



INGECORSE
Bureau d'études Environnement



BRANDIZI
IMMOBILIER

NOTE ENVIRONNEMENTALE DANS LE CADRE D'UNE DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

**PROJET DE CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER
DE 59 LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE
VILLE-DI-PIETRABUGNO**

Novembre 2022

Maître d'ouvrage

SAS Brandizi IMMOBILIER

M. Brandizi Patrick
Route de l'aéroport
20290 LUCCIANA

Lieu du projet

Parcelles C110, C111, C585, C560, C587, AC113 et AC142
Lieu-dit «*Pietra Grossa*»
20200 VILLE-DI-PIETRABUGNO



REFERENCE

<i>PROJET</i>	Projet de construction d'un ensemble immobilier de 59 logements sur le territoire de la commune de Ville-di-pietrabugno
<i>MAITRE D'OUVRAGE</i>	SAS Brandizi IMMOBILIER ROUTE DE L'AÉROPORT 20290 LUCCIANA
<i>TYPE DE DOCUMENT</i>	Note environnementale dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas
<i>BUREAU D'ÉTUDES</i>	INGECORSE

VALIDATION

<i>VERSION</i>	<i>DATE</i>	<i>AUTEUR</i> <i>Fonction</i>	<i>VALIDÉE PAR</i>	<i>OBSERVATION</i>
1	10/11/2022	S. GINESTET Chargée d'études INGECORSE	S. PIERESCHI Chef de projet INGECORSE	/

Table des matières



— Table des matières

1.	AVANT-PROPOS	1
2.	IDENTITÉ DU DEMANDEUR	3
3.	PRÉSENTATION DU PROJET	5
3.1.	Localisation du projet	5
3.2.	Historique du site	8
3.3.	Présentation des caractéristiques du projet	8
4.	LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USÉES	14
4.1.	La gestion des eaux pluviales	14
4.2.	La gestion des eaux usées	15
5.	MÉTHODES ET OUTILS DE DÉFRICHEMENT	17
6.	ZONAGE D'INVENTAIRE ET DE PROTECTION	19
6.1.	Périmètres écologiques	19
6.1.1.	Les zones Natura 2000	19
6.1.2.	Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)	19
6.1.3.	Espace boisé classé	20
6.2.	Périmètre culturel et patrimoine	21
6.2.1.	Les sites inscrits ou classés	21
6.3.	Conclusions	21
7.	INVENTAIRE FAUNISTIQUE, FLORISTIQUE ET ENJEUX ASSOCIÉS	24
7.1.	Habitat et flore	24
7.1.1.	Méthodologie	24
7.1.2.	Résultats	27
7.1.3.	Enjeux	33
7.2.	La Tortue d'Hermann	34
7.2.1.	Méthodologie	34
7.2.2.	Résultats	35
7.2.3.	Enjeux	35

7.3.	Faune : autres taxons.....	39
7.3.1.	Méthodologie.....	39
7.3.2.	Résultats.....	42
7.3.3.	Enjeux	44
8.	LES INCIDENCES DU PROJET.....	48
9.	MESURES D'INSERTION PAYSAGÈRE.....	51
9.1.	Paysage du secteur global.....	51
9.2.	Description du paysage naturel local.....	52
9.3.	Zoom sur le terrain.....	52
9.4.	Éléments structurants du projet.....	52
9.5.	Insertion paysagère du projet.....	53
9.5.1.	Zone de forte perception.....	56
9.5.2.	Zone de perception intermédiaire.....	63
9.5.3.	Zone de perception éloignée.....	66
9.6.	Conclusion.....	66
10.	RISQUES NATURELS.....	68
10.1.	Risque incendie.....	68
10.2.	Risque amiante.....	69
11.	ZONES ARCHÉOLOGIQUES.....	71
12.	LES MESURES ENVIRONNEMENTALES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION.....	73
12.1.	Mesures d'évitements	73
12.2.	Mesures de réduction.....	77
12.3.	Les mesures de compensation.....	85
12.4.	Les mesures d'accompagnement.....	85
13.	ENGAGEMENT DU MAÎTRE D'OUVRAGE.....	87

