

AVIS DU CONSEIL NATIONAL DE LA PROTECTION DE LA NATURE

art. L411-1 et L411-2 du livre IV du code de l'environnement

Référence Onagre du projet :n°2022-09-39x-00963 Référence de la demande :n°2022-00963-011-002

Dénomination du projet : SCCV DOMAINE DES OLIVIERS

Lieu des opérations : -Département : Corse du Sud -Commune(s) : 20166 - Pietrosella

Bénéficiaire : POUGET BRUNO

MOTIVATION ou CONDITIONS

Objet : le dossier de demande de dérogation déposé porte sur un projet immobilier sur la parcelle B137 de la commune de Pietrosella. Le projet de la SCCV Domaine des oliviers concerne un lotissement de dix lots intégrant des maisons individuelles sur neuf lots et un ensemble collectif de douze logements sociaux sur un dernier lot. L'aménagement implique la perturbation intentionnelle d'individus, l'altération et la destruction d'habitats d'espèces animales.

Contexte

Le projet de la SCCV Domaine des oliviers concerne un projet de lotissement de dix lots intégrant des maisons individuelles sur neuf lots et un ensemble collectif de douze logements sociaux sur un dernier lot. Le projet immobilier est prévu sur la parcelle B137 de la commune de Pietrosella (Golfe d'Ajaccio).

Ce projet fait suite à un précédent permis de construire délivré pour un ensemble de dix-huit logements collectifs et de vingt-trois logements individuels avec parking. Pour des raisons techniques, le maître d'ouvrage n'a pas mis en œuvre ce permis, il a donc déposé et obtenu en janvier 2022 un nouveau permis d'aménager.

Lors du dépôt du premier permis en 2020, le projet a fait l'objet d'une demande auprès de la DREAL et a été dispensé d'étude d'impact, (repris dans un arrêté F094P048 de la préfecture du 8 juillet 2020), mais en rappelant que la zone était favorable à la Tortue d'Hermann et en encourageant le porteur de projet à déposer une demande de dérogation espèces protégées. Un contrôle effectué par les agents de la DREAL et de l'OFB en mars 2021 a mis en évidence la présence d'orchidées sur le site. Le porteur de projet a été averti de la présence d'enjeux liés aux sérapias et à la Tortue Hermann sur la parcelle.

L'aire de projet a été soumise à des opérations de défrichements plus de 5 ans auparavant (pas d'information sur une éventuelle autorisation), le milieu a donc été ouvert (figure 40 p 70) et une bande de végétation arborée maintenue sur les bordures en continuité avec les milieux forestiers périphériques.

Historique

Un premier dossier a été déposé en août 2022. Celui-ci concluait à un impact résiduel négligeable sur la Tortue d'Hermann, le dossier avait donc été soumis à avis du CSRPN de Corse. Celui-ci a rendu un premier avis favorable en novembre 2022, sous conditions d'un certain nombre de compléments, et a demandé à être consulté sur ces compléments.

Ces compléments ont été présentés au CSRPN en janvier 2023, qui a rendu un second avis favorable sous condition de s'assurer de la maîtrise foncière des zones de compensation présentées.

Un projet d'arrêté de dérogation avait alors été rédigé après consultation du public sur le site de la préfecture de la Corse-du-Sud, conditionnant la mise en œuvre du projet à la maîtrise foncière du site de compensation.

L'instruction étant finalisée, la DREAL avait alors transmis le projet d'arrêté au pétitionnaire pour relecture avant de le proposer à signature du préfet de Corse-du-Sud. Lors de la relecture de ce projet d'AP, le pétitionnaire a fait part de difficultés, liées d'une part à l'équilibre financier de son projet (le nombre de douze logements sociaux annoncés dans le dossier ne permettait pas, a priori d'atteindre un équilibre), d'autre part que la mairie de Pietrosella ne s'était toujours pas portée acquéreuse du terrain supposé

porter les mesures de compensation.

Face à ces difficultés, le projet a été revu une nouvelle fois, incluant de nouvelles mesures, présentées dans un mémoire en réponse. Celui-ci concluait à un risque d'impact insuffisamment démontré sur les espèces protégées, ce qui supposait que le projet n'entrerait plus dans le champ de la dérogation. L'argumentaire se base notamment sur l'avis du conseil d'État du 9 décembre 2022, qui a fait évoluer la doctrine de "déclenchement d'une DEP".

Ce mémoire a été présenté au CSRPN en juin 2023, qui ne partageait pas les conclusions du porteur de projet, et a rendu un nouvel avis en juillet 2023, concluant à la nécessité effective de la dérogation.

