



**PRÉFET
DE CORSE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

17 OCT. 2025

**Décision d'examen au cas par cas n°F09425P057 du
relative au projet d'aménagement du quartier résidentiel « Molendino 2 » sur le territoire
de la commune de ZONZA, en application de l'article R. 122-3-1 du code de
l'environnement**

**Le préfet de Corse,
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 modifiée 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.122-3-1 ;
- Vu** le décret du Président de la République du 23 juillet 2025 portant nomination du préfet de Corse, préfet de la Corse-du-Sud – M. Eric JALON ;
- Vu** l'arrêté ministériel du 12 avril 2023 nommant Monsieur Jean-François BOYER, ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts, en qualité de directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Corse à compter du 15 mai 2023 ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n° R20-2025-08-27-0006 du 27 août 2025 portant délégation de signature à Monsieur Jean-François BOYER, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Corse ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n° R20-2025-08-28-00001 du 28 août 2025 portant subdélégation de signature à des agents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Corse ;
- Vu** le plan local d'urbanisme de la commune de ZONZA approuvé le 16 décembre 2024, notamment son orientation d'aménagement et de programmation n° 2 dite « Molendino II » ;
- Vu** l'avis de la MRAe de Corse du 22 juillet 2024 relatif au plan local d'urbanisme de la commune de ZONZA ;
- Vu** la demande d'examen au cas par cas, préalable au projet d'aménagement sur la commune de ZONZA du quartier résidentiel « Molendino 2 » présentée le 25 juin 2025 par la SAS Petronille, représentée par M. Vincent FEDI ;

Vu la demande de compléments formulée le 8 juillet 2025 par le service en charge de l'instruction de cette demande ;

Vu les compléments à sa demande transmis par la SAS Petronille le 15 septembre 2025 ;

Considérant la nature du projet qui consiste en la création de 107 logements (70 habitats collectifs, 10 habitats dits intermédiaires et 27 maisons individuelles), 184 places de stationnement sur la parcelle cadastrée G3250, d'une superficie de 3,34 ha, dans le hameau de Sainte Lucie de Porto-Vecchio sur le territoire de la commune de ZONZA ;

Considérant qu'avec un terrain d'assiette de 3,34 ha et une surface de plancher totale de 8547 m², le projet ne relève pas de la rubrique n° 39 b « Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m² » du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

Considérant que même si le nombre de places de stationnement atteint 184 unités, le projet ne relève pas de la rubrique n° 41 a « Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus » du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, dans la mesure où ce parc de stationnement sera privé ;

Considérant que le projet fait l'objet d'une soumission volontaire à la procédure d'examen au cas par cas par la SAS Petronille, comme le permet l'article R122-2-1 point III ;

Considérant la localisation du projet :

- au sein d'une zone cartographiée comme noyau de population de Tortues d'Hermann ;
- à 2km de la zone Natura 2000 « Pinarellu : Dunes et étang de Padulatu et Padulatu Fortu » ;
- à 2km de la ZNIEFF de type I « Etangs et zones humides du golfe de Pinarello » ;
- à 2km de la ZNIEFF de type II « Forêts de Barocaggio Marghese et Zonza » ;
- à 2 km de l'arrêté de protection biotope (APPB) « Punta Calcina » ;
- à 2,8km du site du Conservatoire du littoral de « Pinarellu » ;
- à 2,2km du Parc naturel régional de Corse
- au sein d'une zone d'aléas moyen-faible et une faible partie nord de la parcelle en zone « modéré » du PPRI en vigueur sur la commune ;

Considérant que le projet de quartier résidentiel est situé au sein d'une zone ouverte à l'urbanisation, référencée AUq1, selon le plan local d'urbanisme de la commune de ZONZA ;

Considérant que dans son avis susvisé du 22 juillet 2024, la MRAe émet la recommandation suivante : *« compléter l'évaluation environnementale en réalisant des inventaires faunistiques et floristiques dans les zones ouvertes à l'urbanisation, en établissant un état des lieux des habitats pour chacune des OAP, en approfondissant la séquence d'évitement et de réduction des incidences au regard des enjeux de préservation des espèces protégées et de leurs habitats et en proposant une OAP trame verte et bleue, afin de garantir la préservation des corridors écologiques identifiés » ;*

Considérant qu'un diagnostic écologique de la faune, de la flore et des habitats présents sur la zone concernée a été réalisé par le bureau d'études Monteco, à partir de l'inventaire in situ des 28 et 29 mai 2024 ;

Considérant que dans ce diagnostic écologique, le bureau d'études indique que le site présente des fonctionnalités écologiques en connexion avec des espaces de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques fonctionnels assez importants à importants ;

Considérant que le bureau d'études indique que les enjeux concernant les reptiles sont évalués comme forts ;

Considérant que le bureau d'études indique que le site apparaît potentiellement très favorable pour la chasse et le transit des chiroptères ;

Considérant que lors de l'inventaire de mai 20204, quelques secteurs de zones humides de type mare temporaire méditerranéenne et quelques formations d'Isoètes ont été détectés ;

