

Maître d'Ouvrage :
AJACCIO ALTORE

25 rue Général Foy 75 008 PARIS

Réponses à l'avis du Conseil National de la Protection de la Nature
du 21 janvier 2021 concernant le projet immobilier de « L'Altore » à
Mezzavia

PRÉAMBULE

Le présent document constitue un mémoire en réponse à l'avis défavorable du CNPN, émis le 21 janvier 2021, relatif au projet immobilier « Altore » à Ajaccio. Reprenant point à point les observations formulées par le CNPN dans son avis, il précise le projet et, surtout, décline l'ensemble des améliorations qui lui ont été apportées. Afin d'en faciliter l'analyse, ce mémoire renvoie vers les différentes pages du dossier qui apportent des réponses à chaque observation du CNPN.

RAPPEL SUR LE CONTEXTE DE LA DEMANDE DE DEROGATION

Porté par la SAS AJACCIO ALTORE, qui a repris le projet porté initialement par Corsea Promotion, ce programme, positionné au cœur de Mezzavia à l'Est d'Ajaccio, s'articule le long d'un versant depuis la RT22. Constitué d'habitats collectifs en partie basse et de logements individuels groupés sur la partie haute du terrain, il a fait l'objet d'une délivrance de Permis de Construire le 13/06/2017 et d'un PC modificatif le 20/11/2017. Point de force du projet, alors que les opérations les plus récentes à Ajaccio s'inscrivent dans une unique logique de densité au prix de surplombs et de consommation d'espaces naturels, ce projet, en mixant les formes bâties, parvient à concilier modération de la consommation foncière et conservation d'une échelle à taille humaine. Il tire notamment ses atouts d'un travail architectural qui, via la mise en œuvre de jardins individuels et la conservation des spécimens arborés les plus intéressants de l'aire de projet, permet le maintien d'une trame végétale.

Pour qualitatif qu'il soit en termes d'urbanisme, ce projet croise plusieurs enjeux espèces protégées. La Tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*), a été relevée sur l'aire de projet, tout comme la *Kickxia commutata*, ainsi que le *Serapias parviflora* et le *Serapias neglecta*. D'autres espèces, notamment d'oiseaux, ont également été relevées sur site avec, toutefois, des enjeux moindres.

La destruction de ces espèces et, pour certaines, de leur habitat étant interdite, Ajaccio Altore a sollicité une demande de dérogation exceptionnelle pour destruction d'individus, déplacement d'espèces et destruction/dégradation/altération d'habitats d'espèces au titre de l'article L. 411-2 du Code de l'environnement.

Dans le but de faciliter la lecture du mémoire en réponse, les remarques du CNPN ont été rappelées en bleu, italique et en encadré avant chaque réponse du pétitionnaire.

Les réponses du pétitionnaire sont en noir.

Enfin, les pages du dossier CNPN ayant subi des modifications seront indiquées par un liseré rouge dans ce présent document.

COMPOSITION DU DOSSIER

Trois conditions d'octroi d'une dérogation.....	4
1. Raison impérative d'intérêt majeur	4
2. Absence de solutions alternatives.....	5
3. Nuisance à l'état de conservation des espèces concernées par la dérogation.....	7
Avis sur les inventaires	9
Estimation des impacts	10
4. Les impacts bruts.....	10
5. Les impacts cumulés.....	10
6. Les impacts résiduels.....	11
Séquence ERC	13
7. Mesures d'évitement	13
8. Mesures de réduction	14
9. Mesures de compensation	17
Annexes	25

Trois conditions d'octroi d'une dérogation

1. *Raison impérative d'intérêt majeur*

Trois conditions d'octroi d'une dérogation

La raison impérative d'intérêt public majeur présente ici un intérêt économique et social par la création de 163 logements dont 32 à caractère social. Il est situé dans une zone constructible du PLU d'Ajaccio connectée à la voirie, en proposant une mixité urbaine par les différents types de logements proposés. Cependant, il faut noter ici que la notion d'urbanisation d'une dent creuse ici est toute relative. Même si ce quartier Mezzavia est en pleine expansion, il reste encore plusieurs zones arborées (dont le site du projet), qui constituent un maillage et une certaine connectivité écologique, notamment vers la ZNIEFF 1 « Vallée Verdana, Picciolosa, Suartello ». De plus, ce maillage de zones arborées constitue également des zones de fraîcheur, importantes dans le cadre du changement climatique, et des zones de verdure importantes pour le bien-être et le cadre de vie des habitants. La zone de projet constitue aussi une zone refuge pour de nombreuses espèces, dont plusieurs sont protégées. Le choix est donc encore possible entre une urbanisation totale du secteur (assez contraire aux recommandations du Padduc) et une urbanisation plus douce laissant des secteurs arborés au sein de la ville, plus résilients en termes de bien-être et de solution face aux changements climatiques. Ce qui est questionné ici, c'est donc le dimensionnement du projet qui doit prendre en compte l'équilibre entre les politiques locales environnementales et celles d'urbanisation.

Réponse de AJACCIO ALTORE :

La question de l'équilibre entre artificialisation des terres et satisfaction des besoins en logements figure parmi les grands enjeux du développement des villes.

Même s'il est antérieur à la Loi Climat et Résilience, le Plan Local d'Urbanisme d'Ajaccio a pris pleinement la mesure de cette question en réduisant, de façon drastique, la constructibilité sur le territoire. Avec 400ha de zones urbaines supprimées et, surtout, avec la fermeture de l'ensemble des zones à urbaniser, les élus ajacciens ont fait le choix de privilégier la densification face à un ancien document d'urbanisme qui, pour répondre à l'urgence du manque de logements, laissait toute latitude à l'extension de l'urbanisation.

Pour autant, cette approche ne s'est pas faite sans un travail de préservation des trames vertes et bleues. Ainsi sur le secteur de Mezzavia, par le recours aux EBC, en premier lieu, ainsi que par l'utilisation de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme spécifiquement dédié à cet usage, des îlots de verdure ont été sanctuarisés. Par le concours indirect des surfaces exposées aux risques inondations, des zones non aedificandi ont été tracées au cœur de la trame urbaine comme autant d'espaces de respiration. Enfin, par un travail sur le dessin et le règlement des zones U, une trame bâtie hybride de collectifs (zone UCa) et d'habitat individuel (zone UDa) a été privilégiée, soutenue par des « quotas d'espaces verts » qui ont vocation à réduire la part d'artificialisation de la ville.

C'est donc dans un contexte clair, précisément dessiné par un Plan Local d'Urbanisme qui prône la modération, que Corsea Promotion, initialement, et Ajaccio Altore, aujourd'hui, ont positionné un projet qui tranche avec le marché de l'immobilier neuf ajaccien (cf. pages 32 à 38, dossier CNPN).

De fait, parmi les atouts principaux du projet, les logements individuels groupés de la partie haute du terrain se démarquent de ce qui est couramment proposé à Ajaccio. Quand ce type d'habitat se résume, sur la majeure partie des promotions récentes, à des bandes ininterrompues de maisons en

R+1 accolées et tellement denses qu'elles sont simplement dotées de micro-jardins de moins de 100m², le projet Altore a fait le choix d'un habitat individuel qui respire. Dès lors, si des groupes de maisons sont constitués, ces groupes ne dépassent jamais 4 maisons. Ils sont, par ailleurs, travaillés en oblique de manière à dégager un maximum d'espaces de respiration. De la sorte, même s'ils restent de taille modeste, les jardins rattachés aux maisons forment une continuité entrecroisée, renforcée dans sa fonctionnalité écologique par le choix du maître d'ouvrage de conserver les plus beaux sujets arborés (voir par la suite). Ainsi dessinée, cette partie du projet se rapproche des formes urbaines distinguées par l'ouvrage « Formes urbaines et Biodiversité » de Morgane Flécheau aux éditions PUCA.

Malgré 163 logements, soit une densité significative, moins de 60% de la surface totale de l'aire de projet fait l'objet d'une imperméabilisation. C'est moins que ce qu'impose le PLU.

Par sa capacité d'accueil, sa position en tissu urbain, la consommation partielle de l'espace, et selon le contexte social de la commune ajaccienne, le dimensionnement du projet s'inscrit dans les équilibres arbitrés entre politiques locales environnementales, urbanisation, et réponse à l'urgence de production de logements, notamment sociaux et intermédiaires (cf p.19 du dossier CNPN, cf annexe 1).

2. Absence de solutions alternatives

La question d'absence de solutions alternatives est réduite du fait du caractère de régularisation de ce dossier, suite aux travaux engagés sur le secteur.

Réponse de AJACCIO ALTORE :

L'emprise occupée par la promotion Altore est partagée en trois.

En partie haute, l'espace arboré concentre la majeure partie des enjeux naturalistes. Il n'a pas été affecté par le démarrage des travaux.

Le long de la RT 22, en partie basse de l'aire de projet, les travaux ont été engagés début 2021 au droit d'un ancien bâtiment, incendié il y a une dizaine d'années, dont seule la dalle béton subsistait. Dénuée d'intérêt écologique, cette emprise a pu être terrassée sans contrevenir à la réglementation sur les espèces protégées.

Entre les deux entités, un espace intermédiaire assimilable à un jardin d'agrément a, à la suite d'une mécompréhension entre le maître d'ouvrage et son prestataire, fait l'objet d'un défrichage non souhaité. C'est, après signalement de riverains, ce défrichage qui a donné lieu à un relevé de manquement administratif au titre de la destruction d'habitat d'espèce protégée. Parce qu'aucun travaux de terrassement n'y a été constaté, ce relevé de manquement n'a pas donné lieu à la prise d'un arrêté interruptif de travaux (cf annexes 2 à 4). Le chantier se poursuit donc en toute légalité sur la partie basse de l'aire de projet, tandis que la partie intermédiaire qui a fait l'objet du défrichage non voulu est aujourd'hui couverte par une cistaie, habitat favorable à la Tortue d'Hermann (cf page 77 du dossier CNPN).

Il est important de noter que le porteur de projet, soucieux de se conformer au droit de l'environnement, s'est engagé dès 2019 dans les différentes procédures d'évaluation environnementale et que c'est, sans attendre l'injonction de quiconque, qu'il a entamé, à l'issue de la campagne d'inventaires qu'il avait commandé sur ce terrain, une démarche de demande de dérogation dès 2020 (cf annexes 5 à 8).

Néanmoins, plusieurs autres solutions d'aménagement de cette dent creuse auraient dû être proposées, notamment dans son dimensionnement. Sur les trois parties du site, d'autres solutions d'urbanisation sur deux ou une partie du site auraient pu être proposées, sachant que le code de l'environnement requiert la présentation de plusieurs solutions alternatives vraisemblables du projet : cette condition d'octroi n'est donc pas respectée.

Réponse de AJACCIO ALTORE :

Comme indiqué précédemment, et comme cela a été détaillé en **page 43 du dossier CNPN**, ce projet s'inscrit dans la continuité d'une démarche PLU, confirmée par le PADDUC, qui a vu les élus ajacciens arbitrer des choix d'urbanisation après l'analyse multi-critères de différentes opportunités. En partie dictés par des contraintes de risques naturels et de topographie, ces choix répondent, en outre, à des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière, objectifs tracés tout autant dans un esprit de préservation des milieux naturels et agricoles, que dans un souci de répondre au déficit de logements du bassin de vie ajaccien. A ce jour, ce déficit s'est traduit par une augmentation de 50 à 70% des prix d'accès au logement en dix ans et par une augmentation de 200 à 300% en 25 ans.

Par ce qu'elle forme une dent creuse positionnée directement sur l'artère principale du quartier de Mezzavia, l'aire de projet a été naturellement confirmée par le dernier PLU comme une zone U. Parmi les plus anciens mais aussi les mieux équipés d'Ajaccio, le quartier de Mezzavia offre les meilleures capacités d'accueil et propose un noyau urbain suffisamment équipé pour que les habitants puissent subvenir à leurs besoins principaux sans recourir à la voiture.

A son échelle, le pétitionnaire s'il a étudié plusieurs autres lieux d'implantation, notamment à Culetta, disposait de peu de marges de manœuvre pour le dessin de son projet. Etroit dans sa partie basse où le PLU priorise l'habitat collectif et large dans sa partie haute où le PLU n'autorise que l'habitat individuel, le terrain laissait peu de latitude au porteur de projet pour étudier des variantes. Qui plus est, face à un coût d'acquisition du terrain et un coût de construction élevés, il était impératif de projeter un nombre de logements suffisants pour : garantir un prix de commercialisation accessible au plus grand nombre ; proposer des logements sociaux ; réaliser une nécessaire marge d'opération, ce dernier critère étant une condition sine qua none pour obtenir un financement bancaire.

Dans ce contexte, le porteur de projet a malgré tout réussi à positionner une mesure d'évitement au droit des principales stations d'espèces végétales, au détriment de 4 maisons d'habitation. Par rapport au difficile équilibre posé par le projet, surtout en termes de production de logements accessibles, il ne disposait pas d'une autre solution d'aménagement satisfaisante.

Au vu de la suite de cet avis, une solution alternative pertinente pourrait être de maintenir le projet dans sa partie sud qui concentre 77% des logements prévus (125 logements sur les 163 prévus), et d'épargner les gros arbres et les zones à enjeux dans les parties Est et Nord-Ouest, qui conserveraient ainsi leur fonctionnalité écologique et son caractère refuge pour plusieurs espèces protégées. Cette solution permettrait de résoudre la majorité des problèmes de la séquence ERC cités ensuite, le site de compensation, dont la surface serait à recalculer et pourrait correspondre à une zone plus proche et plus équivalente, ayant pour même objectif de limiter l'urbanisation et de cibler les espèces à compenser en maintenant quelques mailles boisées dans ce quartier en urbanisation rapide. Ce nouveau scénario correspondrait mieux aux objectifs environnementaux du Padduc.

Réponse de AJACCIO ALTORE :

A ce jour, le pétitionnaire est dans l'incapacité de programmer une telle solution d'évitement. 80% des maisons positionnées sur cette emprise ont fait l'objet de ventes actées tandis que la moitié des maisons encore commercialisables ont été réservées (cf annexe 9).

Par ailleurs, si l'aire de projet affiche un faciès enrichi, il faut rappeler qu'elle est soumise aux obligations légales de débroussaillage. Dès lors, si la partie haute de l'aire de projet ne devait pas être investie par l'habitat individuel groupé, faisant moins de 50m de large, elle devrait faire obligatoirement l'objet d'un démaquisage sévère, assorti de la coupe de nombreux arbres pour conserver un écart de 5m entre chaque houppier. Vu la dimension de certains arbres, cela se ferait nécessairement au détriment de la strate arbustive. L'intérêt écologique de cette emprise en serait affecté.

Enfin, la suppression de près de 40 logements n'est pas sans conséquence et devrait nécessairement être reportée ailleurs. Le PLU d'Ajaccio conditionnant l'extension de l'urbanisation à la mobilisation de l'ensemble des dents creuses qu'il a ciblées, cela participerait de ce mode d'urbanisation au détriment d'autres espaces naturels. Qui plus est, cela se ferait dans un rapport d'artificialisation moins favorable, ces espaces en extension n'étant pas raccordés, ils requièrent, pour être mobilisés, la création d'infrastructures routières supplémentaires. A l'opposé, le projet Altore a été optimisé de sorte à minimiser les emprises routières.

3. Nuisance à l'état de conservation des espèces concernées par la dérogation

Enfin, la nuisance à l'état de conservation des espèces concernées n'est pas présentée dans ce projet ou très succinctement à la fin des mesures de compensation. Cette nuisance est réduite à une échelle globale mais ce projet contribue certainement à renforcer les effets cumulés de l'urbanisation globale de cette ville, notamment sur la tortue d'Hermann.

L'impact sur la Tortue d'Hermann a été concédé à l'échelle des quartiers de Mezzavia et d'Acqualonga au tournant des années 90-2000 avec la multiplication de maisons individuelles qui ont fragmentées l'habitat de l'espèce, par les routes qui ont été tracées et les murs qui ont été dressés. Affectant une dent creusée parfaitement enclavée, le projet Altore ne crée pas de bouleversement. Faute d'entretien, l'aire de projet est soumise à une dynamique évolutive tendant à la fermeture du milieu. Les interactions de ce secteur avec les milieux naturels environnants en sont forcément

affectées et le maintien des populations locales d'espèces protégées menacées même en l'absence de projet.

En revanche, les mesures issues de la séquence ERC proposées dans le dossier CNPN, s'assurent à la fois du transfert des enjeux naturalistes présents sur l'aire de projet (*T. hermannii*, *S. neglecta*, *S. parviflora*, *K. commutata* entre autres) dans des milieux propices à leur survie et, surtout de la restauration de milieux similaires, aujourd'hui trop enrichis pour conserver une fonctionnalité écologique.

Certes la compensation peut être considérée comme lointaine, néanmoins, pour pallier cette faiblesse, elle a été revue à la hausse, dans des proportions qui permettront un effet bénéfique très significatif sur les habitats, permettant alors de considérer que le projet ne nuit pas à l'état de conservation des espèces impactées.

S'agissant d'un problème récurrent sur les dossiers d'aménagement en Corse, une réflexion sur une démarche dédiée devrait se traduire par la mise en place d'un site naturel de compensation ciblée sur cette espèce, ou d'un secteur protégé dédié à sa conservation et pouvant accueillir les individus à transférer.

Réponse de AJACCIO ALTORE :

Au cours de l'élaboration du PLU d'Ajaccio en 2019, une ébauche de travail sur une solution de compensation collective dédiée à la préservation des Tortues d'Hermann et d'autres espèces tel le *Serapias neglecta* a été entreprise. A la demande de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien cette démarche a été intégrée à la procédure d'élaboration du SCOT en cours de discussion.

En l'absence de solutions de compensation collective, le porteur de projet a fait le choix de rapprocher sa solution de compensation d'emprises appelées à faire l'objet d'un programme de compensation porté par un autre promoteur dans un futur proche sur la commune de Bastelicaccia. L'efficacité des deux mesures devrait s'en ressortir décuplée (cf [page 187, dossier CNPN](#)).

Avis sur les inventaires

Avis sur les inventaires

L'état initial réalisé en 2020 par Biotope fait état d'une pression moyenne d'inventaire, même si le site reste modeste en termes de surface. Ils ont été complétés par une recherche bibliographique notamment grâce aux données INPN et la BDD Ogreva. Le site se situe en dehors de tout zonage de protection d'espaces naturels, mais il se situe à proximité de trois ZNIEFF1 (à 290m, 1,16 km et 2,8 km) présentant des espèces et des habitats similaires. Le site correspond à une petite mosaïque de maquis et de pelouses méditerranéennes, malgré quelques débroussailllements, et à un habitat d'intérêt communautaire : les boisements de chênes dominés par le chêne liège.

Réponse de AJACCIO ALTORE :

Les inventaires ont été planifiés au regard du contexte d'enclavement de la parcelle qui limite forcément les échanges et facilite une qualification rapide des enjeux.

Ainsi, ce sont au total 2 sessions d'inventaires qui ont été consacrées à l'étude de la flore et des habitats, 3 sessions d'inventaires qui ont été consacrées à l'étude de l'avifaune, 2 sessions d'inventaire consacrées à l'étude des chiroptères, 3 sessions d'inventaire consacrées à l'étude des reptiles (et notamment la Tortue d'Hermann), et 3 sessions consacrées à l'étude des autres taxons habituellement pris en compte dans les évaluations environnementales (entomofaune, herpétofaune, amphibiens). Les protocoles mis en œuvre sont par ailleurs adaptés à la caractérisation des enjeux à chacune des périodes d'activité des taxons étudiés, et les inventaires ont été dans leur quasi-totalité réalisés à des périodes et dans des conditions environnementales favorables (cf dossier CNPN, à partir de la page 53).

Il est peu certain que l'ajout de journées de prospection eût permis d'observer d'autres enjeux naturalistes que ceux identifiés dans le cadre de l'étude.

Les reptiles (dont la tortue d'Hermann), les oiseaux, les chiroptères et trois plantes classiques mais protégées nationalement (Serapias parviflora, S. neglecta et Kickxia commutata) représentent les principaux enjeux. Oiseaux et chiroptères nichent localement, notamment du fait de la présence de plusieurs chênes lièges ou verts et oliviers de gros diamètre présentant des fissures et des décollements d'écorce. Six espèces végétales envahissantes y ont aussi été recensées. Malgré la petite taille du projet, les enjeux sont relativement importants et concernent un habitat d'intérêt communautaire, trois espèces floristiques protégées, et 29 espèces faunistiques protégées, dont seize d'oiseaux, quatre de reptiles (dont la tortue d'Hermann) et neuf de mammifères (huit chiroptères et le hérisson d'Europe). L'absence de cartes synthétisant les enjeux est regrettable. Les aspects fonctionnels indiquent une « belle fonctionnalité écologique » notamment avec la ZNIEFF1 la plus proche, comme l'indique assez schématiquement les figures 29 et 38.

Réponse de AJACCIO ALTORE :

Au regard des enjeux identifiés sur les parcelles de projet, le pétitionnaire a repris et modifié la carte de synthèse des enjeux naturalistes à la page 106 du dossier CNPN, afin de représenter visuellement ces enjeux en réponse aux remarques du CNPN.

Estimation des impacts

4. Les impacts bruts

Estimation des impacts

*Les **impacts bruts** correspondent à la destruction totale des habitats naturels du site liée à un terrassement important ce qui impacte fortement les espèces et les fonctions écologiques. Plusieurs impacts sont jugés forts en phase travaux sur la tortue d'Hermann, la flore, l'habitat naturel d'intérêt communautaire en termes de destruction d'individus, d'habitats d'espèces, d'altération biochimique des milieux. L'impact de dérangement jugé modéré aurait dû être jugé fort vu la destruction totale des habitats naturels du site.*

Réponse de AJACCIO ALTORE :

L'impact de dérangement sur la faune a été réévalué comme fort pendant la phase chantier (page 111, dossier CNPN). À ce titre, la carte de synthèse des impacts bruts du projet a été modifiée selon la nouvelle estimation (page 114, figure 40, dossier CNPN).

En phase d'exploitation, seule la destruction d'individus est jugé d'impact fort. Cependant, plusieurs impacts bruts ont été oubliés ou négligés : la réduction forte de la fonctionnalité écologique (pollinisation, cycle de l'eau, séquestration de carbone...) dans une mosaïque d'habitats naturels encore épargnée ainsi qu'une rupture écologique temporelle majeure associée aux travaux. De plus, l'arrivée de ces nouveaux habitants occasionnera sûrement un fort dérangement du secteur et un niveau élevé de prédation sur la petite faune notamment par les chats domestiques.

Réponse de AJACCIO ALTORE :

L'impact de la rupture de la continuité écologique et de dégradation des fonctionnalités écologiques en phase d'exploitation a été réévaluée d'un impact limité en un impact modéré (page 112 du dossier CNPN). La carte de synthèse des impacts bruts du projet a été mise à jour selon ces nouvelles estimations (page 114, figure 40, dossier CNPN).

A noter que moins de 60% de l'aire de projet fait l'objet d'une imperméabilisation. Le maintien des fonctions pollinisatrices s'il sera altéré, sera toutefois maintenu grâce aux jardins et aux espaces verts.

La mise en œuvre du projet renforce localement la perturbation d'origine anthropique ainsi que la prédation féline sur la petite faune, bien que déjà présentes par le quartier résidentiel environnant. Par conséquent, une mesure d'accompagnement A01, visant à sensibiliser les nouveaux résidents à la prédation féline, a été ajoutée aux mesures de traitement d'incidences (page 141, dossier CNPN).

5. Les impacts cumulés

Les impacts cumulés sont très importants dans la zone d'étude élargie (donc dans une zone très proche, alors que classiquement ils s'évaluent dans une zone de 20 km autour du site). De plus, ils sont renforcés par le fait qu'ils ciblent les mêmes espèces : tortue d'Hermann, mêmes espèces floristiques, même cortège méditerranéen d'oiseaux, de reptiles et de mammifères, et même habitat naturel. Le dossier sous-évalue fortement ces effets cumulés en les qualifiant de faibles ; vu leur nature et leur nombre en zone proche et à 20 kms, ils devraient être jugés comme forts

Réponse de AJACCIO ALTORE :

Les impacts ont été évalués en partant du principe que, isolée au milieu d'un tissu urbain dense, l'aire de projet échange initialement peu avec les habitats naturels en périphérie, habitats particulièrement développés au Nord de Mezzavia et autour du Sant'Angello au Sud. Ils ont été considérés pour la plupart comme négligeables car, en l'absence d'activité pastorale, la dynamique d'évolution du milieu tend naturellement à l'enrichissement et à la fermeture des habitats. En revanche, les impacts résiduels ont été considérés comme forts sur la flore patrimoniale et les reptiles au titre de la perte d'habitat, de la destruction d'individus, du risque de destruction d'individus, et de la dégradation des fonctionnalités écologiques.

Par soucis de répondre aux inquiétudes du CNPN vis-à-vis de la qualification des impacts cumulés, le pétitionnaire a répondu favorablement aux propos du CNPN en réévaluant les impacts cumulés (cf p.115, dossier CNPN).

6. Les impacts résiduels

Les impacts résiduels concernent la destruction de 1,5 hectares d'habitats naturels d'intérêt communautaire, et donc d'habitats d'espèces associés à l'alimentation et la reproduction de plusieurs espèces faunistiques (reptiles dont ceux de la tortue d'Hermann, oiseaux et chiroptères), la destruction de plusieurs individus de trois plantes protégées. Le dossier évalue les impacts sur plusieurs reptiles, oiseaux et chiroptères comme non notables ou faibles... alors que la destruction de leur habitat est presque totale sur le site : ils sont clairement sous-évalués.

Réponse de AJACCIO ALTORE :

Les impacts résiduels sur les chiroptères, l'avifaune ainsi que sur la Couleuvre verte et jaune ont été réévalués (pages 145 à 151 du dossier CNPN). Ces impacts portent notamment sur la destruction d'habitats d'espèce estimé à 1,3 ha (d'après la mesure d'évitement E01, visant à préserver plus de 2000 m² d'habitats d'espèces), ainsi que sur le dérangement pendant la période des travaux. À ce titre, la carte de synthèse des impacts résiduels du projet a été mise à jour selon ces nouvelles estimations (page 152, figure 50, dossier CNPN).

Pour rappel, les enjeux liés aux espèces concernées par ces requalifications d'impacts dans le cadre du projet sont globalement faibles :

- Au vu des capacités de déplacement de la Couleuvre verte et jaune et de la présence de milieux favorables à proximité, une destruction d'individus semble peu probable ;

- Compte-tenu de l'enjeu faible à modéré de l'avifaune locale et de la disponibilité en habitats similaires aux alentours du projet, les mesures prises permettent de limiter la perte d'habitats d'espèce à l'emprise du projet ;
- Aucun gîte à chiroptères n'est recensé sur l'aire de projet, les prospections nocturnes font état d'une activité globalement faible, et la zone est entourée de milieux de chasse naturels similaires.

Séquence ERC

7. *Mesures d'évitement*

Séquence E-R-C

*Une mesure d'évitement est destinée à épargner presque 2000 m² de pelouses en ciblant la majorité de la flore protégée (préservation des 30 individus de *S. neglecta* et des principales stations de *K. commutata*) sous la forme d'espaces verts. Cette mesure doit au minimum être associée à un plan de gestion indiquant clairement les dates de fauche après floraison et fructification des plantes cibles (linaire et orchidées). Le seul pied de *S. parviflora* et plusieurs de *K. commutata* seront cependant détruits. Cependant, l'efficacité de cette mesure pour pérenniser la flore protégée peut être largement mise en doute du fait de sa proximité avec la voirie et de sa réduction progressive probable du fait de la réduction attendue des pollinisateurs, aussi impactés par le projet, à celle du fonctionnement écologique du secteur ainsi que des dégradations*

Réponse de AJACCIO ALTORE :

Un plan de gestion sera adossé au règlement de copropriété. Ce plan de gestion sera destiné à indiquer les modalités de la mesure d'évitement E01, visant à éviter les stations d'espèces végétales protégées (page 122, dossier CNPN). Le Conservatoire de l'Environnement de la Corse sera missionné pour le suivi des parcelles de compensation (voir ci-après) ainsi que pour l'élaboration du plan de gestion encadrant la mesure E01. Le plan de gestion comprendra un inventaire précis de l'état initial de la flore et plus précisément des stations de *S. neglecta* et *K. commutata* ; ainsi que des habitats en présence dans la zone évitée. Il décrira précisément les actions à réaliser, leur périodicité, les coûts, les actions d'entretien et les protocoles d'intervention associés.

Par ailleurs, plusieurs observations sur le pays ajaccien ont montré la compatibilité de *Serapias neglecta* avec des milieux anthropisés. Sa présence a ainsi pu être observée dans des lotissements sur des pelouses rudérales ainsi qu'en bordure de chaussée (voir photos ci-dessous). En respectant son habitat et en ne pratiquant pas des tontes aux périodes de floraison, la pérennité de l'espèce sur la zone d'évitement n'est pas menacée. L'enjeu de préservation de cette espèce floristique protégée ne tient donc pas dans l'infrastructure mais dans la préservation des stations au moment des travaux, ainsi que du respect des périmètres de sécurité associés.



8. Mesures de réduction

De plus, le devenir de cette zone évitée n'est pas clair puisqu'il est inclus dans la zone où auront lieu les plantations de la mesure R09. De plus, les gros arbres (chênes lièges/verts et oliviers) auraient dû être localisés afin d'optimiser leur évitement maximal puis de mesures de réduction spécifique (complément à la R02 par exemple) car ils sont fortement associés à la nidification et l'alimentation de l'avifaune et de la chiroptérofaune. Indiquer qu'« un maximum d'arbre sera conservé » est insuffisant pour cette évaluation.

L'établissement d'une carte de ces gros arbres et la détection de nidification de ces groupes taxonomiques est requise pour la révision du projet afin d'évaluer les mesures d'atténuation des impacts du projet.

Réponse de AJACCIO ALTORE :

Afin d'éviter toute confusion, le pétitionnaire a indiqué dans la description de la mesure R09 que les plantations concernent uniquement les espaces libres et jardins du site, et non la zone évitée faisant l'objet de la mesure E01 (pages 136 à 138, dossier CNPN). À ce titre, le pétitionnaire a modifié la carte de synthèse des mesures de traitement d'incidences en page 142 pour corriger l'étendue de la surface concernée par la mesure R09.

Au regard de la sollicitation du CNPN, le pétitionnaire a mis en œuvre une mesure d'évitement spécifique aux gros arbres remarquables, tel que les chênes lièges, supports de la nidification de l'avifaune locale, afin de préserver leur fonctionnalité écologique (voir mesure E02, page 123, dossier CNPN). Cette mesure fait intervenir le même écologue chargé de l'assistance et du suivi des mesures tout au long du chantier. Une carte de localisation de ces gros arbres complète la mesure d'évitement, telle que souhaitée par le CNPN.

*Plusieurs **mesures de réduction** sont proposées en distinguant les phases travaux et d'exploitation. Elles sont majoritairement classiques mais pertinentes (suivi par un écologue, adaptation du calendrier, balisage et suivi de chantier, lutte contre les EEE, lutte contre les pollutions et contre les poussières). Pour la R01, l'écologue désigné devrait aussi être en charge de l'établissement d'un plan de gestion environnementale du site. La mesure R04 doit préciser la durée du contrat de l'écologue, et la R08 doit absolument préciser le nombre de nichoirs en justifiant ce nombre pour chaque espèce ciblée.*

D'autres mesures sont plus spécifiques à ce dossier comme le sauvetage de tortues d'Hermann (R04) qui doit mieux préciser le protocole et les sites précis de relâche.

Réponse de AJACCIO ALTORE :

Le plan de gestion environnementale souhaité par le CNPN correspond au cahier des prescriptions écologiques mentionné et décrit dans la mesure R01 ([page 124, dossier CNPN](#)). Soucieux de lever l'inquiétude du CNPN, AJACCIO ALTORE modifie la phase préliminaire de la mesure, afin de repréciser le rôle de l'écologue en charge de l'assistance environnementale.

Concernant la mesure R04, le pétitionnaire renvoie le CNPN à la fiche descriptive de la mesure en page 129 du dossier, qui précise le protocole de recherche, de capture, et de relâche des tortues d'Hermann trouvées sur le site du projet, ainsi que le calendrier de ce plan de sauvetage. Pour rappel, les tortues prélevées seront capturées en amont des travaux de terrassement, et relâchées sur les parcelles de compensation, sous le contrôle d'un écologue habilité en la matière. Le contrat de cet écologue en charge de l'assistance environnementale pendant les travaux est spécifié dans la mesure R01, et sa durée dépend de la période de chantier. Le pétitionnaire tient aussi à rappeler le suivi existant concernant cette mesure spécifique aux tortues d'Hermann, décrit [page 140](#) (mesure S01), sur une durée de 20 ans.

