



## PRÉFET DE CORSE

### AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE sur le permis de construire du projet de résidence hôtelière DOLCE PAESE commune d'ALGAJOLA

#### I – CONTEXTE

##### *I-1 - Contexte réglementaire*

Le décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011, portant réforme des études d'impacts a été pris pour l'application de l'article L122-1 du code de l'environnement, modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et pour compléter la transposition de la directive européenne 2011/92/UE relative à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement.

Ces textes ont pour objet l'évaluation des effets, potentiels ou avérés, des projets sur l'environnement, avant leur adoption, conformément aux articles L122-1 et R122-1 et suivant du code de l'environnement.

L'avis du Préfet de région en qualité "d'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement" est joint au dossier d'enquête publique.

Le projet présenté par Monsieur et Madame Barthélémy et Janine LOVERINI, entre dans le champ d'application de ces dispositions.

##### *I-2 - Modalités d'application*

Le projet a été soumis à l'examen au cas par cas en application de la rubrique n°37 du tableau annexé à l'article R 122-2 du code de l'environnement. La décision du 24 janvier 2013 a conclu à la nécessité de réaliser une étude d'impact.

Ce dossier a été déclaré recevable et soumis à l'avis de l'autorité environnementale (AE), en application des articles R122-1 et R122-7 du code de l'environnement. Il en a été accusé réception le 13 novembre 2013.

Le présent 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.

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

##### *II-1 - Sur le contexte du projet*

Le projet se situe au lieu-dit « Vigna Al Porto », sur trois parcelles cadastrales sises en limite du centre-ville de la commune d'ALGAJOLA (Haute-Corse). Le terrain du projet est enclavé entre une voie de chemin de fer et l'ancienne nationale (RN 2197) au nord, et par la RN 197 au sud. Dans sa limite nord, le projet se trouve à moins de 60 mètres du rivage (plage d'Aregno).

Les travaux projetés consistent en la création d'une résidence hôtelière dénommée « Dolce Paese » d'une surface de plancher de 4 700 m<sup>2</sup>, implantée sur un terrain de 9 415 m<sup>2</sup>. L'ensemble est composé de 2 bâtiments de 750 m<sup>2</sup> et 950 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, comprenant 87 appartements sur 4 niveaux dont un en sous-sol, un stationnement souterrain de 76 places, un centre de bien-être, un bar et une piscine en partie couverte de 40 mètres de long.

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

L'article R122-5 du code de l'environnement modifié par le décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011 réformant les études d'impact définit le contenu de l'étude d'impact :

- une description du projet comportant des informations relatives à sa conception et à ses dimensions,
- une analyse de l'état initial du site et de son environnement,
- une évaluation des effets positifs et négatifs du projet sur l'environnement,
- une analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus,
- une esquisse des principales solutions de substitution examinées par le pétitionnaire,

- sa compatibilité avec l'affectation des sols définie par le document d'urbanisme opposable,
- des mesures de suppression, de réduction, ou de compensation des impacts,
- une estimation du coût du projet et des mesures d'accompagnement,
- des informations sur les méthodes d'étude et d'analyse,
- un résumé non-technique,

L'analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets, en particulier le projet de construction d'un autre hôtel à proximité situé sur des parcelles voisines est absente, tout comme l'esquisse des principales solutions de substitution examinées par le pétitionnaire eu égard aux effets sur l'environnement ou la santé humaine.

En outre, l'évaluation des incidences Natura 2000 est absente alors qu'elle doit être jointe à l'étude d'impact même s'il apparaît que ce projet ne sera pas dommageable pour des sites Natura 2000 en raison de leur éloignement.

*L'étude d'impact présentée est incomplète sur la forme et n'est, de ce fait, pas conforme au code de l'environnement.*

### II-3 - Sur la méthodologie employée pour caractériser les enjeux environnementaux

La méthodologie utilisée pour évaluer les effets du projet n'est pas présentée, ni les difficultés rencontrées lors de la réalisation de cette étude. Les dates des visites de terrain et des inventaires faune/flore ne sont pas précisées.

*La méthodologie employée n'est pas conforme aux prescriptions réglementaires.*

### II-4 – Caractérisation des enjeux environnementaux

**Analyse du patrimoine culturel :** le projet se situe dans le périmètre des 500 mètres de protection d'un monument historique : le château fort d'Algajola, situé à environ 370 mètres du projet, qui donne à la commune un caractère culturel et historique particulier. Il est indiqué que le terrain du projet n'est pas visible depuis la forteresse, ni la forteresse depuis le terrain. Il aurait été utile de disposer d'une vue depuis la mer afin d'apprécier la co-visibilité du projet avec le monument historique.

