièce indépendante sans que cela nuise à sa compréhension. Il comporte cependant quelques erreurs d'appréciation comme le fait de présenter le projet en continuité de l'urbanisation, ou encore, de s'octroyer abusivement le qualificatif d'« éco quartier » alors qu'il apparaît en contradiction avec les objectifs fondateurs de ce label qui

visent la densification en milieu urbain, la mixité dans les activités (habitat, commerce, tertiaire), la proximité des transports en commun ou encore l'accessibilité via des modes doux.

II-3 - Sur l'analyse de l'état initial et l'identification des enjeux environnementaux

L'état initial traite de toutes les thématiques utiles à la caractérisation de l'environnement au regard des aménagements prévus (milieu physique, naturel, humain, paysage, patrimoine et urbanisme).

Concernant le **milieu physique**, le projet s'implante sur un terrain pentu qui n'est pas traversé par des cours d'eau. Le site ne fait pas partie d'un périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable et, il n'est pas concerné par une problématique de sol pollué ni par un risque inondation ou remontée de nappe. A noter toutefois que la topographie du site n'est pas suffisamment développée dans l'étude alors même qu'elle constitue une caractéristique importante du terrain d'implantation (plus de 100 mètres de dénivelé). Elle implique que les pentes (maximales) des voiries soient de l'ordre de 20 %. Cet élément suppose de réexaminer ce volet au moyen notamment, d'une analyse des courbes de niveau plus rigoureuse que l'illustration du relief présentée dans le dossier à l'aide d'un nuancier de couleurs (carte page 38).

Pour le **paysage**, le site du projet est caractérisé par un boisement mixte de chênes verts et d'oliviers avec un sous-bois dense, visible à partir de sites fréquentés par du public. Par ailleurs, l'étude indique que le site n'entretient aucune relation avec le grand paysage. Ces assertions contradictoires mériteraient d'être revues eu égard aux enjeux paysagers du projet, implanté sur le territoire d'une commune littorale emblématique de la Corse, et pour lequel des co-visibilités ont été relevées page 93. De plus, les photographies n'étant pas présentées sur une carte, leur pertinence semble très relative.

S'agissant des **risques naturels**, l'Autorité environnementale rappelle que le projet se situe dans un secteur boisé au sein d'une commune forestière classée sensible au risque feux de forêt. Cet aspect demande à être analysé dans l'étude d'impact. Il n'est abordé qu'à travers la mention dans le cahier des charges du règlement du lotissement de l'obligation pour les futurs résidents de procéder à des débroussaillages, au minimum tous les deux ans.

Enfin en matière d'urbanisme, l'état initial devrait être modifié pour rendre compte le jugement d'annulation du permis d'aménager mentionné supra. Le projet n'est pas situé en continuité d'un espace urbanisé et n'est pas non plus constitutif d'un hameau nouveau intégré à l'environnement. En outre, il empiète sur les zones NC et Nbb du Plan d'Occupation des Sols (POS) de SARTENE. Il est également incompatible avec le PADDUC car situé en espace ressource pour le pastoralisme et l'arboriculture et, pour partie également en espace stratégique agricole.

II-4 – Sur l'analyse des effets du projet sur l'environnement et sur la justification du choix

L'étude d'impact s'attache essentiellement à étudier les incidences du projet sur le milieu naturel, qualifiés dans le dossier de « moyens » pour l'avifaune, les reptiles et les continuités écologiques.

Compte tenu de l'implantation du projet en zone naturelle, de sa nature et de l'ambition de créer « *le premier éco-quartier de Corse (...) dans un cadre de vie de qualité, tout en limitant son empreinte écologique* » (page 106), on attendait de l'étude qu'elle s'attache à analyser et à hiérarchiser tous les impacts du projet. En particulier, les enjeux liés au risque incendie, à la réalisation des réseaux (eau potable, assainissement non collectif, énergie, etc.), à la gestion des déchets, aux modes de transport (transports collectifs, modes doux, etc.) qui, en l'occurrence, sont quasi inexistantes dans le dossier.