Au regard des remarques formulées par le CNPN, la mesure R08 a été mise à jour dans le dossier CNPN ([page 135](#)), afin de faire connaître le nombre et le type de nichoirs associés à la mesure de réduction, ainsi que les espèces ciblées par cette mesure. Le total de 40 nichoirs a été conservé, avec une description précise de ces gîtes à disperser sur le secteur de projet, résumée dans le tableau ci-dessous :

Type	Nombre de nichoirs	Espèces	Espèces ciblées (entre autres)
Nichoirs pour oiseaux cavicoles	4	Mésanges, étourneaux, sitelles, rougequeue à front blanc...	Mésange bleue, Mésange charbonnière, Etourneau unicolore...
	20	Passereaux	Chardonnet élégant, Serin cini, Verdier d'Europe, Fauvette mélanocéphale, Bruant zizi...
	4	Martinets	Martinet noir, Martinet pâle
	4	Hirondelles	Hirondelle de fenêtre, Hirondelle rustique
	4	Rapaces	Faucon crécerelle
Nichoirs pour oiseaux semi-cavicoles	4	Rougequeue noir, Rougegorge, Bergeronnette	Rougegorge familier

Pour la mesure R09, les plantations devront être réalisées en utilisant des essences locales, en privilégiant celles de la marque Corsica Grana, et en collaboration avec le CBNC. Il est assez difficile de comprendre comment ces plantations n'impacteront pas la dynamique écologique des espèces floristiques évitées. De plus, cette mesure doit s'accompagner du remplacement

Réponse de AJACCIO ALTORE :

Après consultation, les modalités d'usage des essences de la marque Corsica Grana ne permettent pas de les utiliser pour de la plantation : elles sont uniquement destinées à de la conservation selon la banque de graines.

En ce sens, AJACCIO ALTORE propose une collaboration avec Stéphane Rogliano, producteur horticole spécialisé dans la multiplication des plantes aromatiques et sauvages de Corse, actuellement installé à Porto-Vecchio en pépinière (MR9, p136 à 138, dossier CNPN). De plus, suivant les indications du CNPN, la mesure R09 a été complétée avec une opération de remplacement systématique des individus morts (R09, p136 à 138, dossier CNPN).

La plantation des végétaux sur les espaces verts de la zone de projet fera l'objet d'un suivi spécifique avec un écologue afin d'assurer le maintien des espèces protégées, la croissance des espèces plantées ainsi que la surveillance des plantes invasives (et leur éradication en cas de présence confirmée). Le pétitionnaire souhaite rassurer le CNPN quant au maintien de la dynamique écologique des espèces floristiques évitées, car la réalisation de jardins d'ornements en ville à partir du scénario explicité en R09 n'ajoutera aucunement de nouvelle pression sur la zone évitée.

L'imperméabilisation créée sera atténuée par l'élaboration de bassins de rétention. Cependant, il est fortement recommandé de construire des zones de stationnement (d'une surface relativement importante) en dalles alvéolées de façon à permettre la perméabilité du sol, ainsi que la possibilité de présence de plusieurs espèces végétales et animales. Pour la gestion de l'eau, des sites de stockage d'eau pluviale permettraient aussi un recyclage notamment pour l'arrosage des espaces verts.

Réponse de AJACCIO ALTORE :

Le pétitionnaire est tout à fait disposé pour axer ses efforts sur l'atténuation de l'imperméabilisation. En effet, à la vue du faible débit de fuite autorisé vers le réseau d'eau public, plusieurs pistes indiquées par le CNPN sont actuellement étudiées par le porteur de projet pour récupérer les eaux pluviales afin de les réutiliser pour l'arrosage des espaces verts du projet. (cf annexe 10 – dossier « Loi sur l'eau »)

De plus, l'usage de panneaux solaires pour la production d'eau chaude solaire (voire de panneaux photovoltaïques) sur les toits de l'ensemble des bâtiments est fortement recommandée pour réduire la consommation électrique et respecter les recommandations régionales.

Réponse de AJACCIO ALTORE :

Le pétitionnaire souhaite porter à connaissance du CNPN la demande de permis de construire modificatif à date du 03/05/2018 prévoyant l'installation de panneaux solaires sur les toits des bâtiments. Le pétitionnaire souligne ainsi son engagement financier et écologique dans la mise en œuvre du projet immobilier « Altore », bien que la demande de permis modificatif soit refusée par la mairie d'Ajaccio le 09/08/2018 (**cf annexe 11 du présent document**). Des discussions sont actuellement en cours afin de faire progresser la situation, selon les modalités de chaque partie.

*Le terrassement est très (trop) important et occasionnera la destruction de la flore et des fonctions écologiques associées (pollinisation, filtration de l'eau... etc.).
Il faut donc ajouter une mesure de réduction consistant au minimum à conserver les terres végétales pendant la phase travaux, afin d'être réutilisées ensuite pour revégétaliser le site.*

Réponse de AJACCIO ALTORE :

En réponse aux attentes du CNPN, le pétitionnaire a ajouté une mesure de réduction spécifique visant à réduire les impacts du terrassement sur l'aire de projet. Le procédé de cette mesure R10, détaillé aux **pages 138-139** du dossier CNPN, consiste à décaper les sols superficiels préalablement identifiés, susceptibles de contenir des semences d'espèces floristiques locales, et de conserver ces terres végétales pendant toute la durée des travaux avant de revégétaliser les espaces verts du site de projet. Cette mesure vient compléter la mesure R09 avec les plantations d'espèces végétales locales, dans le but de maintenir la végétation présente en amont du projet tout en limitant l'impact du terrassement.

9. Mesures de compensation

*Les mesures de **compensation** évaluent le besoin de compensation à 6 hectares. donc selon un ratio de compensation de 4:1. La recherche de sites de compensation est décrite comme difficile et montre un effort réel de prospection sur plusieurs communes. La parcelle proposée a une surface de 5.9 hectares : elle est située dans la trame verte et bleue, classée en espace stratégique environnemental. Le dossier présente une promesse de vente combinée à une obligation réelle environnementale, mais conditionnée à l'obtention de cette dérogation. Cependant, le site choisi est difficilement acceptable comme site de compensation pour plusieurs raisons : 1) au vu de l'ampleur des impacts résiduels et cumulés sous-évalués pour plusieurs éléments de biodiversité, et au vu du caractère de régularisation de ce dossier, le ratio de compensation est insuffisant et doit se situer au moins entre 6:1 et 8:1.*

À la suite de l'avis défavorable du CNPN à date du 21/01/2021, AJACCIO ALTORE a fait le choix de revoir sa stratégie compensatoire en augmentant la surface dédiée à la compensation des impacts sur les espèces faisant l'objet de la demande de dérogation. À ce titre, le pétitionnaire a

contractualisé d'autres parcelles de compensation (p169, dossier CNPN), sur la commune de Bastelicaccia (2A) totalisant une nouvelle surface à compenser de 12,1ha, soit un ratio de 8,07.

2) Le site proposé est assez éloigné et avec des objectifs inappropriés. L'acquisition d'une autre parcelle dans le quartier Mezzavia, ou son classement en ORE, ayant pour même objectif de limiter l'urbanisation en maintenant quelques mailles boisées dans ce quartier en urbanisation rapide serait beaucoup plus appropriée et plus conforme au Padduc.

Réponse de AJACCIO ALTORE :

Comme cela a été souligné dans l'avis du CNPN, le pétitionnaire a réalisé un effort réel de recherche de solutions de compensation (page 164 à 169 du dossier CNPN). Cet effort a été prolongé depuis, et de nouveaux moyens, via le recours à la SAFER, ont été engagés malheureusement sans succès.

Malgré de nombreuses relances, les propriétaires de parcelles favorables à la compensation sur le secteur de Mezzavia et d'Afa ont systématiquement refusé toutes perspectives de compensation. Trois raisons ont concouru à cette situation :

En premier lieu, le déficit de communication autour de la mise en œuvre de la compensation du projet de pénétrante est-ajaccienne par la Collectivité de Corse et, notamment, la menace de recours à l'expropriation ont suscité incompréhension et rejet. Depuis les propriétaires associent la notion de compensation à de la spoliation. Il est ainsi difficile de leur faire saisir qu'une approche alternative, via une obligation réelle environnementale, permettrait de trouver une valorisation écologique de leur terrain sans qu'ils en soient dépossédés.

En second lieu, la proximité de la trame urbaine ajaccienne motive, pour certains, une forme d'attente spéculative. Même si, avec le recours aux EBC, aux espaces stratégiques agricoles et d'autres dispositifs, le PLU de la commune et le PADDUC sont clairs sur l'absence d'avenir urbain de ces périphéries, plusieurs propriétaires pensent que leur terrain pourrait évoluer vers une urbanisation. La mise en œuvre de compensation leur apparaît donc hors de propos.

Enfin, en troisième lieu, de nombreuses parcelles enfrichées sont concernées par des situations d'indivis complexes voire de biens non délimités. Plusieurs discussions ont ainsi été entamées avec des groupes de 6 à 8 propriétaires sans pouvoir aboutir, faute d'entente entre eux.

Face à ces difficultés, la SAFER de Corse a été contactée pour qu'Ajaccio Altore puisse intervenir en soutien d'agriculteurs dans leur parcours d'acquisition foncière. Malheureusement, si l'équipe administrative de la SAFER comprend l'intérêt de voir des agriculteurs contractualiser du foncier, sous forme d'ORE, en échange d'un appui financier et d'une mission de valorisation agro-environnementale des parcelles, le bureau des élus, notamment en raison du vécu avec la Collectivité de Corse, appréhende la question de la compensation avec méfiance.

Dès lors, faute de solutions de compensation sur Mezzavia et Afa, Ajaccio Altore a concentré ses recherches sur les abords du foncier qu'elle avait déjà signé à Bastelicaccia. Moins sujet à spéculation, le foncier y a été plus facilement mobilisable même si, en raison de situations d'indivis, au moins une dizaine d'hectares de terrain pressentis pour intégrer avantagement la compensation n'ont pu être retenus.

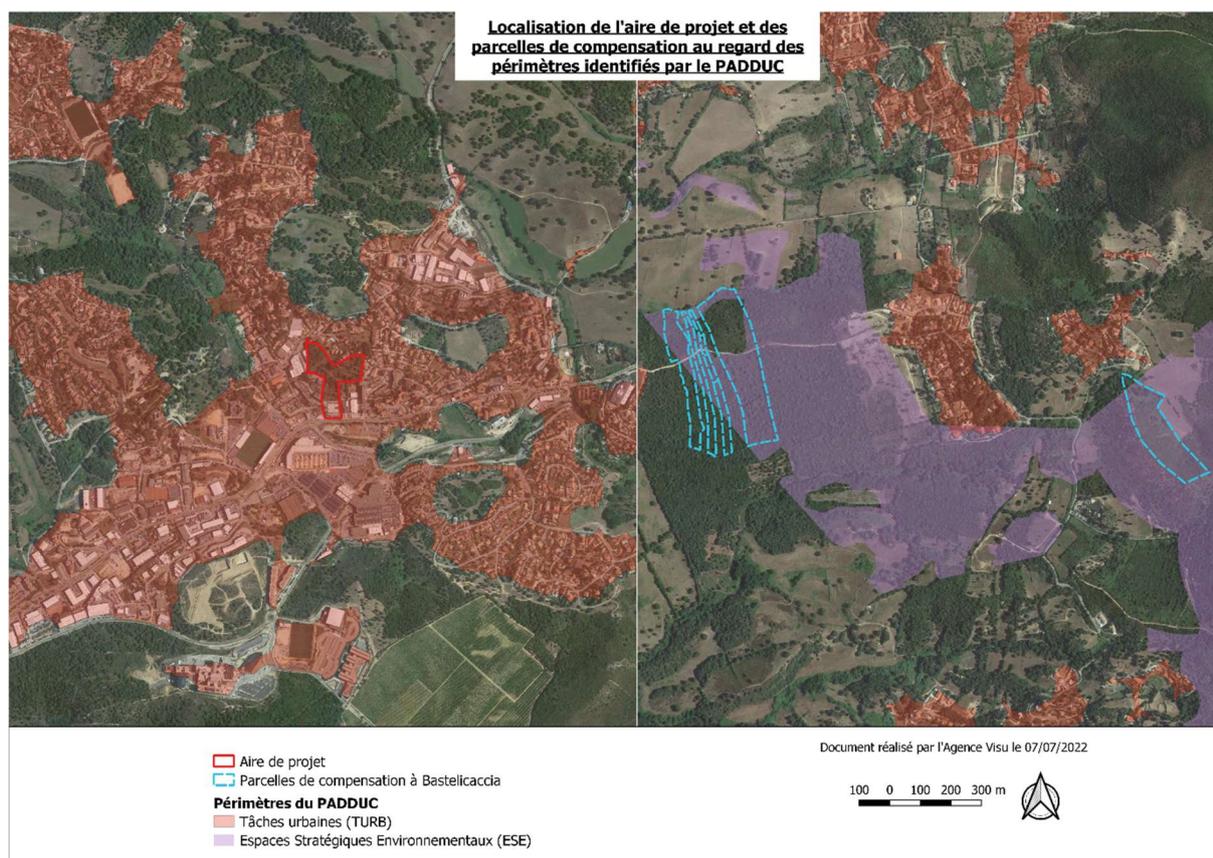
3) L'équivalence écologique n'est pas satisfaisante, car l'habitat d'intérêt communautaire que constituent les boisements de chênes dominés par le chêne liège ne peut pas être compensé par une parcelle en cours de fermeture par des cistes et des genévriers. De plus, ce site ne permet pas de compenser toutes les espèces impactées, notamment les chiroptères et les oiseaux. Pourquoi y créer des points d'eau alors qu'ils n'existent pas sur le site impacté ?

La parcelle de compensation proposée initialement ainsi que les parcelles nouvellement proposées sont, à ce jour, couvertes par un habitat fermé dominé par le Genévrier. Néanmoins, la présence de nombreux chênes lièges permet de considérer qu'il s'agit d'un stade dégradé par enrichissement d'une subéraie, présentant également un intérêt communautaire. La restauration des parcelles à l'état de subéraie proposées par les actions de compensation figure donc une valeur ajoutée très significative. Une fois restauré, le milieu présentera un niveau d'équivalence écologique avec les habitats impactés satisfaisant.

Pour ce qui est des espèces d'oiseaux, le choix de conserver une diversité d'habitats entre milieux ouverts et semi-fermés sera particulièrement favorable à la diversification des cortèges d'oiseaux. Aujourd'hui les parcelles de compensation ne sont favorables qu'au cortège des milieux fermés. Avec la mise en œuvre de la mesure compensatoire et la diversification, il est certain que l'ensemble des cortèges investira les parcelles de compensation. L'expérience récente du bureau d'étude sur différents milieux fraîchement défrichés à Ajaccio, Bastelicaccia, Sarrola-Carcopino, Grosseto, Pietrosella ont montré systématiquement une colonisation immédiate des lisières par l'ensemble de ces cortèges.

Il en va de même pour les chiroptères, qui gagneront un espace de chasse plus étendu et, pour les espèces arboricoles, la possibilité de gîter dans des chênes lièges aujourd'hui rendus inaccessibles en raison de l'enrichissement des parcelles.

Au surplus, il est intéressant de constater que le PADDUC a identifié les parcelles de compensation comme appartenant à un espace stratégique environnemental ([page 171 du dossier CNPN](#)). En ce sens, il confirme la haute valeur écologique de ces terrains, valeur à ce jour contrariée par le niveau de fermeture des habitats. En revanche, les parcelles du projet n'ont l'objet d'aucune reconnaissance par le PADDUC que ce soit au titre des espaces stratégiques environnementaux, au titre des espaces stratégiques agricoles et autres classification agricole (arboriculture et pastoralisme), ou au titre de la Trame verte et bleue. À ce jour, les parcelles du projet sont simplement considérées par le PADDUC comme appartenant à la Tâche urbaine ([page 187 du dossier CNPN](#)).



En [page 197](#), le dossier CNPN propose une synthèse de l'additionnalité et de l'équivalence de la mesure compensatoire proposée. Elle permet de conclure à un niveau d'équivalence écologique satisfaisant et conclut que le projet n'est pas de nature à nuire au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces protégées dans leur aire de répartition naturelle.

À noter, concernant la création de points d'eau sur les sites de compensation, le pétitionnaire exprime une certaine incompréhension quant au questionnement de l'avis du CNPN. Comme cela est mentionné en [page 179-180 du dossier CNPN](#), ces points d'eau servent tout autant à l'abreuvement des Tortues qu'à dessiner une trame de lieux de transition pour nombre d'espèces faunistiques. Leur mise en œuvre apporte une plus-value écologique aux aires de compensation et fait partie des recommandations du PNA Tortue d'Hermann.

D'ailleurs, au regard de l'enclavement de l'aire de projet, il est important de relever que l'absence de points d'eau, soulignée dans l'avis du CNPN, y rend incertain le maintien à long terme d'une population de Tortues d'Hermann.

4) Le gyrobroyage proposé sur le site de compensation démontre bien son caractère non pérenne et sera associé à une réduction forte de plusieurs fonctions écologiques (pollinisation, séquestration du carbone, filtration de l'eau...). Si l'impact est difficilement compensable, alors il faut réduire la dimension du projet (voir avant dans l'analyse des solutions alternatives).

Réponse de AJACCIO ALTORE :

Le gyrobroyage est nécessaire en première action pour ouvrir le milieu. L'entretien par pastoralisme permettra de limiter la reprise des Génévriers mais ne pourra pas l'empêcher totalement. C'est la

raison pour laquelle il sera probablement nécessaire de procéder à nouveau à une séquence de gyrobroyage, cela, toutefois, dans une proportion bien moindre qu'en premier passage. Il faut rappeler que le faciès de subéraie doit faire l'objet d'un entretien agro-sylvo-pastoral pour conserver ses qualités écologiques et limiter sa vulnérabilité au risque incendie.

Par ailleurs, s'agissant d'un enrichissement de l'habitat par le Genévrier, l'action première d'ouverture séquencée du milieu par gyrobroyage aura pour bénéfice de laisser émerger une strate herbacée et de favoriser une diversification de l'habitat. Vu que les actions de compensation n'ont pas vocation à faire émerger une vaste plaine mais une mosaïque d'habitats voyant alterner pelouses, cistaies, junipéraies et subéraies, la fonction polinisatrice des parcelles de compensation sera optimale, sans que ne soit altérée la fonction de filtration de l'eau.

Le détail des actions et la stratégie compensatoire sont explicités [pages 178 à 185 du dossier CNPN](#).

Aucune mesure d'accompagnement n'est présentée, alors que la transplantation des espèces floristiques aurait dû faire l'objet d'une mesure d'accompagnement en présentant clairement le protocole de transplantation, la sélection du site d'accueil, le suivi des individus transplantés, selon un protocole établi en collaboration avec le CBNC. Les informations actuellement présentées dans le dossier sur cette transplantation ne sont pas suffisantes pour garantir le succès de cette opération, succès bien affaibli par la gestion assez grossière des plants impactés. Cette mesure d'accompagnement est donc à mieux expliciter et détailler pour permettre son évaluation par le CNPN.

Réponse de AJACCIO ALTORE :

Le dossier a été complété par l'ajout d'un suivi spécifique des espèces floristiques transplantées sur la parcelle de compensation A326. Il a été également complété d'un protocole de transplantation spécifiant les modalités de l'opération ([pages 182-183](#), dossier CNPN), le CEN de Corse sera associé à l'opération.

Hors emprises sanctuarisées par l'évitement, les terres végétales au droit des bâtiments seront décapées et transférées dans la journée sur les parcelles de compensation. Ce travail sera réalisé sous la supervision d'un écologue compétent en botanique qui transmettra un rapport détaillé à la DREAL à la suite de l'opération. Les stations d'accueil des végétaux transplantés sont choisies au regard des habitats les plus favorables des parcelles de compensation. Le terrain étant à ce jour peu favorable à la transplantation, seules les parties les plus ouvertes du maquis bas à cistes, localisé à l'Ouest de la parcelle A326, seront mobilisées pour accueillir les terres végétales de l'aire de projet.

Un écologue compétent en botanique réalisera un accompagnement de cette opération de transplantation, inscrite dans les actions stratégiques de compensation, avec un suivi annuel les deux premières années, puis tous les 5 ans, afin de valider l'efficacité de la mesure. S'en suivra la rédaction d'un rapport de suivi, à destination de la DREAL, afin de renseigner l'efficacité de la transplantation et, éventuellement, remanier les modalités de la mesure en cas d'échec du transfert (si le milieu de transfert est adéquat, l'opération est généralement un succès).

À noter les emprises de l'aire de projet qui seront occupées par les jardins et les espaces verts feront l'objet d'un décapage de la terre végétale qui sera mise en station sur l'aire de projet en marge du chantier. Une fois celui-ci achevé, elle sera régalée sur les mêmes emprises. Cette action évitera que

le passage répété des engins n'entraîne un mélange de cette terre avec les horizons pédologiques inférieurs et n'altère la banque de graines du sol. De la sorte, une fois le chantier achevé, il est probable que l'expression de la banque de graine ainsi préservée dans le sol, verra une reprise rapide de la végétation et devrait permettre même l'éclosion de certaines espèces végétales protégées tels les Sérapias.

La mesure de suivi proposée est très imprécise, et doit se prolonger pendant au moins 20 ans en ajoutant les suivis suivants: N+7, N+10, N+15 et N+20. Elle doit nécessairement inclure le suivi de l'occupation des différents nichoirs, celui du transfert des tortues d'Hermann et celui des plantes transplantées, ainsi que l'éradication des EEE localisées.

Réponse de AJACCIO ALTORE :

La durée de la mesure de suivi sur l'aire de projet a été allongée pour atteindre 20 ans après la fin des travaux. Elle a été renforcée, en incluant la surveillance de l'occupation des nichoirs ainsi que celle du transfert des tortues d'Hermann, comme décrit dans la fiche de mesure [page 140](#). Les suivis réalisés par les écologues auront donc lieu les années : N+1, N+2, N+3, N+4, N+5, N+7, N+10, N+15 et N+20.

Il est à noter que la localisation des éventuelles EEE sur l'aire de projet entraînera leur arrachage afin d'entretenir les espaces verts et les zones d'évitement. De surcroît, le pétitionnaire souhaite rappeler l'action 9 de la stratégie compensatoire concernant la Tortue d'Hermann, détaillé [page 185](#) du dossier CNPN, portant sur le suivi des déplacements des tortues transloquées par un mini-dispositif GPS collé à la carapace.

Le pétitionnaire répond donc à la demande du CNPN et renforce la mesure de suivi, en proposant l'allongement de la durée du suivi écologique de la zone de projet ainsi qu'en précisant l'objet de ce suivi.

Conclusion

Ce dossier de régularisation souffre de plusieurs manques : des conditions d'octroi incomplètes questionnant le dimensionnement du projet, sa nature et ses alternatives, des enjeux relativement importants malgré la petite taille du projet, des impacts bruts incomplets mais significatifs du fait de la destruction quasi-totale de l'habitat naturel (d'intérêt communautaire), support à la présence d'espèces protégées, des impacts cumulés forts (mais sous-évalués ici), une mesure d'évitement à l'efficacité peu convaincante, des mesures de réduction à compléter, notamment par une carte de gros arbres support à nidification (chiroptères et oiseaux), des impacts résiduels sous-évalués, un site de compensation inapproprié et à complètement revoir, une mesure d'accompagnement à ajouter et des suivis incomplets et trop courts.

*Au vu de l'ensemble de ces points, **le CNPN émet un avis défavorable à ce dossier**. Il incite fortement les pétitionnaires à une nouvelle réflexion sur le dimensionnement du projet, qui pourrait être revu en conservant uniquement les logements de la partie sud (donc maintenant presque 80% des logements prévus) et en épargnant les deux autres parties, ce qui permettrait de conserver sa fonctionnalité écologique, les arbres de gros diamètres et donc son caractère refuge pour plusieurs espèces protégées. Cette alternative réduirait très fortement les impacts résiduels, permettrait de choisir un autre de site de compensation avec une gestion plus appropriée de l'impact et serait nettement plus compatible aux objectifs environnementaux du Padduc.*

Le dossier présenté ce jour par le pétitionnaire a fait l'objet d'importants amendements, notamment en termes de compensation qui a été plus que doublée, pour prendre en compte les observations formulées par le CNPN.

Comme cela a été développé, le pétitionnaire n'a, en revanche, pas la capacité de revoir le programme à la baisse. Près de 80% des logements ont fait l'objet d'actes de cession notariés, notamment pour ce qui concerne les maisons sur la partie haute du terrain, cette typologie bâtie étant très demandée à Ajaccio. Néanmoins, avec la préservation des sujets arborés les plus intéressants, la conservation d'une trame verte et la préservation des habitats d'orchidées, il a mis en œuvre un ensemble de mesures qui permettront d'atténuer les impacts du projet et de conserver une fonctionnalité écologique locale en lien avec les espaces préservés par le PLU de la commune.

Dès lors, parce qu'il propose une mixité d'habitats entre primo-accession et logements sociaux dans un contexte de marché immobilier extrêmement tendu avec un déficit récurrent de logements sociaux, le projet répond à un caractère impératif d'intérêt public majeur.

Parce qu'il est le fruit d'une réflexion portée par les élus ajacciens dans leur PLU pour l'identification des zones urbanisables en renforcement de la trame bâtie ; qu'il a été retenu par Corsea Promotion et Ajaccio Altore à l'issue d'une comparaison de plusieurs terrains constructibles ; qu'il a fait l'objet d'une réduction du programme pour éviter une station d'espèce végétale protégée ; qu'il répond à un équilibre économique pour proposer un programme adapté aux moyens et aux besoins urgents de logements de la population ajaccienne (**cf annexes 12 à 15**) ; il est possible de considérer qu'il n'y avait pas de solution alternative satisfaisante de moindre impact à ce projet.

Enfin, parce que localisé sur un milieu enclavé dont la valeur écologique baisse à mesure qu'il subit une fermeture naturelle de l'habitat et parce qu'adossé à une mesure compensatoire ambitieuse qui restaurera la fonctionnalité écologique d'une subéraie aujourd'hui complètement altérée par la fermeture de son habitat, il est possible de considérer que le projet ne nuira pas au maintien, dans

un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle.

Annexes

- Annexe 1 : Acteurs des logements sociaux et intermédiaires (3F et INLI)
- Annexe 2 : Acte de mise en demeure par la mairie de la ville d'Ajaccio
- Annexe 3 : LRAR du porteur de projet à la DREAL relevé manquement administratif
- Annexe 4 : Courrier de l'entreprise chargée des travaux en réponse au rapport de manquement administratif
- Annexe 5 : Récépissé de la demande d'examen au cas par cas
- Annexe 6 : Procès-verbal de constat par l'huissier de justice
- Annexe 7 : Requête en référé constat de la SAS AJACCIO ALTORE au Tribunal Administratif de Bastia
- Annexe 8 : Compte rendu de réunion du 29 août 2019 avec la DREAL
- Annexe 9 : Attestation de vente signée par le notaire
- Annexe 10 : Résumé non technique du Dossier "Loi sur l'Eau"
- Annexe 11 : Refus d'un permis de construire modificatif
- Annexe 12 : Article de presse de Corse-Matin (17/01/2021)
- Annexe 13 : Article de presse de Corse-Matin (20/11/2021)
- Annexe 14 : Etude statistique de l'INSEE (septembre 2015)
- Annexe 15 : Etude statistique de CEREMA (juillet 2018)
- Annexe 16 : projets d'ORE sur parcelles de compensation
- Annexe 17 : Attestations du notaire, parcelles de compensation
- Annexe 18 : Attestation CEN Corse

Annexe 1: Acteurs des logements sociaux et intermédiaires (3F et INLI)

Notre Groupe Action Logement

Faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi

Depuis plus de soixante-cinq ans, la vocation du Groupe Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Action Logement gère paritairement la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), versée par les entreprises de plus de 50 salariés (sur la base de 0,45% de leur masse salariale), dans le but de soutenir ses deux missions principales :

- Accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle, en proposant des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement et donc à l'emploi.
- Construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'écohabitat, d'évolution de la société, et de mixité sociale.

Acteur majeur des politiques urbaines et territoriales

Le Groupe Action Logement est également un financeur majeur de la mise en œuvre de la politique publique du renouvellement urbain, de la revitalisation du centre des 222 villes du programme national Action Cœur de Ville, et des politiques locales de l'habitat en lien avec les collectivités territoriales. En facilitant l'accès au logement pour les salariés, nous soutenons l'emploi localement et la performance des entreprises, contribuant ainsi au développement de l'attractivité économique et de l'équilibre social des territoires.

Pour relever ces défis, nous nous appuyons sur l'expertise des collaborateurs du Groupe dans leurs différents métiers liés au logement. La complémentarité de nos savoir-faire nous permet de traiter le logement social dans sa globalité.

Action Logement est le seul acteur en France qui propose un dispositif global répondant à la problématique du lien emploi-logement.

Des logements pour les jeunes actifs et les salariés des classes moyennes

Le logement locatif intermédiaire (LI) a été créé en 2014. Il s'adresse aux ménages des classes moyennes dont le niveau de revenu est trop élevé pour prétendre à un logement social et trop modeste pour se loger convenablement dans le logement privé. Pour pouvoir y accéder, il suffit de respecter un [plafond de ressources](#).

Le logement intermédiaire selon in'li

Développer en zones tendues

Chez in'li, nous développons notre offre en Ile-de-France dans les zones tendues, là où les besoins en logements abordables sont les plus importants. Car c'est dans les métropoles, dans les grands bassins d'emplois, que les prix du marché s'envolent, créant des difficultés pour les classes moyennes à se loger correctement.

Favoriser le lien emploi-logement

Chez in'li, nous avons pour objectif de rapprocher lieu de vie et lieu de travail. C'est pourquoi, en développant nos logements au plus près des zones d'emplois et des transports en commun, nous répondons aux besoins des jeunes actifs et des salariés des classes moyennes.

Augmenter le pouvoir d'achat

Chez in'li, nous ne développons que des logements intermédiaires dont les loyers sont en moyenne 15 % inférieurs à ceux du marché libre. Ainsi nos locataires peuvent, à prix équivalent au marché, choisir de se loger dans un logement plus grand, ou, à surface égale, d'augmenter leur pouvoir d'achat.

Rendre possible, c'est notre métier

Qui sommes-nous ?

3F, ce sont 13 sociétés implantées en France. Bailleur social de référence, partenaire de proximité des collectivités, notre volonté est d'assurer à nos projets une empreinte positive sur chaque territoire, sur le long terme.

La mission de 3F

3F propose des solutions d'**habitations à loyer modéré** aux personnes à **revenus modestes**. C'est la principale entreprise de **logement social** en France. Elle est présente en **Île-de-France** et en Région à travers [13 sociétés](#).

Investie d'une mission d'intérêt général, 3F intervient sur toute la chaîne de valeur du secteur **HLM** :

- **construction, entretien et rénovation** des résidences ;
- **gestion locative** ;
- **vente de logements** pour favoriser l'accès social à la propriété ;
- **renouvellement urbain** et développement territorial.

3F gère un parc de plus de 275 000 logements sociaux occupés par [800 000 locataires](#).

Les engagements de 3F

3F se caractérise par :

- des engagements **sociaux** centrés sur la personne, par une présence terrain au service de l'individu et de son foyer ;
- des engagements **environnementaux** pour réduire les consommations énergétiques et l'**empreinte carbone** de ses bâtiments.

La vision de 3F

3F est l'entreprise référente dans le domaine de l'**habitat social**.

Elle entretient des relations de confiance avec l'ensemble de ses partenaires :

- **collectivités territoriales** ;
- **réservataires** ;
- **locataires** ;
- personnes à la recherche d'un **bien immobilier**.

Dans un secteur HLM où l'exigence et les attentes sont fortes, elle accompagne chacun·e dans la durée :

- proposant des solutions sur-mesure grâce à son expertise et à un [savoir-faire](#) sans cesse étoffé ;
- privilégiant l'écoute, la transparence et la **qualité de service**.

L'ambition de 3F

Entreprise responsable, 3F innove pour faire du logement social un levier de **développement durable**.

Son ambition est triple :

- façonner le logement social de demain en conjuguant **croissance et responsabilité** ;
- faciliter le quotidien de tous et toutes (locataires, réservataires, élu·e·s...) en cultivant le **bien-vivre** chez soi et avec les autres ;
- fédérer autour de **projets porteurs de sens** pour la collectivité et les générations futures.

Bon à savoir

3F fait partie du groupe [Action Logement](#), acteur de référence du **logement social** et intermédiaire en France, dont la vocation est de faciliter **l'accès au logement** pour favoriser l'emploi.

Ajaccio, le 08 MARS 2022



DGA Environnement, Cadre de vie et Attractivité
Direction de l'Environnement et des Aménagements Paysagers
Pôle Démarches Environnementales, Labellisations et plages
Affaire suivie par : MASIA Elodie
☎ 04.95. 25. 95. 68

DGA Ambiente di vita è attrattività
Dirizzioni di l'Ambienti è Accunciamentu di i Paisaghji
Polu Dimarchji di l'Ambia è Labellizzazioni
Affari suvitatu da : MASIA Elodie

Le Maire de la Ville d' Ajaccio
U sgiò Merri di a Cità d' Aiacciu

A
CORSEA PROMOTION
IMMEUBLE CORSEA, RT 10
20213 SORSO OCAGNANO

MISE EN DEMEURE

20 155 939 2021 S

Réf : HC/ AS 63

Objet : Débroussaillage obligatoire sur la commune d' Ajaccio.

P.J. : Plan de situation.