Table des figures

Figure n°1.	Localisation du projet.....	6
Figure n°2.	Localisation cadastrale du projet.....	7
Figure n°3.	Plan de masse (Source : a-re-a - février 2022).....	12
Figure n°4.	Cartographie des zonages d'inventaires et de protections.....	22
Figure n°5.	Cartographie des habitats.....	32
Figure n°6.	Localisation des espèces à enjeu.....	46
Figure n°7.	Cartographie des zones défrichées.....	49
Figure n°8.	Zone de perception potentielle du projet d'urbanisation.....	54
Figure n°9.	Zone de perception réelle du projet d'urbanisation.....	55
Figure n°10.	Localisation géographique d'un point de vue proche (D 31).....	57
Figure n°11.	Insertion paysagère d'un point de vue proche (D 31).....	58
Figure n°12.	Localisation géographique du point de vue depuis le littoral.....	59
Figure n°13.	Insertion paysagère d'un point de vue proche depuis le littoral.....	60
Figure n°14.	Localisation géographique du point de vue situé en mer méditerranée.....	61
Figure n°15.	Insertion paysagère d'un point de vue situé en mer méditerranée.....	62
Figure n°16.	Localisation géographique d'un point de vue intermédiaire.....	64
Figure n°17.	Insertion paysagère d'un point de vue intermédiaire.....	65

1. Avant-propos



1. AVANT-PROPOS

Le présent dossier constitue une annexe à la demande d'examen au cas par cas dans le cadre d'un projet de construction d'un ensemble immobilier de 59 logements sur le territoire de la commune de Ville-Di-Pietrabugno.

Il constitue l'état initial de l'environnement et du paysage, proportionné aux enjeux du projet.

Plus précisément, les points suivants sont développés dans la suite du document :

- 1) Présentation des **caractéristiques du projet** (localisation, description...);
- 2) Les éléments relatifs à la gestion des **eaux pluviales** et des **eaux usées**;
- 3) Les **méthodes et outils de défrichement** utilisés;
- 4) Les **zonages d'inventaire et de protection** de la faune et de la flore;
- 5) Le résultat des **inventaires** faunistiques et floristiques, afin d'évaluer les enjeux en termes de biodiversité (tortue d'Hermann, Linaire à vrilles...);
- 7) Présentation des **incidences du projet**;
- 8) Les mesures **d'insertion paysagère** afin de réduire l'incidence du projet sur le paysage;
- 9) Identification des **risques naturels** impactant notre zone d'étude (incendie de forêt, inondation, amiante...);
- 10) Les zonages **archéologiques**;
- 11) Les **mesures environnementales** d'évitement, de réduction et de compensation;
- 12) Les **engagements** du maître d'ouvrage.

2. Identité du demandeur



2. IDENTITÉ DU DEMANDEUR

> Dénomination du Maître d'ouvrage :

SAS BRANDIZI IMMOBILIER

Représentée par M. BRANDIZI Patrick, en qualité de Président

Adresse : Route de l'aéroport
20290 LUCCIANA



Adresse de l'implantation du projet :

Parcelles 110, 111, 560 et 587 - Section C
Parcelles 113 et 142 - Section AC
Lieu-dit «*Pietra Grossa*»
20200 VILLE-DI-PIETRABUGNO

> Montage du dossier effectué par :



Nom : Bureau d'études INGECORSE

Adresse : Avenue de Borgo - Rés Casaluna - Bat D1
20290 BORGIO

Personnes à contacter :

M. Sébastien PIERESCHI, *chef de projet*
M. Simon GINESTET, *Chargé d'études*

Tél. : 06 74 32 94 32
06 46 60 94 26

Mail : ingecorse@gmail.com
simon.ingecorse@gmail.com

3. Présentation du projet



3. PRÉSENTATION DU PROJET

3.1. Localisation du projet

Le projet se situe sur le territoire de la commune de Ville-Di-Pietrabugno. Cette dernière fait partie des 5 communes composant la **Communauté d'agglomération de Bastia** créée en 1966 :

- Bastia ;
- San-Martino-di-Lota ;
- San-Maria-di-Lota ;
- et Furiani ;

La commune est riveraine à la mer Tyrrhénienne. Ce territoire est accessible par les routes T11, la D31 et la D80.