Considérant que dans ce diagnostic écologique, le bureau d'études estime que la pression d'inventaire apportée apparaît insuffisante, notamment pour les chiroptères et la flore, et que des inventaires complémentaires seraient nécessaires ;

Considérant que le diagnostic écologique fait état d'un deuxième passage prévu en juillet 2024 afin de poursuivre les inventaires généraux et faire une recherche ciblée de l'Hélicelle de Corse et du Grand Capricorne ;

Considérant que la présence d'individus d'espèces protégées est avérée sur le site pour la Tortue d'Hermann (8 individus contactés), le Lézard tyrrhénien et la Tarente de Mauritanie et est estimée probable pour l'Algyroïde de Fitzinger, la Couleuvre verte et jaune, l'Isoète de Durieu, l'Isoète hérisson, la Renoncule à feuille d'ophioglosse et le Sérapias à petite fleur, mais également que le site est composé d'une mosaïque constituant des habitats d'espèces protégées ;

Considérant qu'en dépit de ces éléments, la SAS Petronille n'a pas transmis à ce jour les résultats de l'inventaire de terrain prévu en juillet 2024 relativement à l'Hélicelle de Corse et au Grand Capricorne, et n'a pas indiqué si des inventaires complémentaires ont été réalisés pour ce qui concerne les chiroptères, la flore et les espèces protégées dont la présence est jugée probable ;

Considérant que, malgré les enjeux et les risques d'impact que représente le projet pour les espèces protégées dont la présence est avérée sur le site, la SAS Petronille n'indique pas si elle compte formuler une demande de dérogation au titre des espèces protégées ;

Considérant que, du fait de la présence de secteurs de zones humides, le projet est susceptible de relever de la loi sur l'eau au titre de la rubrique 3.3.1.0. (« Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais ») de la nomenclature de l'article R214-1 du code de l'environnement, et que le dossier de demande d'examen au cas par cas ne mentionne pas qu'une procédure administrative va être engagée en ce sens ;

Considérant que, du fait du nombre d'habitants supplémentaires qu'il induit (107 logements soit plus de 200 habitants), le projet de quartier résidentiel engendrera une hausse du trafic routier qui impactera la circulation sur la RT10, axe routier majeur de la commune ;

Considérant que, malgré la demande de compléments du 8 juillet 2025, la SAS Petronille n'a pas transmis d'éléments permettant d'appréhender objectivement l'impact de son projet sur le trafic routier et n'a pas justifié de la concertation engagée avec la Collectivité de Corse, gestionnaire de la RT10 ;

Considérant que malgré la demande de compléments du 8 juillet 2025, la SAS Petronille n'a pas transmis d'éléments permettant d'appréhender objectivement l'impact de son projet sur l'alimentation en eau potable du secteur de Sainte Lucie de Porto-Vecchio routier et n'a pas justifié de la concertation engagée avec le gestionnaire du réseau public de distribution d'eau ;

Considérant que le secteur de Sainte Lucie de Porto-Vecchio rencontre épisodiquement depuis plusieurs années des difficultés d'approvisionnement en eau potable, obligeant notamment le SIVOM du Cavo à prendre des mesures de restriction d'usage comme à la date de la présente décision ;

Considérant que, malgré la demande de compléments du 8 juillet 2025, la SAS Petronille n'a pas transmis d'éléments permettant de vérifier que la station d'épuration des eaux usées intercommunale de Sainte Lucie de Porto-Vecchio sera en mesure d'accueillir la charge supplémentaire et n'a pas justifié de la concertation engagée avec le gestionnaire du réseau public d'assainissement des eaux usées ;

Considérant que, compte tenu de ce qui vient d'être développé, au regard de la sensibilité écologique du site et de la caractérisation insuffisante à ce stade des incidences du projet sur le trafic routier, l'alimentation en eau potable du secteur et l'assainissement des eaux usées, le projet est susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou la santé humaine ;

Considérant que, par suite, il convient d'étudier de manière plus approfondie les impacts du projet réels ou potentiels, en phase travaux et en phase d'occupation des logements, en réalisant une étude d'impact ;

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

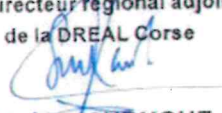

DÉCIDE

Article 1er – Le projet de d'aménagement du quartier résidentiel « Molendino 2 », sur le territoire de la commune de ZONZA, est 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. 122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 – La présente décision est publiée 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 de la présente décision.

Pour le directeur, et par délégation
Le directeur régional adjoint
de la DREAL Corse

Nicolas SURUGUE
Signature numérique 

Voies et délais de recours

— Recours administratif préalable obligatoire : à adresser à monsieur le préfet de Corse, Palais Lantivy, BP 401 – 20188 Ajaccio Cedex 1. Ce recours doit être obligatoirement introduit avant tout recours contentieux sous peine d'irrecevabilité de ce dernier. Formé dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision, il a pour effet de proroger le délai de recours contentieux.

— Recours contentieux : à adresser au Tribunal administratif de Bastia, Villa Montepiano, 20 407 BASTIA. Le Tribunal administratif de Bastia peut également être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible par le site www.telerecours.fr. Le recours contentieux peut être introduit dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours administratif préalable obligatoire.