Madame, Monsieur,

Vous avez été destinataire d'un courrier vous demandant de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé votre parcelle AS 63 située secteur MEZZAVIA conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

A l'issue d'un contrôle effectué le 11 Février 2022 par un technicien de la Direction de l'Environnement et des Aménagements Paysagers, il a été constaté que les travaux prescrits n'ont pas été exécutés conformément aux dispositions prévues par l'arrêté préfectoral n°2012338-0004 du 3 décembre 2012 relatif au débroussaillage légal.

Nous avons connaissance des recommandations de la DREAL suite à la présence de tortues Herman sur votre parcelle.

Cependant, après avoir pris contact avec ces derniers, ils nous ont indiqué qu'un débroussaillage manuel est autorisé, en revanche, le débroussaillage mécanique est interdit.

Pour des raisons de sécurité publique il est indispensable que le débroussaillage et/ou le maintien en état débroussaillé de votre terrain soit réalisé. Je vous mets donc en demeure d'exécuter les travaux qui vous incombent avant le 31 Mars 2022.

Au terme de ce délai, et s'il est constaté leur non-exécution, je me réserve le droit de procéder d'office, à vos frais, à l'exécution des travaux de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé, en application de l'article L.322-4 du code forestier.

Je vous informe qu'un contrôle sera effectué début Avril 2022 par un technicien.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées



Pour le Maire et par délégation,
Le Directeur Général Adjoint
des Services
Sebastien FERRACCI

Département :
CORSE DU SUD
Commune :
AJACCIO

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
AJACCIO
6, Parc Cunéo d'Ornano, BP409 20195
20195 AJACCIO CEDEX1
tél. 0495503701 - fax 0495503517
cdif.ajaccio@dgfip.finances.gouv.fr

Section : AS
Feuille : 000 AS 01

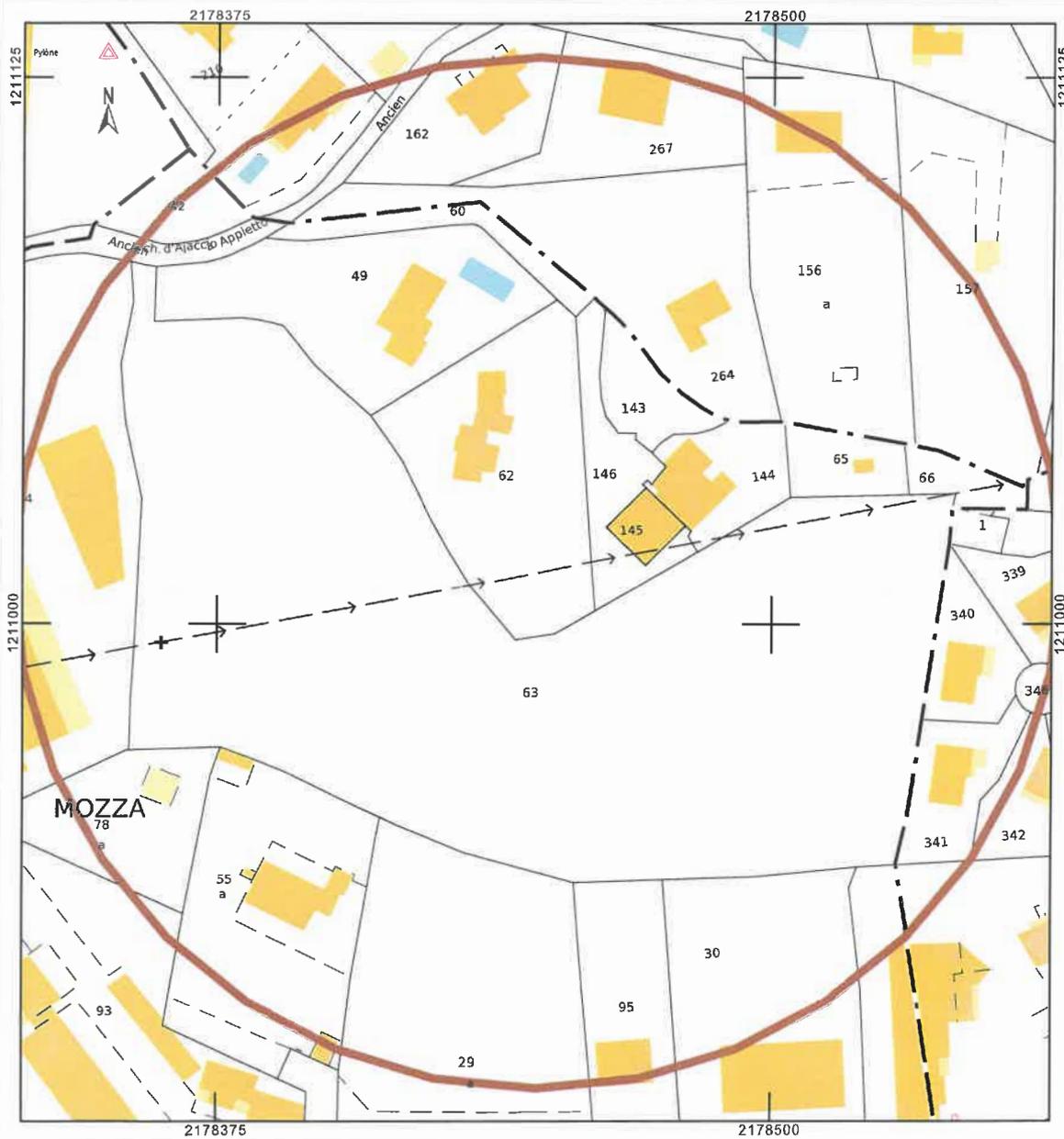
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 22/02/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement de
Corse
Service Biodiversité Eau Paysage
Centre administratif Paglia Orba
Lieu-dit Croix d'Alexandre - Route d'Alata
20090 AJACCIO**

Querciolo le 05 03 2021

Objet : Résidence L'Altore - Votre courrier Référence 054 du 17 02 2021
LRAR 2C 156 253 0465 5

Madame Bruchet,

Nous accusons bonne réception de votre rapport, ce dernier n'est absolument pas contesté, la Société CORSEA PROMOTION 14 reconnaît les faits.

Nous tenions toutefois à vous préciser que ces erreurs sont indépendantes de notre volonté, il n'a jamais été dans nos intentions de transgresser quelque réglementation à laquelle nous sommes soumis.

L'Entreprise que nous avons chargée du lot Terrassement vous a d'ailleurs adressé une lettre de reconnaissance de responsabilité sur les dommages qu'elle a pu causer au site.

Nous ne nous dédouanons aucunement pour autant de notre propre responsabilité sur ces événements en tant que Maître d'Ouvrage de cette Opération, soyez en assurée.

Les causes précises vous ont été expliquées par l'entreprise B&TP-CONCEPT.

Depuis 07 2019, nous œuvrons pleinement à régulariser notre situation administrative sur ce projet au regard du code de l'environnement.

Comme la majeure partie des acteurs de la construction présents sur notre Ile, cette réglementation nous était parfaitement inconnue car très rarement appliquée par les services de l'état dans les faits.

Sur cette autorisation d'urbanisme de 2017, nous n'étions pas conscients de ces obligations auxquelles nous devons nous conformer et de manière rétroactive, le droit de construire que nous octroi le code de l'urbanisme, le droit de faire les travaux que nous devons solliciter à nouveau auprès d'autres services de l'état indépendants des services instructeurs majoritairement représentés par les communes.

Cela a eu pour effet de faire supporter un très lourd retard et tant de frais à ce Programme destiné essentiellement à des logements sociaux, à destination des familles modestes, mais un Programme qui se concrétise enfin.

Nous avons appris et parfaitement compris quelles étaient nos obligations, cela encore nous pouvons vous l'affirmer.

Vos services représentés par Madame Bouvarot et Monsieur Brochard nous ont sensibilisés et aiguillés depuis 2019.

Nous sommes parfaitement conscients des enjeux environnementaux présents sur ce terrain abritant de nombreuses espèces protégées, à son potentiel à les abriter.

Toutes les initiatives ont été prises et renforcées sur site pour protéger la zone se situant au-delà du secteur déjà artificialisé qui abritait l'ancien commerce, sa zone de circulation et de stationnements.

Des limites matérielles ont été mises en place comme vous pourrez le constater sur le chantier, toutes les équipes de l'acte de construire sont et seront particulièrement sensibilisées, surveillées par la conduite d'opération.

Nous avons pu rencontrer Madame Bouvarot et Monsieur Torre le 11 02 2021, lors de cette entrevue à laquelle nous avons convié le bureau d'études Visu, notre dossier de demande de dérogation de destruction d'espèces a été à nouveau évoqué, ce dernier est fin prêt, pour le compléter définitivement, les terrains et projets de compensations seront ajoutés à cette demande d'autorisation courant 04 2021.

Nous disposons désormais des accords nécessaires avec des propriétaires prêts à nous vendre leurs terres ou à s'engager avec nous dans le cadre d'ORE.

Nous restons à votre entière disposition.

Veillez agréer, Madame, l'expression de mes respectueuses salutations.

Monsieur Jean Thomas Trojani





DREAL de Corse Centre administratif
Lieu-dit Croix d'Alexandre Route d'Alata
20 090 - AJACCIO

Ajaccio le 03 03 2020

Objet : Résidence L'Altore à Mezzavia - Rapport de manquement administratif - Courrier Ref 054 du 17 02 2021 LRAR

Madame la Directrice,

La société Corsea Promotion 14 m'a informé de votre rapport de manquement, ma société est chargée de la réalisation du lot Terrassement de ce programme immobilier et c'est à ce titre que je me permets de vous adresser ce courrier en réponse. Comme évoqué avec vos représentants le 05 02 2021 lors de leur contrôle sur site j'ai reçu l'autorisation, l'ordre de service de la part du Maître d'ouvrage de débiter le chantier. Ce dernier m'avait parfaitement indiqué les limites des zones à traiter conformément aux instructions reçues de la part de vos services (zone artificialisée, stricte emprise des anciens locaux commerciaux). Vous précisez que ma société a réalisé des travaux au-delà de cette zone du socle de l'ancienne construction, sur environ 2300m2, je confirme ces constatations. Je reconnais l'intégralité des faits dont je suis responsable et souhaite en assumer la seule responsabilité. Ces faits avérés n'étaient nullement intentionnels, mal intentionnés, une erreur dont ma société est la seule responsable, une mauvaise interprétation des instructions reçues par mes conducteurs d'engins. Vous n'aurez pas manqué de remarquer également que sur la majorité des environs 2300m2 seuls les travaux de nettoyage ont été entrepris et non ceux de terrassements en masse. A la vue des travaux en cours sur cette zone protégée, j'ai immédiatement fait interrompre toute activité à mes salariés. Vous remarquerez également que deux filets de protection ont été mis en place pour éviter tout franchissement de la zone protégée. Je peux vous assurer que de telles erreurs ne seront plus commises sur ce site par mes équipes qui ont été largement réprimandées. Veuillez agréer, Madame la Directrice, l'expression de mes sentiments respectueux.

Monsieur Mathieu DELEGLISE

B&TP CONCEPT
20000 AJACCIO
Siret : 849 032 263 00014

Annexe 5 : Récépissé de la demande d'examen au cas par cas



RECEPISSE DE DEPOT D'UN FORMULAIRE DE DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS PREALABLE A LA REALISATION D'UNE ETUDE D'IMPACT

Madame, Monsieur,

Vous avez déposé un formulaire de demande d'examen au cas par cas de la nécessité de réaliser une étude d'impact de votre projet.

Le délai d'instruction de votre dossier est de TRENTE-CINQ JOURS. Ce délai court à compter de la complétude de votre dossier, soit QUINZE JOURS à compter de la réception du formulaire, SAUF SI l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement vous demande dans ce délai de :

- de remplir la ou les cases du formulaire qui ne l'auraient pas été ;
- de transmettre la ou les annexes obligatoires manquantes.

A l'expiration du délai de TRENTE-CINQ JOURS courant à compter de la complétude du formulaire, l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement doit rendre une décision vous informant de la nécessité ou non de réaliser une étude d'impact.

Si aucune décision n'était rendue de ce délai, cette absence de réponse vaudrait obligation pour vous de réaliser une étude d'impact.

Cette décision, ou une mention de l'absence de décision, est mise en ligne sur son site internet.

Elle figure dans le dossier d'enquête publique ou de procédure de mise à disposition du public.

(à remplir par l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement)

Cachet de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement :

Le projet ayant fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas n° F09419P011 a été déposé auprès de l'autorité administrative de l'État compétente en matière environnementale le 01/02/2019

D.R.E.A.L. de Corse
Service Biodiversité, Eau et Paysage
19 Cours Napoléon
20000 AJACCIO

Délais et voies de recours

La décision d'examen au cas par cas peut faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.

En cas de décision implicite valant obligation de réaliser une étude d'impact, le destinataire de la décision doit, à peine d'irrecevabilité du recours contentieux, former un recours administratif préalable auprès de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement qui a pris la décision.

SCP CAROLE GARIN-FORESTIER-GENASI
HUISSIER DE JUSTICE ASSOCIEE
7 RUE GENERAL CAMPI
BP 175
20178 AJACCIO CEDEX
TEL : 04.95.51.76.16
FAX : 04.95.51.76.10

REF : 99.19.08.0044/5000

PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF ET LE ONZE AOUT A
DIX SEPT HEURES ET TRENTE MINUTES.

A LA REQUETE DE :

La Société par Actions Simplifiées « CORSEA PROMOTION 14 », dont le siège social est RN 193, QUERCIOLO, 20213 SORBO OCAGNANO, représentée par son Président en exercice, domicilié ès qualités audit siège social.

LEQUEL M'A EXPOSE :

Que sa société est titulaire d'un permis de construire portant le numéro PC 02A00417A0006 délivré le 20/11/2017 par la mairie d'AJACCIO, en vue de la construction d'un ensemble de logements collectifs et individuels, sur la commune de MEZZAVIA, RESIDENCE L'ALTORE, et plus précisément sur les parcelles AS 0063 et 29 A de la commune de MEZZAVIA.

Que ledit chantier, ayant pour assiette foncière lesdites parcelles AS 0063 et 29 A sur la commune de MEZZAVIA, est en cours de préparation.

Qu'il a été alarmé par une vigilance de la DREAL sur les espèces floristiques et faunistiques sur la CORSE et le GRAND AJACCIO notamment.

Que le programme immobilier dont s'agit se situe dans un secteur avéré de présence de la tortue HERMANN, qui est une espèce protégée.

Que pour la sauvegarde des droits et actions futurs de sa société, il me requérait afin de me rendre sur place et procéder à toutes constatations utiles afin de confirmer l'absence concrète de tortues HERMANN, sur les parcelles dont s'agit.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussignée, Maître CAROLE GARIN-FORESTIER-GENASI, Huissier de Justice Associée au sein de la Société Civile Professionnelle « CAROLE GARIN-FORESTIER-GENASI HUISSIER DE JUSTICE ASSOCIEE », dont le siège social est 7, Rue Général Campi, 20000 AJACCIO.

Atteste m'être transportée le ONZE AOUT A DIX SEPT HEURES ET TRENTE MINUTES, RESIDENCE L'ALTORE, 20167 MEZZAVIA, sur les parcelles cadastrées AS 0063 et 29A de la commune de MEZZAVIA, objet du projet immobilier de ma requérante, où étant, je procède aux opérations et aux constatations suivantes :

Que pour faire suite à mes précédentes constatations en date des DIX NEUF JUILLET, VINGT SEPT JUILLET ET QUATRE AOUT DEUX MILLE DIX NEUF,

Je constate qu'après avoir arpenté de long en large lesdites parcelles, je n'ai trouvé aucune tortue hermann.

En conclusion, après avoir parcouru à pied, de long en large les parcelles cadastrées AS 0063 et 29A de la commune de MEZZAVIA, soit une superficie de 21782 m2, je constate l'absence de toute tortue hermann, sur les parcelles, objet de ma réquisition.

J'ai établi des clichés photographiques lesquels sont annexés au présent.

Mes opérations étant alors terminées à vingt heures et trente minutes, et n'ayant plus à procéder, je me suis retirée et de tout ce qui précède, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.



SCP CAROLE GARIN-FORESTIER-GENASI
HUISSIER DE JUSTICE ASSOCIEE
7 RUE GENERAL CAMPI
BP 175
20178 AJACCIO CEDEX
TEL : 04.95.51.76.16
FAX : 04.95.51.76.10

REF : 99.19.08.0042/5000

PROCES VERBAL DE CONSTAT

**L'AN DEUX MILLE DIX NEUF ET LE VINGT SEPT
JUILLET A DIX SEPT HEURES ET TRENTE
MINUTES.**

A LA REQUETE DE :

La Société par Actions Simplifiées « CORSEA PROMOTION 14 », dont le siège social est RN 193, QUERCIOLO, 20213 SORBO OCAGNANO, représentée par son Président en exercice, domicilié ès qualités audit siège social.

LEQUEL M'A EXPOSE :

Que sa société est titulaire d'un permis de construire portant le numéro PC 02A00417A0006 délivré le 20/11/2017 par la mairie d'AJACCIO, en vue de la construction d'un ensemble de logements collectifs et individuels, sur la commune de MEZZAVIA, RESIDENCE L'ALTORE, et plus précisément sur les parcelles AS 0063 et 29 A de la commune de MEZZAVIA.

Que ledit chantier, ayant pour assiette foncière lesdites parcelles AS 0063 et 29 A sur la commune de MEZZAVIA, est en cours de préparation.

Qu'il a été alarmé par une vigilance de la DREAL sur les espèces floristiques et faunistiques sur la CORSE et le GRAND AJACCIO notamment.

Que le programme immobilier dont s'agit se situe dans un secteur avéré de présence de la tortue HERMANN, qui est une espèce protégée.

Que pour la sauvegarde des droits et actions futurs de sa société, il me requérait afin de me rendre sur place et procéder à toutes constatations utiles afin de confirmer l'absence concrète de tortues HERMANN, sur les parcelles dont s'agit.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussignée, Maître CAROLE GARIN-FORESTIER-GENASI, Huissier de Justice Associée au sein de la Société Civile Professionnelle « CAROLE GARIN-FORESTIER-GENASI HUISSIER DE JUSTICE ASSOCIEE », dont le siège social est 7, Rue Général Campi, 20000 AJACCIO.

Atteste m'être transportée le VINGT SEPT JUILLET A DIX SEPT HEURES ET TRENTE MINUTES, RESIDENCE L'ALTORE, 20167 MEZZAVIA, sur les parcelles cadastrées AS 0063 et 29A de la commune de MEZZAVIA, objet du projet immobilier de ma requérante, où étant, je procède aux opérations et aux constatations suivantes :

Que pour faire suite à mes précédentes constatations en date du DIX NEUF JUILLET DEUX MILLE DIX NEUF,

Je constate que sur l'entièreté du terrain, je n'ai trouvé aucune tortue hermann.

En conclusion, après avoir parcouru à pied, de long en large les parcelles cadastrées AS 0063 et 29A de la commune de MEZZAVIA, soit une superficie de 21 782 m², je constate l'absence de toute tortue hermann sur les parcelles objet de ma réquisition.

J'ai établi des clichés photographiques lesquels sont annexés au présent.

Mes opérations étant alors terminées à vingt heures et quarante cinq minutes, et n'ayant plus à procéder, je me suis retirée et de tout ce qui précède, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.



**SCP CAROLE GARIN-FORESTIER-GENASI
HUISSIER DE JUSTICE ASSOCIEE
7 RUE GENERAL CAMPI
BP 175
20178 AJACCIO CEDEX
TEL : 04.95.51.76.16
FAX : 04.95.51.76.10**

REF : 99.19.08.0043/5000

PROCES VERBAL DE CONSTAT

**L'AN DEUX MILLE DIX NEUF ET LE QUATRE AOUT
A DIX SEPT HEURES ET TRENTE MINUTES.**

A LA REQUETE DE :

La Société par Actions Simplifiées « CORSEA PROMOTION 14 », dont le siège social est RN 193, QUERCIOLO, 20213 SORBO OCAGNANO, représentée par son Président en exercice, domicilié ès qualités audit siège social.

LEQUEL M'A EXPOSE :

Que sa société est titulaire d'un permis de construire portant le numéro PC 02A00417A0006 délivré le 20/11/2017 par la mairie d'AJACCIO, en vue de la construction d'un ensemble de logements collectifs et individuels, sur la commune de MEZZAVIA, RESIDENCE L'ALTORE, et plus précisément sur les parcelles AS 0063 et 29 A de la commune de MEZZAVIA.

Que ledit chantier, ayant pour assiette foncière lesdites parcelles AS 0063 et 29 A sur la commune de MEZZAVIA, est en cours de préparation.

Qu'il a été alarmé par une vigilance de la DREAL sur les espèces floristiques et faunistiques sur la CORSE et le GRAND AJACCIO notamment.

Que le programme immobilier dont s'agit se situe dans un secteur avéré de présence de la tortue HERMANN, qui est une espèce protégée.

Que pour la sauvegarde des droits et actions futurs de sa société, il me requérait afin de me rendre sur place et procéder à toutes constatations utiles afin de confirmer l'absence concrète de tortues HERMANN, sur les parcelles dont s'agit.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussignée, Maître CAROLE GARIN-FORESTIER-GENASI, Huissier de Justice Associée au sein de la Société Civile Professionnelle « CAROLE GARIN-FORESTIER-GENASI HUISSIER DE JUSTICE ASSOCIEE », dont le siège social est 7, Rue Général Campi, 20000 AJACCIO.

Atteste m'être transportée le QUATRE AOUT A DIX SEPT HEURES ET TRENTE MINUTES, RESIDENCE L'ALTORE, 20167 MEZZAVIA, sur les parcelles cadastrées AS 0063 et 29A de la commune de MEZZAVIA, objet du projet immobilier de ma requérante, où étant, je procède aux opérations et aux constatations suivantes :

Que pour faire suite à mes précédentes constatations en date des DIX NEUF JUILLET ET VINGT SEPT JUILLET DEUX MILLE DIX NEUF,

Je constate que sur l'entièreté du terrain, je n'ai trouvé aucune tortue hermann.

En conclusion, après avoir parcouru à pied, de long en large les parcelles cadastrées AS 0063 et 29A de la commune de MEZZAVIA, soit une superficie de 21782 m2, je constate l'absence de toute tortue hermann, sur les parcelles, objet de ma réquisition.

J'ai établi des clichés photographiques lesquels sont annexés au présent.

Mes opérations étant alors terminées à vingt heures et quarante cinq minutes, et n'ayant plus à procéder, je me suis retirée et de tout ce qui précède, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.



SCP CAROLE GARIN-FORESTIER-GENASI
HUISSIER DE JUSTICE ASSOCIEE
7 RUE GENERAL CAMPI
BP 175
20178 AJACCIO CEDEX
TEL : 04.95.51.76.16
FAX : 04.95.51.76.10

REF : 99.19.08.0041/5000

PROCES VERBAL DE CONSTAT

**L'AN DEUX MILLE DIX NEUF ET LE DIX NEUF
JUILLET A DIX HUIT HEURES ET TRENTE
MINUTES.**

A LA REQUETE DE :

La Société par Actions Simplifiées « CORSEA PROMOTION 14 », dont le siège social est RN 193, QUERCIOLO, 20213 SORBO OCAGNANO, représentée par son Président en exercice, domicilié ès qualités audit siège social.

LEQUEL M'A EXPOSE :

Que sa société est titulaire d'un permis de construire portant le numéro PC 02A00417A0006 délivré le 20/11/2017 par la mairie d'AJACCIO, en vue de la construction d'un ensemble de logements collectifs et individuels, sur la commune de MEZZAVIA, RESIDENCE L'ALTORE, et plus précisément sur les parcelles AS 0063 et 29 A de la commune de MEZZAVIA.

Que ledit chantier, ayant pour assiette foncière lesdites parcelles AS 0063 et 29 A sur la commune de MEZZAVIA, est en cours de préparation.

Qu'il a été alarmé par une vigilance de la DREAL sur les espèces floristiques et faunistiques sur la CORSE et le GRAND AJACCIO notamment.

Que le programme immobilier dont s'agit se situe dans un secteur avéré de présence de la tortue HERMANN, qui est une espèce protégée.

Que pour la sauvegarde des droits et actions futurs de sa société, il me requérait afin de me rendre sur place et procéder à toutes constatations utiles afin de confirmer l'absence concrète de tortues HERMANN, sur les parcelles dont s'agit.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussignée, Maître CAROLE GARIN-FORESTIER-GENASI, Huissier de Justice Associée au sein de la Société Civile Professionnelle « CAROLE GARIN-FORESTIER-GENASI HUISSIER DE JUSTICE ASSOCIEE », dont le siège social est 7, Rue Général Campi, 20000 AJACCIO

Atteste m'être transportée le DIX NEUF JUILLET A DIX HUIT HEURES ET TRENTE MINUTES, RESIDENCE L'ALTORE, 20167 MEZZAVIA, sur les parcelles cadastrées AS 0063 et 29A de la commune de MEZZAVIA, objet du projet immobilier de ma requérante, où étant, je procède aux opérations et aux constatations suivantes :

Je constate qu'à l'entrée du terrain, a été apposé un permis de construire portant le numéro PC 02A0041/A0006, ayant pour bénéficiaire la SAS CORSEA PROMOTION 14, en vue de la construction d'un ensemble de logements collectifs et individuels, dûment constaté par acte du ministère de Maître ANTOINE BETTINI, Huissier de Justice à SARTENE.

Je constate qu'il s'agit d'un immense terrain dont la superficie est 21782 m2.

Dûment détentrice des clés du portail donnant accès aux parcelles cadastrées AS 0063 et 29A, sur la commune de MEZZAVIA ,

Je constate qu'au début du terrain se trouve une dalle en béton, vestige de l'ancien magasin FESTA ZITELINA.

Je constate que le reste du terrain à savoir la quasi-totalité du terrain est à l'état naturel et recouvert de plantes, arbres et arbustes en tous genres, à savoir des chênes, des cystes, du fenouil, des charbons et des ronces.

Je constate que sur l'entièreté du terrain en ce compris les bordures, il n'y a aucune tortue hermann.

J'ai établi des clichés photographiques lesquels sont annexés au présent.

Mes opérations étant alors terminées à vingt et une heures, et n'ayant plus à procéder, je me suis retirée et de tout ce qui précède, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.



TRIBUNAL AMINISTRATIF DE BASTIA

REQUETE EN REFERE CONSTAT
R.531-1 et suivants du code de justice administrative

Pour : **La SAS CORSEA PROMOTION 14**
Prise en la personne de son dirigeant
Route nationale 198
20213 SORBO OCAGNANO

Ayant pour avocat :

La SELARL LVI Avocats Associés
Maître Bernard LAMORLETTE
14 rue de Castiglione
75001 Paris
Tel : 01-44-50-79-80 – Fax : 01-44-50-79-81

En présence de : **La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Corse**
19 Cours Napoléon
20000 Ajaccio

A L'HONNEUR D'EXPOSER

La Société Corsea Promotion 14 a sollicité le 31 janvier 2017, un permis de construire sur des parcelles enregistrées au cadastre sous les références n° AS 0063 et 29A au lieu-dit de la Punta Mozza, pour la réalisation d'un ensemble de 125 logements dont 32 sociaux et 38 maisons pour une surface de plancher totale de 8 260 mètres carrés.



Par arrêté en date du 13 juin 2017, le Maire de la Commune d'Ajaccio a accordé le permis de construire sollicité (**Production n° 1**).

Les travaux auraient pu être par la suite entamés, mais Monsieur Raffali a souhaité soumettre à votre censure l'arrêté de permis de construire.

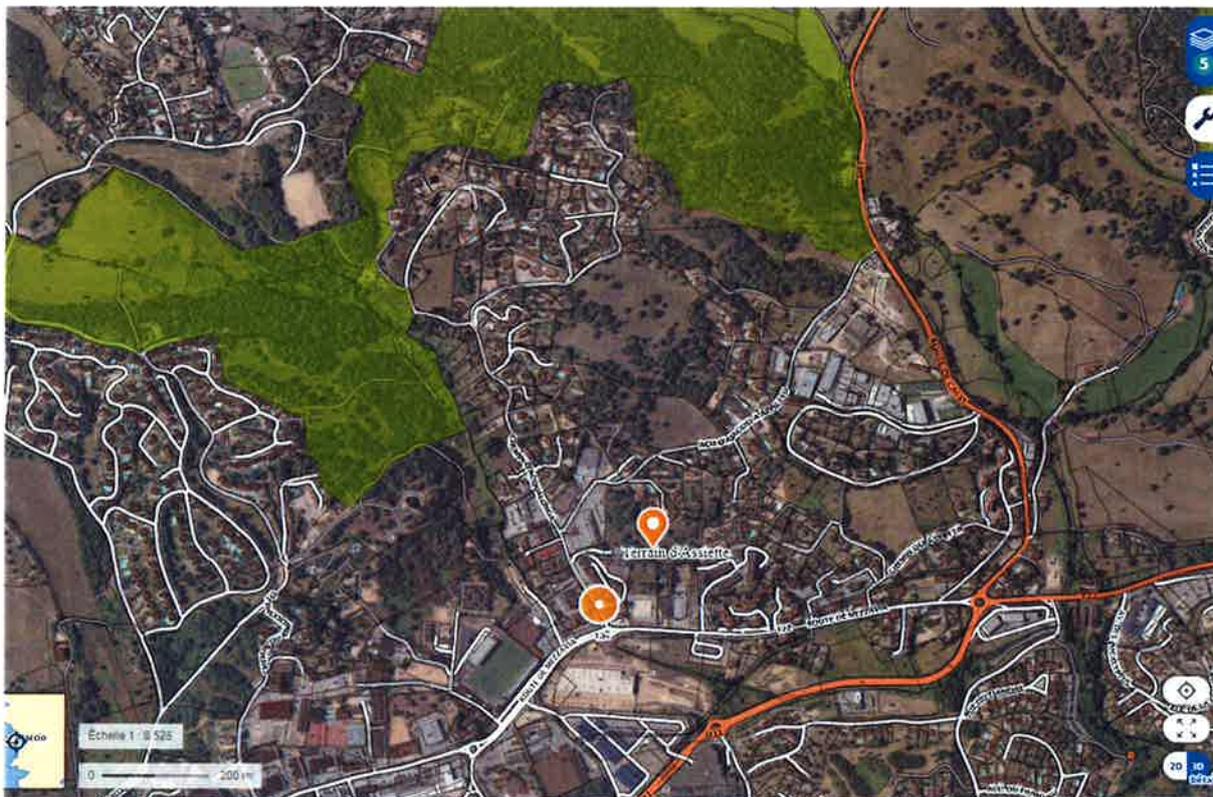
Par un jugement du 4 avril 2019, vous avez constaté le désistement de Monsieur Raffali (**Production n° 2**).

Le permis de construire étant désormais définitif, la Société Corsea Promotion 14 souhaite désormais débiter les travaux de son opération immobilière.

Cependant, il se trouve qu'à plusieurs centaines de mètres du projet une ZNIEFF est présente ; il s'agit de la ZNIEFF des vallées du Verdana Ficciolosa Suartello (**Production n° 3**).

Et, cette zone accueille des espaces protégés, dont la tortue d'Hermann qui a été recensée près d'Ajaccio (**Production n° 4**).

Et la proximité relative du terrain d'assiette avec la ZNIEFF implique une éventuelle présence des tortues d'Hermann à ses alentours.



Si aucune tortue n'a été découverte sur le terrain ou à ses alentours, la DREAL a, par le mécanisme prévu à l'article L.171-7 du code de l'environnement fait suspendre plusieurs travaux qui avaient été entamés sur des parcelles proches de celles de l'exposante (**Production n° 5**).

Pour rappel, l'article L.171-7 du code de l'environnement dispose que :

« Indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées, lorsque des installations ou ouvrages sont exploités, des objets et dispositifs sont utilisés ou des travaux, opérations, activités ou aménagements sont réalisés sans avoir fait l'objet de l'autorisation, de l'enregistrement, de l'agrément, de l'homologation, de la certification ou de la déclaration requis en application du présent code, ou sans avoir tenu compte d'une opposition à déclaration, l'autorité administrative compétente met l'intéressé en demeure de régulariser sa situation dans un délai qu'elle détermine, et qui ne peut excéder une durée d'un an.

Elle peut suspendre le fonctionnement des installations et ouvrages ou la poursuite des travaux, opérations ou activités jusqu'à ce qu'il ait été statué sur la déclaration ou sur la demande d'autorisation, d'enregistrement, d'agrément, d'homologation ou de certification, à moins que des motifs d'intérêt général et

en particulier la préservation des intérêts protégés par le présent code ne s'y opposent.

L'autorité administrative peut, en toute hypothèse, édicter des mesures conservatoires aux frais de la personne mise en demeure.

S'il n'a pas été déféré à la mise en demeure à l'expiration du délai imparti, ou si la demande d'autorisation, d'enregistrement, d'agrément, d'homologation ou de certification est rejetée, ou s'il est fait opposition à la déclaration, l'autorité administrative ordonne la fermeture ou la suppression des installations et ouvrages, la cessation définitive des travaux, opérations ou activités, et la remise des lieux dans un état ne portant pas préjudice aux intérêts protégés par le présent code.

Elle peut faire application du II de l'article L. 171-8, notamment aux fins d'obtenir l'exécution de cette décision ».

C'est dans ce contexte que la requérante, en concertation avec la DREAL, souhaite qu'une mesure de constat soit ordonnée par le juge administratif afin de s'assurer qu'aucune espèce protégée n'est présente sur le terrain d'assiette et, par conséquent, qu'aucun arrêté interruptif de travaux ne soit pris, par la suite.

