



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE CORSE

DIRECTION RÉGIONALE  
DE L'ENVIRONNEMENT  
DE L'AMÉNAGEMENT  
ET DU LOGEMENT  
Service biodiversité, eau et paysage

17 JUIN 2019

**Arrêté n° F09419P037 du**  
**portant décision d'examen au « cas par cas » relatif au projet de création du quartier résidentiel « Les terrasses du Stiletto », sur le territoire de la commune d'AJACCIO, en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement**

*La préfète de Corse*  
*Officier de la Légion d'Honneur,*  
*Officier de l'Ordre National du Mérite,*  
*Chevalier du Mérite Agricole,*  
*Chevalier des Palmes Académiques*

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3 ;
- Vu le décret du président de la République du 27 avril 2018 nommant Mme Josiane CHEVALIER, préfète hors classe, en qualité de préfète de Corse, préfète de la Corse-du-Sud ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas, préalable à la création du quartier résidentiel « Les terrasses du Stiletto », sur le territoire de la commune d'AJACCIO, présentée par la SCCV « Les Terrasses du Stiletto » représentée par M. Patrick ROCCA, et reçue complète le 13 mai 2019 ;
- Vu l'avis de l'agence régionale de santé, en date du 23 mai 2019.

**Considérant** la nature du projet, qui consiste en la création d'un quartier résidentiel comportant 27 bâtiments en R+4 à R+5, dont la hauteur hors-sol sera comprise entre 16 m et 20 m, pour un total de 929 logements et une surface de plancher de 52 190 m<sup>2</sup>, ainsi que des voies de circulation et des places de stationnement extérieures, pour une surface d'emprise totale de 80 045 m<sup>2</sup> dont 46 566 m<sup>2</sup> seront imperméabilisés, sur la parcelle cadastrée A904, sur le territoire de la commune d'AJACCIO ;

**Considérant** que les travaux seront réalisés en quatre tranches successives d'une durée approximative de deux ans chacune, soit une durée totale d'environ 8 ans et comporteront notamment la réalisation d'un défrichement sur une superficie de 80 045 m<sup>2</sup> et la réalisation de terrassements ;

**Considérant** que le projet relève de la rubrique 47°a « *Défrichements soumis à autorisation au titre de l'article L. 341-3 du code forestier en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare* » du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

**Considérant** la localisation du projet :

- dans un secteur semi-naturel en pleine mutation accueillant de futurs aménagements structurants (futur hôpital, nouveau collège, pénétrante Est, téléporté de Saint Joseph, voie de liaison entre l'entrée d'Ajaccio et le quartier du Stiletto) ;
- au sein d'un milieu constitué d'une alternance de maquis et d'arbres de hautes tiges, tels que chênes lièges, oliviers sauvages et chênes verts ;
- à proximité immédiate de zones habitées et de commerces ;

**Considérant** que les travaux induiront des nuisances pour les riverains, notamment dues au bruit, à la poussière et à l'augmentation du trafic routier en raison des rotations journalières des poids lourds dont le nombre estimé et la destination ne sont pas précisés ; que ces nuisances, qui dureront pendant huit années, viendront s'ajouter à celles issues des autres chantiers importants en cours ou à réaliser (futur hôpital, nouveau collège, pénétrante Est, téléporté de Saint Joseph, voie de liaison entre l'entrée d'Ajaccio et le quartier du Stiletto) ; que, par suite, l'impact des travaux sur la qualité de vie des riverains et les commerces situés à proximité doit être étudié, et notamment l'étude de trafic proposée doit être complétée pour prendre en considération l'augmentation du trafic de poids lourds due au chantier, ainsi que le cumul avec les autres chantiers prévus ;

**Considérant** que des travaux de terrassement, dont les caractéristiques ne sont pas précisées, seront réalisés et seront à l'origine d'un volume inconnu de terres excavées ; que ces déblais seront réutilisés pour la création de remblais agricoles, sans que ne soient indiqués leur localisation, leurs caractéristiques et leur compatibilité avec les règles d'urbanisme applicables ; que, par conséquent, les modalités de gestion des terres excavées doivent être précisées ;