Une erreur d'interprétation a conduit à interroger le CSRPN sur cette demande en lieu et place du CNPN. En effet, si une analyse de l'impact résiduel sur la Tortue d'Hermann avait été conduite pour savoir si le projet devait remonter au niveau national ou rester à l'examen des experts locaux ; il s'avère que la Fauvette pitchou, impactée par le projet, fait également partie des espèces relevant de la compétence CNPN. Ce dossier aurait donc dû, quoi qu'il en soit pour la Tortue, remonter au niveau national. Cette erreur est liée au fait que le nom latin ciblé dans le premier cerfa (*Curucca undata*), n'est pas celui repris dans l'arrêté de 2020 (*Sylvia undata*) et la correspondance avait alors échappé à la DREAL et au CSRPN. Le dernier avis du CSRPN conclut donc que le risque d'impact sur des espèces protégées demeure, et que le dossier devait donc être présenté au CNPN, instance compétente au vu de la présence de la Fauvette pitchou.

En août 2023, le pétitionnaire a donc fourni une dernière version de son dossier de demande de dérogation, à présenter au CNPN, objet de la présente demande.

Raison impérative d'intérêt public majeur

La raison impérative d'intérêt public majeur est bien développée dans ce dossier. Elle s'appuie sur le besoin de logements sociaux et de logements en primo-accession, ce qui est censé permettre de favoriser les habitations aux locaux face au fort développement touristique du secteur. La justification de ce projet est donc basée surtout sur des contraintes économiques et sociales et elle est prévue pour correspondre à une forte demande locale. La principale faiblesse du critère de la raison impérative d'intérêt public majeur réside pour cette dérogation dans le critère logement social. Est ce bien douze logements sociaux et trois lots qui seront réservés et garantis à la primo accession et à quel montant ?

Absence de solutions alternatives,

L'analyse des variantes s'est concentrée sur les communes limitrophes afin de ne pas grever les coûts immobiliers se démarquant ainsi des projets touristiques pour favoriser une accession locale à la propriété et l'hébergement sur la commune.

L'étude de sites alternatifs au projet aboutit à la conclusion paradoxale qu'il convient de retenir le site le plus excentré et en discontinuité de l'urbanisation, même si celui-ci est constructible ,ce qui est en débat après l'annulation de la demande pour une parcelle voisine.

Nuisance à l'état de conservation des espèces concernées

Il correspond ici à une nouvelle réduction de l'aire de présence et des habitats d'espèces présentant un fort impact cumulé en Corse, à savoir la Tortue d'Hermann, les chiroptères, les Sérapias, la Fauvette pitchou, le Milan noir.... Ce projet ne remet pas en cause la conservation de ces espèces sur l'île, mais il contribue à nuire à leur état de conservation.

Avis sur les inventaires et les documents

Dans le mémoire, les dates et durées d'inventaires manquent de précisions (p65 tableau 25 et 26) . La méthodologie détaille beaucoup les situations théoriques mais ne donne pas beaucoup d'information sur les pratiques mises en œuvre. Il semble qu'il y ait une copie d'un dossier type sur la méthodologie mais insuffisant sur le détail des opérations menées.

Le cas de la tortue d'Hermann est problématique, elle ne figure pas dans le formulaire Cerfa 13614.01 : destruction et altération d'habitats d'espèces. Dans un premier temps elle n'avait pas été retenue pour un dossier, ce qui a entre autre conduit à un passage en CSRPN. Les arguments présentés ne sont pas convaincants sur sa possibilité que l'ensemble de la parcelle constitue un habitat. L'argument de la pente ne peut être retenu. Par ailleurs, les travaux réalisés il y a 5 ans ont considérablement modifié les habitats

de la parcelle pouvant avoir induit de la mortalité. **La présence de la tortue est attestée et doit faire l'objet avec les autres espèces protégées d'une demande de dérogation.**

Le projet n'a pas pris en compte les remarques du premier avis du CSRPN qui demandait de mettre à jour les noms des passereaux : en Corse, la Fauvette passerinette, sur la base d'études génétiques et phénotypiques est maintenant nommée Fauvette de Moltoni *Sylvia subalpina* (P56 non rectifié); de même le Gobemouche gris est maintenant reconnu comme une espèce à part entière *Muscicapa tyrrenica* endémique de Corse, de Sardaigne et de l'archipel toscan.

Le fichier Cerfa a été complété pour les : Bouscarle de Cetti, Buse variable, Chardonneret élégant, Corneille mantelée, Fauvette à tête noire, Fauvette mélanocéphale, Fauvette passerinette, Fauvette pitchou, Gobemouche gris, Mésange à longue queue, Mésange bleue, Mésange charbonnière, Pinson des arbres, Rougegorge familier.

