

AVIS DU CONSEIL SCIENTIFIQUE REGIONAL DU PATRIMOINE NATUREL DE CORSE

Arrêté ministériel du 19 février 2007 modifié fixant les conditions de demande et d'instruction des dérogations définies au 4° de l'article L.411-2 du code de l'environnement portant sur des espèces de faune et de flore sauvage protégées.

Référence ONAGRE : Demande : 2022-00963-011-001

Dénomination du projet : Projet immobilier du Domaine des Oliviers, Pietrosella

Préfet compétent : préfet de Corse-du-Sud

Bénéficiaire : SSCV Domaine des oliviers, représentée par M. Pouget

MOTIVATION ou CONDITIONS

Le demande d'autorisation porte sur la destruction de 1,4 ha d'habitat d'espèces protégées de flore et de faune dans le cadre d'un projet immobilier de la SSCV Domaine des Oliviers sur la commune de Pietrosella. Il comporte 10 lots dont 9 de maisons individuelles et 1 de 12 logements sociaux.

Il est situé en discontinuité de l'urbanisation dans une zone classée en 2AUA au PLU. La parcelle a été défrichée il y a environ 5 ans, sans autorisation semble-t-il. Un premier Permis de construire a été accordé en 2020 et non-suivi de travaux. La Dreal a averti le maître d'ouvrage de la présence d'enjeux naturalistes sur cette parcelle et un bureau d'étude a été missionné. Un Permis d'Aménager a été accordé en janvier 2022.

Le CSRPN de Corse a rendu un avis le 7/11/2022 conditionnant son avis favorable aux quatre points rappelés ci-dessous:

1. Le caractère impératif d'intérêt public majeur de cette opération reste à démontrer sur la base d'une argumentation claire et plus solide.
2. La zone tampon le long du ruisseau doit être doublée en largeur.
3. La pelouse à orchidées doit être conservée dans les espaces communs.
4. Le porteur de projet doit produire l'acte d'acquisition par la commune de la parcelle devant faire l'objet de la mesure de compensation; celle-ci doit faire l'objet d'une Obligation Réelle Environnementale; le gestionnaire pressenti (le CEN Corse) doit fournir un engagement écrit. L'impact cumulé de ce projet avec les autres constructions du secteur est largement sous-estimé.

Des réponses précises et argumentées aux points 1 à 4 ci-dessus sont des conditions impératives à la délivrance d'un avis favorable. L'expert faune demande à être à nouveau consulté sur la base de ces réponses.

Le maître d'ouvrage a produit un mémoire en réponse en date du 5/01/2023 qui fait l'objet de ce nouvel avis.

1. Sur le caractère impératif d'intérêt public majeur de l'opération. L'argumentation développée est plus claire et plus solide. Elle repose principalement sur le caractère "social" du projet. Élément nouveau, le pétitionnaire s'engage à ce que 3 des lots sur 9 soient réservés à la primo-accession. Si cet engagement est bien suivi d'effet, on peut considérer que c'est une avancée.
2. La zone tampon le long du ruisseau doit être doublée en largeur

Le pétitionnaire répond qu'il s'agit d'une servitude de passage inscrite dans l'acte, mais propose de la décaler, en accord avec le propriétaire de la parcelle de l'autre côté du ruisseau, dans le

<p>cadre d'une future Obligation Réelle Environnementale. La proposition est acceptable à condition que soit communiqués: le nom du propriétaire; son engagement écrit pour une Obligation Réelle Environnementale et que le service instructeur soit tenu informé de l'avancement de la démarche.</p> <p>3. La pelouse à orchidées doit être conservée dans les espaces communs. Mis à part un pied d'orchidée qui sera détruit, la pelouse sera conservée et sa préservation <i>non-aedificandi</i> sera inscrite au contrat de vente du lot 6. La réponse est proportionnée à l'enjeu.</p> <p>4. Compensation: Avant tout démarrage des travaux, le maître d'ouvrage devra produire l'acte notarié actant la maîtrise foncière de la parcelle de compensation.</p>	
EXPERT DELEGUE FAUNE	<input checked="" type="checkbox"/>
EXPERT DELEGUE FLORE	<input type="checkbox"/>
AVIS :	Favorable <input type="checkbox"/> Favorable sous conditions <input checked="" type="checkbox"/> Défavorable <input type="checkbox"/>
Fait le :23/11/2023	Signature : 