

# 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°2021-09-29x-00981 Référence de la demande : n°2021-00981-041-001

Dénomination du projet : Projet immobilier "Fortimmo"

Lieu des opérations : -Département : Corse du Sud -Commune(s) : 20166 - Grosseto-Prugna.

Bénéficiaire : SSCV Fortimmo

## MOTIVATION ou CONDITIONS

### Contexte

Il s'agit d'un dossier de régularisation d'un projet immobilier, suite à la mise en demeure de la Dreal imposant l'arrêt des travaux entamés sans autorisation (sur 10 ha de débroussaillage et sur 3 ha de terrassement), la mise en défens de la zone de travaux et la régularisation administrative du dossier. A noter que ce terrassement sans autorisation environnementale déborde même de façon notable de la zone d'emprise du projet sur sa face Sud-Ouest. Ces travaux ont entraîné la destruction des habitats de la tortue d'Hermann et d'une orchidée protégée (Sérapias négligé), et celle d'individus de ces deux espèces (au moins 8 cadavres de tortue d'Hermann trouvés sur site). Ce projet immobilier concerne la création de 154 logements collectifs répartis en 10 bâtiments (11 tranches de travaux) avec une emprise totale de un hectare sur une parcelle de 5,5 hectares.

Il faut rappeler qu'il s'agit du second dossier de régularisation avec le groupe ROCCA immobilier dans ce mandat du CNPN. En aout 2020 au sujet de la création d'un autre lotissement « Terrasses de Stiletto », l'avis du CNPN a indiqué au groupe ROCCA immobilier « à ne pas oublier pour le futur qu'il est obligatoire pour tout projet d'envergure de respecter le code de l'urbanisme ET le code de l'environnement, afin d'éviter de telles procédures de régularisation. Ce point devrait désormais être la règle pour les futurs projets impliquant les pétitionnaires ».

### Préambule

Une fois de plus, ce dossier illustre le problème récurrent de l'indépendance des législations entre les codes de l'urbanisme et de l'environnement, un permis de construire pouvant être délivré sans autorisation environnementale. En effet, un permis de construire et une autorisation de défrichement avaient été accordés en février 2017. L'avis de la Dreal détaille clairement les étapes réglementaires ayant conduit à la mise en demeure de ce dossier et à sa régularisation.

### Trois conditions d'octroi d'une dérogation

La raison impérative d'intérêt public majeur est bien développée. Suite à sa suspension, des réflexions avec la commune ont permis d'intégrer ce projet dans le PLU communal et l'ajout d'un tiers de logements sociaux et de logements en primo-accession, ce qui permet de favoriser les habitats locaux face au fort développement touristique du secteur. La justification de ce projet est donc surtout économique et sociale et correspond à une forte demande locale.

Concernant l'absence de solutions alternatives, l'analyse des variantes intervient après le début des travaux dans ce dossier de régularisation. Pour un projet de cette taille, les secteurs mobilisables sont difficiles à trouver. Il est regrettable que la recherche de solutions alternatives ait été réalisée à l'échelle de cette commune, alors qu'elle aurait dû l'être à celle de l'intercommunalité d'Ornano-Tavaro. Le projet examine huit solutions sur cette commune en rappelant les contextes urbanistiques et environnementaux, mais une analyse multicritères plus systématique aurait pu être plus claire. Une des qualités de la solution choisie pour ce projet est qu'il se situe en continuité d'une zone déjà urbanisée, ce qui limite le mitage du milieu semi-naturel alentour.

Enfin, la nuisance à l'état de conservation des espèces concernées correspond ici à une nouvelle réduction de présence de deux espèces présentant un fort impact cumulé en Corse, à savoir la Tortue d'Hermann et le Sérapias négligé. Ce projet ne remet pas en cause la conservation de ces deux espèces sur l'île, mais il contribue clairement à nuire à leur état de conservation.

Les deux dernières conditions d'octroi ne sont donc complètement respectées.

### Avis sur les inventaires

L'estimation des enjeux est rendue très difficile par la réalisation des travaux sans autorisation, ce qui laisse un doute sur les espèces réellement présentes avant travaux. Cette analyse s'est donc basée sur une analyse bibliographique et sur une campagne d'inventaires des zones non impactées, entre mai et sept. 2020 et en avril 2021.