Le contexte factuel étant posé, la requérante entend formuler quelques brefs développements sur votre compétence et sur la recevabilité de cette demande.

1. Sur la compétence du juge administratif en cas de litige au fond

La saisine du juge administratif en matière de référé constat ne peut se faire que si le juge est au moins partiellement compétent au fond.

Pour rappel, le Tribunal des conflits a jugé que :

« Considérant qu'en l'état où la demande ne tend qu'à voir ordonner une mesure d'instruction avant tout procès et où le fond du litige est de nature à relever, fut-ce pour partie, de la compétence des juridictions de l'ordre auquel il appartient, le juge des référés ne peut refuser de se saisir ; qu'il s'ensuit que le vice-président délégué du tribunal administratif de Lille, statuant en référé, ne pouvait en l'espèce, renvoyer au Tribunal des Conflits le soin de trancher sur la question de compétence » (TC, 23 janvier 1989, req. n° 02553).

Or, en l'espèce, votre compétence est naturelle et sans équivoque dans la mesure où vous êtes compétent de plein droit pour connaître d'un éventuel contentieux sur la légalité d'un arrêté interruptif de travaux, si ce dernier était édicté par l'autorité administrative.

Vous êtes donc pleinement compétent pour ordonner la mesure de constat.

2. Sur la condition tenant à l'urgence

Même s'il n'est pas expressément prévu, à l'article R.531-1 et suivants du code de justice administrative, de condition d'urgence, force est toutefois de constater que cette condition est prise en compte par les juridictions.

Et, **au cas présent**, cette condition est particulièrement remplie.

Pour s'en convaincre, la requérante verse au débat :

- la déclaration d'ouverture de chantier (**Production n° 6**) ;
- le planning prévisionnel des travaux (**Production n° 7**) ;
- le marché de travaux (**Production n° 8**).

Ces éléments démontrent l'imminence des travaux, notamment dans la mesure où le planning prévisionnel des travaux indique un démarrage du chantier au 21 août 2019.

La condition d'urgence apparaît donc parfaitement remplie.

3. Sur la mission de l'expert

Il est sollicité du juge des référés qu'il désigne un expert judiciaire avec pour mission de :

- ◇ Convoquer la société Corsea Promotion 14 et la DREAL Corse à une opération de constat sur les terrains cadastrés sous les références n° AS 0063 et 29A au lieu-dit Punta Mozza ;
- ◇ Se faire communiquer tous documents et pièces utiles ;
- ◇ Constater la présence ou l'absence d'espèces protégées et notamment de tortues d'Hermann sur les deux parcelles, assiette du permis de construire ;
- ◇ Constater, en l'absence d'espèces protégées, que les travaux et le chantier peuvent débiter sur les deux parcelles ;
- ◇ Constater que rien ne s'oppose à l'ouverture du chantier ;

- ◇ Indiquer, dans le rapport, les mesures pouvant être mise en œuvre pendant le chantier et la durée des travaux pour éviter la présence, aux abords du chantier, d'éventuelles tortues d'Hermann ;

PAR CES MOTIFS,

Et tous autres à produire, à déduire ou à suppléer, au besoin même d'office,

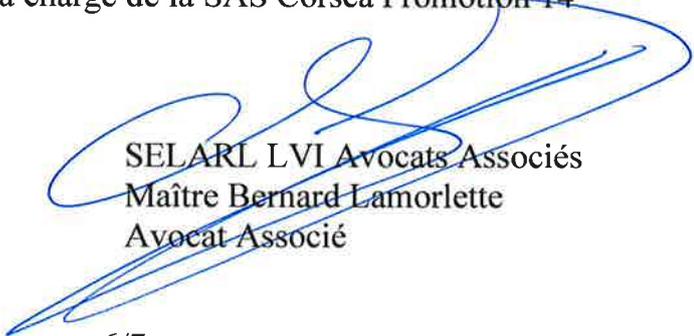
La société Corsea Promotion 14 conclut qu'il plaise au juge des référés de :

DESIGNER tel expert qu'il lui plaira avec pour mission de :

- ◇ Convoquer la société Corsea Promotion 14 et la DREAL Corse à une opération de constat sur les terrains cadastrés sous les références n° AS 0063 et 29A au lieu-dit Punta Mozza ;
- ◇ Se faire communiquer tous documents et pièces utiles ;
- ◇ Constater la présence ou l'absence d'espèces protégées et notamment de tortues d'Hermann sur les deux parcelles, assiette du permis de construire ;
- ◇ Constater, en l'absence d'espèces protégées, que les travaux et le chantier peuvent débiter sur les deux parcelles ;
- ◇ Constater que rien ne s'oppose à l'ouverture du chantier ;
- ◇ Indiquer, dans le rapport, les mesures pouvant être mise en œuvre pendant le chantier et la durée des travaux pour éviter la présence, aux abords du chantier, d'éventuelles tortues d'Hermann ;

DIRE que la procédure de constat sera contradictoire dès lors que les parties auront été convoquées

FIXER la provision de l'expert à la charge de la SAS Corsea Promotion 14



SELARL LVI Avocats Associés
Maître Bernard Lamorlette
Avocat Associé

BORDEREAU DES PRODUCTIONS COMMUNIQUEES

- 1) Arrêté de permis de construire
- 2) Jugement du 4 avril 2019
- 3) Cartographie de la ZNIEFF
- 4) Etudes réalisées par le conservatoire d'espaces naturels
- 5) Constats d'huissier
- 6) DROC
- 7) Planning prévisionnel des travaux
- 8) Marché de travaux

Nadia AIT OUAMARA

De: nepasrepondre@telerecours.fr
Envoyé: mardi 13 août 2019 16:08
À: Nadia AIT OUAMARA
Objet: TA20 : Avis automatique de dépôt d'une requête

Avis de dépôt automatique d'une requête.

Nous vous informons d'un dépôt de documents par l'écran de dépôt d'une requête. Ceux ci ne seront enregistrés qu'après la validation par le greffe

Fiche requête

Date réception : 13 août 2019 16:07
Numéro provisoire : 4423
Déposé par : L.V.I AVOCATS ASSOCIES
Requérant(s) : SAS CORSEA PROMOTION 14
Avocat : L.V.I AVOCATS ASSOCIES
Matière saisie par le requérant : Urbanisme et aménagement urbain
Urgence choisie par le requérant : Oui (Référé)
Décision attaquée
Auteur de la décision :
Référence de la décision :
Date de la réclamation :
Date de la décision :
Fichier contenant la décision attaquée :
Justification de l'absence de fichier contenant la décision attaquée : Il s'agit d'une demande de référé constat qui nécessite pas de décision préalable
Fichier contenant la requête : 1085625727_Req_en_refere_constat.pdf
Fichier(s) contenant une pièce : 1085625739_P_1_Arrete_de_PC.pdf (Pièce jointe requête)
1085625740_P2_Jugement_4_avril_2019.pdf (Pièce jointe requête)
1085625742_P3_Cartographie_de_la_ZNIEFF.pdf (Pièce jointe requête)
1085625745_P4_Etudes_du_Conservatoire_espaces_naturels.pdf (Pièce jointe requête)
1085625747_P5_Constats_d_huissier.pdf (Pièce jointe requête)
1085625748_P6_DROC.pdf (Pièce jointe requête)
1085625750_P7_Planning_previsionnel_des_travaux.pdf (Pièce jointe

requête)
1085625751_P8_Marche_de_travaux.pdf (Pièce jointe requête)

**Fichier contenant
l'inventaire des
pièces** : 1085625732_BCP.pdf

**Fichier contenant le
timbre fiscal
dématérialisé** :

**Justification de
l'absence de fichier
contenant le timbre
fiscal dématérialisé** : Décret no 2013-1280 du 29 décembre 2013 relatif à la suppression de la contribution pour l'aide juridique et à diverses dispositions relatives à l'aide juridique

**Fichier contenant la
décision d'aide
juridictionnelle** :

Ce courriel a été envoyé aux adresses suivantes :

s.lubais@lvi-avocats.fr;b.lamorlette@lvi-avocats.fr;n.ait-ouamara@lvi-avocats.fr

Sorbo Ocagnano le 29 Aout 2019

Objet : Résidence L'ALTORE à Mezzavia
Compte rendu de réunion du 28 Aout 2019 à 16h00 tenue dans les locaux de la DREAL CORSE

Madame, Monsieur,

Je vous remercie de bien vouloir prendre connaissance du compte rendu développé ci-après.

Interlocuteurs présents lors de cette réunion débutée aux alentours de 16h15 et achevée aux alentours de 18h00 :

- Monsieur Valentin Brochard
Chargée de Mission Evaluation environnementale - Service biodiversité, eau, paysages
Téléphone : 04 95 51 79 44 – Courriel : valentin.brochard@developpement-durable.gouv.fr
- Madame Morgane Bouvarot
Chargée de Mission Espèces protégées - Service biodiversité, eau, paysages
Téléphone : 04 95 51 79 82 – Courriel : morgane.bouvarot@developpement-durable.gouv.fr
- Monsieur Jean Thomas Trojani
Président GROUPE CORSEÁ
Téléphone : 04 95 48 18 01 – Courriel : jtt@groupecorsea.com
- Monsieur Régis Nicolas Luccitelli
Responsable des Programmes GROUPE CORSEÁ
Téléphone : 04 95 48 44 45 – Courriel : r.luccitelli@groupecorsea.com
- Monsieur Loïc Ardiet
Responsable d'Agence BIOTOPE
Téléphone : 06 77 34 75 81 – Courriel : lardiet@biotope.fr
- Monsieur Romain Ciabrini
Responsable Entreprise SARL CIABRINI (attributaire du lot Terrassements Généraux)
Téléphone : 06 25 54 01 36 – Courriel : casaloc.tp@orange.fr

Respectueusement.

Le Responsables des Programmes
Mr Régis Nicolas Luccitelli

Compte rendu 01

Sorbo Ocagnano le 29 Aout 2019 à 09h46.

1- Etudes et dossiers environnementaux exigibles dans le cadre de la présente Opération

La stricte nécessité et l'obligation d'obtenir une autorisation de défrichement auprès de la DDTM 2A, au titre de l'application du code forestier, est confirmée avant de procéder aux travaux de constructions sur une partie du terrain d'assiette.

Il faut souligner et insister sur le fait que les réglementations étaient parfaitement applicables et incontestées lors de la demande de permis de construire même si elles furent négligées par manque de connaissances ou négligences de tous (Pétitionnaire, Architecte, Service instructeur, Services de l'Etat...).

La soumission au bénéfice de l'autorisation de défrichement sur ce terrain boisé de plus de 0.50HA implique la soumission à la DREAL CORSE d'un dossier d'examen dit « au cas par cas », évaluation environnementale imposé au titre du code de l'environnement, ce dit examen pouvant soumettre ou non le Projet à étude d'impact dans sa décision.

Etude d'impact pour une durée estimée à 18 mois entre constitution et instruction si les enjeux environnementaux sont trop forts, mal ou insuffisamment traités par les mesures prises pour protéger, diminuer, éviter les impacts et enjeux environnementaux majeurs lors du dossier « cas par cas ».

Il est rappelé à tous que le présent dossier « au cas par cas » prend en compte et se doit de renseigner également le cadre et la qualité de vie qui s'articulent autour de cette Résidence considérée de « moyenne envergure » dans ses emprises au sol mais également dans son secteur géographique proche.

Les facteurs rentrant en compte dans les considérants, au-delà des espèces faunes et flores, sont pour ne citer que quelques exemples concrets la qualité de l'air, l'intégration architecturale et paysagère, la circulation et les accès, les éclairages, la collecte et le traitement des déchets en phase travaux mais également en phase post livraison par les futurs occupants, la consommations d'énergies et de ressources renouvelables ou non, le planning de travaux de construction, toutes nuisances mais aussi tous les bénéfices que cette Résidence apporte à la nature et aux êtres vivants à proximité.

La présence sur site d'espèces faunistiques et floristique protégées nécessite la constitution d'un dossier de dérogation de destruction d'espèces protégées à constituer en parallèle du dossier « cas par cas ».

Un inventaire terrain exhaustif permettant d'identifier aux bonnes périodes les diverses espèces est nécessaire dans ce dossier de dérogation, il est indispensable de cartographier et de créer une nomenclature incluant les diverses espèces présentes et les quantifier, de connaître le futur état de destruction ou de préservation de chacune d'entre elles.

Le code de l'Environnement impose également pour ce terrain de 21 782M² un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau qui doit être instruit également auprès de la DDTM 2A mais par son service Police de l'eau cette fois.

Bien que déclaratif, ce dossier loi sur l'eau impose une étude hydraulique avec son propre volet environnemental faunistique et floristique avec à la clé, après analyse du service instructeur, un récépissé valant autorisation de réaliser les travaux en respectant les prescriptions de notre étude.

2- Actions engagées dès aujourd'hui

La société BIOTOPE est chargée de réaliser le dossier d'examen « au cas par cas » qu'elle sera en mesure de remettre à la DREAL fin Octobre 2019, la décision rendue permettra de compléter et faire instruire la demande de défrichement auprès de la DDTM 2A ou imposera la réalisation d'une étude d'impact qu'il convient de joindre au dossier de défrichement pour sa propre complétude.

Le dossier « cas par cas » sera porté à appréciation des services de la DREAL pour avis avant toute dépose.

Le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau est confié à la société GEOTECHNIQUE CORSE ENVIRONNEMENT représentée par Madame Marine Mendoza, ce dossier sera transmis immédiatement à son service instructeur sans attendre le retour sur la décision du dossier « cas par cas » pour analyse des éléments hydrauliques.

Sans résultat du dossier « cas par cas » fourni au préalable, la Police de l'eau et son Interlocuteur habituel, Monsieur Jean François Creux, transmettront une demande de pièces complémentaires qui repoussera les délais d'instruction.

Les premiers inventaires terrains peuvent commencer immédiatement pour les généralités liées au dossier « cas par cas » mais aussi pour certaines espèces protégées telles que la Tortue d'Hermann.

Maitre Forestier, Huissier de Justice, constate chaque semaine depuis le mois de Juillet 2019 l'absence de Tortues d'Hermann à différentes plages horaires, BIOTOPE réalisera un dernier constat en sa compagnie.

BIOTOPE pourra ainsi apporter à son travail d'Huissier de justice l'aspect « Professionnelle de l'environnement » qui pourrait lui être opposée au-delà des pouvoirs qui lui sont conférées à la valeur principalement juridique.

Les mesures et dispositifs compensatoires nécessaires à notre compensation environnementale doivent être anticipés rapidement avec la recherche des terrains et espaces susceptibles de permettre ce retour à la bonne faveur de l'environnement à qui nous rendons ce que nous lui enlevons.

Plusieurs pistes sont dès aujourd'hui avancées avec dans un premier temps la Chambre Régionale d'Agriculture de Corse et son Président contacté pour nous épauler dans nos recherches mais également nos différents contacts auprès de divers Prospecteurs, Agences immobilières afin de ne pas négliger et d'insister même sur des terrains industrielles, des carrières, des sites pollués...

Un premier terrain en friche d'environ 4HA est d'ores et déjà pressenti en dessous de la plaine de Peri.

Sans inventaires préalables complets aux bonnes périodes pour chaque espèces, l'hypothèse du maximum d'emprise sera privilégiée rapidement par Loïc Ardiet afin d'agir immédiatement dans l'optique du « qui peut

le plus peut le moins » et connaître les seuils à considérer vers nos recherches (communication des surfaces à prendre en compte et des ratios vers chaque typologie d'action en faveur de l'environnement). Cette première stratégie du « qui peut le plus peut le moins » sera à confirmer comme pertinente par la DREAL mais à reconsidérer selon l'avancée du dossier par rapport à l'inventaire terrain aux périodes propices.

Les terrains susceptibles d'apporter une plus-value compensatrice seront proposés à la DREAL dès qu'un dossier pertinent sera disponible pour chacun d'entre eux.

Tous les documents, textes, notes, circulaires environnementales reçues de la DREAL vous être étudiés par le GROUPE CORSEA et ses partenaires à la recherche des bons terrains.

Sont exigées à tous les partenaires les meilleurs dossiers possibles dans ce contexte particulier aux enjeux immenses et aux retombées possibles sur le GROUPE CORSEA lui-même en cas de soumission à une étude d'impact, d'un dossier de destruction ou de compensation refusé.

3- Ouverture partielle et limitée du chantier

Conformément au plan de superpositions présenté lors de cette réunion et à la réglementation en vigueur, une bonne partie de la parcelle 29 n'est pas soumise à autorisation de défrichement et ne pose pas de problème au titre de la réglementation appliquée par La Police de l'eau.

Une dalle béton et ses aménagements périphériques béton ne sont soumis à aucune autorisation environnementale (ancienne Foir Fouille détruite lors d'un incendie).

La construction des bâtiments A et B peut être commencé.

Les Entreprises attributaires des lots Terrassements Généraux et Gros œuvre sont déjà fortement sensibilisées aux modalités et méthodes de travail sur site.

Les mesures précises de protections et d'évitements doivent nous être confirmées par BIOTOPE en accord avec la DREAL pour préserver le reste de la parcelle 29 et la parcelle 63 qui seront exclues de toutes interventions et dégradations directes ou indirectes du chantier commencé.

Les Entreprises attributaires des lots Terrassements Généraux et Gros œuvre sont tenues de transmettre leurs plans « méthodes » et leurs plannings modifiés au Maître d'Œuvre, la SARL TECHNTYS, pour que ces derniers soient visés et transmis au dossier en cours de réalisation par BIOTOPE.

Le comptage des arbres et espèces végétales conservées et protégées pour toute la durée de l'Opération de construction et maintenues de manière pérenne après la livraison doivent être repérées sur site et sur plan avec BIOTOPE.

Concernant la publication du règlement de copropriété, CORSEA PROMOTION s'engage au maintien et à l'entretien des espèces protégées.

Que ces dernières espèces soient présentes dans les parties communes ou privatives, elles resteront à la charge financière de la copropriété qui imposera les dépenses nécessaires et un suivi des mesures de protections et d'entretiens.

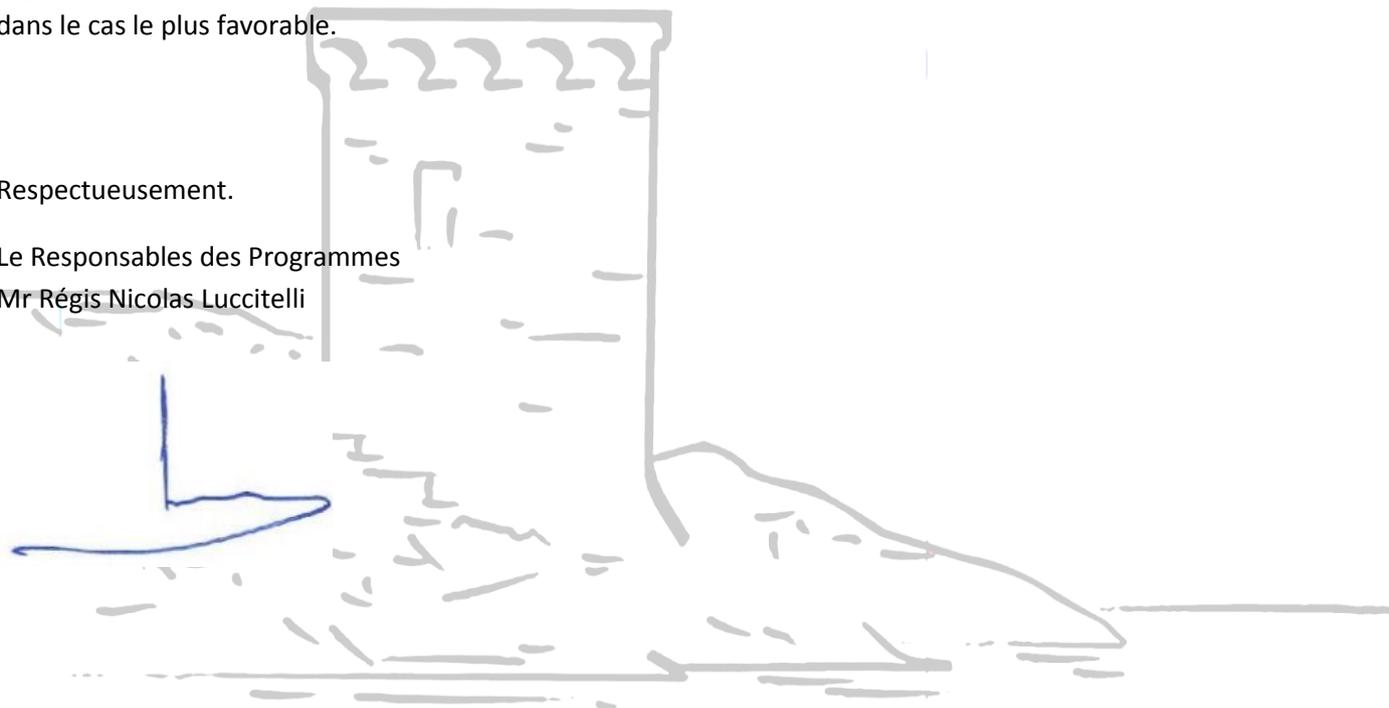
4- Durée prévisionnelle de régularisations administratives

Etant donnés les enjeux conséquents et les variables mieux maîtrisées désormais grâce à cette réunion et toutes nos démarches, variables toutefois indépendantes malgré tout de toutes les bonnes volontés, une régularisation totale toutes administrations ne serait intervenir avant le milieu du premier semestre 2020, dans le cas le plus favorable.

Respectueusement.

Le Responsables des Programmes

Mr Régis Nicolas Luccitelli



Annexe 9 : Attestation de vente signée par le notaire

CORSEA PROMOTION 14

Querciolo
20213 SORBO OCAGNANO

Office Notarial Pinna-Melgrani-Cuttoli-Vergeot
6 Boulevard Sylvestre Marcaggi
20000 AJACCIO

Sorbo Ocagnano le 21 mai 2022

Objet :

Résidence L'Altore
Suivi des ventes et des contrats de réservation

Maitre Mattei,

Dans le cadre de l'opération citée en objet, je vous remercie de bien vouloir attester l'état de commercialisation suivant issu notamment du tableau de suivi annexé au présent courrier :

- 127 logements vendus sur 159 logements programmés à la vente
- 16 logements réservés sur les 32 restant à la vente

Etant précisé que 81 des logements vendus le sont à destination des bailleurs de logements sociaux ou intermédiaires 3F SUD et INLI PACA.

Etant précisé que 14 des logements vendus ou réservés le sont à destination de foyers primo accédants.

Pour CORSEA PROMOTION 14

Madame Pascale TROJANI
Présidente

SAS
CORSEA PROMOTION 14
Immeubl. Cors.
RN 108 Querciolo
20213 SORBO OCAGNANO
Tél. 04 95 48 18 01
SIRET : 823 290 457 00014
APE : 4110 A

Pour l'Office Notarial

Attestant de la validité des données présentées ci-dessus

Maitre Joseph Antoine Mattei

H. PINNA J. MELGRANI
P. CUTTOLI V. VERGEOT
Successors de Me APPIETTO
Notaires Associés
6, Boulevard Sylvestre Marcaggi
20000 AJACCIO
Tél. 04 95 51 75 75

CORSEA PROMOTION 14
Querciolo - 20213 SORBO OCAGNANO
Tél. : +33(0)4.95.48.18.01
SAS au capital de 100 € - Siren : 823290457 R.C.S Bastia

Résidence Altore - Suivi des réservations et des ventes - 19 05 2022

Statut du Lot	n° Commercial	Typologie	Etage
Acté	A001	T2	RDC
Acté	A002	T2	RDC
Acté	A003	T2	RDC
Acté	A101	T1	1
Acté	A102	T4	1
Acté	A103	T2	1
Acté	A104	T2	1
Acté	A105	T2	1
Acté	A106	T3	1
Acté	A107	T3	1
Acté	A108	T1	1
Libre	A201	T1	1
Acté	A202	T4	2
Acté	A203	T2	2
Acté	A204	T2	2
Acté	A205	T2	2
Acté	A206	T3	2
Acté	A207	T3	2
Acté	A208	T1	2
Libre	A301	T1	2
Acté	A302	T4	3
Acté	A303	T2	3
Acté	A304	T2	3
Acté	A305	T2	3
Acté	A306	T4	3
Acté	A307	T3	3
Acté	A401	T3	4
Acté	A402	T4	4
Acté	A403	T2	4
Acté	A404	T4	4
Acté	A405	T3	4
Acté	B001	T2	0
Acté	B002	T2	0
Acté	B101	T2	1
Réserve	B102	T3	
Acté	B103	T3	1
Acté	B104	T2	1
Acté	B105	T2	1
Acté	B106	T2	1
Acté	B107	T2	1
Acté	B108	T2	1
Acté	B109	T2	1
Acté	B110	T2	1
Acté	B201	T2	2
Acté	B202	T3	2
Libre	B203	T2	2
Acté	B204	T2	2
Réserve	B205	T2	2
Acté	B206	T2	2
Acté	B207	T2	2

Statut du Lot	n° Commercial	Typologie	Etage
Acté	B208	T2	2
Acté	B209	T1	2
Acté	B210	T2	2
Libre	B211	T3	2
Acté	B212	T2	2
Libre	B213	T2	2
Acté	B301	T2	3
Acté	B302	T3	3
Acté	B303	T3	3
Acté	B304	T2	3
Acté	B305	T2	3
Acté	B306	T2	3
Réserve	B307	T2	3
Libre	B308	T1	3
Réserve	B309	T1	3
Acté	B310	T2	3
Acté	B311	T2	3
Acté	B312	T2	3
Acté	B401	T4	4
Acté	B402	T2	4
Libre	B403	T2	4
Acté	B404	T2	4
Acté	B405	T2	4
Réserve	B406	T1	4
Réserve	B407	T2	4
Acté	B408	T2	4
Réserve	B409	T2	4
Acté	B410	T2	4
Acté	B501	T2	5
Acté	B502	T4	5
Acté	B503	T2	5
Réserve	B504	T2	5
Acté	B505	T1	5
Acté	B506	T2	5
Libre	B507	T2	5
Acté	B601	T1	6
Acté	B602	T3	6
Libre	B603	T3	6
Libre	B604	T1	6
Libre	BOX B1	x	x
Acté	BOX B2	x	x
Acté	BOX B3	x	x
Libre	BOX B4	x	x
Acté	C001	x	0
Acté	C002	x	0
Acté	C101	T2	1
Acté	C102	T2	1
Acté	C103	T2	1
Réserve	C104	T2	1
Acté	C201	T2	2

Statut du Lot	n° Commercial	Typologie	Etage
Réserve	C202	T3	2
Acté	C203	T2	2
Acté	C204	T3	2
Libre	C205	T2	2
Acté	C206	T2	2
Acté	C301	T4	3
Acté	C302	T3	3
Acté	C303	T3	3
Acté	C304	T3	3
Acté	C305	T2	3
Acté	C401	T4	4
Acté	C402	T2	4
Acté	C403	T2	4
Acté	C404	T2	4
Libre	C405	T2	4
Acté	C501	T4	5
Acté	C502	T2	5
Acté	C503	T2	5
Acté	C504	T2	5
Acté	C505		5
Acté	C601	T1	6
Acté	C602	T3	6
Acté	C603	T3	6
Réserve	C604	T1	6
Libre	Cave A1	x	x
Libre	Cave A2	x	x
Libre	Cave A3	x	x
Libre	Cave A4	x	x
Libre	Cave A5	x	x
Libre	Cave C1	x	x
Libre	Cave C10	x	x
Acté	Cave C11	x	x
Acté	Cave C12	x	x
Acté	Cave C13	x	x
Libre	Cave C14	x	x
Libre	Cave C2	x	x
Libre	Cave C3	x	x
Libre	Cave C4	x	x
Libre	Cave C5	x	x
Libre	Cave C6	x	x
Libre	Cave C7	x	x
Libre	Cave C8	x	x
Libre	Cave C9	x	x
Acté	Villa 1	T3	x
Acté	Villa 10	T4	x
Acté	Villa 11	T3	x
Libre	Villa 12	T3	x
Acté	Villa 13	T3	x
Acté	Villa 14	T3	x

Statut du Lot	n° Commercial	Typologie	Etage
Libre	Villa 15	T3	x
Acté	Villa 16	T3	x
Libre	Villa 17	T4	x
Acté	Villa 18	T3	x
Acté	Villa 19	T3	x
Acté	Villa 20	T3	x
Acté	Villa 21	T3	x
Acté	Villa 22	T3	x
Réserve	Villa 23	T3	
Acté	Villa 24	T3	x
Réserve	Villa 25	T4	
Acté	Villa 26	T4	x
Réserve	Villa 27	T4	
Acté	Villa 28	T3	x
Acté	Villa 29	T3	x
Acté	Villa 3	T3	x
Acté	Villa 30	T4	x
Acté	Villa 31	T3	x
Libre	Villa 32	T3	x
Acté	Villa 35	T3	x
Acté	Villa 34	T3	x
Acté	Villa 36	T3	x
Acté	Villa 37	T3	x
Acté	Villa 38	T3	x
Réserve	Villa 4	T4	
Réserve	Villa 5	T5	
Acté	Villa 6	T3	x
Acté	Villa 7	T3	x
Acté	Villa 8	T3	x
Acté	Villa 9	T4	x

M. PINNA J. MELGRANI
P. COTTOLI / V. VERGEOT
Successeurs de M^{re} A. DIETTO
Notaires Associés
6, Boulevard Sylvestre Marcaggi
20000 AJACCIO
Tel. 04 95 51 75 75

Annexe 10: Résumé non technique du Dossier "Loi sur l'Eau"

MAITRE D'OUVRAGE DU PROJET		
Nom du maitre d'ouvrage	CORSEA PROMOTION 14	
Adresse	Immeuble Corsea RN193 20123 SORBO OCCOGNANO Tél. : 04.95.48.18.01	
SIRET	823 290 457 00014	
PROJET		
Type de projet	Réalisation de 125 logements collectifs et 38 maisons groupées	
Commune	AJACCIO (20000)	
Superficie lotie du projet	21 782 m ² (~ 2,1782 ha)	
Bassin versant amont	Aucun	
Loi sur l'Eau	Rubriques concernées	2.1.5.0 : Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol
	Classement	Déclaration
PRINCIPE DE GESTION DES EAUX		
Eaux usées	Raccordement au réseau d'assainissement collectif existant Route de Mezzavia	
Eaux pluviales	Gestion des eaux pluviales issues de la totalité du projet	
Gestion des eaux pluviales	Découpage en 2 zones : <ul style="list-style-type: none"> • BV1 : toitures des villas + voiries + espaces verts • BV2 : toitures des bâtiments collectifs + voiries + espaces verts 	
Evacuation des eaux pluviales	BV1 : débit de fuite	BV2 : débit de fuite
Période de retour	BV1 : 100 ans	BV2 : 100 ans
Volume le plus défavorable à stocker	BV1 : 482,1 m ³ BV2 : 301,5 m ³	
Volume utile de stockage envisagé	BV1 : 483 m ³ BV2 : 302 m ³	
Surface d'infiltration	BV1 : - BV2 : -	
Débit de vidange par infiltration	BV1 : - BV2 : -	
Débit de fuite régulé	BV1 : 75,6 m ³ /h (21 l/s)	BV2 : 48,6 m ³ /h (13,5 l/s)
Surverse	BV1 : réseau pluvial existant route de Mezzavia BV2 : réseau pluvial existant route de Mezzavia	
Temps de vidange du volume centennal	BV1 : 6,4 h BV2 : 6,2 h	

Tableau 1 : Fiche de synthèse du projet (résumé non technique)

Annexe 11 : Refus d'un permis de construire modificatif



REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE PRONONCE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	référence dossier
Demande déposée le 03/05/2018	N° PC 02A004 17A0006 01
Par : SAS, CORSEA PROMOTION 14 Demeurant à : QUERCIOLO 20213 SORBO OCAGNANO Représenté par : TROJANI Jean-Thomas Pour : construction neuve Sur un terrain sis à : PUNTA MOZZA AS 0063 et 29A	Surface de plancher 0.00 m ² Destination : Collectifs de 121 logements

Le Maire :

Vu la demande de permis de construire susvisée.

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants.

Vu la demande de permis de construire susvisée.

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21/05/2013

Vu l'arrêté 2015-176 du 11/02/2015 portant délégation de signature à Madame Nicole Ottavy, 8^{ème} Adjointe, en matière d'Urbanisme, de Logement et d'Aménagement Urbain

Considérant que de par son volume de modifications ce dossier ne relève pas du permis de construire modificatif mais d'un nouveau permis de construire

..... ARRETE

ARTICLE UNIQUE : le permis de construire est REFUSE pour le projet décrit dans la demande susvisée

Ajaccio, Le - 9 AOUT 2018



Pour le Maire
L'Adjointe Déléguée à l'Urbanisme

Nicole OTTAVY

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.



L'édition du jour.

