

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.

Sur le caractère impératif d'intérêt public majeur (justification de la demande de dérogation). Dans le Tableau de la page 19, un argumentaire assez long et plutôt confus est développé. Il est écrit que le projet s'inscrit dans un "esprit de modération de la consommation foncière au service du résident" et "participe ainsi pleinement à la poursuite des objectifs de la commune en matière de mixité sociale..."; il est fait référence au dispositif de bail réel solidaire sans que l'on comprenne s'il s'applique au projet qui, selon le dossier, "répond à un besoin urgent de rééquilibrage des modes d'occupation de l'espace et à ce titre, à un intérêt public majeur". Il est précisé que le Permis d'Aménager a été accordé par la commune "sur le fondement du règlement du PLU applicable à la zone 2AUA". Ce règlement (modification simplifiée d'avril 2016) spécifie que "Les opérations destinées à l'habitat sont autorisées à condition qu'une part des logements produits soit destinée au logement social (tel que défini par la réglementation en vigueur). Cette part est fixée à 20% dès lors que l'opération concerne la production de plus de 5 logements, et 15% de collectif ou primo accession ou groupé..."

Le présent projet est composé de 10 lots dont 1 en logement social. Comment la règle des 20% s'applique-t-elle? En quoi les 9 autres lots ne favoriseront pas "la location saisonnière... au détriment de l'offre locative à l'année" que la commune et le maître d'ouvrage disent vouloir éviter?

L'argumentation arguant du caractère impératif d'intérêt public majeur doit être reprise afin que celui-ci soit clairement démontré; l'éventuelle simple conformité avec la loi sur la part de logement social n'est pas suffisante.

Etat initial. Le diagnostic réalisé est plutôt satisfaisant. La pression d'inventaire est proportionnée aux enjeux qui apparaissent modérés: présence de tortue d'Hermann (observée sur la partie aval de la parcelle, mais qui peut aussi contrairement à ce qui est écrit fréquenter la partie amont plus pentue; un habitat de reproduction et de repos pour des passereaux et rapaces "à enjeux": milan

royal, tourterelle des bois, fauveltes pichou et passerinette (ces deux dernières reproductrices in situ). Il importe 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*; de même le Gobemouche gris est maintenant reconnu comme une espèce particulière *Muscicapa tyrrhenica* endémique de Corse, de Sardaigne et de l'archipel toscan. Les espèces suivantes (inventoriées) doivent figurer dans la demande de dérogation (compléter les CERFA): Bouscarle de Cetti, Buse variable, Chardonneret élégant, Corneille mantelée, Fauvette à tête noire, Fauvette mélanocéphale, Fauvette passerinette, Fauvette pichou, 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.

On peut s'interroger sur la bibliographie. Est-elle "décorative"? De nombreux ouvrages et publications concernant la faune de Corse sont ignorés au profit d'ouvrages très généraux. Par exemple, l'ouvrage d'Angel de 1946, épuisé depuis des dizaines d'années et truffé d'erreurs concernant l'herpétofaune de Corse, a-t-il vraiment été utilisé?

La séquence Eviter- Réduire -Compenser: impacts et mise en œuvre.

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 (zonage AU du PLU).

Les mesures d'évitement/réduction consistent principalement dans le calendrier des travaux évitant les périodes les plus sensibles, des clôtures perméables à la petite faune (l'interdiction de murs séparant les parcelles devra impérativement être inscrit dans le règlement de copropriété)... La zone tampon le long du ruisseau (en lien avec la mesure R13) représentant l'habitat le plus sensible devrait être doublée en largeur afin d'assurer la tranquillité du secteur à tortue d'Hermann. A l'intérieur du lotissement la pelouse à orchidée doit être conservée dans les espaces communs.

Les mesures d'accueil de la petite faune, dont l'efficacité apparaît douteuse, (nichoirs, gîtes à chiroptères, "hôtel à insectes") doivent être regroupées en une seule mesure de réduction.

Les mesures R6 à R13 vont dans le bon sens. toutefois, les plantations doivent absolument éviter des espèces exotiques considérées comme envahissantes: *Stipa*, *Lippia nodiflora*, le gazon des Mascareignes et *Gaura*. Dans la liste des arbres à planter, il convient de certifier absolument que *Alnus cordata* est bien issu de production locale, la souche italienne étant à proscrire. En outre, il convient de sélectionner *Santolina corsica* au lieu de *S.*

chamaecyparissus, non indigène à la Corse. La mesure R10, transplantation des *Serapias*, ne peut être considérée comme une mesure de réduction. Les retours d'expérience étant peu satisfaisants.

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!

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 ha (D 160) sur laquelle le maître d'ouvrage financerait 6 ha de quotité d'acquisition et des mesures de gestion. Cette parcelle est intéressante car elle permettrait la préservation d'un espace soumis à une forte pression. 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 en outre une Obligation Réelle Environnementale devra impérativement venir renforcer cette mesure de compensation.

En conclusion

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.

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 :7/XI/2022	Signature : 