*Le volet patrimoine culturel devrait analyser les impacts visuels du projet sur l'environnement du monument historique depuis la mer.*

**Analyse du paysage :** l'étude d'impact présente les trois grandes unités paysagères d'Algajola : l'éperon rocheux qui domine le village, le vieux village densément urbanisé, et la zone urbanisée comprise entre la voie ferrée et la RN 197, où s'insère le projet. Celui-ci est dans un site inscrit, en entrée de ville

Alors que l'ensemble hôtelier prévoit un étage de plus (R+3) et que les bâtiments situés sur les parcelles voisines (R+2), la question de la covisibilité du projet n'a pas été traitée, ni depuis la mer, ni depuis la plage, fréquentée et située à moins de 60 mètres, ni depuis la route. Au regard de la taille du projet et de sa localisation, l'impact paysager de l'aménagement ne peut être considéré comme faible, au seul motif que le projet s'inscrit dans une zone péri-urbaine.

La Charte de la Balagne qui préconise le développement d'une offre d'hébergement intégrée visant à déconcentrer la frange littorale en privilégiant la création de petites hôtelleries de caractère, hors pôles urbains, n'est pas mentionnée.

*Le volet paysager de l'étude d'impact est insuffisant en l'état actuel et devrait être complété.*

**Analyse de la faune et de la flore :** l'étude indique que la parcelle est peu arborée et enclavée par des espaces urbanisés ou par des voies de communication. L'inventaire faune flore est proportionné aux faibles enjeux et conclut logiquement que le secteur est un terrain vague sans enjeux écologiques particuliers.

Toutefois 4 *Tamaris africana* sont présents le long de la voie ferrée, sans autre précision sur leur prise en compte dans le projet. S'agissant d'une espèce protégée, il convient de les préserver des travaux ou dans le cas contraire d'obtenir une autorisation préfectorale pour destruction d'espèce protégée, ce qui n'est pas précisé ici.

Concernant les plantations et au regard des voies de circulation (excellents moyens pour cette espèce invasive de se propager), il est important de ne pas introduire de telles espèces comme le Mimosa ou autres sur le site et de privilégier les essences locales.

*Le volet faune/flore est proportionné mais doit être complété sur le devenir des Tamarix africana présents sur le site. L'évaluation des incidences Natura 2000 doit être fournie.*

**Analyse des risques naturels :** La commune fait l'objet d'un Plan de prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRIF) daté du 22 février 2012. Le projet est circonscrit dans la zone à risque faible.

**Analyse des enjeux relatifs à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales :** les eaux usées seront traitées dans la station d'épuration intercommunale (capacité de 9 600 EH prochainement étendue à 12 800 EH) situé sur le territoire d'AREGNO. Cette forte capacité résiduelle permet de prendre en charge les pointes de fréquentations estivales. En période estivale le projet « Dolce Paese » représentera près de 3 % de la capacité théorique nominale de la station d'épuration.

Les enjeux hydrauliques du projet sont importants et reconnus comme tels par le pétitionnaire du fait d'une imperméabilisation importante du terrain d'assiette du projet (de l'ordre de 70 %) et de la proximité d'une zone inondable (le lit majeur du ruisseau Teghiella affleure le projet en partie est). Les eaux pluviales seront recueillies par un prolongement à un ouvrage maçonné déjà existant sous la voie ferrée et dont le fonctionnement est satisfaisant malgré un entretien médiocre. Le pétitionnaire relève toutefois qu'il importe de limiter les débits supplémentaires rejetés dans le fossé qui est l'unique exutoire du secteur.

Par ailleurs, comme indiqué dans l'étude, la pollution induite par les eaux pluviales et leur ruissellement sur la voirie se traduit par le rejet de matières en suspension dans le milieu naturel. Compte tenu de la proximité de la plage et des eaux de baignade, le pétitionnaire prévoit d'empêcher tout rejet de matière en suspension en les piégeant avant rejet dans le milieu naturel.

En outre, il faudra s'assurer que le passage souterrain prévu pour les piétons sous la voie de chemin de fer ne perturbe pas la bonne gestion des eaux pluviales.

*Le volet eau est traité de manière satisfaisante.*

**Analyse des enjeux pour le cadre de vie (bruit, qualité de l'air) :** l'état initial est absent alors que les mesures auraient dû être effectuées par le porteur de projet. L'évaluation de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre du projet ne sont pas produites. Les moyens de limiter cette consommation ne sont donc pas explicités, ni ceux permettant de recourir à une production locale (isolation, orientation, végétalisation; panneaux et chauffe-eau solaires ...).