07 JUL. 2022

IN CORSIKA

→ S'abonner

Se connecter

Rechercher mots clés

[Le direct](#) [Faits-divers/Justice](#) [Politique](#) [Sports](#) [Economie](#) [En images](#) [Plus de thèmes](#) ▼
[L'actu:](#) [Locale](#) ▼ [France & Monde](#)

Ajaccio - Aiacciu

Migrations résidentielles : le pays ajaccien se polarise

Par: Laetitia GIANNECHINI

Publié le: 17 janvier 2021 à 17:45

Dans: Société

Les récentes études de l'**Insee** révèlent une spécialisation des localités de la **Capa**. Ménages aisés en provenance du continent, professions intermédiaires et supérieures ajacciennes et ménages fragiles ont tendance à se diriger vers des quartiers différents. Tour d'horizon.

L'information n'avait pas manqué de faire réagir sur les réseaux sociaux. Début janvier, une étude de l'**Insee** montrait que l'augmentation de la population sur l'île (+5,7 % entre 2013 et 2018) était majoritairement due à l'arrivée de nouveaux résidents.

Des nouveaux venus qui privilégient principalement la région d'Ajaccio, à hauteur de 88 %. Toutefois, leur répartition sur ce territoire n'est pas homogène et les données Insee montrent que ces personnes favorisent les quartiers « *résidentiels de l'extrémité de la ville : Résidence des Îles, Parc Berthault et Aspretto* ».

Une dynamique que constatent les agences immobilières, qui remarquent un attrait particulier des nouveaux résidents en provenance du continent pour les quartiers dits du « *triangle d'or* », c'est-à-dire situés entre le Trottel, la citadelle et le Casone.

« *Ce sont les secteurs les plus convoités par les gens extérieurs à la Corse* », assure Jean-Pierre Fantoni directeur de l'agence STG Immobilier, citant la « *route des Sanguinaires et les quartiers ouest comme la place Diamant et le quartier Albert Ier* ». Proximité de la mer, mais aussi de commerces et de services publics : « *Pour eux, c'est le rêve* », résume l'agent immobilier.

En quête de qualité de vie

Des quartiers qui répondent à une quête de qualité de vie. « *Un paramètre revient dans la plupart des entretiens d'acquisition : la sécurité* », détaille Yves Menassé, directeur d'agence chez Max Immobilier. Ce que confirment Gabriel et Sophie*, fonctionnaires, installés depuis 2016 dans un immeuble de standing du cours Général-Leclerc : « *Élever ses enfants en Corse, mais quelle sérénité ! Si on les perd de vue*

dans un endroit public, on ne panique pas. Sur le continent, on ne les lâche pas d'une semelle. »

Le jeune couple est encore locataire de l'appartement. « *On ne pourrait pas payer ce qu'on arrive à louer* », affirment-ils.

Pourtant nombre d'arrivants choisissent d'acquérir un bien. « *Souvent ce sont des gens qui viennent depuis plusieurs années pour passer leurs vacances et qui se disent : Je suis proche de la retraite, pourquoi ne pas franchir le pas ?* ».

De nouveaux résidents souvent en provenance de la région Paca ou d'Île-de-France, selon l'Insee, et qui présentent, à en croire les agents immobiliers, « *un fort pouvoir d'achat* ».

Des prix en hausse

Conséquence : des prix en hausse sur le secteur. « *Les prix ont augmenté de 30 % a minima depuis 2017* », estime Yves Menassé.

Aujourd'hui, le prix moyen du mètre carré à l'achat se situe autour de 4 560 € sur la route des Sanguinaires et la résidence des Îles, 5 340 € au parc Berthault et 4 340 euros dans le quartier Balestrino.



À la location, les prix tournent autour de 15,20 € du m² sur la route des Sanguinaires, 16 € au parc Berthault et 15,60 € en centre-ville, selon le site SeLogger.com.

« C'est la loi de l'offre et de la demande », pour Yves Menassé, qui assure que « les revenus importants font monter les prix ». Un phénomène amplifié par le paracommercialisme de meublés touristiques.

Quelles conséquences pour le reste des résidents, qui ont souvent un pouvoir d'achat inférieur ? Face à un marché très tendu, les ménages ajacciens ou en provenance de la Corse ont des comportements différents selon leur catégorie socioprofessionnelle et la composition de leur ménage, avec toutefois une dynamique marquée : la périurbanisation, initiée dans les années 1970 et qui se poursuit aujourd'hui.

Sarrola, Afa et Alata en tête

Ainsi, près de la moitié des mobilités résidentielles dans la Capa se font depuis la ville centre vers Sarrola, Afa et Alata, selon des données Insee publiées en 2018. Dans ces deux dernières communes, « *les Ajacciens représentent en moyenne la majorité des arrivées* », analyse l'institut. Avec une surreprésentation des professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires.

Ces catégories représenteraient 41 % de la population à Afa, 44 % à Alata, et jusqu'à 50 % à Villanova. À l'échelle de la Capa, ce taux s'élève à 36 %. Il représente 32 % à l'échelle de la Corse, et 41 % en France métropolitaine.



Cependant, le choix des ménages de s'installer dans ces localités ne saurait s'expliquer uniquement par les prix, tant ces derniers sont proches de ceux des quartiers les plus convoités de l'ouest ajaccien. Si le mètre carré peut se négocier autour de 3 400 € à Afa et Alata, il grimpe à un peu plus de 4 000 euros à Bastelicaccia.

D'autres motifs rentrent ainsi en ligne de compte : l'espace et la volonté de trouver un mode de vie plus

proche de celui des villages. Comme Mathieu, qui travaille au Peloton de gendarmerie de haute montagne (PGHM) et qui a emménagé à Bastelicaccia en 2016 : « *C'est un village qui a une dynamique, un état d'esprit qui me plaisent et qui est très tourné vers la montagne* », assure-t-il.

Discours similaire du côté d'Éric, journaliste : « *le village me plaît et je voulais un vrai jardin. J'en avais marre de la ville* », déclare-t-il.

La périphérie ajaccienne pour les arrivants corses

Quant à la commune de Sarrola, elle présente un autre type de profil, avec environ 60 % d'ouvriers ou d'employés (contre 50 % en Corse). Dans les logements collectifs les plus récents de la commune, tout comme dans ceux d'Ajaccio, les ménages issus de la même commune ou de la Capa représentent près de 75 %.

Quant aux ménages en provenance du reste de la Corse, ils emménagent majoritairement dans les quartiers de périphérie du centre-ville ajaccien : avenue Noël-Franchini, Finosello, avenue Maréchal-Juin et les Hauts de Pietralba.



Dans les programmes immobiliers les plus récents de ces localités et de Sarrola, les logements sociaux représentent plus de la moitié de l'offre locative. Il faut dire que ces localités concentrent une part importante des populations les plus précaires.

Sarrola est ainsi la commune où la part de personnes vivant dans un foyer allocataire Caf à bas revenu en 2017 est la plus élevée, selon l'Insee.

Corriger les déséquilibres

Dans le parc social, comme dans une part importante du parc locatif récent, la demande se focalise sur les logements de petite taille, ceux-ci concentrant davantage de petits ménages. Un constat qui n'a rien d'étonnant lorsque l'on sait que la plupart des mobilités suivent une décohabitation, notamment des séparations de jeunes couples.

C'est par exemple le cas de Christelle, employée dans une concession automobile à Mezzavia et qui a

emménagé dans un F2 récent à Sarrola en 2016. Un choix dicté par « *le prix et l'urgence* » et consécutif à « *une séparation* ».

Toutes ces tendances dessinent une polarisation de l'intercommunalité, contre laquelle la Capa assure lutter via ses politiques publiques, pour corriger les déséquilibres « *là où ils existent* ». Des efforts sont aussi déployés par les bailleurs sociaux.

Erilia assure ainsi « *mixer tous les produits du logement* » et développer plusieurs programmes en faveur de l'accès à la propriété pour assurer la mixité sociale dans ses résidences. Cela suffira-t-il à infléchir les dynamiques en marche ?

LIRE AUSSI. Immobilier : Ajaccio dans le palmarès des lieux où investir

** Leurs prénoms ont été changés afin de préserver leur anonymat*

Acheter ou s'abonner :

 [Corse-Matin l'édition numérique](#)

Nous suivre :





L'édition du jour.

07 JUIL. 2022

EN **CORSICA**

→ S'abonner

Se connecter

Rechercher mots clés

Le direct Faits-divers/Justice Politique Sports Economie En images Plus de thèmes ▼
L'actu: Locale ▼ France & Monde

Corse

La problématique du logement à Ajaccio

Par: ILP

Publié le: 20 novembre 2021 à 18:00

Dans: Société



La réhabilitation des logements se poursuit en centre-ville, où l'offre locative est phagocytée par l'hébergement touristique



La **flambée des prix de l'immobilier** est évidemment l'une des problématiques majeures concernant le **logement dans l'intercommunalité ajaccienne** et en **centre-ville**, mais ce n'est pas la seule. Leur répartition et aussi un obstacle à la mixité et à la mobilité.

LIRE AUSSI : Lisa Pupponi place le centre-ville d'Ajaccio au cœur de son mémoire

L'Ouest de la ville concentre les CSP +, en résidence principale et secondaire, tandis que les classes moyennes et habitat social se concentrent à l'est. Du fait de l'accessibilité de l'ouest de la ville, les ménages de catégories sociales supérieures s'installent aussi en entrée de ville.

1/1

Concernant les logements sociaux : *"Ajaccio et les communes à proximité immédiates absorbent la production d'HLM. Par exemple, 940 sont sortis de terre à Sarrola-Carcopino. Cela représente 25 % des logements sociaux de l'interco"* précise Lisa Pupponi.

Mais si les projets immobiliers sont censés favoriser la mixité sociale, dans les faits, cela n'est pas toujours évident.

Outre la difficulté de faire accepter la construction d'HLM à certaines communes, et la rareté du foncier dans certaines zones, leur disposition géographique est peu propice à la mixité sociale et les bénéficiaires de logements sociaux se retrouvent parfois "parqués" entre eux, loin des centres de vie.

"Il y a un gros retard qui a été pris pour la construction de logements sociaux, actuellement seule une demande sur 14 est satisfaite."

La construction, un peu à l'instar de ce qui s'est produit dans les années 1960, se fait donc rapidement et sans que soit forcément menée la bonne réflexion sur la répartition géographique de ces logements.

LIRE AUSSI : Ajaccio : les abus des locations à l'année scolaire

Par ailleurs, en ville, une autre problématique se pose : *"Il y a peu de petits logements sur le marché à l'année, à savoir des T1 et T2, il n'y a pas assez d'offres pour la demande et l'offre est essentiellement absorbée par les locations de courte durée."*

Des mesures ont été demandées par les élus et portées par Christelle Combette pour limiter ces locations, comme cela commence à se faire dans des villes continentales sous tension, telle que Saint-Malo, en Bretagne.

Mais si les projets immobiliers sont censés favoriser la mixité sociale, dans les faits, cela n'est pas toujours évident.

Outre la difficulté de faire accepter la construction d'HLM à certaines communes, et la rareté du foncier dans certaines zones, leur disposition géographique est peu propice à la mixité sociale et les bénéficiaires de logements sociaux se retrouvent parfois "parqués" entre eux, loin des centres de vie.

"Il y a un gros retard qui a été pris pour la construction de logements sociaux, actuellement seule une demande sur 14 est satisfaite."

La construction, un peu à l'instar de ce qui s'est produit dans les années 1960, se fait donc rapidement et sans que soit forcément menée la bonne réflexion sur la répartition géographique de ces logements.

LIRE AUSSI : Ajaccio : les abus des locations à l'année scolaire

Par ailleurs, en ville, une autre problématique se pose : *"Il y a peu de petits logements sur le marché à l'année, à savoir des T1 et T2, il n'y a pas assez d'offres pour la demande et l'offre est essentiellement absorbée par les locations de courte durée."*

Des mesures ont été demandées par les élus et portées par Christelle Combette pour limiter ces locations, comme cela commence à se faire dans des villes continentales sous tension, telle que Saint-Malo, en Bretagne.

Dans le même temps, 1 400 logements devraient être réhabilités par la ville dans les cinq années à venir.

"La maîtrise du foncier sera le nerf de la guerre"
conclut l'étudiante.

Acheter ou s'abonner :

 [Corse-Matin l'édition numérique](#)

Nous suivre :



Insee Analyses

Corse



N° 7

septembre 2015

70 000 logements à construire d'ici 2030

A l'horizon 2030, la Corse compterait 46 000 ménages de plus qu'en 2009. Cette hausse résulterait principalement de l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire, mais aussi du vieillissement de la population et de l'évolution des modes de cohabitation. Les personnes seules seraient de plus en plus nombreuses et ce, à tout âge. De ce fait, la taille des ménages diminuerait. La croissance du nombre de ménages suscitée par ces évolutions s'accompagne d'une augmentation des besoins en logements. Ainsi, si les tendances se maintiennent et tout en tenant compte des caractéristiques et des mutations du parc de logements, il faudrait construire 70 000 nouveaux logements dans la région d'ici 2030, soit 3 300 logements par an. Parmi eux, 40 000 couvriraient les besoins en résidences principales et 22 000 ceux en résidences secondaires.

Stéphanie Balzer, Insee, Davia Murati, Dreal

En Corse, si les tendances passées se poursuivaient dans les années à venir, le nombre de ménages passerait de 129 800 en 2009 à 175 800 en 2030, soit une augmentation de 46 000 ménages (2 200 ménages de plus par an, soit une croissance annuelle moyenne de 1,45%). Sur la période, cette progression devrait être plus soutenue que par le passé car, entre 1990 et 2009, la Corse enregistrait une hausse de 36 000 ménages, soit 1 900 ménages supplémentaires par an en moyenne.

L'augmentation du nombre de ménages serait la plus importante pour les zones de Balagne-Centre-Plaine Orientale et du Grand Bastia, avec respectivement 1,6 % et 1,5 % d'évolution annuelle moyenne. La croissance du nombre de ménages est due à trois facteurs distincts : la hausse du nombre d'habitants (effet « croissance démographique »), le vieillissement de la population (effet « déformation de la structure par âge ») et l'évolution de facteurs sociologiques (effet « mode de cohabitation »). Ces deux derniers facteurs contribuent tendanciellement à la baisse de la taille moyenne des ménages.

Plus de ménages car plus d'habitants

Plus la population augmente, plus le nombre de ménages est susceptible de

progresser. D'ici 2030, la population gagnerait en moyenne 3 300 personnes par an dans la région, pour atteindre 374 650 habitants.

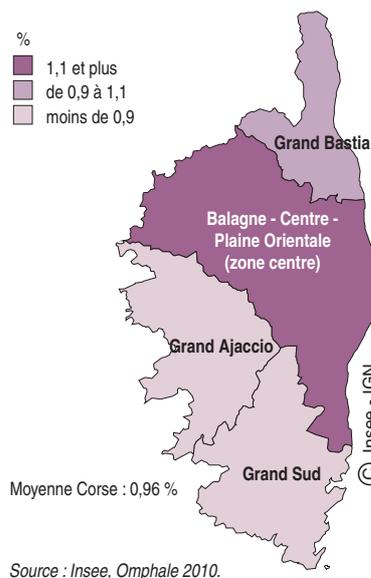
Cette croissance démographique expliquerait à elle seule 63 % de l'évolution du nombre de ménages en Corse à l'horizon 2030. Elle serait essentiellement imputable aux apports migratoires. En effet, le solde naturel (excédent des naissances sur les décès) très légèrement positif en 2009 (+139) deviendrait négatif en fin de période. La zone qui devrait connaître la plus forte hausse de population serait celle de Balagne-Centre-Plaine orientale. Dans cette zone, la croissance démographique participerait pour 71 % à l'évolution du nombre de ménages.

Plus de ménages car des ménages plus petits

Le vieillissement démographique et l'évolution des modes de cohabitation se traduisent par une baisse du nombre moyen de personnes par ménage et par conséquent une augmentation du nombre de ménages. En 2030, les ménages corses comprendraient en moyenne 2,1 personnes contre 2,3 personnes en 2009 et 2,4 en 1999. Les zones du Grand Bastia et du Grand Sud, seraient les plus touchées par cette

L'augmentation du nombre de ménages liée à la croissance démographique

Taux de croissance annuel de la population en Corse par zone entre 2009 et 2030



diminution de la taille des ménages (respectivement - 0,4 et - 0,3 personne entre 1999 et 2030).

D'ici une vingtaine d'années, le nombre de personnes âgées devrait fortement augmenter en Corse. En 2030, la région compterait en effet 106 300 personnes de

plus de 65 ans contre 62 400 en 2009, soit une hausse de 70 %.

Le vieillissement de la population continuera d'engendrer des ménages plus petits que la moyenne et plus nombreux, puisque ces générations du « Baby Boom » n'auront plus d'enfant(s) à charge et seront davantage concernés par le veuvage.

Ainsi, le vieillissement démographique expliquerait 25,5 % de l'augmentation du nombre de ménages. Les zones du Grand Sud et du Grand Bastia seraient les plus impactées (contributions respectives de 30 % et 27 %).

Avec l'évolution des modes de cohabitation, le nombre de ménages devrait également progresser. L'augmentation des séparations, des divorces, des familles monoparentales, la mise en couple de plus en plus tardive chez les jeunes, l'indépendance économique croissante des femmes... seront autant de facteurs responsables de la hausse du nombre de ménages.

Résider seul serait en outre plus fréquent en 2030 qu'en 2009 et ce à tout âge, mais surtout en Corse pour les ménages dont la personne de référence est âgée de 55 à 74 ans. Dans cette tranche d'âge la part de personnes vivant seules passerait de 30 % à 40 % sur la période.

Dans la région, cet effet « décohabitation » serait le facteur le moins important sur la hausse du nombre de ménages. Il contribuerait pour 11,5 % à cette progression d'ici 2030. C'est dans les deux zones à dominante urbaine du Grand Ajaccio et du Grand Bastia qu'il serait le plus marqué. La zone rurale de Balagne-Centre-Plaine Orientale semblerait en revanche moins touchée.

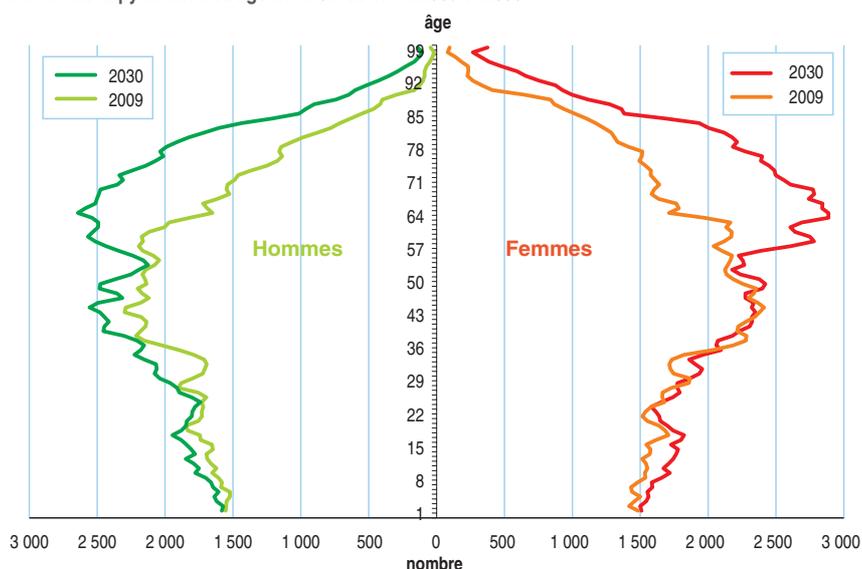
Des besoins en logements amenés à évoluer

Le parc de logements devra s'adapter à cette évolution des ménages en quantité et en taille. Par ailleurs, les évolutions de ce parc résultent de restructuration de logements existants par agrandissement, fusion ou scission. Ce parc se compose également de logements non principaux : les logements vacants et les résidences secondaires qui représentent en Corse une part (supérieure à 30%) plus importante qu'ailleurs. Ainsi, la demande potentielle en logements à l'horizon 2030 ne dépend pas seulement de la croissance du nombre de ménages, mais aussi de l'évolution de la part des logements vacants, des logements transformés ou utilisés comme résidences secondaires.

Ainsi, si les tendances actuelles se maintiennent sur ces différentes parties du parc, à l'horizon 2030, 70 000 nouveaux logements seraient à construire sur l'ensemble du territoire régional, soit 3 300 logements par an. Cela correspond globalement au volume de construction réalisé sur la période 2009-2013 (15 000 logements, soit 3 700 par an).

Un vieillissement de la population prononcé à l'horizon 2030

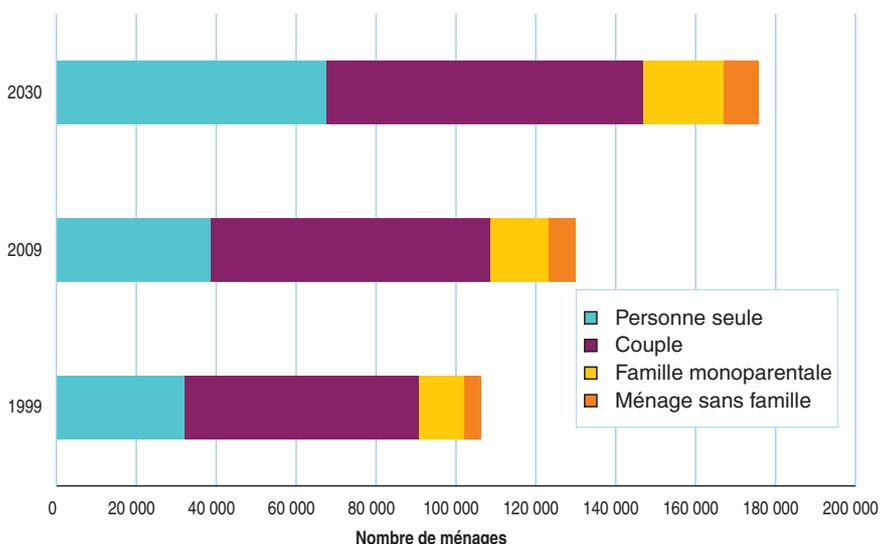
Evolution de la pyramide des âge de la Corse entre 2009 et 2030



Source : Insee, Recensement de la population, Omphale 2010.

Hausse du nombre de personnes seules et de familles monoparentales

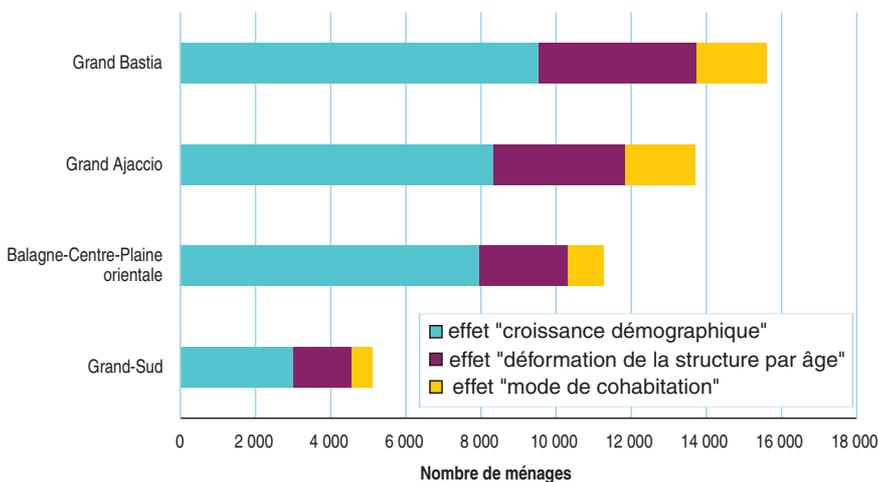
Evolution du mode de cohabitation des ménages entre 1999 et 2030 en Corse



Source : Insee, Recensements de la population 1999 et 2009, Omphale 2010.

L'effet "croissance de la population" principal responsable de la hausse du nombre de ménages

Décomposition de l'évolution du nombre de ménages entre 2009 et 2030 par zone en Corse



Source : Insee, Recensement de la population 2009, Omphale 2010.

	Balagne - Centre -				
	Plaine orientale	Grand Ajaccio	Grand Bastia	Grand Sud	Corse
Variation nombre résidences principales	10 850	11 160	13 410	4 440	39 860
dont : croissance démographique	7 990	8 490	9 450	3 110	29 040
déformation de la structure des ménages	3 340	5 490	6 010	2 160	17 000
renouvellement du parc	- 480	- 2 820	- 2 050	- 830	- 6 180
Variation nombre résidences secondaires	8 870	5 720	2 980	4 710	22 280
Variation du nombre de logements vacants	2 180	1 660	1 830	2 080	7 750
Demande potentielle globale en logements	21 900	18 540	18 220	11 230	69 890
Variation annuelle moyenne 2009-2030					
Demande potentielle annuelle en logements	1 040	880	870	530	3 320

Sources : Insee, Omphale 2010 - Dreal, Filocom.

C'est au sein du territoire Balagne-Centre-Plaine Orientale, que la demande potentielle en logements serait la plus forte à l'horizon 2030. En effet, 21 900 logements seraient à construire dans cette zone sur la période.

Les deux zones urbaines d'Ajaccio et de Bastia devraient enregistrer une augmentation de leur parc, chacune de plus de 18 000 logements. Enfin, le Grand Sud, devrait voir sa demande potentielle s'élever à plus de 11 000 logements entre 2009 et 2030.

40 000 résidences principales à construire

Parmi ces logements à construire, six sur dix, soit 40 000, seraient destinés à satisfaire les besoins en résidences principales induits par le dynamisme démographique et le desserrement des ménages. La demande de résidences principales serait particulièrement forte dans le Grand Ajaccio (75 % de la demande de la zone) et dans le Grand Bastia (85 % des logements à construire). Par ailleurs, le renouvellement du parc sur cette période rendrait également disponible 6 200 logements créés par voie de restructuration (fusion, scission, changement d'usage de logements déjà existants), soit 290 nouveaux logements par an. En effet, en Corse entre 2003 et 2013, le renouvellement du parc de logements a contribué à augmenter le stock de logements disponibles et ce contrairement à d'autres régions françaises.

Les résidences secondaires : une influence certaine sur les besoins en logements à venir

Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires (définition Insee). La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

La Corse se caractérise par l'importance de son stock de résidences secondaires. En 2013, 68 700 résidences secondaires sont implantées dans la région, elles représentent plus de 30 % du parc total de logements (la moyenne nationale étant de 9 %).

L'importance de la construction des résidences secondaires en Corse constitue un facteur important de consommation de l'espace qui participe à une hausse des prix du foncier. Les projections de besoin total en logements établies dans le cadre de la présente étude reposent sur l'hypothèse de maintien du taux actuel de résidences secondaires.

L'hypothèse d'une diminution de ce taux au cours des prochaines années, traduisant une volonté de maîtrise du phénomène ou une conjoncture peu favorable, induirait une baisse significative du besoin total en logements.

Des résidences secondaires et des logements vacants, facteurs de croissance de la demande sur le marché immobilier

A ce besoin de résidences principales s'ajoute une demande potentielle de 22 000 résidences secondaires et de 7 800 logements vacants.

En effet, pour maintenir la part de résidences secondaires à son niveau moyen mesuré dans les différentes zones entre 2003 et 2013, 1 240 logements à vocation de résidences secondaires seraient à construire chaque année en Corse. C'est au sein des secteurs Grand-Sud et Balagne-Centre-Plaine Orientale, qui ont un caractère touristique affirmé, que la demande relative à ce type de logements est la plus importante. En effet, dans ces zones, la part des résidences

secondaires représente plus de 40 % des logements à construire à l'horizon 2030.

Enfin, 10 % des habitations étaient déclarées inoccupées en Corse, proportion plus importante que dans le reste des régions de France métropolitaine (9 % en 2009). Le phénomène de la vacance est nécessaire afin de permettre l'installation de nouveaux habitants et de garantir la fluidité du marché. Cependant, la lutte contre la vacance de longue durée représente un enjeu tout particulier. Il s'agit d'éviter la multiplication de logements inadaptés aux besoins de la population, ou inoccupés du fait qu'ils se situent dans une zone géographique peu attractive. Pour maintenir le taux de vacance actuel, selon les hypothèses retenues, 370 logements par an devraient être construits sur l'ensemble de la région.

Méthodologie

Un exercice de projection n'est pas une prévision. Il produit une image de la situation démographique dans les années à venir à partir de l'observation du passé et d'hypothèses sur le futur. La réalité est souvent plus fluctuante et peut parfois infirmer temporairement les hypothèses retenues, pour les confirmer sur une longue période. Il ne prédit pas l'avenir mais vise à éclairer les politiques publiques.

L'estimation de la demande potentielle en logements s'opère en trois étapes :

1/ Les projections de population par sexe et âge sont issues d'un scénario dit « central » du modèle Omphale 2010 de l'Insee, qui prolonge les tendances récentes, sur chaque territoire, en termes de fécondité, d'espérance de vie et de migrations :

- les taux de fécondité par âge sont maintenus sur toute la durée de projection à leur niveau de 2007
- la mortalité baisse au même rythme qu'en France métropolitaine
- les quotients migratoires calculés à partir du recensement de 2007 sont callés sur les migrations 2007-2011 constatées pour suivre au mieux l'évolution de la région Corse.

2/ La population ainsi projetée par sexe et âge à horizon 2030 est ventilée par mode de cohabitation : personnes seules, adultes en couple (avec ou sans enfants), parents d'une famille monoparentale, enfants, personnes hors, population hors ménages. Cette répartition est basée sur l'observation au recensement de 2009 et évolue selon une hypothèse établie nationalement par le service statistique du ministère du logement (SOeS). On obtient alors les projections de ménages, en appliquant pour chaque mode de cohabitation le taux de personne de référence du ménage correspondant (taux mesurés au recensement de 2009 et maintenus constants sur toute la période de projection).

3/ Enfin, l'estimation de la demande potentielle de logements se compose de la projection de ménages, à laquelle s'ajoutent des hypothèses supplémentaires portées par la Dreal de Corse sur le taux annuel de renouvellement mutations, le taux de résidences secondaires et le taux de logement vacant. L'hypothèse retenue pour 2009-2030 est celle de la continuité de la tendance moyenne constatée entre 2003 et 2013. Les données utilisées pour bâtir les hypothèses reposent sur le fichier Filocom (fichier du logement communal issu des sources fiscales et foncières).

La demande potentielle représente le flux de construction de logements neufs nécessaire pour :

- loger chaque ménage supplémentaire dans une résidence principale ;
- tenir compte du marché des résidences secondaires ;
- compenser le renouvellement du parc de logements : suite aux démolitions, transformations de logements en locaux non résidentiels, fusions... ou encore aux créations par division de logements existants, transformations de locaux non résidentiels en logement... ;
- maintenir une part de logements vacants nécessaire au fonctionnement du marché.

Définitions

Ménage : ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a autant de ménages que de résidences principales. Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les mariners, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...) sont considérées comme vivant hors ménage.

À chaque ménage correspond une **personne de référence** du ménage qui est déterminée à partir de la structure familiale du ménage et des caractéristiques des individus qui le composent. S'il y a un couple parmi elles, la personne de référence est systématiquement l'homme du couple. Si le ménage ne comporte aucun couple, la personne de référence est l'actif le plus âgé (homme ou femme), et à défaut d'actif, la personne la plus âgée.

Ménage sans famille : ensemble des personnes qui cohabitent dans un même logement sans constituer une famille (c'est-à-dire un couple ou une famille monoparentale).

Demande potentielle en logements : flux de construction de logements neufs compatible avec la croissance attendue du nombre de ménages, sans tenir compte des situations de mal-logement ou de non-logement.

Territoire de projection : regroupement d'ECPI qui constituent les zonages d'action en termes de politique de l'habitat pour chaque département. Ils sont groupés afin d'atteindre le seuil proche de 50 000 habitants nécessaire pour pouvoir effectuer des projections de population.

Insee Corse

Résidence du Cardo,
rue des Magnolias
CS 70 907
20700 Ajaccio cedex 9

Directeur de la publication :
Alain Tempier

Rédactrice en chef :
Angela Tirroloni

ISSN : 2416-8068

© Insee 2015

Pour en savoir plus

- « Forte progression du nombre de logements »
Insee Corse Flash n° 5, juin 2015.
- « Résultats du recensement de la population »
www.insee.fr
- « La demande potentielle de logements à l'horizon 2030 : une estimation par la croissance attendue du nombre de ménages »
Le Point Sur n°135, SOeS, août 2012.





**Logements sociaux en Corse –
Territorialisation des besoins d’ici 2030**
Rapport d’étude

Juillet 2018

Références

<i>Organisme commanditaire</i>	DREAL Corse
<i>Références administratives</i>	N° d'affaire : Référence : fiche SINPPA
<i>Affaire suivie par</i>	Joseph DORNBUSCH

Affaire suivie par

Manon BARTHOMEUF – Département Aménagement du Territoire – Service Politiques Urbaines et Logement

Tél : 04 42 24 79 58

Courriel : manon.barthomeuf@cerema.fr

Cerema Méditerranée – 30 rue Albert Einstein – CS 70499 – 13 593 Aix-en-Provence Cedex 3

Historique des versions du document

<i>Version</i>	<i>Date</i>	<i>Commentaire</i>
Version 1	11/07/2018	
Version 2	15/10/2018	Intégration remarques service logement

Validation du document

<i>Rapport</i>	<i>Nom</i>	<i>Date</i>	<i>Visa</i>
Établi par	Manon Barthomeuf		
Avec la participation de	Philippe Payet, Stéphane Houdayer		
Contrôlé par			
Validé par			

Logements sociaux en Corse

Territorialisation des besoins à l'horizon 2030

Date : Mars 2018

Auteur : Cerema Méditerranée

Responsable de l'étude : Manon Barthomeuf

Participants : Philippe Payet, Stéphane Houdayer

Résumé de l'étude : En 2015, une étude prospective réalisée conjointement par l'Insee et la DREAL Corse fait état d'un besoin de 70 000 nouveaux logements à construire entre 2015 et 2030 sur la Corse.