Sont inventoriées plusieurs espèces de chiroptères (zone de chasse); plusieurs orchidées du genre *Serapias*, *S. parviflora* en particulier. Sur ce secteur de la rive sud du Golfe d'Ajaccio, les espaces encore naturels deviennent de plus en plus rares, car ils sont soumis à une très forte pression de construction. La biodiversité "ordinaire" est devenue ici rare.

L'impact cumulé avec les différents projets est largement sous-évalué dans le dossier, bien que de très nombreuses opérations aient été réalisées dans le secteur. La plupart d'entre-elles n'ont pas fait l'objet d'études d'impact ou d'une quelconque évaluation environnementale.

La prise en compte des espèces exotiques envahissantes doit être améliorée.

Séquence E-R-C (tableau p 158)

Evitement

La phase d'**évitement** est très limitée au regard des impacts déjà engendrés par les travaux.

Mesure ME1 : Evitement des risques de dégradation de la périphérie du site lors des travaux. La mesure mérite plus de précisions en gardant en tête que la tortue d'Hermann ne se limite pas qu'au talweg.

Mesure ME2 : Evitement d'une zone refuge habitat semi-ouvert, favorable aux tortues d'Hermann. Création d'une zone tampon. Cette mesure est en retrait par rapport aux recommandations du CSRPN qui demandait le maintien d'une zone favorable à la tortue d'Hermann plus large que la zone du cours d'eau temporaire. La proposition de réalisation d'une convention de type ORE avec le propriétaire mitoyen n'est pas fournie, juste mentionnée comme en cours de rédaction, ce qui n'est pas suffisant en l'état pour en garantir la pérennité.

Réduction

Plusieurs mesures de réduction sont présentées.

Mesure R 1 : déplacement de la population de Tortue d'Hermann.

La préservation des tortues d'Hermann : recherche, translocation, calendrier de travaux adaptés, barrières à Tortue, doit permettre d'éviter d'aggraver l'impact local sur les tortues d'Hermann, mais les informations sur la localisation des sites de relâcher et le protocole de relâcher sont à détailler. Par ailleurs, la tortue d'Hermann doit faire l'objet d'une demande de dérogation, ce qui n'est pas le cas, sauf erreur. Les mesures doivent s'appuyer sur le document du PNA tortue d'Hermann.

Mesure R2 : favoriser l'accueil de l'avifaune (P146 possible cavités ?). Pas de précisions sur la réalisation et la densité.

Mesure R3 : favoriser l'accueil des chiroptères ; même observation que pour la mesure MR2.

Mesure R5 : favoriser les espèces indigènes et mellifères au sein des jardins et des parcs de la résidence.

Les mesures d'accueil de la petite faune (nichoirs, gîtes à chiroptères, "hôtels à insectes") sont souvent d'une efficacité incertaine. Le CSRPN soulignait aussi qu'elles pouvaient être regroupées en une seule mesure de réduction, ce à quoi souscrit le CNPN. Pour les mesures R2 à R5, les chiffrages et les données sont insuffisantes, sous évaluées et ne pourront pas permettre une quelconque évaluation de l'efficacité.

Les mesures R6 à R13 vont dans le bon sens.

Mesure R 7 : interdire l'utilisation de produits biocides. Comme c'est déjà une obligation réglementaire, il n'est pas opportun d'en faire une mesure de réduction.

Mesure R8 : pollutions lumineuses. Il faut préciser s'il y aura des éclairages de voirie et adapter le spectre lumineux si un éclairage de voirie est mis en place.

Mesure R10 : transplantation des populations de *Serapias*. Pour cette mesure, le CSRPN avait indiqué que la transplantation des *Serapias* ne peut être considérée comme une mesure de réduction. Les retours d'expérience étant peu satisfaisants. La demande du CSRPN de création d'une zone tampon n'a pas été retenue. Le porteur du projet maintient le passage de la voirie sur l'emplacement d'un pied de *Serapias parviflora*. Un pied de *Serapias cordigera* en proximité de la voirie est aussi concerné. Il est proposé d'inscrire contractuellement la préservation de cette pelouse au contrat de vente du lot 6, afin d'empêcher toute construction au droit de la pelouse. Il serait préférable de mettre cette pelouse bordant la route des deux côtés en espace vert, sans aménagement comme prévu par la plantation de haie.

Mesure R11 : maintien d'une perméabilité du projet pour les tortues d'Hermann. Comment cela sera-t-il mis en œuvre ? Clôture mise en place lors de la phase chantier avant livraison ? Interdiction de mur plein comme proposé, mais comment veiller à l'efficacité et la pérennité de cette mesure ?

Mesure R12 : mise en œuvre du chantier de défrichage/terrassement hors périodes sensibles pour la faune et la flore. La mesure reste trop vaguement formulée pour être convaincante.