Par ailleurs, l'étude d'impact gagnerait à être complétée sur quelques points précis :

- volet milieu physique : il conviendrait de préciser les volumes approximatifs de déblais et de remblais du fait des terrassements importants occasionnés par le projet ;
- volet paysager : eu égard à la topographie du site (rapidement abordée dans le rapport) et au degré de contraintes qu'elle engendre, des coupes transversales et à l'échelle du projet seraient souhaitables. De même, les habitations apparaissant toutes identiques, il serait judicieux de fournir un plan détaillé de la villa témoin par exemple. L'opération nécessite également un projet d'insertion à la topographie ;
- volet biodiversité : de nombreuses incohérences demeurent dans le document présenté. Dans la partie méthodologie (page 167), une des problématiques exposées est le manque de relevés de

terrain, seulement deux en 2014. Or, le dossier laisse sous-entendre que d'autres prospections faunistiques et floristiques ont eu lieu en 2015 (page 26). Par ailleurs, l'impact sur l'avifaune s'avère sous-évalué. En effet, neuf espèces protégées nichent sur le site d'étude alors que le dossier indique que « *les espèces risquent d'être affectées par les travaux (destruction d'habitat) notamment en période de reproduction (destruction des nichées). Cependant les surfaces détruites d'habitats et les effectifs d'oiseaux concernés devraient rester modérés au regard des habitats disponibles à proximité du chantier et des populations ornithologiques du site* ». Face à l'ampleur du projet et en particulier à la surface devenant imperméabilisée, l'argumentaire apporté pour expliquer que l'enjeu reste modéré ne convainc pas. Enfin, les incidences de la réalisation d'une éventuelle clôture sur la faune ne sont pas mentionnées.

En outre, le choix de ce promontoire boisé et classé en zone naturelle comme site d'accueil du projet mériterait également d'être mieux argumenté. L'étude indique en effet (page 126) qu'il est « *principalement motivé par l'opportunité de mener une opération immobilière en accord avec les propriétaires sur des parcelles constructibles* » ou encore de « *mobiliser les dents creuses au sein d'une zone urbanisée pour maîtriser l'étalement urbain* ». L'Autorité environnementale rappelle que le choix du site est déterminant en matière d'analyse des impacts, en particulier lorsque celui-ci se situe dans une zone naturelle.

Enfin, la seule variante proposée comporte des impacts relativement identiques en matière environnementale.

II-5 – Sur la pertinence des mesures d'évitement, de réduction et/ou de compensation

Les mesures envisagées concernent essentiellement l'évitement et la réduction des impacts sur la **biodiversité**. Sur ce point, l'Autorité environnementale relève plus particulièrement que le pétitionnaire s'engage à :

- défricher l'emprise des travaux hors période de reproduction de la faune vertébrée de mars à octobre ;
- utiliser des espèces locales dans les aménagements paysagers en lien avec le Conservatoire Botanique National de Corse. Il aurait été pertinent de citer ici les essences envisagées ;
- recourir aux services d'un écologue pendant et après les travaux et que ce dernier transmettra aux services de la DREAL de Corse un compte-rendu de chacune des interventions « avant, pendant et après travaux » précisant les lieux/dates/zones concernées/mesures mises en œuvre pour le respect des milieux naturels avec reportage photographique. Il fournira également une note globale récapitulant l'ensemble des étapes de la mission et d'une évaluation de la prise en compte des enjeux écologiques.

L'Autorité environnementale ajoute que si le porteur de projet prévoit une clôture, celle-ci doit être adaptée au passage de la petite faune.

Pour ce qui concerne le **paysage**, il importe que le porteur de projet aille plus loin dans les propositions faites, compte tenu des impacts potentiels. De plus :

- l'information du public n'est pas une mesure de réduction d'impact ;
- mesure 3 : « *maintenir ou replanter si besoin, au moins un arbre par lot et le long des voiries* »... pour « *maintenir un caractère boisé à la colline* » (page 144). La création d'un écran végétal par l'arborisation des voies est très insuffisante pour considérer que le caractère boisé du site sera maintenu. D'ailleurs, l'étude d'impact conclut page 159 que « *le projet finalisera l'artificialisation totale et définitive du terrain et du paysage boisé et naturel* ». L'Autorité environnementale souligne la nécessité de disposer d'un plan d'aménagement paysager au sein de l'étude d'impact.
- mesure 6 : modalités d'implantation des constructions sur les parcelles en pente. Le pétitionnaire prévoit de « *favoriser l'intégration des constructions dans le paysage en adaptant l'implantation des constructions au terrain naturel* ». Il manque, à cette fin, un plan de masse définissant le tracé des voies et du parcellaire intégré à la topographie devant être défini dans le cadre de l'étude d'impact ;