La présente étude vise à proposer, sur ce territoire, une orientation sur les besoins potentiels en logements sociaux d'ici 2030, dans la continuité des travaux menés par l'Insee et la DREAL Corse. La méthodologie développée consiste à estimer l'ensemble des besoins en logements sociaux actuels, qu'ils soient satisfaits ou non, afin d'établir un taux idéal de logements sociaux par commune. Ce taux est ensuite appliqué au nombre de logements à construire par commune d'ici 2030 d'après les divers scénarios établis dans l'étude Insee-DREAL. La définition d'une maille d'étude permet de regrouper ces besoins à une échelle pertinente au regard des politiques de l'habitat. Il est enfin proposé de comparer le nombre de logements sociaux à construire, ceux qu'il est possible de réhabiliter dans le parc privé, et la vacance structurelle.

Sources :

- [Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux](#), millésime 2016 (sera par la suite appelé RPLS) : Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux au 1^{er} janvier d'une année (nombre de logements, modifications intervenues au cours de l'année écoulée, localisation, taux d'occupation, mobilité, niveau des loyers, financement et conventionnement) ;
- [Système national d'enregistrement de la demande en logements sociaux](#), millésime 2017 (sera par la suite appelé SNE) : Le système national d'enregistrement se substitue à l'ancienne application « numéro unique ». Il permet notamment aux acteurs du logement d'avoir accès à des données statistiques territorialisées relatives aux demandes de logement social, telles que la commune souhaitée, le type de logement demandé, le niveau de revenu du ménage... ;
- [Fichiers fonciers](#), millésime 2016 : Les fichiers fonciers, issus des données de la direction générale des finances publiques (DGFIP), permettent d'exploiter des informations géolocalisées à la parcelle cadastrale et relatives notamment aux droits de propriété et locaux ;
- [Liste des logements faisant l'objet d'un conventionnements avec l'Agence nationale de l'habitat](#) (Anah) au 11 octobre 2017 ;
- [Parc privé potentiellement indigne](#) (sera par la suite appelé PPPI), millésime 2017 : Le PPPI est un outil de pré-repérage des logements indignes issu du foncier FILOCOM (Fichier des Logements par Commune). Il permet de repérer à l'échelle de la section cadastrale le parc privé potentiellement indigne sur un territoire, et de le caractériser (taille et type de logements concernés, type de ménages qui y habitent...).
- [Recensement 2014](#)

Bibliographie :

- étude Insee-DREAL Corse d'estimation des besoins en logements en 2030

Nombre de pages : 27

SOMMAIRE

1 INTRODUCTION.....	5
1.1 Contexte.....	5
1.2 Objet de l'étude.....	5
2 RAPPELS PRÉALABLES.....	6
2.1 Étude Insee-DREAL de définition des besoins en logements en Corse à l'horizon 2030.....	6
2.1.1 Méthodologie.....	6
2.1.2 Besoins en logements.....	8
3 TERRITORIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX À L'HORIZON 2030.....	10
3.1 Une méthodologie simple.....	10
3.2 Première étape : recensement du parc existant.....	11
3.2.1 Les données du parc social public.....	11
3.2.2 Le parc social privé.....	12
3.2.3 La part de logements sociaux existants par communes.....	12
3.3 Deuxième étape : recensement des besoins en LLS non pourvus.....	13
3.3.1 Les demandes exprimées en logements sociaux.....	13
3.3.2 Les besoins en logements sociaux non exprimés.....	14
3.3.3 Le parc actuel idéal.....	15
3.4 Troisième étape : projection d'un taux idéal de LLS à 2030.....	17
3.5 Quatrième étape : déclinaison des besoins par territoire.....	19
3.5.1 Balagne – Centre – Plaine occidentale.....	20
3.5.2 Grand Ajaccio.....	21
3.5.3 Grand Bastia.....	22
3.5.4 Grand Sud.....	23
4 CONCLUSION.....	24
5 ANNEXES.....	25
5.1 Critères de classement des demandes issues du SNE.....	25
5.2 Liste des sigles utilisés.....	25

1 Introduction

1.1 Contexte

Le logement est la première préoccupation des Français qui, en moyenne, y consacrent 20% de leurs revenus. Dans le parc privé, l'effort des ménages aux revenus modestes peut atteindre 40% des dépenses.

Après une situation de crise du logement, permettre à chaque famille de se loger décemment est au cœur de la dynamique engagée par l'État. Cette mesure se décline en deux grands objectifs du gouvernement : encourager la production de logements, et faciliter l'accès à des logements abordables.

Dans cette démarche, la connaissance des besoins des ménages en termes de logement constitue l'une des clés de réussite des politiques locales de l'habitat.

1.2 Objet de l'étude

En 2015, la DREAL de Corse, en partenariat avec l'INSEE, a réalisé une étude relative à l'évolution démographique et à l'évolution du parc immobilier, déclinées en demande potentielle de logements en Corse à l'horizon 2030. Il a été décidé d'approfondir la réflexion menée en s'intéressant plus particulièrement à la question du logement social.

Pour faciliter les arbitrages entre les différents territoires, la DREAL souhaite en effet pouvoir s'appuyer sur un diagnostic actualisé et partagé de la situation des territoires en termes de logement social, ainsi qu'une évaluation territorialisée des besoins en logements locatifs sociaux, qui font l'objet de ce présent rapport.

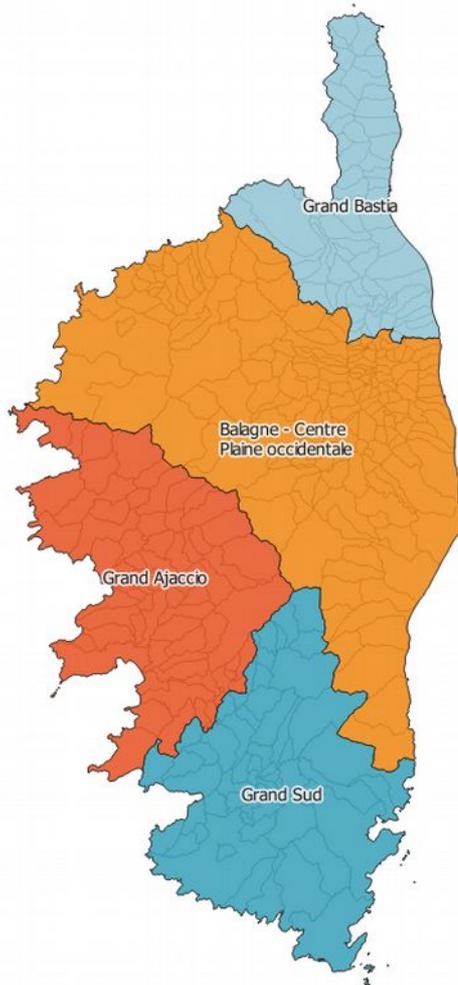
L'étude a notamment vocation à favoriser une vision partagée des enjeux et des priorités entre les acteurs de l'habitat afin de renforcer la cohérence des interventions sur le territoire. Elle se déclinera en deux temps :

- un rappel des hypothèses et résultats issus de l'étude Insee-DREAL d'estimation des besoins en logements en 2030, sur lesquels s'appuie la présente étude ;
- une méthodologie détaillée en quatre étapes, élaborée par le Cerema en lien avec la DREAL, et permettant d'estimer de façon territorialisée les besoins en logements locatifs sociaux à l'horizon 2030 en Corse.

2 Rappels préalables

2.1 Étude Insee-DREAL de définition des besoins en logements en Corse à l'horizon 2030

2.1.1 Méthodologie



- Définition de 4 grands territoires (Grand Ajaccio, Grand Bastia, Balagne – Centre – Plaine occidentale, et Grand sud), pour des raisons de robustesse des projections (au moins 50 000 individus), d'après les découpages EPCI datant d'avant 2017 ;

Découpage en grands territoires retenu par la DREAL Corse

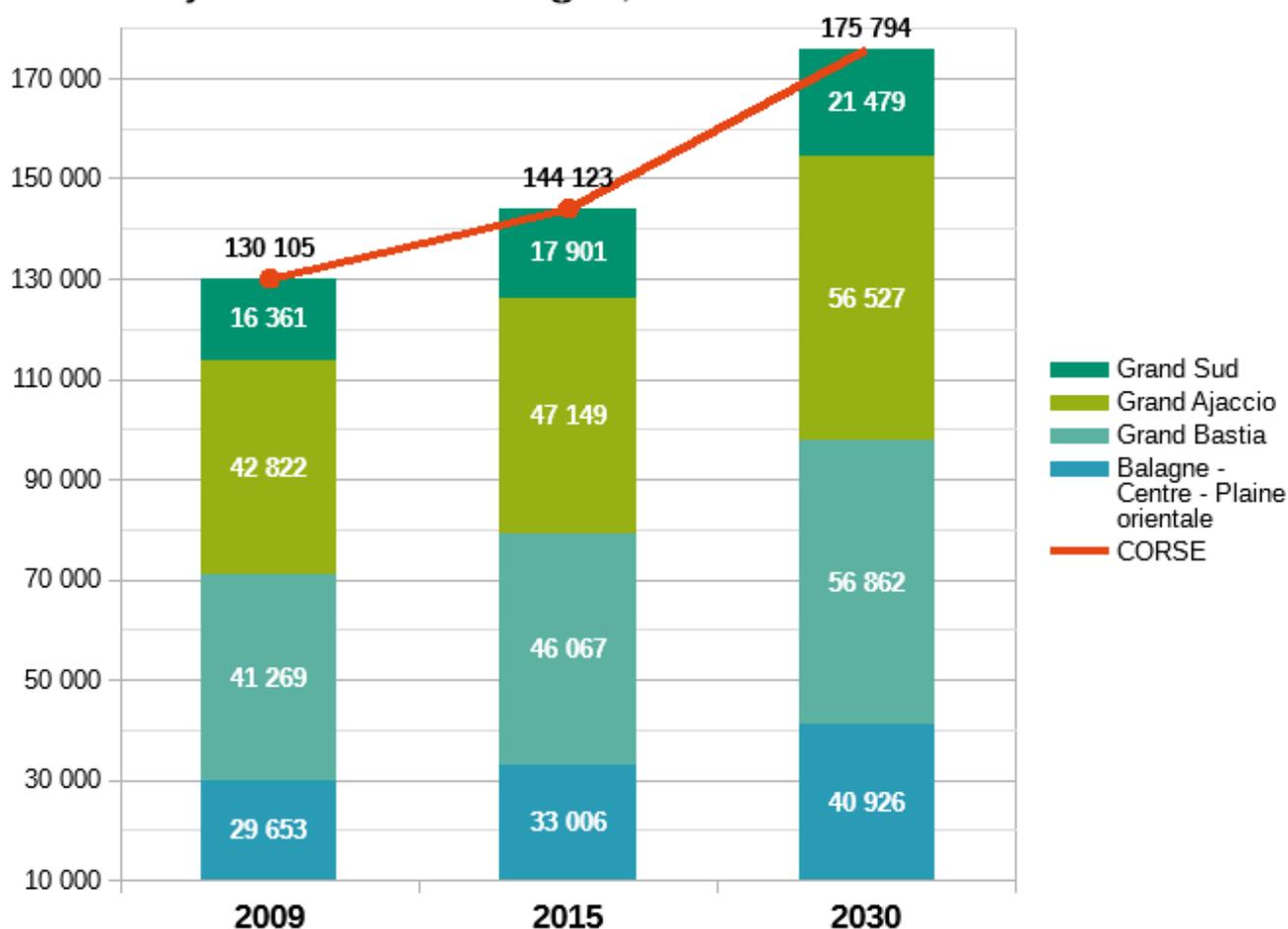
Source : étude Insee-DREAL d'estimation des besoins en logements en corse à l'horizon 2030.

- projection du **nombre de ménages** en 2030 d'après les scénarios OMPHALE¹ sur ces 4 territoires, à partir des données du recensement 2009. Les projections commentées ont été élaborées avec les hypothèses du scénario dit « central », qui sont les suivantes :
 - **La fécondité** de chaque région est maintenue à son niveau de 2007.
 - **La mortalité** de chaque région baisse au même rythme qu'en France métropolitaine où l'espérance de vie atteindrait 83,1 ans pour les hommes et 88,8 ans pour les femmes en 2040.
 - **Les quotients migratoires** entre régions métropolitaines, calculés entre 2000 et 2008, sont maintenus constants sur toute la période de projection. Ils reflètent les échanges de

¹ Omphale (outil méthodologique de projection d'habitants, d'actifs, de logements et d'élèves) est une application de l'INSEE qui comprend un modèle théorique de projection de la population, des bases de données démographiques, des techniques d'analyse démographique et des outils de construction de scénarios pour le futur.

population entre une région et chacune des autres, y compris celles d'outre-mer. En ce qui concerne les échanges avec l'étranger, l'hypothèse métropolitaine (solde migratoire de + 100 000 personnes par an) est ventilée au prorata du nombre d'immigrants par région. Ces projections sont ensuite calées sur la nouvelle projection de population métropolitaine centrale publiée par l'Insee en octobre 2010. Hormis ce calage, un dispositif similaire a été adopté pour les régions d'outre-mer, pour lesquelles la prise en compte des échanges avec l'étranger s'appuie sur la reconduction des tendances récentes.

Projections de ménages, scénario central



Nombre de ménages projeté en 2030 par grand territoire

Source : étude Insee-DREAL d'estimation des besoins en logements en corse à l'horizon 2030.

- Pour chacun des grands territoires, plusieurs hypothèses de structure et d'évolution du parc sont faites : taux de renouvellement du parc de logements (changements de destination des locaux), taux de vacance et taux de résidences secondaires estimés en 2030.

4 scénarios sont ensuite déterminés par ces facteurs : le scénario bas (tous les facteurs les plus bas sont retenus), le scénario central, le scénario haut (tous les facteurs les plus hauts sont retenus), et le scénario de référence (prolongation des tendances actuelles).

Ces scénarios permettent de déterminer des besoins en logements par grand territoire en 2030 ;

2.1.2 Besoins en logements

SCÉNARIOS DE L'INSEE

Demande potentielle en logements par grand territoire, en fonction des hypothèses de renouvellement du parc, du taux de résidences secondaires et du taux de vacance en 2030

Scénario bas	Renouvellement constant	Taux de logements vacants 2030	Taux de résidences secondaires 2030	Demande potentielle en logements 2009 – 2030
Balagne - Centre - Plaine orientale	-0,135%	11,642%	40,51%	20 315
Grand Ajaccio	-0,208%	9,541%	22,76%	15 736
Grand Bastia	-0,169%	6,874%	21,47%	19 718
Grand Sud	-0,135%	11,353%	41,24%	9 814
Corse				65 584

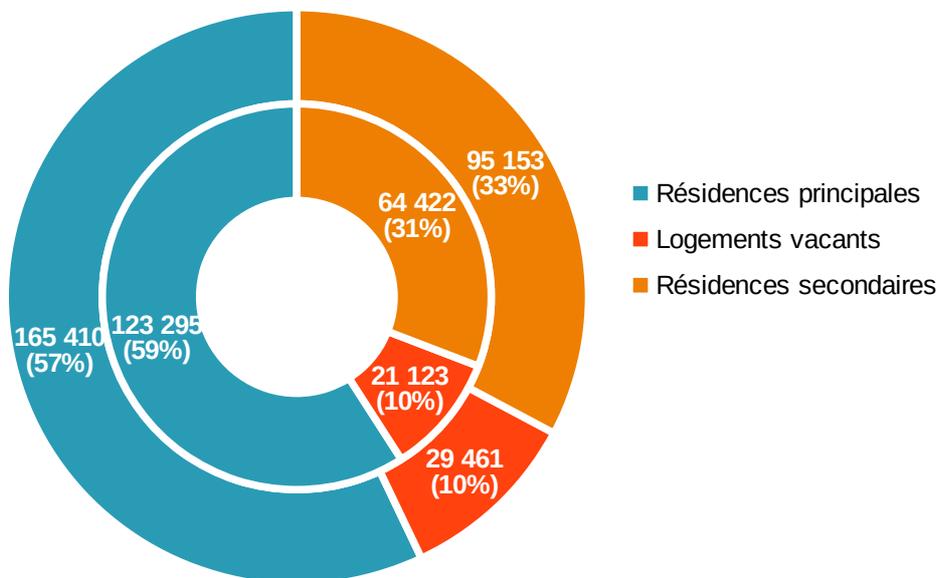
Scénario central	Renouvellement constant	Taux de logements vacants 2030	Taux de résidences secondaires 2030	Demande potentielle en logements 2009 – 2030
Balagne - Centre - Plaine orientale	-0,086%	11,642%	45,59%	31 127
Grand Ajaccio	-0,167%	9,541%	24,23%	18 147
Grand Bastia	-0,157%	7,212%	21,47%	20 237
Grand Sud	-0,126%	11,417%	43,23%	11 937
Corse				81 448

Scénario haut	Renouvellement constant	Taux de logements vacants 2030	Taux de résidences secondaires 2030	Demande potentielle en logements 2009 – 2030
Balagne - Centre - Plaine orientale	-0,036%	12,730%	45,59%	34 285
Grand Ajaccio	-0,127%	9,812%	24,23%	19 051
Grand Bastia	-0,145%	7,212%	24,71%	24 172
Grand Sud	-0,116%	11,417%	43,23%	12 009
Corse				89 517

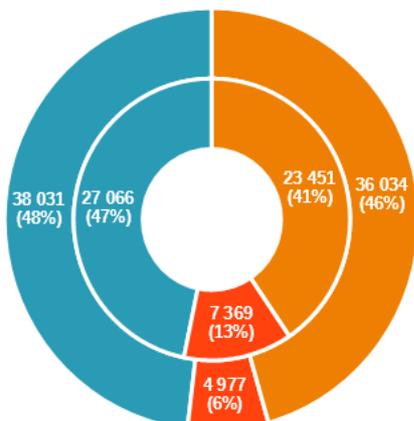
Scénario global, Poursuite des tendances actuelles	Renouvellement constant	Taux de logements vacants 2030	Taux de résidences secondaires 2030	Demande potentielle en logements 2009 – 2030
Balagne - Centre - Plaine orientale	-0,036%	6,296%	45,59%	21 155
Grand Ajaccio	-0,208%	8,678%	22,76%	14 684
Grand Bastia	-0,169%	14,660%	24,71%	34 148
Grand Sud	-0,116%	10,628%	43,23%	11 198
Corse				81 185

Notons que parmi ces nouveaux logements à construire, une grande part correspond à de futures résidences secondaires ou sera vacante. Ainsi selon la projection de référence de l'Insee, la part de résidences principales passe de 59 % en 2009 à 57 % en 2030. Cette tendance est plus marquée sur certains territoires. Sur le Grand Bastia en particulier, le taux de vacance projeté double, passant de 7 % à 15 %.

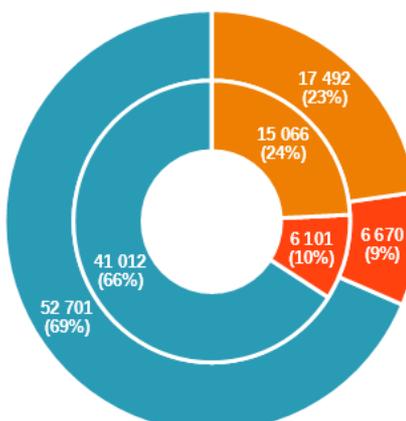
Répartition des logements en Corse
2009 au centre, projection 2030 à l'extérieur



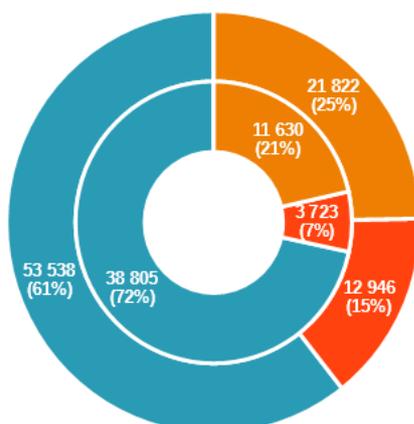
Balagne - Centre - Plaine orientale
2009 au centre, projection 2030 à l'extérieur



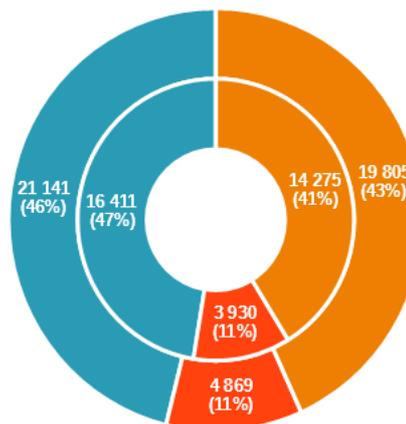
Grand Ajaccio
2009 au centre, projection 2030 à l'extérieur



Grand Bastia
2009 au centre, projection 2030 à l'extérieur



Grand Sud
2009 au centre, projection 2030 à l'extérieur



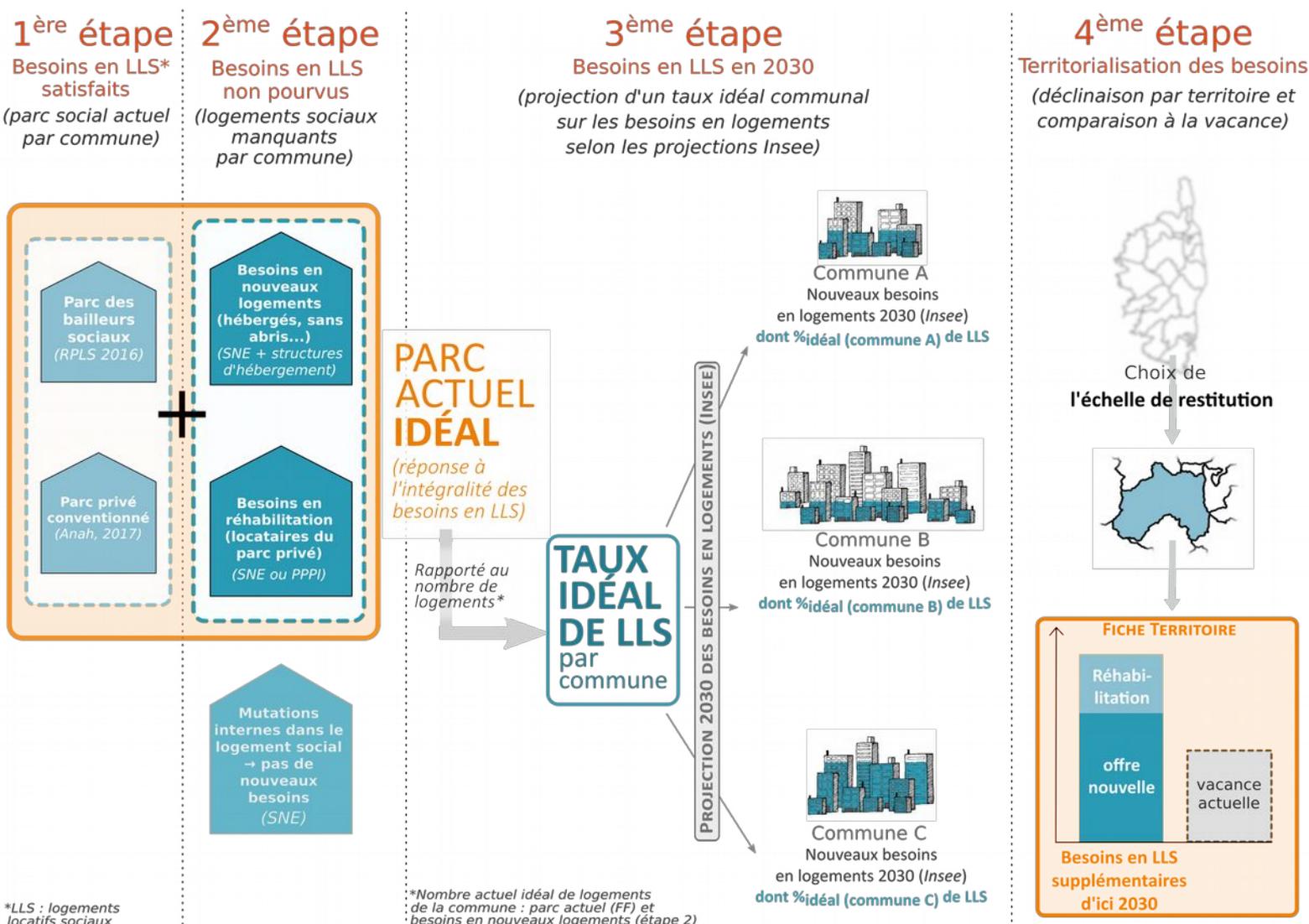
3 Territorialisation des besoins en logements sociaux à l'horizon 2030

3.1 Une méthodologie simple

Face à la multiplicité et la complexité des méthodes prospectives existantes pour quantifier et territorialiser les besoins en logements, le choix a été fait d'une méthodologie simple et appropriable. Il s'agit de proposer, par territoire d'étude, une orientation sur les besoins potentiels en logements sociaux d'ici 2030, dans la continuité des travaux menés par l'Insee et la DREAL Corse.

La méthodologie développée consiste à estimer l'ensemble des besoins en logements sociaux actuels, qu'ils soient satisfaits ou non, afin d'établir un taux idéal de logements sociaux par commune. Ce taux est ensuite appliqué au nombre de logements à construire par commune d'ici 2030 d'après les divers scénarios établis dans l'étude Insee-DREAL. La définition d'une maille d'étude permet enfin de regrouper ces besoins à une échelle pertinente au regard des politiques de l'habitat. Il est proposé de comparer le nombre de logements sociaux à construire et la vacance actuelle.

La méthodologie est déclinée en 4 étapes, illustrées dans le schéma ci-dessous, et développées par la suite.



3.2 Première étape : recensement du parc existant

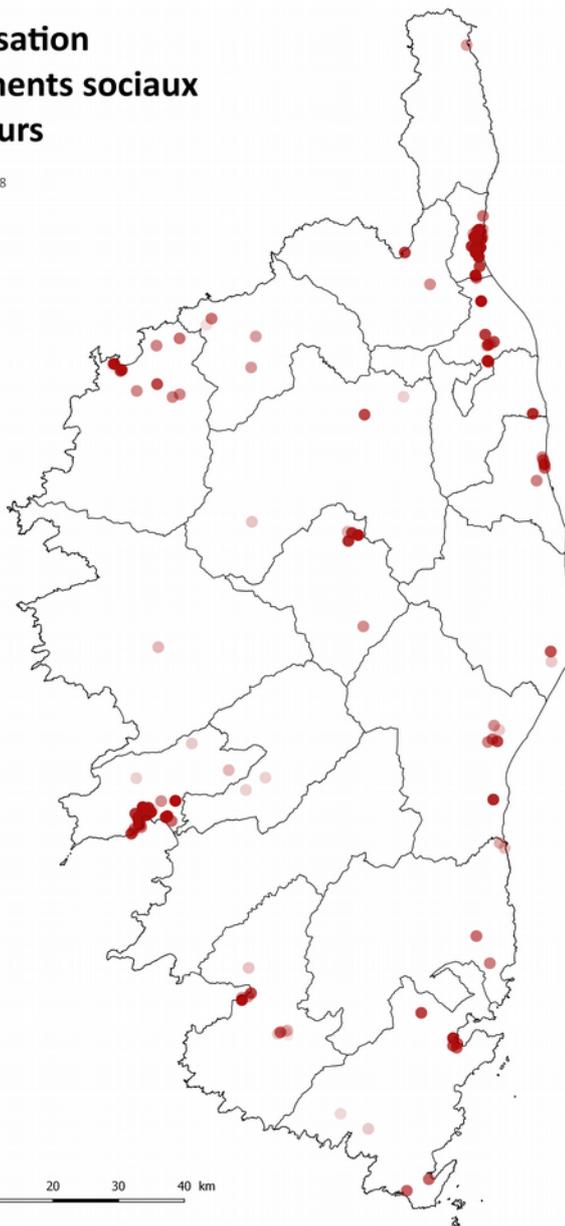
Il s'agit tout d'abord de recenser le parc social, sur la base des données RPLS 2016 pour le parc des bailleurs sociaux, ainsi que le parc privé conventionné Anah. Cela permet de dresser un état des lieux à l'échelle de la commune de l'existant, ainsi que de déterminer à cette même échelle la part de logements sociaux sur l'ensemble des logements. Le parc social communal n'est pas pris en compte dans cette étude ; il est néanmoins négligeable par rapport à l'ensemble du parc social.



3.2.1 Les données du parc social public

Géolocalisation des logements sociaux des bailleurs

Source : RPLS 2016
Carte éditée le 09/03/2018



Le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) recense les logements locatifs sur lesquels les bailleurs sociaux sont titulaires d'un droit réel immobilier (pleine propriété ou bénéficiaire d'un bail emphytéotique, à réhabilitation ou à construction) ou usufruitiers. Le répertoire ne couvre pas les logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, ni les résidences sociales.

L'exploitation de cette base de données permet de recenser, par commune, le nombre de logements locatifs des bailleurs sociaux en 2016.

La carte ci-contre représente leur répartition en Corse : les zones les plus foncées indiquent une forte concentration de logements locatifs sociaux des bailleurs. Ils se concentrent principalement autour des grandes villes de Corse : Bastia, Ajaccio, Calvi, Porto-Vecchio.

3.2.2 Le parc social privé

Le parc social se compose aussi, bien que dans une moindre mesure, de logements du parc privé ayant fait l'objet d'un conventionnement avec l'Anah.

Tout propriétaire a en effet la possibilité de conclure avec l'Anah une convention par laquelle il s'engage, pour une certaine durée, à louer son logement en respectant certains plafonds de loyers et de ressources des locataires, en contrepartie d'un avantage fiscal. La loi solidarité et renouvellement urbains du 14 décembre 2000 prend en compte ces logements dans le décompte qui sert à fixer le nombre de logements sociaux que les communes doivent construire ou acquérir pour atteindre leurs objectifs.

Il convient donc de les recenser par commune, d'après le fichier du recensement des conventions en date du 10 octobre 2017.

3.2.3 La part de logements sociaux existants par communes

Par commune, le nombre total de logements sociaux pris en compte est la somme des logements des bailleurs sociaux, et de ceux du parc privé ayant fait l'objet d'un conventionnement Anah en social et très social. Les logements communaux ou foyers pour certains publics spécifiques ne sont pas comptabilisés ici.

La part actuelle de logements sociaux est définie ici comme ce nombre total de logements sociaux, rapporté au nombre total de locaux à usage d'habitation (donnée issue des Fichiers Fonciers 2016) pour chacune des communes de Corse.



La *part* de logement sociaux présentée dans ce rapport diffère du *taux* de logement social tel que défini par la loi SRU². Dans le premier cas, on ne prend en compte que les logements des bailleurs et ceux conventionnés Anah, rapportés au nombre de locaux à usage d'habitation. La loi SRU prend en compte plus de catégories dans le décompte des logements sociaux, et ce nombre est rapporté uniquement aux résidences principales.

RÉPARTITION DU PARC SOCIAL

Nombre et part de logements sociaux par grand territoire

Grand territoire	Logements sociaux parc des bailleurs	Logements sociaux parc privé conventionné Anah	part actuelle de LLS
Balagne – Centre – Plaine occidentale	2154	81	3,25 %
Grand Ajaccio	4523	59	7,39 %
Grand Bastia	5956	81	11,37 %
Grand Sud	1024	38	3,22 %
CORSE	13657	259	6,42 %

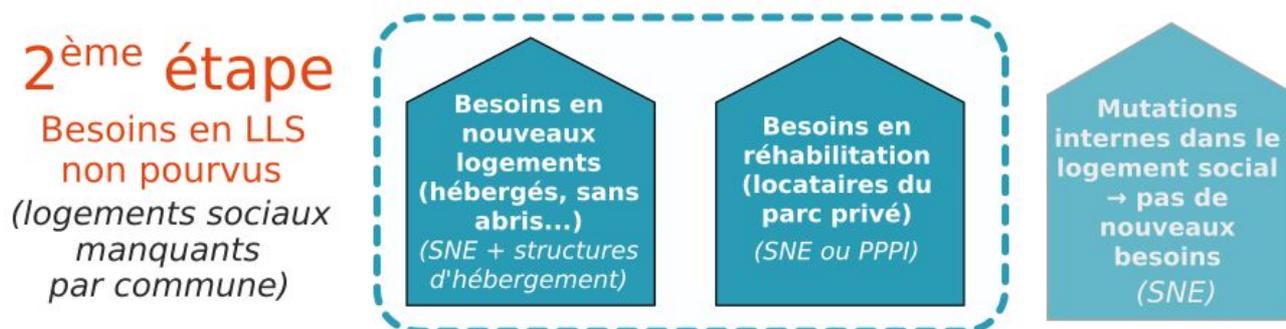
² La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU) de 2000 impose à certaines communes de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux. Ce taux SRU a été porté à 25 % par la loi de 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, dite loi Duflot.