*La dimension énergétique des bâtiments aurait du être abordée dans l'étude d'impact*

**Analyse du volet santé publique :** le dossier ne présente pas une évaluation spécifique des risques sanitaires pour le voisinage ce qui est acceptable compte tenu de la nature du projet de sa situation en zone urbanisée.

**Analyse de l'interface avec les équipements publics :** la question des accès à la résidence depuis la RN 197 est correctement traitée.

La construction d'un passage piéton souterrain devra être autorisée par les Chemins de Fer de la Corse, dans le cas contraire, le pétitionnaire envisage l'usage d'un accès existant derrière la résidence voisine Bella Vista, cette solution de substitution mériterait d'être explicitée par un photo-montage ou une photo aérienne commentée.

*L'autorité environnementale recommande au pétitionnaire de développer davantage les impacts environnementaux du passage piéton souterrain ainsi que de la solution de substitution mentionnée.*

## **II-5 – Pertinence des mesures d'évitement, de réduction et de compensation**

Conformément aux nouvelles dispositions de l'article R122-14 du code de l'environnement, les décisions d'autorisation, d'approbation ou d'exécution du projet doivent désormais mentionner :

- les mesures d'évitement, de réduction et de compensation,

- les modalités de suivi des effets du projet sur l'environnement et sur la santé humaine,
- les modalités de suivi et de la réalisation des mesures ainsi que le suivi de leurs effets sur l'environnement qui font l'objet d'un ou plusieurs bilans transmis pour information par les autorités décisionnaires à l'autorité environnementale.

Sous l'intitulé impropre « mesures compensatoires », le pétitionnaire présente, des mesures d'évitement et de réduction des impacts du projet sur l'environnement, sans que l'on sache s'il s'engage effectivement à les mettre en œuvre.

**En matière de protection du patrimoine culturel :** l'Architecte des Bâtiments de France a émis un avis favorable pour ce projet assorti de prescriptions (toiture en terre cuite, souche de cheminée traditionnelle, couleur de la façade, etc.) listées en annexes de l'étude d'impact que le pétitionnaire doit respecter.

**En matière paysagère :** l'enjeu n'ayant pas été correctement identifié, aucune mesure n'a été proposée dans ce sens. Or il conviendra de veiller à ce que le projet s'intègre harmonieusement et en cohérence dans le paysage, notamment sur la hauteur (insertion d'un point zéro avant, pendant et après le projet afin de maîtriser d'un point de vue architectural), le volume, le rapport hauteur/emprise au sol, l'alignement, la taille de la construction (proportions raisonnables, incidence sur l'environnement) afin qu'il ne dénature pas le caractère du site, et qu'il ne compromette pas la qualité paysagère des lieux (qualité des matériaux utilisés, insertion dans le site, harmonie avec les constructions existantes, ...).

**S'agissant de la Biodiversité :** aucune mesure d'évitement n'est précisée concernant les *Tamarix africana*, ce qui ne permet pas de s'assurer de la non destruction de ces espèces protégées. La lutte contre les espèces invasives pourrait faire l'objet de mesures notamment en s'engageant à n'utiliser que des espèces locales.

**En terme hydraulique :** pour écrêter les débits supplémentaires, un réseau d'assainissement pluvial sera réalisé pour collecter l'intégralité des débits ruisselés sur les surfaces imperméabilisées. Ce réseau débouchera sur un bassin d'orage enterré (doté d'un système de traitement par décantation disposé le long de la voie de chemin de fer). Les eaux de bassin se rejeteront en sortie de bassin dans le fossé longeant la résidence voisine et qui passe ensuite sous la voie ferrée. Ce fossé sera conservé et nettoyé. Le bassin d'orage représente un coût estimé à 122 400 € avec un coût d'entretien de l'ordre de 2 500 €/an. Un équipement spécifique de traitement des graisses avant rejet des eaux usées dans le réseau est prévu pour le point restauration légère.

**En termes de santé publique :** il convient d'ajouter des mesures de protection de la santé en phase travaux et d'exploitation afin d'éviter la création de gîtes à moustiques. La réduction des bruits provenant de la RN 197 est prévue (plantation d'arbres de hautes tiges, pièces à vivre côté mer, double vitrage, etc.).