S'agissant du volet **qualité de l'air**, il est regrettable que la dimension énergétique ne soit pas davantage traitée. En effet, outre les émissions de gaz à effet de serre, le choix retenu d'une

implantation *ex nihilo*, en dehors de toute continuité urbaine et l'absence d'utilisation des énergies renouvelables ont des impacts financiers directs sur les futurs résidents et sur le budget communal.

S'agissant des coûts des mesures, ceux-ci sont exposés et évalués entre 830 000 et 1 350 000€. Cependant, la plupart des coûts mentionnés ne sont pas pertinents :

- le coût du défrichage hors période de reproduction de la faune est évalué entre 35 000 et 55 000 €. Il aurait fallu quantifier, ici, non pas le coût du défrichage en tant que tel, mais seulement le coût induit du fait de procéder au défrichage hors période de reproduction de la faune ;
- l'information du public (estimée entre 1 000€ et 5 000 €) est une mesure réglementaire et non une mesure visant à éviter-réduire-compenser les impacts du projet ;
- l'utilisation de matériaux de construction, de teintes pour les façades et des toitures en cohérence avec le paysage et le bâti environnant paraît sous-estimée (entre 3 000 et 10 000 €) . En tout état de cause, elle devra être réévaluée compte tenu des enjeux paysagers évoqués ;
- la plupart des mesures relatives aux eaux pluviales, aux eaux usées et à la commodité du voisinage ne relèvent pas de mesures environnementales *stricto sensu*, mais de mesures réglementaires : telle la mise en place d'un réseau interne de canalisation, de micro-stations d'épuration, de panneaux signalant les sorties de camion, etc.

III - ANALYSE DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le projet de lotissement « Soli Di Corbu » consiste en la création *ex nihilo* de 77 lots d'habitations au sein d'une zone naturelle située sur le territoire d'une commune littorale très touristique. Situé à 1,5 km environ du centre de SARTENE, ce projet de pôle urbain déconnecté du centre-ville n'est compatible ni avec les règles d'urbanisme applicables aux parcelles concernées ni avec les exigences environnementales requises dans le cadre d'une démarche d'éco-quartier telle que souhaitée par l'opérateur.

En outre, ce projet devrait conduire à imperméabiliser 33 073 m² du fait des voiries, des toitures, des terrasses et des aires de stationnement.

Les mesures prévues par le maître d'ouvrage restent très génériques et relèvent essentiellement de la conception du projet (gestion des eaux usées, des eaux pluviales, etc.) plutôt que de la logique d'évitement, de réduction voire de compensation des impacts environnementaux requise au titre du code de l'environnement.

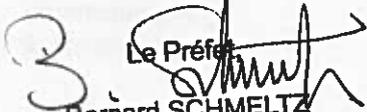
En l'état actuel, si le projet devait être réalisé, il s'accompagnerait d'impacts résiduels conséquents en termes de paysage, de consommation d'espace naturel et d'utilisation des ressources en phase chantier et exploitation.

En conclusion, l'autorité environnementale :

- recommande au maître d'ouvrage de peser les effets d'un nouveau dépôt d'un dossier de permis d'aménager, pour un projet qui n'a pas été modifié depuis son annulation par le tribunal administratif du 23 octobre 2014 ;
- considère que l'analyse des enjeux environnementaux du site manque globalement de cohérence et qu'elle aurait nécessité, eu égard aux enjeux, une évaluation plus rigoureuse en termes d'urbanisme, de paysage, de déplacements, d'agriculture, de milieu humain et de risque incendie ainsi qu'une démarche beaucoup plus aboutie en termes d'évitement, réduction et compensation.

Fait à Ajaccio, le **30 MAI 2016**

Le Préfet,


Le Préfet
Bernard SCHMELTZ