3.3 Deuxième étape : recensement des besoins en LLS non pourvus

L'approche choisie est celle de quantifier le nombre de logements sociaux nécessaires pour combler le « déficit cumulé » aujourd'hui en Corse.

Cela consiste tout d'abord en un recensement des demandes en LLS non pourvues, sur la base des données issues du SNE. Ces dernières sont ventilées entre d'une part les besoins en LLS qui ne nécessitent pas de nouveaux logements sociaux (mobilités internes au sein du parc public), et ceux qui génèrent un besoin de nouveaux logements sociaux. On peut distinguer, parmi ces besoins en nouveaux logements, ceux auxquels il est possible de répondre par de la réhabilitation du parc privé – dans lequel ils sont déjà logés – et ceux qui peuvent être satisfaits par la production d'une offre nouvelle (demandeurs en situation de précarité, hébergés, sans domicile...).

Il s'agit ensuite d'évaluer les besoins non exprimés en se basant sur les données du parc privé potentiellement indigne, dont les ménages cumulent de faibles revenus et des conditions de logement potentiellement dégradées.



Il est alors possible de définir un nombre idéal de LLS actuel, discuté et adapté le cas échéant.

3.3.1 Les demandes exprimées en logements sociaux

Le Système National d'Enregistrement (SNE)³ permet d'évaluer les demandes exprimées en logements sociaux non pourvues. Il convient de distinguer parmi celles-ci différents types de besoins⁴ :

- **les besoins de mutation interne au sein du parc social.** Cela correspond aux demandes de logement effectuées par des ménages déjà locataires du parc social. Ainsi, la réponse à ces besoins s'inscrit dans un phénomène de rotation au sein de ce parc, et ne nécessite pas la création de logements supplémentaires.
- **les besoins de production de nouveaux logements.** Cela correspond à des demandes effectuées par des ménages en situation de précarité (hébergés chez des proches, sans domicile, en cohabitation forcée...). On considérera qu'il est nécessaire de répondre à ces besoins par une offre nouvelle de logements.
- **les besoins issus de ménages locataires du parc privé libre.** Cela correspond à des ménages

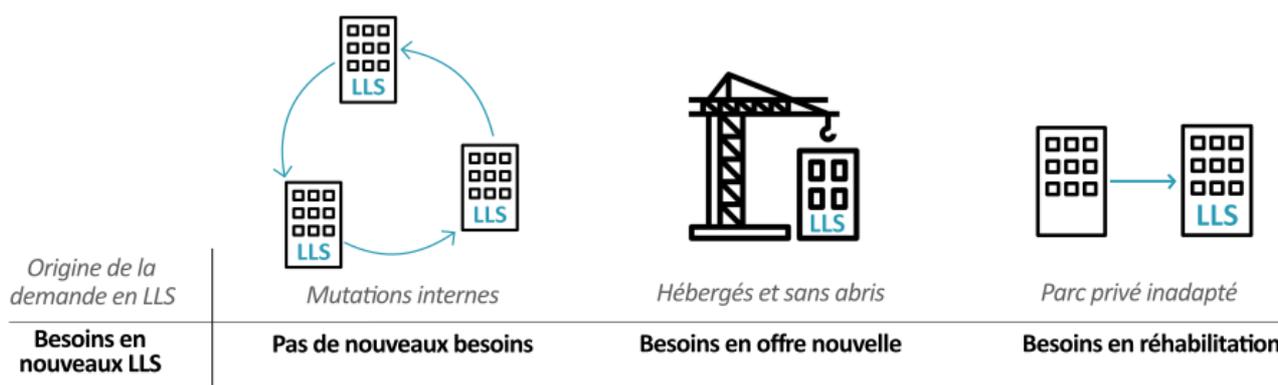
³ Il convient de préciser qu'un ménage ne peut faire une demande de logement social via le SNE que sur les communes déjà dotées de logements sociaux. Ainsi, l'évaluation géographique des demandes au travers du SNE est biaisée, et reste polarisée sur les communes présentant déjà une offre de LLS.

⁴ Voir en annexe 5.1 le détail de la ventilation des demandes entre les types de besoins.

en inadéquation avec leur logement actuel, que ce soit financièrement, en termes de surface du logement ou de confort. On considérera que **ces demandes ne représentent pas nécessairement des besoins en nouveaux logements**, mais qu'elles révèlent une inadéquation entre les logements et les ménages qui y habitent. À ce titre, il peut être envisagé une modification de la destination de ces logements (conventionnement Anah avec travaux par exemple) afin qu'ils deviennent des logements sociaux.

De tels dispositifs permettent notamment de diminuer la part de logements sociaux nécessaires dans les nouvelles opérations, de répondre de façon plus efficace aux objectifs SRU pour les communes concernées puisqu'ils n'augmentent pas le nombre total de résidences principales, et de lutter contre l'habitat indigne.

Ces trois catégories de besoins répertoriés dans le SNE permettent d'identifier, par commune faisant l'objet de la demande, le nombre de nouveaux logements sociaux qu'il faut construire (appelé par la suite « **Besoin en offre nouvelle** »), et les logements du parc privé pouvant faire l'objet d'une reconversion en LLS (appelés par la suite « **Besoin en réhabilitation** »), de façon à répondre à l'intégralité des demandes actuelles.



3.3.2 Les besoins en logements sociaux non exprimés

Le SNE donne uniquement un aperçu des *demandes exprimées* en logements sociaux. Pour autant, certains ménages qui auraient besoin d'un logement social (faibles revenus, inadéquation du logement avec la taille du ménage, sans domicile...) n'en font pas forcément la demande. Afin d'estimer au mieux la situation idéale en termes de réponse aux besoins, il convient de prendre en compte ces *besoins non exprimés*.

- Une première approche est de quantifier les ménages actuellement sans domicile et logés dans des structures d'hébergement telles que logements-foyers, chambres d'hôtel, habitations de fortune, pièces indépendantes... Les données du recensement permettent de les identifier.

On considérera que, dans une logique de parcours résidentiel, ces ménages ont vocation à sortir de l'hébergement vers du logement, *a priori* social. Il convient alors de répondre à ces besoins par la création de nouveaux logements.

- Il convient dans un second temps de quantifier les ménages vivant dans des conditions de logement indignes, grâce à l'utilisation du fichier du PPPI. Cette base de données permet un premier repérage des ménages locataires qui cumulent une résidence principale privée potentiellement indigne, et une situation de précarité financière.



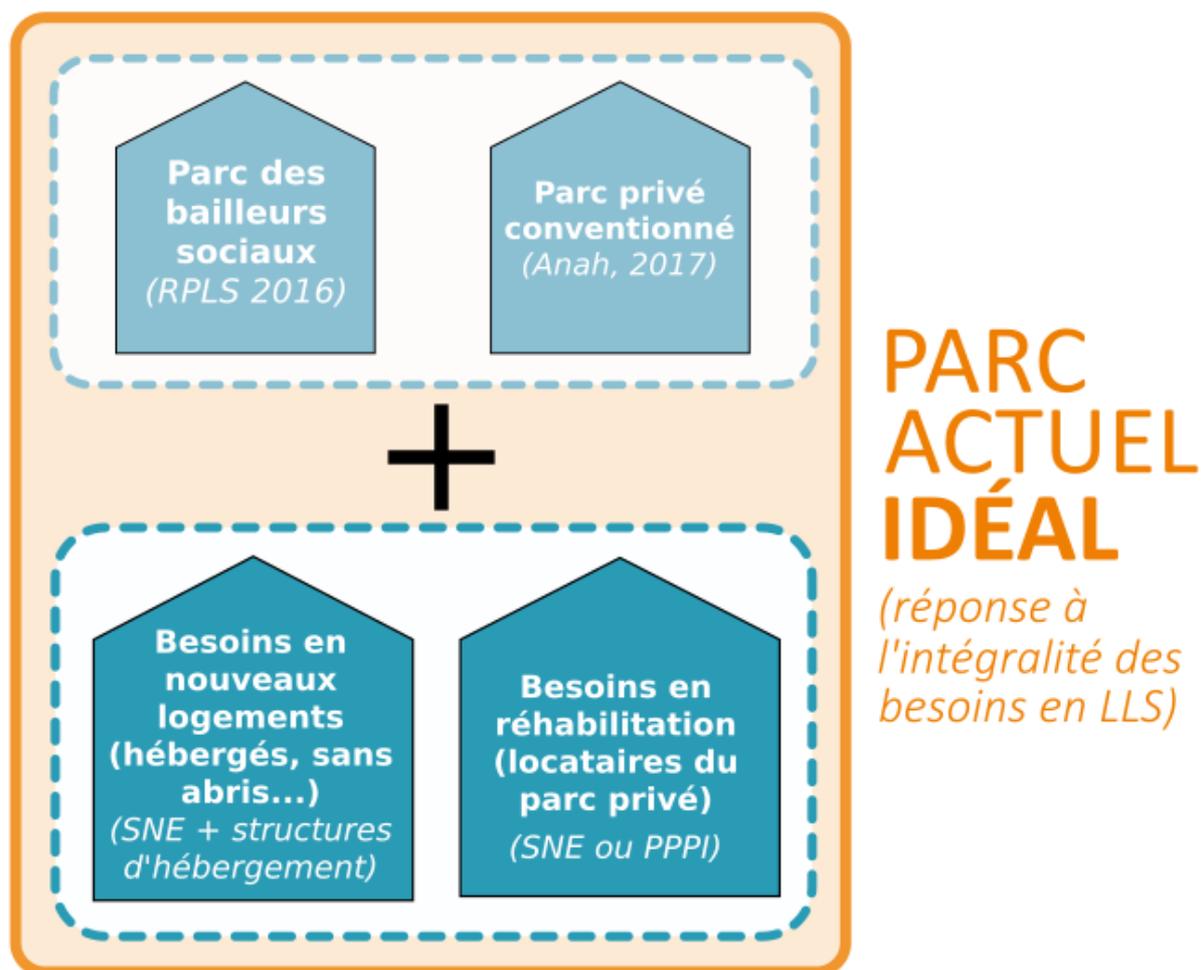
Pour des raisons de secret statistique lié à la protection de la donnée individuelle, les informations sur le nombre de logements du PPPI par commune ne sont pas communiquées dès qu'elles permettent de reconstituer des informations en dessous du seuil de 11 logements. Ainsi, le traitement statistique affecte la valeur minimum de la fourchette aux communes concernées par cette secrétisation.

Par exemple, pour une commune dont le PPPI est renseigné comme étant compris entre 11 et 20, alors on considérera que 11 logements sont potentiellement indignes.

Cette approche permet de compenser la surestimation du PPPI, liée à la difficulté de mise à jour des indicateurs de dépréciation du bâti.

Les besoins ainsi identifiés sont assimilés à des besoins de réhabilitation, de la même façon que les demandes recensées via le SNE et provenant de locataires en inadéquation avec leur logement.

3.3.3 Le parc actuel idéal



Les étapes précédentes permettent d'évaluer un nombre de logements sociaux idéal par commune pour répondre à l'intégralité des besoins. Il se décline en :

- les logements actuels du parc des bailleurs sociaux (1^{ère} étape) ;
- les logements actuels du parc privé conventionné avec l'Anah (1^{ère} étape) ;
- la réponse aux besoins en nouveaux logements sociaux (2^{ème} étape) ;

- la réponse aux besoins en réhabilitation, qui est comprise entre les besoins recensés via les demandes issues du SNE et ceux approchés par le PPPI (2^{ème} étape).

Cette approche permet de distinguer les demandes enregistrées au SNE issues d'une situation de mal logement et les situations repérées comme étant du logement indigne via le PPPI afin d'éviter de comptabiliser deux fois certaines situations (un ménage peut vivre dans un logement appartenant au parc privé potentiellement indigne, et faire une demande de logement social pour cette même raison ; faire la somme reviendrait à comptabiliser deux fois la même situation).

Dans un premier temps, on considérera que les besoins en réhabilitation représentent le minimum des valeurs issues du PPPI et du SNE. Cette approche vise à compenser la surestimation du parc potentiellement indigne, liée à la difficulté de mise à jour des indicateurs de dépréciation du bâti.

NB : La loi Égalité et Citoyenneté de janvier 2017 renforce les conditions de maintien dans le parc social et abaisse le temps de présence maximum en cas de dépassement des plafonds de revenus de trois ans à 18 mois. Cela aura donc un impact sur le nombre de sorties du parc social, et donc sur la détermination du nombre idéal de logements locatifs sociaux. En l'absence de chiffres sur le nombre de ménages concernés par ce dispositif en Corse, l'évaluation du nombre ces sorties du parc social n'est pas prise en compte dans ce rapport.

PARC IDÉAL DE LOGEMENTS SOCIAUX

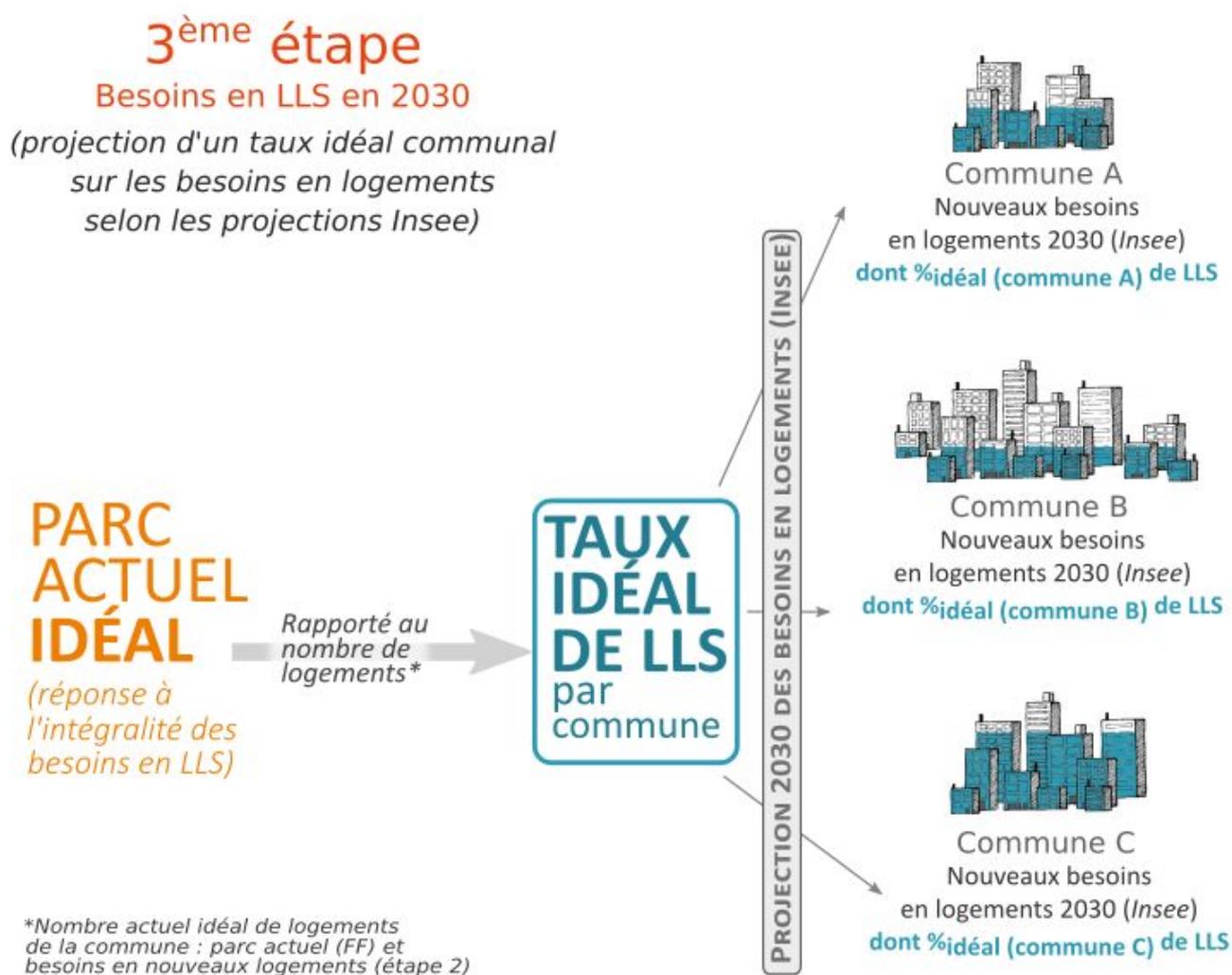
Besoins non pourvus en logements sociaux et parc actuel idéal par grand territoire

Grand territoire	Nombre total de logements actuel	Nombre actuel de logements sociaux	Besoins en réhabilitation (pondération : minimum entre PPPI et SNE)	Besoins en logements neufs (demandes issues du SNE et hébergés)	Parc actuel de LLS idéal	Taux idéal de logements sociaux
Balagne – Centre – Plaine occidentale	68 721	2 235	359	445	3 478	5,0%
Grand Sud	32 993	1 062	220	468	1 950	5,8%
Grand Bastia	53 092	6 037	595	808	7 613	14,0%
Grand Ajaccio	62 006	4 582	857	1 123	6 808	10,7%
CORSE	216 812	13 916	2 031	2 844	19 849	9,0%

3.4 Troisième étape : projection d'un taux idéal de LLS à 2030

Le nombre idéal de LLS permet de définir le taux idéal de logements sociaux pour chaque commune, en le divisant par le nombre total de logements sur le territoire considéré. Il convient de comptabiliser pour cela à la fois le nombre de logements actuels (grâce aux fichiers fonciers), et l'offre nouvelle nécessaire pour répondre aux besoins en LLS.

Ce taux permet ensuite d'estimer, parmi les nouveaux besoins en logements à l'horizon 2030 de la commune⁵, quelle sera la part de logements sociaux. Ces besoins en logements à l'horizon 2030 sont issus des 4 scénarios (bas, central, haut, et de référence) de l'étude d'estimation des besoins en logements réalisée par l'Insee et la DREAL Corse.



⁵ Les besoins en logements à 2030 ont été projetés à l'échelle des 4 grands territoires définis conjointement par l'Insee et la DREAL Corse. Afin de ramener ces besoins à l'échelle communale, chaque commune est affectée d'un ratio, correspondant à son poids en termes de nombre de logements en 2016 au sein de son grand territoire.

La méthodologie permet d'établir un taux idéal de logements sociaux moyen en Corse autour de **9 %**, soit un total d'**environ 26 000 logements sociaux en 2030 sur toute la région**, modulés selon le scénario retenu.

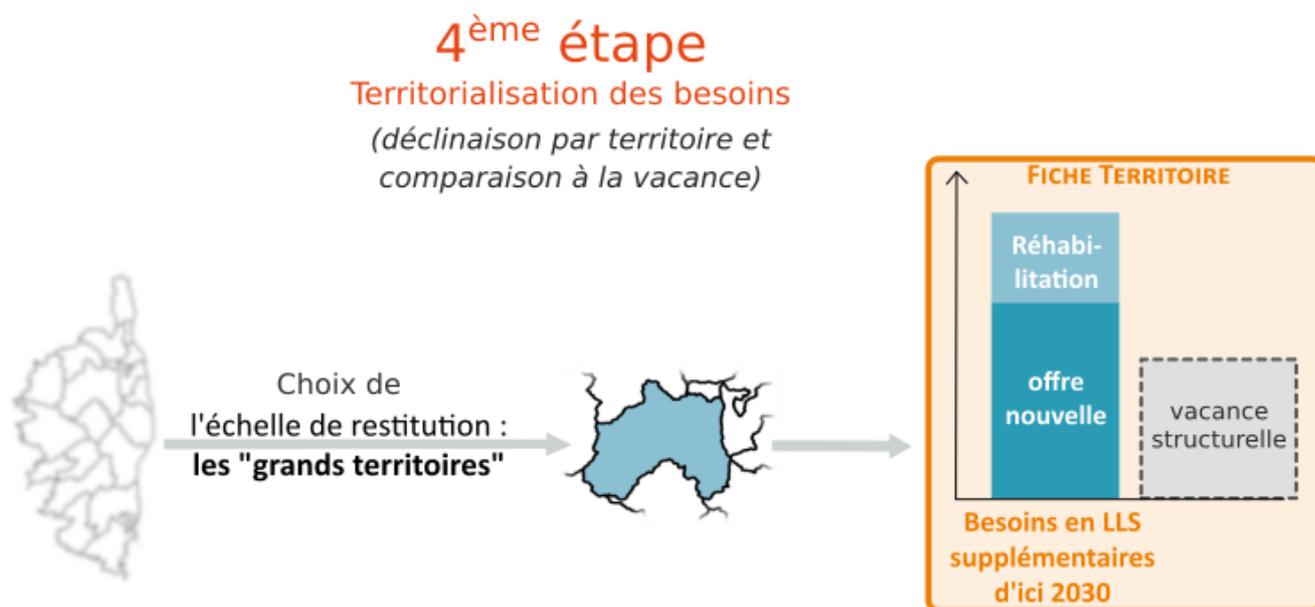
Pour chacun des grands territoires, les projections sont les suivantes :

		Besoins totaux en logements en 2030							
Grand territoire	taux idéal de LLS moyen	scénario référence	dont LLS	scénario bas	dont LLS	scénario central	dont LLS	scénario haut	dont LLS
Balagne – Centre – Plaine occidentale	5,00 %	79 041	3 909	78 201	3 868	89 013	4 403	92 171	4 559
Grand Sud	5,79 %	45 814	2 622	44 430	2 543	46 553	2 665	46 625	2 669
Grand Bastia	14,08 %	88 306	12 312	73 876	10 300	74 395	10 372	78 330	10 921
Grand Ajaccio	10,74 %	76 863	8 146	77 915	8 258	80 326	8 513	81 230	8 609
CORSE	8,99 %	290 024	26 989	274 422	24 969	290 287	25 953	298 356	26 758

3.5 Quatrième étape : déclinaison des besoins par territoire

L'ensemble des calculs des étapes précédentes est réalisé à l'échelle de la commune. Cependant, l'échelle communale est peu pertinente d'un point de vue opérationnel. Le choix a donc été fait d'utiliser le découpage en « grands territoires », réalisé pour l'Insee, pour la présentation des besoins en logements sociaux à l'horizon 2030⁶.

Pour chacun de ces grands territoires, il est ainsi possible de présenter une fourchette d'estimation des besoins en LLS d'ici 2030, déclinés entre ceux nécessitant la production de nouveaux logements, et ceux du parc privé pouvant faire l'objet d'une réhabilitation.



NB : La vacance peut être considérée comme une variable d'ajustement de la tension du marché de l'habitat. En effet, il est nécessaire d'avoir un stock de logements vides pour répondre à une évolution de la demande en logements. La vacance apporte par ailleurs une fluidité dans les parcours résidentiels et dans le renouvellement du parc existant. Néanmoins, la vacance de certains types de logements peut aussi être la traduction d'une forme d'inadaptation entre l'offre de logements et la demande de la population.

Au-delà de ces variations conjoncturelles, les logements non utilisés représentent aussi un potentiel de développement de l'offre de logements disponibles. Sur les territoires tendus notamment, où les enjeux de développement sont forts, la vacance peut constituer une réserve dans laquelle puiser pour améliorer l'offre en logements.

Enfin, sur un territoire en difficulté, une forte vacance peut aussi traduire une vraie complexité du marché local, liée par exemple à des problèmes de qualité de l'offre.

Il convient de distinguer la vacance conjoncturelle (de courte durée), qui est nécessaire à la mobilité des ménages au sein du parc résidentiel, de la vacance structurelle (de longue durée), qui peut se justifier notamment par une dévalorisation des biens immobiliers. Ainsi, le choix a été fait de s'intéresser à la vacance de plus de 2 ans, qui constitue une première approche du parc de logements obsolètes ou inadaptés à la demande.

⁶ Une analyse plus détaillée par EPCI et également disponible sous format tableur.

Pour chacun des 4 grands territoires, les résultats issus de l'étude Insee-DREAL et de la méthodologie développée par le Cerema sont présentés sous la forme d'un tableau, dont la description figure ci-dessous :

Territoire	Nom de l'un des grands territoires tels que définis par l'Insee.
Nombre total de logements en 2016 (Fichiers fonciers)	Nombre total de logements en 2016 sur le grand territoire considéré, d'après la source Fichiers Fonciers.
Parc projeté en 2030 (Insee)	Nombre projeté de logements en 2030 sur le grand territoire considéré, d'après les projections réalisées par l'Insee.
Parc projeté de logements sociaux en 2030 (Cerema)	Nombre projeté de logements sociaux en 2030 sur le grand territoire considéré, d'après la méthodologie développée par le Cerema et détaillée dans ce rapport.
Besoins en logements sociaux supplémentaires d'ici 2030	Différence, sur le grand territoire considéré, entre le parc projeté de LLS en 2030, et le nombre de LLS déjà existant actuellement : cette différence est considérée comme un besoin auquel répondre d'ici 2030.
<i>dont issus de la réhabilitation du parc privé</i>	Parmi les besoins en LLS, nombre de logements du parc libre qu'il est possible de convertir en logements sociaux, par exemple via un conventionnement avec travaux avec l'Anah.
<i>dont nécessitant de la construction neuve</i>	Parmi les besoins en LLS, nombre de logements sociaux qu'il convient de construire pour atteindre le parc projeté en 2030.
Taux moyen de LLS dans les constructions neuves (besoins en logements sociaux parmi la construction neuve pour atteindre le parc projeté de LLS en 2030)	Le nombre de logements sociaux qu'il convient de construire d'ici 2030 est rapporté à l'évolution projetée du parc de logements dans sa globalité : ce taux représente la part moyenne de LLS qu'il convient de construire parmi les constructions neuves du grand territoire d'ici 2030.

Ces résultats par grand territoire sont également déclinés selon les 4 scénarios d'évolution démographique proposés par l'Insee. En effet, la modification du nombre projeté de ménages en 2030 (et donc du nombre de logements nécessaires), influe également sur le parc de logements sociaux nécessaires pour répondre aux besoins des ménages.

Ainsi, chacune des informations présentées dans ce tableau est déclinée selon un scénario dit de référence, et des scénarios bas, central et haut.

Enfin, une représentation graphique permet de comparer d'une part les besoins en logements sociaux supplémentaires d'ici 2030 (déclinés entre ceux nécessitant de la construction de nouveaux logements, et les besoins auxquels la réhabilitation du parc privé peut répondre), et d'autre part le nombre actuel de logements dont la vacance excède 2 ans.

NB : La méthodologie déclinée dans ce rapport ne prend pas en compte les obligations réglementaires. Pour les communes soumises à la loi SRU et déficitaires (Ajaccio, Furiani, Biguglia et Ville de Pétrabugno), il convient évidemment d'adapter le besoin projeté en 2030 de logements sociaux aux objectifs triennaux fixés par l'État.

3.5.1 Balagne – Centre – Plaine occidentale



D'après les projections de l'étude Insee-DREAL de détermination des besoins en logements en 2030, le grand territoire de Balagne – Centre – Plaine occidentale compterait plus de **79 000** logements en 2030.

Parmi ces derniers, la présente étude détermine qu'environ **3 900** devraient être des logements sociaux afin de répondre aux besoins projetés du territoire, soit plus de **1 600** supplémentaires par rapport à 2016.

Ces logements sociaux supplémentaires peuvent, pour environ 360 d'entre eux, être issus de la réhabilitation et du conventionnement du parc déjà existant de logements privés et en mauvais état.

Le reste de ces besoins en logements sociaux nécessitera de la construction neuve. Rapportée aux besoins en construction de nouveaux logements tous parcs confondus, il faudrait qu'environ 13 % de la construction neuve soit du logement social d'après le scénario de référence.

Balagne – Centre – Plaine occidentale	scénario référence	scénario bas	scénario central	scénario haut
Nombre total de logements en 2016 (Fichiers fonciers)	68 721	68 721	68 721	68 721
Parc projeté en 2030 (Insee)	79 041	78 201	89 013	92 171
Parc projeté de logements sociaux en 2030 (Cerema)	3 909	3 868	4 403	4 559
Besoins en logements sociaux supplémentaires d'ici 2030	1 674	1 633	2 168	2 324
<i>dont issus de la réhabilitation du parc privé</i>	359	360	360	360
<i>dont nécessitant de la construction neuve</i>	1 315	1 273	1 808	1 964
Taux moyen de LLS dans les constructions neuves (besoins en logements sociaux parmi la construction neuve pour atteindre le parc projeté de LLS en 2030)	12,74 %	13,43 %	8,91 %	8,38 %

Il est à noter que ce territoire est concerné par **plus de 700** logements « non mobilisés », dont la vacance est structurelle (supérieure à 2 ans).

Balagne - Centre - Plaine occidentale scénario de référence



3.5.2 Grand Ajaccio



D'après les projections de l'étude Insee-DREAL de détermination des besoins en logements en 2030, le grand territoire de Grand Ajaccio compterait près de **77 000** logements en 2030.

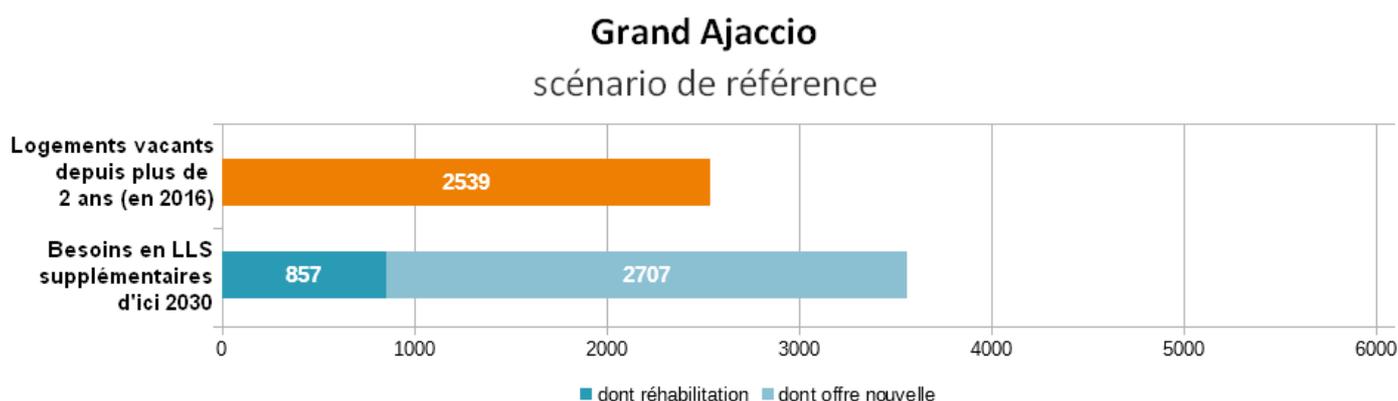
Parmi ces derniers, la présente étude détermine qu'environ **8 150** devraient être des logements sociaux afin de répondre aux besoins projetés du territoire, soit plus de **3 500** supplémentaires par rapport à 2016.

Ces logements sociaux supplémentaires peuvent, pour environ 850 d'entre eux, être issus de la réhabilitation et du conventionnement du parc déjà existant de logements privés et en mauvais état.

Le reste de ces besoins en logements sociaux nécessitera de la construction neuve. Rapportée aux besoins en construction de nouveaux logements tous parcs confondus, il faudrait qu'environ 18 % de la construction neuve soit du logement social d'après le scénario de référence.

Grand Ajaccio	scénario référence	scénario bas	scénario central	scénario haut
Nombre total de logements en 2016 (Fichiers fonciers)	62 006	62 006	62 006	62 006
Parc projeté en 2030 (Insee)	76 863	77 915	80 326	81 230
Parc projeté de logements sociaux en 2030 (Cerema)	8 146	8 258	8 513	8 609
Besoins en logements sociaux supplémentaires d'ici 2030	3 564	3 676	3 931	4 027
<i>dont issus de la réhabilitation du parc privé</i>	857	857	857	857
<i>dont nécessitant de la construction neuve</i>	2 707	2 819	3 074	3 170
Taux moyen de LLS dans les constructions neuves (besoins en logements sociaux parmi la construction neuve pour atteindre le parc projeté de LLS en 2030)	18,22 %	17,72 %	16,78 %	16,49 %

Il est à noter que ce territoire est concerné par **plus de 2 500** logements « non mobilisés », dont la vacance est structurelle (supérieure à 2 ans).



3.5.3 Grand Bastia



D'après les projections de l'étude Insee-DREAL de détermination des besoins en logements en 2030, le grand territoire de Grand Bastia compterait plus de **88 000** logements en 2030.

Parmi ces derniers, la présente étude détermine qu'environ **12 000** devraient être des logements sociaux afin de répondre aux besoins projetés du territoire, soit plus de **6 200** supplémentaires par rapport à 2016.