**En phase travaux :** les mesures prévues pour réduire les impacts en termes de bruit, de poussière et de rejet dans le milieu naturel sont celles classiquement utilisées dans ce genre de travaux (clôtures opaques pour occulter la vue sur le chantier, humidification des abords du chantier, ravitaillement des engins sur une aire spécifique avec un puisard de recueil, etc.). Le pétitionnaire précise, à juste titre, qu'il conviendra d'éviter en phase travaux, les lessivages des plates-formes pouvant entraîner des largages massifs de matières en suspension sur la plage. Pour y remédier, le pétitionnaire prévoit un bassin provisoire à la place du futur bassin d'orage qui fonctionnera en surverse (filtré avec un matériau poreux), de façon à assurer une décantation des eaux avant rejet.

*L'autorité environnementale approuve les mesures de réduction d'impacts proposées qui, dans l'ensemble, apparaissent adaptées.*

*Toutefois, il conviendrait de récapituler et de compléter cette liste sur laquelle le pétitionnaire s'engage et pourra être annexée à la décision d'autorisation avec :*

- *des mesures visant à limiter, en période estivale, d'éventuelle gênes liées à la proximité du chantier avec la plage fréquentée d'Aregno (bruits, pollution de l'air ou des eaux de baignades) ;*
- *des mesures d'insertion paysagères mentionnées ;*
- *les modalités de suivi des effets du projet sur l'environnement (notamment suivi de la qualité des eaux rejetées dans le milieu) ;*
- *les modalités en phase chantier pour éviter la création de gîtes à moustiques ;*
- *les modalités de suivi de réalisation des mesures prévues par le pétitionnaire.*

## II-6 – Résumé non-technique

Le résumé se révèle fourni mais reste incomplet au regard des lacunes citées plus haut. La construction d'une salle de congrès mériterait d'être mentionnée. Il est, par ailleurs, inexact d'écrire que :

- le projet est distant des espaces naturels intacts, certaines photos de l'étude montrant au contraire, la proximité du maquis (de l'autre côté de la RN) ;
- le projet « s'inscrit parfaitement dans la logique de vocation touristique que présente la commune et la région Balagne » alors qu'il diffère des recommandations de la Charte de la Balagne, même si celles-ci ne sont pas opposables.

Le résumé doit donc être complété et précisé pour assurer une "bonne information du public", telle que prescrite par la réglementation.

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

Le projet de résidence hôtelière dénommée « *Dolce Paese* » créera 87 appartements, d'une surface de plancher totale de 4 700 m<sup>2</sup>, implantée sur un terrain de 9 415 m<sup>2</sup>, l'ensemble est composé de 2 bâtiments sur 4 niveaux. L'espace sera imperméabilisé à 70 %, tout en maintenant une densité économe des sols (parking souterrain de 76 places).

Situé dans la bande des 100 m en continuité du bâti existant, dans un site inscrit, le projet est à proximité de la RN 197 et d'une voie ferrée. Les enjeux environnementaux du secteur sont faibles, à l'exception du paysage et du patrimoine.

Eu égard à la localisation exceptionnelle du projet, le projet aura des impacts sur le paysage ; par exemple, l'ensemble hôtelier prévoit un étage de plus (R+3) que pour les bâtiments situés sur les parcelles voisines (R+2).

L'opération sera raccordée au réseau d'assainissement existant. La gestion des eaux pluviales devrait permettre d'éviter des pollutions des eaux de baignade de la plage d'Aregno située à 60 m de distance.

Le terrain d'emprise n'est concerné par aucune protection réglementaire du patrimoine naturel mais accueille 4 individus de *Tamaris africana*, espèce protégée, qui n'ont pas été intégrés au projet. En outre des plantations de plantes exotiques et invasives avérées sont prévues sans prise en compte des incidences de ce choix pour la biodiversité insulaire, alors que les voies de communication proches (routes et chemins de fer) sont d'excellents vecteurs de propagation.

Aucune mesure innovante de prise en compte de l'environnement dès la conception du projet n'est présentée. Le projet aurait gagné à prendre des dispositions pour réduire la surface imperméabilisée, ou choisir des options architecturales ou de conception des bâtiments s'inscrivant dans une perspective de développement durable.

---

### En conclusion, l'autorité environnementale :

- considère que l'étude d'impact souffre d'insuffisances réglementaires;
- considère que, à l'exception notable du paysage, le projet ne sera pas très impactant et les mesures de réduction des incidences sur l'environnement paraissent dans l'ensemble proportionnées aux enjeux ;
- recommande que l'étude d'impact soit par conséquent complétée, en suivant les préconisations émises précédemment, notamment par une analyse paysagère approfondie et par des propositions supplémentaires de réduction des impacts visuels.

Fait à Ajaccio, le 10 JAN. 2014

Pour le préfet de Corse  
le secrétaire général  
pour les affaires de l'État



François LALANNE