Mesure R13 : gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise du projet : conservation de bosquets de ronciers et entretien par fauchage le long du cours d'eau. Pour le fauchage il faut appliquer les recommandations du PNA tortue d'Hermann.

Compensation

Le dossier conclu après l'application de ces mesures à un impact résiduel modéré. Pour le compenser, il est proposé d'utiliser une parcelle rétro littorale de 27 hectares (D 160) sur laquelle le maître d'ouvrage financerait 6 hectares de quotité d'acquisition et des mesures de gestion. Cette parcelle présenterait l'intérêt d'être soustraite à une forte pression foncière.

Le CNPN s'étonne de cette situation. Car, sauf erreur de sa part, cette parcelle est un espace remarquable inconstructible du PADDUC. En outre, cette compensation reste à ce stade hypothétique. La parcelle a-t-elle été acquise par la commune ? En annexe 2 du dossier, le courrier du maire (juillet 2021) écrit qu'elle est "en cours d'acquisition". Le pétitionnaire devra faire état de l'effectivité de cette acquisition, avec démonstration qu'une Obligation Réelle Environnementale (ORE) sera contractée pour venir renforcer cette mesure de compensation.

A ce stade, les mesures de compensation ne sont pas à la hauteur des impacts attendus du projet et de destruction importante des habitats et de possible destruction d'espèces (les tortues d'Hermann se terrent souvent dans des abris). Le site proposé ne semble pas éligible à la compensation (situé dans un espace remarquable et caractéristique de la loi Littoral et du PADDUC, inconstructible et à laisser en l'état pour sa valeur écologique).

Enfin, le CNPN s'interroge sur le cadre général de cette demande. Le PLU de Pietrosella daterait de 2007 et doit vraisemblablement se rendre conforme avec le code de l'urbanisme, dont la loi ALUR, ainsi qu'avec le PADDUC. Le site de la parcelle B137 semble être en contradiction avec l'article L121-8 « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants ». Et augmente les risques liés aux incendies.

Conclusion

Le projet ne remplit pas les critères pour l'obtention d'une dérogation en ne proposant pas de site de compensation acceptable, tant en surface qu'en nature. Le site proposé ne permet pas une compensation écologique évitant ou susceptible d'éviter une perte de biodiversité avec réduction des habitats et perte d'individus d'espèces protégées, dont les populations ont été minorées : erreur de noms scientifiques, absence de la tortue d'Hermann dans les formulaires Cerfa. De plus, la RIIPM doit être complétée sur le prix des logements qui seront mis à la vente afin de pouvoir estimer le pourcentage de primo-accession et de logements sociaux mis à disposition par le projet.

Au regard de ces éléments précédents, **le CNPN émet un avis défavorable à la demande de dérogation** en ne pouvant conclure à l'absence de perte nette de biodiversité.

Rappel succinct des éléments motivant le refus sur la séquence :

1. Sous-estimation dans les documents Cerfa des destructions d'individus et des pertes d'habitats. Les formulaires Cerfa ne correspondent aux potentialités des espèces, de leurs effectifs et des surfaces.

2. Les travaux de défrichements réalisés cinq ans auparavant sur la zone du projet laissent supposer que les études d'inventaires (réalisés deux ans après) ont été impactés en termes de biodiversité et nombre d'espèces protégées présentes sur le site alors sous-estimé, empêchant ainsi l'évaluation correcte des impacts du projet sur le bon état de conservation des habitats et espèces protégées.
3. Les impacts cumulés considérables de ce projet avec ceux déjà réalisés ou en cours, tant sur la nature ordinaire que sur les espèces protégées sont toujours fortement sous-estimés.
4. Mauvaise estimation des besoins de compensations par une sous-estimation de la perte d'habitats.
5. Mesures concernant la tortue d'Hermann non satisfaisantes.
6. Concernant *Serapias parviflora*, il est indiqué que les individus destinés à être détruits seront transplantés sur une zone similaire et écologiquement protégée. Il manque des précisions sur l'efficacité de ce type de mesure (mis en doute par le Conservatoire Botanique National de Corse) et sur les zones de destination.
7. Pas de situation finalisée pour un terrain pouvant accueillir une ORE. Une action sur le site pressenti est à revoir pour les mesures de réduction.
8. Mesures de réduction en retrait par rapport à l'impact du projet. Quelle garantie sur le long terme ?
9. Situation administrative du PLU à clarifier pour éviter toute fragilité juridique.

Par délégation du Conseil national de la protection de la nature :
 Le Président de la commission espèces et communautés biologiques : Nyls de Pracontal

AVIS : Favorable

Favorable sous conditions

Défavorable

Fait le : 30 octobre 2023

Signature :

Le président