**Considérant** que le terrain, bien qu'en partie rudéralisé, accueille des habitats favorables à la Tortue d'Hermann dont la présence est avérée sur le site ; que, par ailleurs, trois espèces de flore protégées ont été identifiées, l'Isoète épineux (*Isoetes histrix*), la Linaire à fruits renversés (*Linaria reflexa*) et le Serapias négligé (*Serapias neglecta*), ainsi que plusieurs espèces de flore patrimoniale, notamment l'Anthyllide de Gérard (*Dorycnopsis gerardi*), la Courroyette des sables (*Corrigiola littoralis*) et le Trèfle raide (*Trifolium strictum*) ; que, par suite, une analyse de l'impact de la réalisation des travaux sur la faune, la flore et les habitats s'avère nécessaire ;

**Considérant** que les immeubles d'habitation, qui comporteront de grandes terrasses ouvertes, seront situés dans l'une des trouées de décollage et d'atterrissage de l'héliport du futur hôpital d'Ajaccio ; que l'étude acoustique proposée a permis de définir les mesures d'isolation acoustique du bâti nécessaires ; que, toutefois, cette isolation acoustique ne permettra d'atteindre un confort acoustique pour les occupants des logements que si les fenêtres sont maintenues fermées ; qu'en revanche, le dossier ne permet pas d'apprécier les facteurs d'atténuation des niveaux d'exposition au bruit à l'extérieur des bâtiments, lors de l'utilisation des terrasses ou des parties communes ; qu'en outre, la future pénétrante Est, dont le trafic est estimé à 12 000 véhicules par jour et qui longera la limite Sud-Est du projet, générera des nuisances sonores qui sont susceptibles de s'ajouter à celles résultant du fonctionnement de l'héliport ; qu'ainsi, cette étude acoustique doit être complétée ;

**Considérant** que les appareils utilisant l'héliport sont susceptibles de générer des effets de souffle potentiellement perceptibles depuis les terrasses des futurs logements ; que, dès lors, il apparaît nécessaire d'étudier les impacts qui y sont associés ;

**Considérant** qu'à terme, le projet permettra d'accueillir plus de 2 000 nouveaux habitants, couvrant 13 % des besoins totaux de la ville d'Ajaccio en logements supplémentaires pour les 15 prochaines années ; que, le dossier ne permet pas d'établir la compatibilité du dimensionnement des réseaux, services et infrastructures disponibles sur place avec l'accueil d'un nombre important de résidents supplémentaire, notamment quant à la sécurisation des accès routiers du futur quartier résidentiel ; qu'en outre, les conditions d'accès et les liaisons fonctionnelles de celui-ci avec le reste de la ville mériteraient d'être précisées ;

**Considérant** que les immeubles seront construits sur une éminence du relief et, de ce fait, s'imposeront dans le grand paysage de la ville d'Ajaccio ; que le plan de masse ne propose pas de représentation de la topographie alors que le terrain comporte un dénivelé de 36 mètres, avec une pente moyenne de 16,5 % ; qu'en outre, la trame végétale envisagée est réduite ; que, dans ces conditions, l'intégration du projet dans son environnement doit être étudiée ;

**Considérant** qu'au regard de sa nature et de la sensibilité du site, le projet est susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement et la santé humaine ; que, par suite, il convient d'étudier de manière plus approfondie les impacts réels ou potentiels, en phase de travaux et en phase de fonctionnement, de la création du quartier résidentiel « Les terrasses du Stiletto » afin de définir les mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation de nature à diminuer les incidences négatives du projet qui auront été identifiées.

*Sur proposition du directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement*

## ARRÊTE

**Article 1<sup>er</sup>** - Le projet de création du quartier résidentiel « Les terrasses du Stiletto », sur le territoire de la commune d'AJACCIO, faisant l'objet du présent arrêté est soumis à étude d'impact, en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

- Article 2** - La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.
- Article 3** - Le présent arrêté est publié sur le site internet de l'autorité environnementale.
- Article 4** - Le secrétaire général pour les affaires de Corse et le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Corse sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

**La préfète**



**Josiane CHEVALIER**

**Voies et délais de recours**

— **Recours administratif préalable obligatoire** : à adresser à madame la préfète de Corse, Palais Lantivy, BP 401 – 20188 Ajaccio Cedex 1. Ce recours doit être obligatoirement introduit avant tout recours contentieux sous peine d'irrecevabilité de ce dernier. Formé dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision, il a pour effet de proroger le délai de recours contentieux.

— **Recours contentieux** : à adresser au Tribunal administratif de Bastia, Villa Montepiano, 20 407 BASTIA. Le Tribunal administratif de Bastia peut également être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible par le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Le recours contentieux peut être introduit dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours administratif préalable obligatoire.