Ces inventaires ont révélé la présence d'une plante protégée au niveau national, le Sérapias négligé et de deux espèces patrimoniales l'Orchis papillon et le Sérapias en cœur. A signaler que la carte de prospection pour la flore (p39) montre clairement que toute la zone n'a pas été prospectée notamment dans sa partie Nord-Est. Côté faune, la Tortue d'Hermann représente l'essentiel des enjeux mais l'emprise concerne également deux autres reptiles, cinq chiroptères et 30 oiseaux, ainsi que la destruction d'habitation sur 5,39 hectares pour ces reptiles et oiseaux et celle sur 1,3 hectare pour le Sérapias négligé. La carte des points d'écoute des chiroptères (p46) montre que ces points ne sont pas situés sur la zone d'emprise du projet et délaisse complètement sa partie Nord-Est.

## MOTIVATION ou CONDITIONS

Plusieurs chênes lièges pouvant accueillir des gîtes à chiroptères seront détruits ou déjà été détruits par les travaux sans autorisation (p122) ; le projet se situe entre deux zones de transit de chiroptères (carte p123). Attention, les différences sont importantes entre les listes d'espèces protégées impactées par le projet et celles présentes sur le document cerfa pour plusieurs groupes taxonomiques, ce qui pose un problème important de légalité. Le constat d'un impact sur une espèce protégée non listée sur le cerfa serait susceptible de bloquer le projet. Le cerfa et les impacts bruts doivent considérer la liste complète de toutes les espèces impactées afin d'appliquer et de dimensionner la séquence ERC.

L'analyse d'impact du projet est bien détaillée et permet de montrer que l'emprise est située à proximité de zone urbanisée en limite (moins de 100m) d'un espace remarquable classé en ZNIEFF1, avec un impact évalué comme très fort (et modéré avec trois autres ZNIEFF1). Les impacts du projet avec plusieurs sites Natura2000 voisins (ZPS et ZSC inclus) sont évalués comme forts. Ce projet sera aussi contigu avec l'espace stratégique environnemental défini dans le PADDUC pour limiter l'urbanisation. L'analyse fonctionnelle de l'impact du projet est bien détaillée et analysée, elle révèle la proximité avec une zone définie en réservoir de biodiversité, à conserver dans un environnement proche à tendance très anthropisée et urbanisée.

### Estimation des impacts

Il s'agit déjà des impacts de destruction directe liés au début des travaux sans autorisation environnementale. A minima, au moins huit cadavres de tortues d'Hermann et un nombre inconnu, mais semble-t-il important de Sérapias négligé ont été détruits (une centaine d'individus de cette espèce ayant été inventoriée en périphérie des zones terrassées en 2020). L'estimation de 20 pieds détruits dans un habitat favorable de 1,3 hectares est très spéculative et certainement sous-estimée : l'impact local évalué comme modéré devrait être au moins évalué comme fort. Ces travaux ont également créé une rupture temporelle dans les connexions écologiques impliquant ce site et une perturbation forte des écoulements d'eaux du secteur. L'évaluation des impacts sur les chiroptères est sous-estimée, car le milieu a radicalement changé autour des quelques arbres préservés.

L'évaluation des **impacts cumulés** montre que le secteur a subi une forte urbanisation et une artificialisation dans les dix dernières années, dont l'impact a très souvent concerné la Tortue d'Hermann et le Sérapias négligé qui voient leur présence diminuée peu à peu. Le projet évalue l'impact cumulé comme fort sur la Tortue d'Hermann. Cette évaluation indique également un effet barrière important du fait de la rupture du corridor écologique. Les impacts indirects ne sont pas évalués. Le contexte de régularisation, l'ensemble des impacts déjà réalisés par les travaux sans autorisation, les impacts bruts et les impacts cumulés devraient donc motiver une séquence ERC ambitieuse et exemplaire. Les **impacts résiduels** sont assez peu détaillés et sont comme forts sur la Tortue d'Hermann et son habitat, modéré sur le Sérapias négligé et plus modestes sur l'habitat de cortèges d'espèces de milieux boisés et semi-ouvert.

Les pétitionnaires ont donc clairement choisi de compenser plutôt que d'éviter et de réduire leur impact, ce qui n'est pas approprié au vu de la difficulté d'efficacité et de pertinence des mesures de compensation, ni au vu de l'attente d'une séquence ERC ambitieuse et exemplaire lié au contexte du projet.