Le terrain se situe à la frontière entre l'urbanisation à l'Est et au Sud et les milieux naturels, à l'Ouest et au Nord. Il existe également un espace boisé classé au sein du projet qui sera préservé.

Plus précisément, sur un terrain d'une emprise de 16 245 m² composé des parcelles 110, 111, 560 et 587 section C et 113 et 142 section AC, le projet s'inscrit en extension de l'urbanisation conformément au PLU de la commune de Ville-Di-Pietrabugno

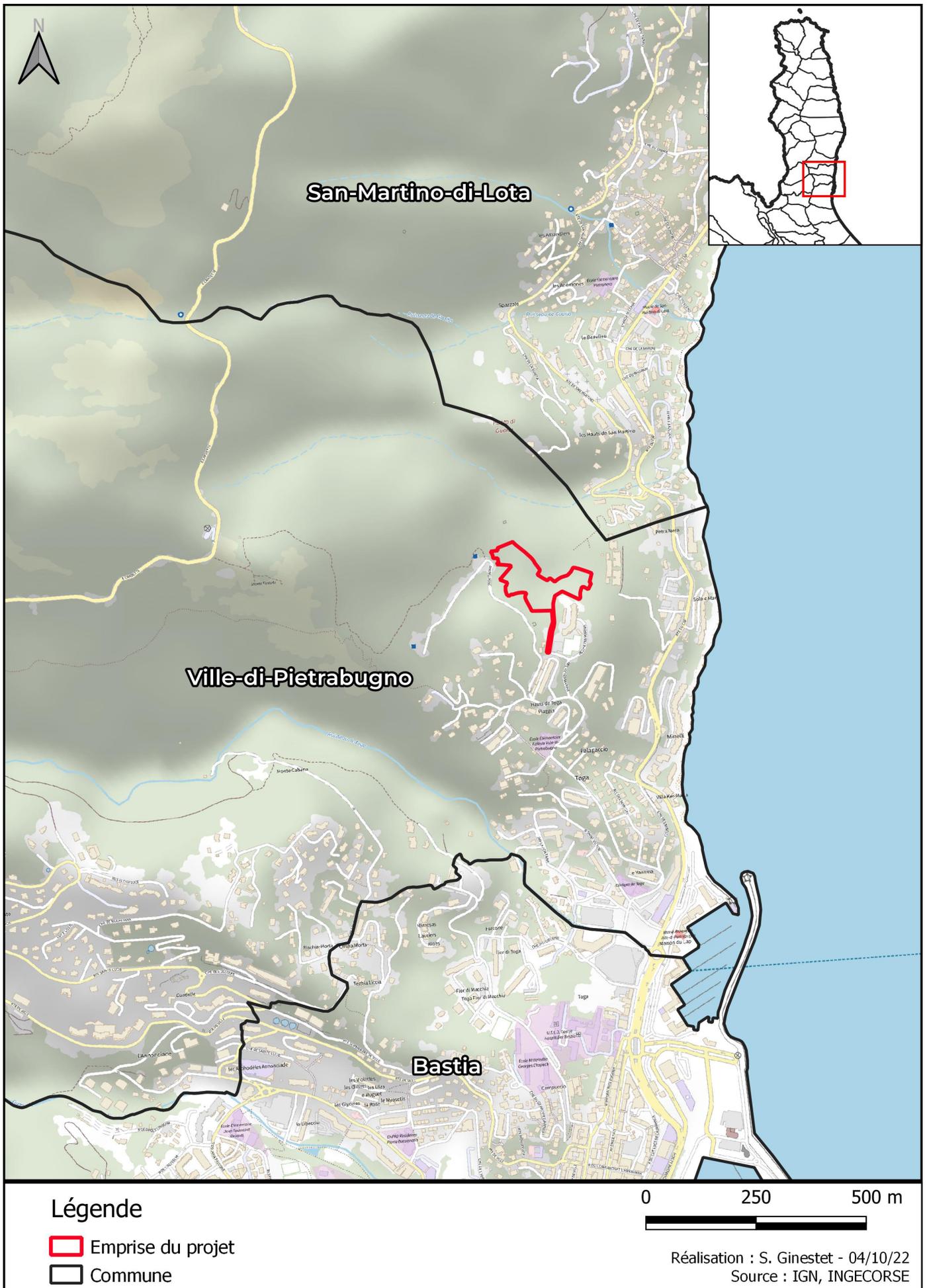
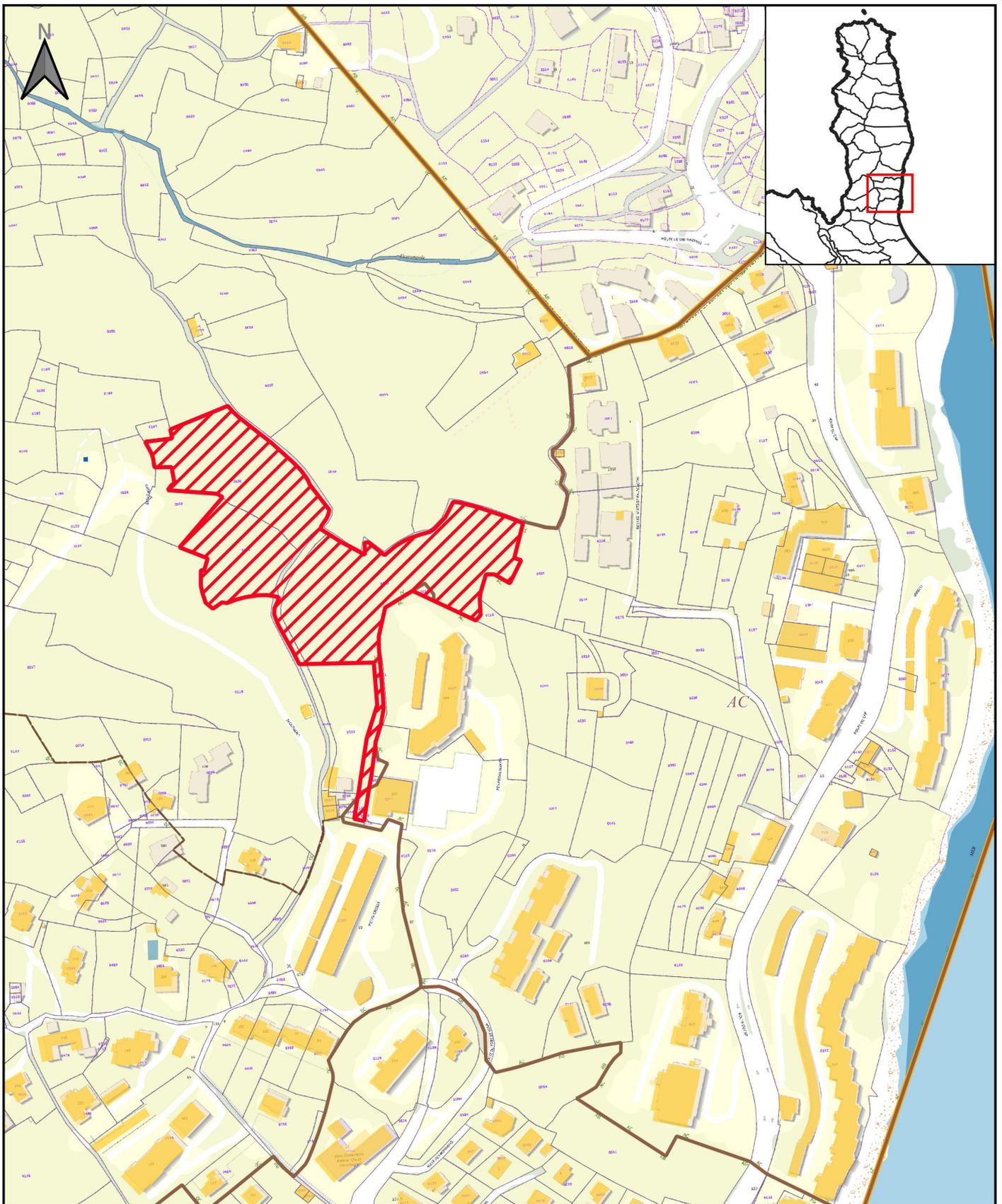


