



PRÉFÈTE DE CORSE

DIRECTION RÉGIONALE  
DE L'ENVIRONNEMENT  
DE L'AMÉNAGEMENT  
ET DU LOGEMENT  
Service biodiversité, eau et paysage

Arrêté n° F09419P084 du **22 NOV. 2019**  
portant décision d'examen au « cas par cas » relatif au projet de réalisation d'un ensemble immobilier  
« Résidence l'Altore », sur le territoire de la commune d'AJACCIO, en application de l'article R. 122-3 du code  
de l'environnement

*La préfète de Corse  
Officier de la Légion d'Honneur,  
Officier de l'Ordre National du Mérite,  
Chevalier du Mérite Agricole,  
Chevalier des Palmes Académiques*

- 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 du président de la République du 27 avril 2018 nommant Mme Josiane CHEVALIER, préfète hors classe, en qualité de préfète de Corse, préfète de la Corse-du-Sud ;
- Vu l'arrêté ministériel du 6 septembre 2019 portant nomination de M. Jacques LEGAIGNOUX, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Corse ;
- Vu l'arrêté du préfet de région n° R20-2019-09-27-004 en date du 27 septembre 2019 portant délégation de signature à M. Jacques LEGAIGNOUX, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Corse ;
- Vu l'arrêté n° R20-2019-10-09-001 du directeur régional, en date du 9 octobre 2019 portant subdélégation de signature aux agents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Corse ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas, préalable à la réalisation d'un ensemble immobilier « Résidence l'Altore », sur le territoire de la commune d'AJACCIO, présentée le 29 octobre 2019 par la SAS CORSEA PROMOTION 14 ;
- Vu l'avis de l'agence régionale de santé, en date du 13 novembre 2019.

**Considérant** la nature du projet qui consiste en la création, sur un terrain d'assiette de 21 782 m<sup>2</sup>, de 3 immeubles d'habitations de 125 logements et de 38 maisons individuelles, pour une surface de plancher totale de 10 389 m<sup>2</sup>, de 215 places de stationnement, d'une voie de desserte interne et d'un espace vert, sur les parcelles cadastrées AS63 et AS29A, sur le territoire de la commune d'AJACCIO ;

**Considérant** que le projet implique la réalisation d'un défrichement portant sur une superficie de 11 600 m<sup>2</sup> et l'imperméabilisation d'une surface approximative de 10 180 m<sup>2</sup> ; qu'en outre, il nécessite la démolition des constructions existantes (ancienne dalle en béton et bâti en ruine) ;

**Considérant** que le projet relève des rubriques 39° « Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R\*. 420-1 du code de l'urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m<sup>2</sup> » et 47° « Défrichements soumis à autorisation au titre de l'article L. 341-3 du code forestier en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare » du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

**Considérant** la localisation du projet :

- en dehors de tout zonage réglementaire ou d'inventaire de protection de l'environnement ;
- à plus de 300 m de la ZNIEFF de type I « Vallée du Verdana, Ficciolosa, Suartello » ;
- en dehors de tout zonage identifié dans un PPRI ;
- au sein d'une zone urbanisable du PLU de la commune dans un secteur déjà urbanisé ;

**Considérant** que les travaux sont prévus pour une durée de 24 mois par tranches de 8 mois ; que, toutefois, les nuisances liées au chantier seront temporaires et des mesures sont prévues afin de les limiter ;

**Considérant** que deux bassins de rétention seront créés pour gérer les eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols et que le projet sera raccordé au réseau d'assainissement collectif de la commune ; qu'en outre, le projet fera l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau dans le cadre duquel seront, le cas échéant, imposés les prescriptions nécessaires ;