### Séquence E-R-C

La phase d'**évitement** est très limitée au vu du début des impacts liés aux travaux. Les propositions de balisage des pieds restant de Sérapias négligé sont une mesure de réduction pendant la phase chantier. Comment imaginer l'efficacité de la mesure E2, alors que le terrassement a largement débordé de la zone d'emprise et que la rupture temporelle de la continuité écologique est évidente depuis plusieurs mois.

Plusieurs **mesures de réduction** sont classiques mais nécessaires. La mesure R1 permet d'éviter d'aggraver l'impact local sur les tortues d'Hermann, même si la localisation des sites de relâchers et le protocole de relâcher restent à définir. Les mesures R2 et R3 pourraient ajouter des nichoirs également sur les arbres restants sur site. La plantation de haies est intéressante (même si elle oublie de citer la fonction écologique de pollinisation), mais elle doit mentionner le remplacement des individus morts après plantation. Il est cependant regrettable que la conception des bâtiments n'intègre pas plus de démarches éco-responsables. Le document cas par cas fait état d'une production d'eau chaude sanitaire, ce qui est bienvenue vu le contexte méditerranéen du projet, mais l'absence de panneaux photovoltaïques pourrait être ajoutée. Enfin, pour éviter d'aggraver l'imperméabilisation liée à ces créations de bâtiments (emprise de 1,4 ha), la création de parkings et de voiries doit être associée à l'utilisation en dalles alvéolées pour les parkings afin de rester perméables aux précipitations et de moins impacter la fonction écologique liée au cycle de l'eau. La création de parkings souterrains est bienvenue ici pour les mêmes raisons.

La **compensation** proposée correspond à un site contigu au projet ce qui permet avant d'interdire l'urbanisation du secteur. Le ratio surfacique est de 3,6 (19 ha compensé pour 5,4ha impacté) ce qui reste beaucoup trop modeste par rapport à d'autres projets locaux impactant la Tortue d'Hermann qui proposent des ratios de compensation de 5 pour 1 à 10 pour 1. Vu le caractère de régularisation et la forte sur la séquence ERC, ce projet doit avoir une compensation avec un ratio de 10:1 ce qui correspond à un besoin de 54 hectares minimum de compensation, donc à un besoin de compensation supplémentaire de 35 hectares. L'intégration de la parcelle AC1947 (5ha) associée à un débroussaillage alvéolaire est un début pour combler ce besoin de compensation. Le besoin de compensation serait de 30 hectares (voir carte p 187) extension du site de compensation près du projet. Le CNPN incite à rechercher ces nouveaux sites de compensation dans les zones encore boisées au nord-ouest de la compensation actuelle, mais aussi au Sud où la connexion avec la frange littorale serait très intéressante (surtout que cette zone est très certainement sous influence de la loi littorale et qu'elle correspond à une zone réservoir de biodiversité dans le Padduc). L'objectif serait ici de favoriser la conservation d'un corridor écologique d'une surface notable et appropriée à la conservation des espèces impactées.

S'il s'avère impossible d'avoir une garantie de maîtrise foncière sur ces nouveaux sites de compensation, une autre solution est de réduire la taille du projet (et donc le nombre de bâtiments) afin de réduire le besoin de compensation du projet. L'impact des travaux déjà réalisés sans autorisation environnementale correspond à 3 hectares, donc le besoin de compensation serait à cette condition de 30 hectares.

La pérennisation des sites de compensation est assurée par acquisition foncière préférentiellement sinon par la création d'ORE, qui devra être effective au moment du dépôt futur de ce projet amélioré et avoir une durée maximale de 60 ans.

## MOTIVATION ou CONDITIONS

Par rapport au site proposé, environ la moitié du site correspond à un milieu fermé où l'ouverture alvéolaire permettra de favoriser les espèces impactées. De plus, la restauration de la mare temporaire et l'entretien des zones humides sont de nature à apporter une plus-value-écologique. Si ces 30 hectares sont impossibles à obtenir, l'abandon du projet immobilier avec restauration écologique du site terrassé sans autorisation est une possibilité à envisager sérieusement.