Figure n°1. Localisation du projet



Légende

- | | | |
|--------------|-------------|-----------------------|
| Zone d'étude | Sections | bâti dur |
| Cadastre | Communes | bâti léger |
| Parcelles | Cours d'eau | Subdivisions fiscales |
| | Secteurs | |

0 50 100 m



Réalisation : S. Ginestet - 04/10/22
Source : IGN, INGEORSE

Figure n°2. Localisation cadastrale du projet

3.2. Historique du site

L'emprise du projet correspond à d'anciennes terrasses agricoles qui ont été colonisées par la végétation à la suite de l'abandon des pratiques agricoles.

Le projet est classé «zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation» au sein du Plan Local d'Urbanisme de Ville-Di-Pietrabugno. En 2011, un premier projet d'implantation de quatre (4) bâtiments et d'un tracé de voirie avait été proposé. Celui-ci a été soumis à enquête publique et n'a appelé aucune remarque négative. Le 19 septembre 2011, le projet de construction de quatre (4) bâtiments à usage collectif en R+2 avait été approuvé par délibération n°190911-040. Un permis de construire n°02B.353.14N001 du 22/07/2014 a été accordé par la suite. Les premiers travaux de terrassement et d'excavation ont été réalisés puis interrompus pour des raisons commerciales et financières. Il subsiste encore aujourd'hui, les empreintes des travaux avec notamment des falaises abruptes et des plateformes terrassées.

Un nouveau permis de construire a été déposé par le Groupe Brandizi en continuité des précédents projets. Les quatre (4) bâtiments projetés sont sensiblement implantés sur les zones prévues du permis de construire obtenues en 2014.

3.3. Présentation des caractéristiques du projet

Le prévoit la construction de quatre (4) immeubles, chacun possédant une superficie comprise entre 486 et 1155,94 m². Au maximum, la surface de bâtiment sera de 3 389,79 m².

L'occupation du sol est ainsi répartie de la façon suivante :

Occupation du sol	Emprise au Sol (m ²)
Voiries enrobées ou revêtement imperméable	1 391 m ²
Parkings ever-green	1 403 m ²
Toiture pente + terrasses	2 751 m ²
Toiture terrasse végétalisé	685 m ²
Cheminement piéton en tuff	1 847 m ²
Espaces naturels ou verts	8 168 m ²
Total	16 245 m ²

> Tableau. occupation des sols

Au total, les résidences permettront d'accueillir 59 logements. Les bâtiments respectent la hauteur imposée par le PLU, soit une hauteur de vue de 12 m maximum (9 m entre le terrain et l'éégout). Les volumes des résidences seront en R+2 et avec des toitures en pente ainsi que des toitures-terrasses végétalisées.

La volonté du projet est de «créer des interfaces entre les volumes bâtis, le relief du terrain, la végétation et les différentes vues». Les bâtiments seront donc encastrés dans la pente avec quelques cours anglaises d'implantation limitée, permettant l'installation de logement en rez-de-chaussée.