**Considérant** que les habitats naturels présents sur ce site (mosaïque de chênaie verte, suberaie, oliveraie, prairie sèche et maquis bas) présentent un intérêt écologique certain ; que la présence de plusieurs espèces protégées sur le site est avérée (Linnaire commune (*Kickxia commutata*), Léopard de Sicile (*Podarcis siculus campestris*), Tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*)) et que la présence de plusieurs autres espèces protégées (Orchidées, oiseaux, chauves-souris) est probable ; que, toutefois, le pétitionnaire s'est engagé à mettre en œuvre de nombreuses mesures d'évitement et de réduction des impacts de son projet sur la faune et la flore permettant de réduire sensiblement les impacts résiduels de ce dernier ; qu'en outre, le traitement adéquat de ces impacts résiduels sera assuré dans le cadre de l'instruction de la dérogation aux interdictions visant les espèces protégées que le pétitionnaire s'est engagé à solliciter ;

**Considérant** que l'accès à la parcelle sera réalisé au Sud de celle-ci, depuis la RT22 ; que le projet engendrera une légère hausse du trafic sur cette voie fréquentée ; que, toutefois, les éventuels ralentissements engendrés seront localisés et temporaires ; que, par ailleurs, le trafic supplémentaire sera à l'origine d'une augmentation de la pollution de l'air et du bruit ; que, cependant, cette augmentation n'apparaît pas significative au regard de la situation actuelle dans ce secteur ; que, dans ces conditions, la hausse du trafic routier n'apparaît pas de nature à avoir une incidence significative sur le cadre de vie de la population ;

**Considérant** que le projet s'insérera dans un secteur en grande partie artificialisé constitué d'espaces commerciaux et de bâtiments à usage d'habitation ; que, dès lors, il n'apparaît pas susceptible d'avoir un impact négatif notable sur le paysage ;

**Considérant** que le pétitionnaire s'engage à mettre en œuvre les mesures d'évitement et de réduction présentées dans la notice environnementale jointe au dossier de demande et consistant notamment à :

- mettre en œuvre des mesures permettant de limiter le risque de pollution en phase de chantier ;
- adapter le calendrier des travaux, notamment en réalisant les opérations de défrichage et de terrassement en période hivernale (entre novembre et février) ;
- mettre en œuvre un plan de sauvetage en faveur de la Tortue d'Hermann (débroussaillage manuel à une hauteur d'environ 30 centimètres, réalisé entre les mois de janvier et février, afin de faciliter le repérage des tortues, installation d'une clôture, d'une hauteur d'environ 1 m, à mailles fines sur les parties basses et accrochées au sol de façon imperméable, prospection et évacuation des individus de Tortue d'Hermann réalisées entre les mois d'avril et juin, présence d'un écologue pour suivre les opérations) ;
- faire vérifier par un expert chiroptérologue, préalablement à leur abatage, les arbres gîtes potentiels et, le cas échéant, à mettre en œuvre des mesures correctives ;
- prendre des mesures permettant de prévenir la dissémination de la flore envahissante ;
- faire suivre le chantier par un écologue ;
- mettre en place un réseau de haies d'espèces végétales naturellement présentes localement (espèces autochtones) afin d'assurer une certaine transparence écologique du site ;
- installer un éclairage adapté (lumières renvoyant 100 % de la lumière vers le sol, ampoules au sodium, extinction des lumières la nuit dans la limite des contraintes réglementaires et de sécurité) ;
- imposer un entretien raisonné des espaces verts (utilisation des produits phytosanitaires interdite par le règlement de copropriété et adaptation du calendrier de débroussaillage) ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, des connaissances disponibles à ce stade, et des mesures envisagées, le projet n'est pas susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou la santé humaine.

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

### ARRÊTE

- Article 1<sup>er</sup>** - Le projet de réalisation d'un ensemble immobilier « Résidence l'Altore », sur le territoire de la commune d'AJACCIO, 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 le directeur régional 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.

**Pour la préfète et par délégation,**

**Le directeur**

La directrice régionale adjointe  
de l'Environnement, de l'Aménagement  
et du Logement de Corse

**Sylvie LEMONNIER**

#### Voies et délais de recours

**Décision dispensant le projet d'étude d'impact**

— **Recours gracieux :**

à adresser à madame la préfète

BP 401 – 20188 Ajaccio Cedex 1

— **Recours hiérarchique :**

à adresser à madame la ministre de la Transition écologique et solidaire