De plus, afin de compenser les importants impacts directs et cumulés sur la tortue d'Hermann, le pétitionnaire doit se rapprocher des porteurs du PNA sur la Tortue d'Hermann et financer une partie de celui-ci. Une proposition appropriée serait que le pétitionnaire contribue à financer la recherche d'un site de compensation dédié à la conservation de la Tortue d'Hermann à proximité d'Ajaccio. Même principe pour le Sérapias négligé : le pétitionnaire doit se rapprocher du CBN de Corse et financer l'acquisition d'un site de conservation dédié à cette d'orchidée subissant un impact cumulé énorme et croissant.

Les mesures **d'accompagnement** prévues sont classiques mais doivent être complétées. La mesure A2 concerne aussi la faune donc le titre doit être complété. Parmi les mesures de gestion (MA3) des mesures doivent être prises pour favoriser la réduction de la prédation réalisée par les chats domestiques, chats dont la présence est prévisible avec l'arrivée de ces nouveaux habitants. Le budget associé à la séquence ERC est particulièrement ridicule au vu de l'attente forte d'une séquence ERC exemplaire et ambitieuse (voir avant) ; ce point démontre, s'il le fallait, que les pétitionnaires n'ont pas compris le dimensionnement attendu de la séquence ERC. Par exemple, le budget associé à la MA2 sur le suivi annoncé multi-taxa démontre que ce suivi sera nettement trop modeste par rapport à l'attente ; ce suivi doit être assuré par un organisme indépendant comme le CEN de Corse ou une autre structure pérenne (OFB, OEC...). Les mesures de financement du PNA sur la Tortue d'Hermann et sur l'acquisition d'un site de compensation dédié à la conservation du Sérapias négligé devront être ambitieuses.

**Conclusion**

Plusieurs évidences sont associées à ce projet : 1) ce projet de création de lotissement (dont des logements) aurait pu être associé à des impacts beaucoup plus modestes s'il avait respecté le code de l'environnement dès le début, et donc s'il avait été associé à une dérogation classique avant le démarrage des travaux. 2) Malgré les recommandations fortes suite à un premier dossier de régularisation, la démarche irrespectueuse de l'environnement et de sa protection pour ce second dossier de régularisation du groupe immobilier Rocca n'incite pas à la modération de cet avis. 3) La compensation proposée est clairement insuffisante surtout au vu de ce contexte, et elle doit être portée à un ratio surfacique de 10 pour 1 a minima, ce qui correspond à un besoin de compensation de 54 hecares. 4) Ce projet impact la Tortue d'Hermann et le Sérapias négligé, deux espèces protégées qui présentent de très forts impacts cumulés en Corse, ce qui implique que deux conditions d'octroi de cette demande ne sont pas complètement respectées. 5) Le document cerfa doit intégrer l'ensemble des espèces impactées par le projet. 6) Plusieurs étapes (qualité des inventaires, évaluation des impacts, nature et dimensionnement des différentes mesures ERC) font défaut et doivent être améliorées.

**Au vu de l'ensemble de ces points, le CNPN émet un avis défavorable à ce projet.** Vu l'impact des travaux déjà réalisés, le besoin local de logements (dont ceux sociaux) et l'inscription de ce projet au PLU, le CNPN incite les pétitionnaires à déposer un nouveau projet aux conditions incontournables suivantes :

- l'abandon du projet assorti d'une obligation de restauration écologique est une possibilité à envisager sérieusement surtout si le besoin de compensation n'est pas satisfait ;
- le formulaire Cerfa doit être revu pour intégrer toutes les espèces impactées par le projet, celles-ci devant toutes être prises en compte dans la séquence éviter-réduire ;
- augmenter la surface de compensation de façon à respecter un ratio surfacique de 10 pour 1 avec deux solutions présentées : proposer 54 hectares de surface de compensation pour le projet actuel, ou proposer 30 hectares de compensation en réduisant la taille du projet aux 3 hectares déjà terrassés ;
- toutes les demandes de modifications énoncées dans cet avis doivent être satisfaites avant de resoumettre un nouveau projet .

En outre, c'est le second dossier de régularisation pour le groupe immobilier Rocca, et ce n'est pas acceptable. Pour la seconde fois, il est rappelé qu'il est obligatoire pour tout projet d'envergure de respecter le code de l'urbanisme et le code de l'environnement afin d'éviter de telles procédures de régularisation.

Par délégation du Conseil national de la protection de la nature :  
Nom et prénom du délégataire : Michel Métails

AVIS : Favorable Favorable sous conditions Défavorable 

Fait le : 15 décembre 2021

Signature :