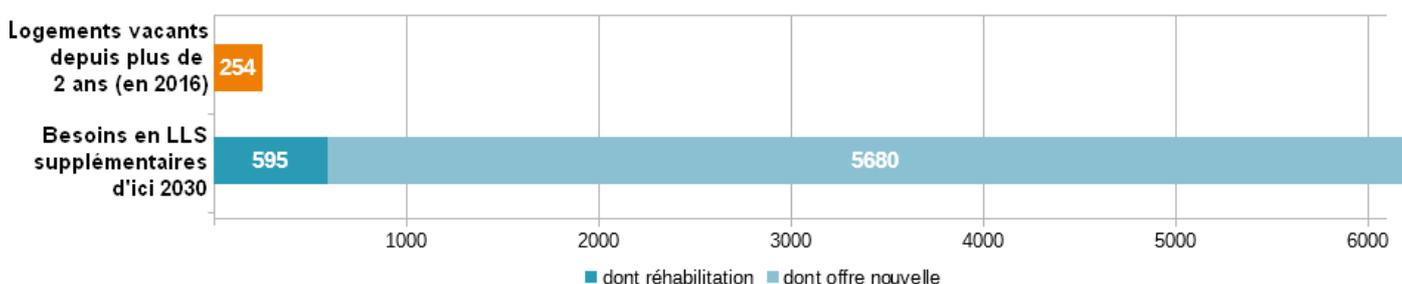
Ces logements sociaux supplémentaires peuvent, pour environ **600** d'entre eux, être issus de la réhabilitation et du conventionnement du parc déjà existant de logements privés et en mauvais état.

Le reste de ces besoins en logements sociaux nécessitera de la construction neuve. Rapportée aux besoins en construction de nouveaux logements tous parcs confondus, il faudrait qu'environ **16 %** de la construction neuve soit du logement social d'après le scénario de référence.

Grand Bastia	scénario référence	scénario bas	scénario central	scénario haut
Nombre total de logements en 2016 (Fichiers fonciers)	53 092	53 092	53 092	53 092
Parc projeté en 2030 (Insee)	88 306	73 876	74 395	78 330
Parc projeté de logements sociaux en 2030 (Cerema)	12 312	10 300	10 372	10 921
Besoins en logements sociaux supplémentaires d'ici 2030	6 275	4 263	4 335	4 884
<i>dont issus de la réhabilitation du parc privé</i>	595	595	595	595
<i>dont nécessitant de la construction neuve</i>	5 680	3 668	3 740	4 289
Taux moyen de LLS dans les constructions neuves (besoins en logements sociaux parmi la construction neuve pour atteindre le parc projeté de LLS en 2030)	16,13 %	17,65 %	17,56 %	16,99 %

Il est à noter que ce territoire est concerné par **environ 250** logements « non mobilisés », dont la vacance est structurelle (supérieure à 2 ans).

Grand Bastia
scénario de référence



3.5.4 Grand Sud



D'après les projections de l'étude Insee-DREAL de détermination des besoins en logements en 2030, le grand territoire de Grand Sud compterait plus de **45 000** logements en 2030.

Parmi ces derniers, la présente étude détermine qu'environ **2 600** devraient être des logements sociaux afin de répondre aux besoins projetés du territoire, soit plus de **1 500** supplémentaires par rapport à 2016.

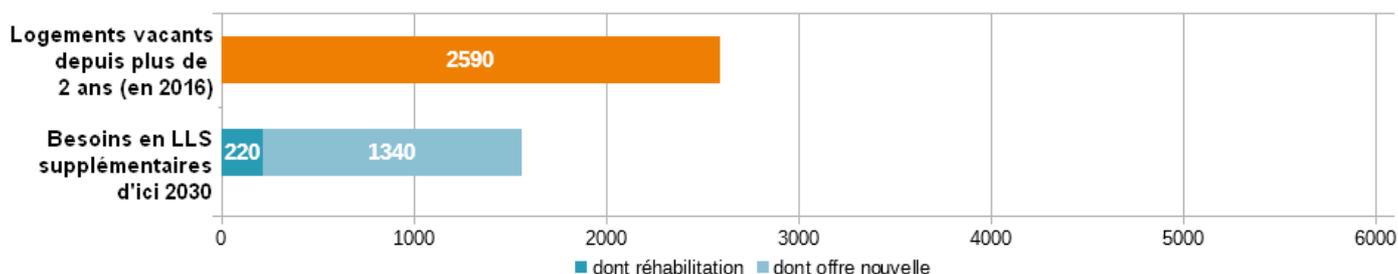
Ces logements sociaux supplémentaires peuvent, pour environ **200** d'entre eux, être issus de la réhabilitation et du conventionnement du parc déjà existant de logements privés et en mauvais état.

Le reste de ces besoins en logements sociaux nécessitera de la construction neuve. Rapportée aux besoins en construction de nouveaux logements tous parcs confondus, il faudrait qu'environ **10 %** de la construction neuve soit du logement social d'après le scénario de référence.

Grand Sud	scénario référence	scénario bas	scénario central	scénario haut
Nombre total de logements en 2016 (Fichiers fonciers)	32 993	32 993	32 993	32 993
Parc projeté en 2030 (Insee)	45 814	44 430	46 553	46 625
Parc projeté de logements sociaux en 2030 (Cerema)	2 622	2 543	2 665	2 669
Besoins en logements sociaux supplémentaires d'ici 2030	1 560	1 481	1 603	1 607
<i>dont issus de la réhabilitation du parc privé</i>	220	220	221	221
<i>dont nécessitant de la construction neuve</i>	1 340	1 261	1 382	1 386
Taux moyen de LLS dans les constructions neuves (besoins en logements sociaux parmi la construction neuve pour atteindre le parc projeté de LLS en 2030)	10,45 %	11,03 %	10,19 %	10,17 %

Il est à noter que ce territoire est concerné par **plus de 2 500** logements « non mobilisés », dont la vacance est structurelle (supérieure à 2 ans).

Grand Sud
scénario de référence



4 Conclusion

Cette étude apporte un éclairage sur le diagnostic actuel et des tendances à envisager aussi bien sur la réhabilitation du parc privé existant, qui constitue probablement un parc social de fait, que sur la construction de nouveaux logements locatifs sociaux. Bien connaître le parc de logements vacants est également un élément important.

Concernant le diagnostic, la Corse est fortement concernée par la problématique des logements vacants et des résidences secondaires. Il y a environ 6 000 logements dont la vacance est supérieure à 2 ans en Corse. Sur les territoires de Balagne – Centre – Plaine orientale et Grand Sud, plus de la moitié des logements sont soit des résidences secondaires, soit des logements vacants ; les logements occupés à titre de résidence principale y représentent donc moins de la moitié du parc.

Pour autant, il existe actuellement un réel besoin de logements, notamment sociaux. Pour y répondre, il conviendrait de réhabiliter environ 2 000 logements et de construire environ 4 000 nouveaux logements sociaux en Corse.

Concernant les perspectives à l'horizon 2030, selon les différents scénarios d'évolution de la population, il s'agirait de construire entre 9 000 et 11 000 nouveaux logements locatifs sociaux, en complément des 2 000 logements à réhabiliter. Ces derniers intégreraient le parc social conventionné au titre des subventions de l'ANAH, ou pourraient faire l'objet d'une mobilisation de bailleurs sociaux. L'une des actions à mettre en œuvre pour atteindre cet objectif serait de prévoir dans les documents d'urbanisme une part d'au moins 15 % à 20 % de logements sociaux au sein des constructions neuves, en moyenne sur la Corse. Cette étude précise les taux pour chaque commune, EPCI et grand territoire. Évidemment, il conviendra ensuite de traduire ces besoins de logements sociaux en objectifs de production.

Concomitamment aux démarches engagées vis-à-vis de la construction neuve, des actions spécifiques doivent être prises pour réhabiliter un parc existant dégradé. Il serait aussi intéressant d'approfondir la connaissance du parc des logements vacants pour éventuellement envisager des actions dans cette direction également.

5 Annexes

5.1 Critères de classement des demandes issues du SNE

Le mode de logement actuel des demandeurs de logement locatif social a permis de ventiler selon la réponse à apporter en terme de nouveaux LLS.

Sont considérés comme des **besoins de mutation interne** les demandes provenant d'un ménage dont le mode de logement actuel renseigné est :

- locataire du parc HLM

Sont considérés comme des **besoins de réhabilitation** les demandes provenant d'un ménage dont le mode de logement actuel renseigné est :

- locataire du parc privé

Sont considérés comme des **besoins en offre nouvelle** les demandes provenant d'un ménage dont le mode de logement actuel renseigné est :

- Dans un squat
- Chez un particulier
- Camping, Caravaning
- Résidence sociale ou foyer ou pension de famille
- Logement de fonction
- Logé à titre gratuit
- Sous-locataire ou hébergé dans un logement à titre temporaire
- Sans abri ou abri de fortune
- Logé dans un hôtel
- Résidence Hôtelière à Vocation Sociale
- Non Saisie
- Propriétaire occupant
- Structure d'hébergement
- Résidence étudiant
- Chez vos parents ou vos enfants

5.2 Liste des sigles utilisés

RPLS : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

SNE : Système national d'enregistrement de la demande en logements sociaux

Anah : Agence nationale de l'habitat

PPPI : Parc privé potentiellement indigne

Insee : Institut national de la statistique et des études économiques

DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

LLS : Logement locatif social

Omphale : Outil méthodologique de projection d'habitants, d'actifs, de logements et d'élèves

SRU (loi) : loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain



[Cerema Méditerranée](#) Pôle d'activité, 30 rue Albert Einstein CS 70499, 13593 Aix-en-Provence CEDEX 3
Tel : 04 42 24 76 76
mel : DTerMed@cerema.fr

Siège social : Cité des Mobilités, 25 avenue François Mitterrand CS 92 803 – F, 69674 Bron Cedex
Tél : +33 (0)4 72 14 30 30

Établissement public – SIRET : 130 018 310 00313 – TVA Intracommunautaire : FR 94 130018310

www.cerema.fr

JM/JAM/
100105905

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
LE**

**A GROSSETO-PRUGNA (Corse-du-Sud), Pôle d'activités de Porticcio, au
siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Joseph MELGRANI, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle «PINNA – MELGRANI – CUTTOLI - VERGEOT», titulaire d'un
Office Notarial à GROSSETO-PRUGNA (Corse-du-Sud), Pôle d'activités de
Porticcio,**

**A RECU le présent acte contenant la CONSTITUTION D'UNE
OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE (ORE) à la requête de :**

Madame Dominique Isabelle **SANTONI**, retraitée, épouse de Monsieur
Christian **BRAUD**, demeurant à SAINT-MARTIN-D'HERES (38400) 3 impasse
Richard Bloch.

Née à PARIS 18ÈME ARRONDISSEMENT (75018) le 9 juin 1957.

Mariée à la mairie de SAINT-MARTIN-D'HERES (38400) le 5 juillet 1988 sous
le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et
suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Didier
LECLERCQ, notaire à GRENOBLE, le 28 juin 1988.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Figurant ci-après indistinctement sous la dénomination "**PROPRIETAIRE**" ou
"**DEBITEUR DE L'ORE**" sans que cette appellation nuise à la solidarité existante
entre eux au cas de pluralité de propriétaires.

De première PART

Le **CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS CORSE**, association loi
1901, ayant son siège social à BORGIO (20290), 871, Avenue de Boggio – Maison
Andreani, identifiée au SIREN sous le numéro 390752202

Figurant ci-après indistinctement sous la dénomination de "**CO-
CONTRACTANT**", "**CREANCIER DE L'ORE**", ou encore "**L'OPERATEUR DE
COMPENSATION**".

De deuxième PART

La Société dénommée **AJACCIO ALTORE**, Société par actions simplifiée dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 25 rue de Général Foy, identifiée au SIREN sous le numéro 823290457 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Figurant ci-après indistinctement sous la dénomination de « **MAITRE DE L'OUVRAGE, RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS** ».

De troisième PART

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- Madame Dominique SANTONI, est présente à l'acte.
- La Société dénommée AJACCIO ALTORE est représentée à l'acte par ++++
- LE CONSERVATOIRE DES ESPACES NATURELS DE CORSE est représentée à l'acte par ++++

EXPOSÉ PRÉALABLE

La société **AJACCIO ALTORE** a entrepris une opération de promotion immobilière sur un terrain sis à AJACCIO (20000) cadastré section AS numéro 29 et 63.

A la suite d'un diagnostic écologique, la société **AJACCIO ALTORE** a identifié la présence d'espèces protégées sur lesdites parcelles, emprise où elle a entrepris la réalisation d'un ensemble immobilier mixte collectif/individuel groupé. Cet état de fait lui impose, avant d'entamer les travaux, d'obtenir, comme le prévoit l'article L411-2 du Code de l'Environnement, une dérogation préfectorale pour détruire l'habitat de ces espèces et, pour les espèces végétales, quelques spécimens.

Pour être délivrée, cette dérogation requiert trois conditions nécessaires et suffisantes :

- Le projet doit relever d'un caractère impératif intérêt public majeur ;
- Il n'y a pas de solutions alternatives satisfaisantes ;
- Le projet ne doit pas remettre en cause le maintien des populations locales d'espèces protégées impactées.

Si, par sa nature et son implantation, le projet remplit les deux premières conditions, il doit, pour satisfaire à la troisième condition, être adossé à une mesure compensatoire.

Cette mesure compensatoire consiste en la mise en œuvre d'actions de génie écologique sur une parcelle répondant à des critères d'équivalence géographique (proximité à l'aire de projet où la dérogation est sollicitée) et d'équivalence écologique (milieu naturel de l'aire de compensation présentant des caractéristiques suffisamment proches des habitats de l'aire de projet de manière à pouvoir être favorables aux espèces impactées par le projet).

Après étude comparative de plusieurs terrains, la société **AJACCIO ALTORE** estime que la parcelle objet du présent acte figure la meilleure opportunité sur le pays ajaccien. Une visite de terrain organisée avec le service espèces protégées de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) est venue confirmer ce potentiel intérêt. Toutefois, la DREAL rappelle que, pour être retenue comme mesure compensatoire, cette parcelle devra faire l'objet de différentes interventions inscrites dans le cadre d'une Obligation Réelle Environnementale conclue pour une période de 30 ans. En outre, la DREAL insiste sur le fait que, si elle peut délivrer un point de vue, il appartiendra au Conseil National de la Protection de la Nature (CNPN), de rendre, entre autres, un avis circonstancié sur le choix de cette action de compensation. C'est sur la base de cet avis que le préfet pourra délivrer la

dérogation. Il est important de noter qu'il n'est pas rare que le CNPN rende un avis différent des premières impressions témoignées par la DREAL

En conséquence, le propriétaire, **DEBITEUR DE L'ORE** constitue une ORE conformément aux dispositions de l'article L 132-3 du Code de l'environnement.

Cette obligation, dont le contenu est défini par les stipulations du présent acte, pour la durée et dans les conditions ci-après précisées, est consentie au **CREANCIER DE L'ORE** qui accepte, sur les biens dont la désignation suit :

IMMEUBLE OBJET DE L'ORE

DÉSIGNATION

A BASTELICACCIA (CORSE-DU-SUD) 20129 Lieu-dit Colombina,

Une parcelle de terre

Figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	326	COLOMBINA	05 ha 86 a 23 ca

EFFET RELATIF

Attestation immobilière après le décès de Monsieur Ange SANTONI, survenu le 3 janvier 2004 suivant acte reçu par Maître Pierre FIGASSO notaire à SANTA-MARIA-SICHE le 23 février 2005 publié au service de la publicité foncière d'AJACCIO.

Partage suivant acte reçu par Maître Pierre FIGASSO notaire à SANTA-MARIA-SICHE le 23 février 2005, publié au service de la publicité foncière de AJACCIO le 20 avril 2005, volume 2005P, numéro 2631.

JOUISSANCE DES BIENS

Il est précisé que le site est à ce jour libre d'occupation.

RÈGLEMENTATION

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions de l'article L 132-3 du Code de l'environnement : " *Les propriétaires de biens immobiliers peuvent conclure un contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement en vue de faire naître à leur charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles que bon leur semble, dès lors que de telles obligations ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques* ".

A cet effet il est expressément convenu entre les parties ce qui suit :

DURÉE

La présente convention est consentie pour une durée de **TRENTE (30) années**

Elle commencera à courir de ce jour et s'achèvera le **++++**.

Pour le cas où l'ORE est utilisée pour la mise en œuvre d'une mesure de compensation il est ici rappelé que l'article L 163-1 du Code de l'environnement prévoit que la mesure de compensation se traduit " *par une obligation de résultat et être effective pendant toute la durée des atteintes* ".

OBLIGATIONS RÉCIPROQUES DES PARTIES

Les parties conviennent de prendre les mesures, ci-après définies, afin de maintenir, conserver, gérer et restaurer les éléments de biodiversité et les fonctions écologiques.

DROITS ET OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE GREVANT LE BIEN

Afin de mettre en place les mesures écologiques ci-après visées, le propriétaire s'oblige, sur les biens ci-avant désignés, à :

- Ne pas apporter de fertilisants minéraux et organiques et des produits phytosanitaires
- Ne pas irriguer, ne pas drainer ni mettre en place toute forme d'assainissement
- Laisser au **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATION** ou à un tiers autorisé par lui les tâches de maintien ou de restauration
- Ne pas planter
- Ne pas planter d'espèces végétales. Seul le plan de gestion pourra déterminer si des plantations doivent être réalisées. Elles seront réalisées uniquement par le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATION** ou par un tiers autorisé par lui. L'implantation d'espèces ornementales ou exotiques envahissantes est proscrite. Si la présence d'une de ces espèces est constatée, il s'agira de ne pas favoriser sa propagation.
- Laisser toutes les strates de végétation en libre évolution (non-intervention)
- Préserver et laisser sur place les arbres morts, à cavités et les micro-habitats
- Ne pas clôturer
- Ne pas faire obstacle à la réalisation des inventaires écologiques ni à la mise en œuvre du plan de gestion
- Ne pas chasser, ni autoriser la chasse La chasse est interdite sur le bien.
- Ne pas circuler en véhicule motorisé ou deux roues
- Veiller à l'interdiction de circuler et/ou de stationner en véhicule terrestre motorisé ou non sauf dans le cadre de missions de police, de secours, de sauvetage.
- Ne pas créer des accès carrossables
- Permettre l'information et l'accueil du public dans des objectifs de sensibilisation à la biodiversité (vocation éducative, terrain de recherche et d'expérimentation) conformément à ce que définit le plan de gestion espaces naturels.

DROITS ET OBLIGATIONS DU CREANCIER DE L'ORE

Le **CREANCIER DE L'ORE** s'engage à mettre en œuvre un plan de gestion des espaces naturels sur ce bien par lui-même ou en passant par le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATION** pour :

- Réaliser les inventaires écologiques et le suivi écologique de la parcelle
- Rédiger et mettre en œuvre le plan de gestion espace naturel de cette parcelle avec l'accord du propriétaire
- Evaluer, suivre et actualiser le plan de gestion mis en œuvre
- Communiquer au propriétaire les résultats des inventaires, des suivis écologiques et des actions de gestion mises en œuvre
- Communiquer sur ce contrat ORE auprès du Grand Public, d'autres propriétaires privés et de collectivités, etc...

DROITS ET OBLIGATIONS DU MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATION

Le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATION**, devra réaliser ou faire réaliser les mesures de compensation suivantes :

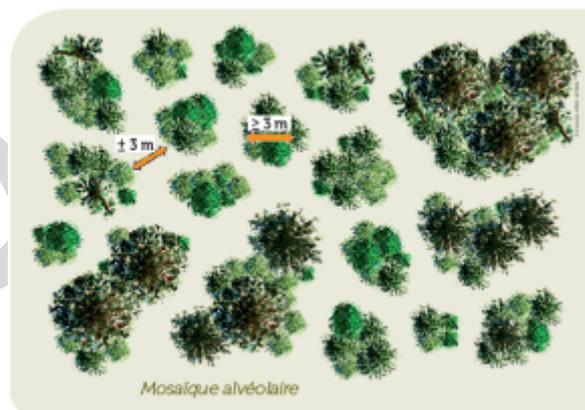
Première mesure

A ce jour, la couverture boisée et arbustive de la parcelle est défavorable à l'ensemble des espèces précitées. Par cette action, l'objectif est de créer des habitats plus favorables avec la création de zones refuges et le maintien d'une strate herbacée à ce jour absente sur l'entité foncière visée par la compensation.

Mise en œuvre :

Les travaux auront pour finalité de maintenir 50% d'arbres ou d'arbustes hauts et 50% de pelouses.

Les milieux ouverts seront des couloirs sinueux d'environ 3 mètres de large au sein de plusieurs mottes de milieux buissonnants ou milieux forestiers (cf. photos ci-dessous). Les milieux ouverts voulus ne sont pas nécessairement des pelouses rases, quelques cistes ou pieds de lavandes par exemple pourront s'y trouver sans problème. A noter, au regard du classement en EBC de la parcelle de compensation au Plu de Bastelicaccia, il n'est pas possible d'envisager une mise à nu du terrain. La conservation d'un couvert arboré minimal est donc obligatoire.



Les travaux pouvant être envisagés sont les suivants :

- Une coupe d'arbre sélective et manuelle sera réalisée, permettant la conservation des Chênes-lièges dont l'ombrage est particulièrement apprécié par la Tortue d'Hermann (Celse et al. 2014).

Cette action va permettre d'obtenir un boisement clair comprenant à la fois un milieu en mosaïque et des effets de lisières ainsi que la création de clairières au sein des parcelles.

- Un élagage des arbres à conserver (pour laisser passer la lumière au sol) pour les parcelles concernées.
- Un débroussaillage des maquis observés sur les parcelles. Les arbustes/arbres servent de refuges pour la Tortue d'Hermann, ainsi, il est préférable de garder des groupes d'arbustes/d'arbres couvrant bien les sols plutôt que des arbustes/arbres isolés. Les arbustes au port dressé, qui recouvrent peu les sols (tels que les bruyères ou calicotomes) et sont sensibles au feu, seront préférentiellement éliminés. Les arbres fruitiers et les jeunes chênes lièges seront privilégiés car appréciés par la Tortue d'Hermann.

Un plan de gestion devra localiser et planifier précisément les travaux d'ouverture à engager, les îlots buissonnants ou d'arbres à conserver et les modes de gestion à engager.

Modalités d'entretien :

Le plan de gestion et son renouvellement permettra de préciser les actions d'entretien des milieux.

Les secteurs restaurés par éclaircie forestière et débroussaillage manuel devront être entretenus durant les 30 années couvertes par l'acte de manière à pérenniser les milieux ainsi constitués. Un entretien par débroussaillage manuel est préconisé afin de limiter la colonisation des arbustes. Un débroussaillage est prévu tous les 3 ans après l'ouverture de milieux, puis tous les 5 ans jusqu'à la fin de la compensation.

Couplé au débroussaillage, un pâturage pourra être envisagé. Outre son action très favorable à la Tortue d'Hermann, il permet de maintenir des zones ouvertes tout en conservant des arbustes nécessaires à l'animal. Le modelage de la végétation est plus hétérogène, ce qui correspond mieux aux habitudes des tortues.

Deuxième mesure : Création de points d'eau favorables à la Tortue d'Hermann

L'essentiel de l'eau consommée par les tortues l'est au travers des plantes qu'elle consomme. Toutefois, en été, la végétation est desséchée et elle ne suffit plus à les abreuver. Elles sont alors capables de faire des déplacements importants en quête d'eau. La présence de petits points d'eau sur leur domaine vital facilite leur subsistance et limite ces déplacements dangereux pour elle.

Mises en œuvre :

L'idéal est de s'appuyer sur un support offert par le terrain. Restaurer une source ou une mare comblée, étanchéifier une dépression inondable, créer une mini-retenu collinaire ou un mini-*impluvium*, faciliter l'accès des animaux à un fossé en adoucissant ses pentes raides, récupérer l'eau de pluie sont autant de possibilités qui se présentent parfois sur le terrain. Il est également possible de disposer un abreuvoir artificiel en matière synthétique (par exemple un abreuvoir à petit gibier, un bassin à pente douce, un pédiluve à mouton). Il est également toujours possible de le maçonner. Dans ce cas, il faut prévoir un treillis métallique en fond pour prévenir la fissuration. L'utilisation d'une membrane synthétique spéciale (vendue en jardinerie pour la création de mare), disposée sur un géotextile et recouverte de sable permet d'obtenir rapidement un résultat très intéressant du point de vue esthétique. Il sera souvent nécessaire d'alimenter artificiellement ces points d'eau. Il est possible d'optimiser l'apport d'eau de pluie par des dispositifs adaptés.

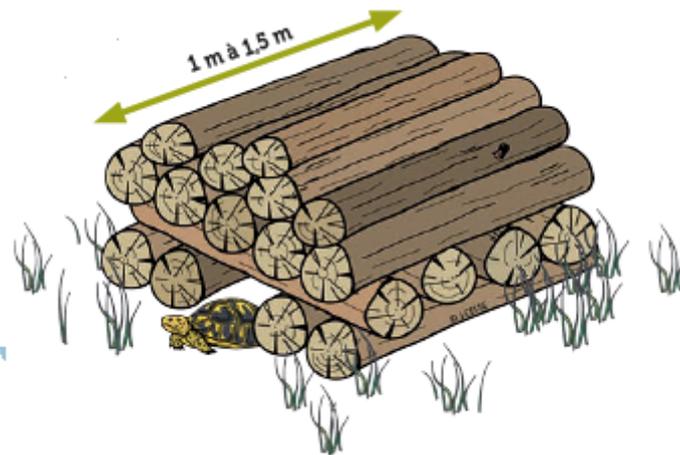
Troisième mesure : Création de petits abris

La tortue recherche le couvert de buissons denses ou des sous-bois bien ombragés ou encore sous les roches, les murets de pierre et les terriers et toutes sortes de débris végétaux. Tous ces abris sont d'une grande utilité pour passer les moments les plus délicats de l'année (hiver et cœur de l'été).

Mise en œuvre :

Il est possible de développer artificiellement des abris aux fonctions similaires. Il peut s'agir de tas de feuilles mortes, de fagots empilés, de petites huttes en branchage, de murets pourvus de cavités suffisantes ou tout autre aménagement sous lesquels les tortues pourront se glisser. Il suffit que l'accès ait une dimension d'environ 20 cm de large pour 15 cm de haut.

Les végétaux coupés lors de l'action 1 (longueur de 1 à 1.5 mètres) pourront être conservés afin de servir à créer des zones de refuges pour la Tortue d'Hermann.



A noter, l'ensemble des actions prévues pour la Tortue sont bénéfiques à l'ensemble des espèces qui seront visées à l'arrêté dérogatoire.

Le plan de gestion écologique annexé est élaboré par le CREANCIER DE L'ORE et approuvé par le PROPRIETAIRE.

Le **PROPRIETAIRE** autorise le **CREANCIER DE L'ORE** ou toutes les personnes agissant en son nom et pour son compte à pénétrer sur sa propriété dans le but de réaliser les actions concourant aux opérations de gestion écologique du site.

Si à l'occasion des visites sur le site, le **CREANCIER DE L'ORE**, ou les personnes agissant au nom et pour son compte, constate la présence d'occupations, de constructions illégales ou d'activités, quelle que soit leur nature, susceptibles de venir perturber l'exécution des présentes, il est tenu d'en informer le **PROPRIETAIRE** dans les plus brefs délais.

MODALITÉS DE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DES OBLIGATIONS

Le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATION** devra réaliser des rapports de gestion tous les **+++ ans / +++ mois**. Selon les constatations du rapport, une révision du contrat pourra être envisagée dans les conditions définies au niveau du paragraphe suivant sur les modalités de révision.

MODALITÉS DE RÉVISION

Il est précisé que ces obligations environnementales pourront être révisées et redéfinies entre les parties d'un commun accord par voie d'avenant authentique, afin de prendre en compte notamment les éventuelles évolutions législatives

environnementales ultérieures ou toute circonstance nécessitant l'adaptation ou la révision des obligations objets des présentes et du plan de gestion annexé aux présentes.

RÉSILIATION DU CONTRAT

Le présent contrat pourra être résilié de plein droit et sans formalité judiciaire par l'une des parties si l'autre partie commet un manquement grave compromettant définitivement et irrémédiablement la biodiversité ou les fonctions écologiques du site. Cette disposition ne limite ni n'exclut aucun droit à des dommages et intérêts au bénéfice de la partie non défaillante. Elle n'exonère pas la partie défaillante de la mise en œuvre de sa responsabilité au titre d'autres législations.

MODALITÉS DE RÉSILIATION

Le notaire rappelle aux parties les dispositions de l'article 1103 du Code civil repris ci-après : " *Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits* ". Les parties conviennent que l'inexécution des obligations contenues dans le contrat entraîne pour la partie défaillante une sanction.

Par exception, aucune sanction ci-après définie ne sera mise en œuvre, si suite à un cas de force majeure le bien était détruit totalement ou partiellement ou s'il résultait de cet événement que les obligations définies aux présentes ne pouvaient pas être durablement mises en œuvre.

Si l'une des parties n'exécute pas une ou plusieurs de ses obligations de faire, l'autre partie pourra le mettre en demeure de s'exécuter. La partie défaillante dispose d'un délai de deux mois à compter de la mise en demeure pour exécuter ses obligations. L'exécution forcée en nature des obligations de la partie défaillante sera mise en œuvre à l'issue de deux mises en demeure laissées infructueuses. L'exécution forcée se fera au frais de la partie défaillante. Le non-respect d'une ou plusieurs obligations de ne pas faire par l'une des parties ouvre, pour l'autre partie, un droit au versement de dommages et intérêts et à la prise de mesure de nature à faire cesser, le cas échéant, le trouble.

Résiliation pour manquement ou défaut d'exécution

Le présent acte pourra être résilié par l'une des parties si une autre partie commet un manquement grave compromettant définitivement et irrémédiablement la biodiversité ou les fonctions écologiques du site, ou n'exécute pas l'ensemble de ses obligations décrites aux présentes.

Dans cette hypothèse, la partie requérant la résiliation devra avertir sans délai le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS** par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception.

En cas de résiliation des présentes pour manquement ou défaut d'exécution de sa mission, le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS** devra tout mettre en œuvre afin de trouver un autre organisme pour la mise en œuvre des mesures de compensation. A défaut, le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS** restera garant de l'exécution desdites mesures.

La résiliation des présentes pour manquement ou défaut d'exécution ne pourra toutefois être prononcée en raison de l'absence ou de l'insuffisance des moyens financiers nécessaires à tout ou partie de l'exécution du présent contrat par le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS**, débitrice exclusive desdites mesures de compensation écologiques.

INDEMNITÉ

En contrepartie de l'ensemble des contraintes prévues aux présentes, la présente obligation réelle et environnementale est consentie et acceptée moyennant une indemnité globale et forfaitaire de **CINQ (5) EUROS le m²** soit la somme de

DEUX CENT QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE CENT QUINZE EUROS (293 115.00 EUR) que le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS** a payé comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial au **PROPRIETAIRE DU TERRAIN** qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

CESSION DU CONTRAT

- Cession du contrat par le **DEBITEUR DE L'ORE** :

Une telle cession entraîne la reprise des engagements objets des présentes par les propriétaires successifs.

- Cession du contrat par le **CREANCIER DE L'ORE** :

Conformément aux dispositions de l'article 1216 du Code civil, le **CREANCIER DE L'ORE** ne pourra pas céder son contrat sauf accord préalable du **DEBITEUR DE L'ORE**.

MESURES D'INFORMATIONS RÉCIPROQUES

Les parties s'obligent à une information réciproque en cas de changement d'identité des parties au contrat ou en cas de modification dans la jouissance du bien.

ENVIRONNEMENT ET URBANISME

LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ET RISQUES MINIER

Il résulte des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement qu'une information sur les espaces couverts par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon, doit être délivrée à tout acquéreur ou locataire d'un bien situé dans ces zones. Le présent contrat porte création d'obligations réelles environnementales. Il n'a pas pour effet de transférer la propriété ou la jouissance des biens ci-avant désignés.

Il résulte de ce qui précède que le **PROPRIETAIRE** n'est pas tenu d'informer le **CO-CONTRACTANT** de l'existence desdits plans de prévention. Malgré tout le **PROPRIETAIRE** informe le **CO-CONTRACTANT** de l'existence des plans de préventions des risques concernant le terrain, **tel que ci-annexé.**

BASE DE DONNÉES BASIAS

Les parties déclarent que le notaire soussigné a porté à leur connaissance les informations de la base de données BASIAS pour la commune de . (Annexe n°)

BASE DE DONNÉES BASOL

Les parties déclarent que le notaire soussigné a porté à leur connaissance les informations de la base de données BASOL pour la commune de . (Annexe n°)

BASE DE DONNÉES ICPE

Les parties déclarent que le notaire soussigné a porté à leur connaissance les informations de la base de données des installations classées pour la commune de , qui révèle que (Annexe n°) :

ZONAGE URBANISME

Il résulte des documents cartographiques issus du _____, les données suivantes :

ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX

Sites inscrits et classés

Le notaire soussigné indique aux parties que le bien ci-avant désigné est compris dans le périmètre d'un site inscrit/classé. Le classement dudit site a été fait suivant décision en date du _____. Elle a pour conséquence de créer pour les intéressés, l'obligation de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante, en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien, en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention.

L'atteinte portée au site est sanctionnée comme suit :

- Est puni de 6 mois d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende :
 - Le fait de procéder à des travaux sur un monument naturel ou un site inscrit sans en aviser l'administration dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article L 341-1 du Code de l'environnement ;
 - Le fait d'aliéner un monument naturel ou un site classé sans faire connaître à l'acquéreur l'existence du classement dans les conditions prévues à l'article L 341-9 du Code de l'environnement ;
 - Le fait d'établir une servitude sur un monument naturel ou un site classé sans l'agrément de l'administration dans les conditions prévues à l'article L 341-14 du Code de l'environnement.
- Est puni d'un an d'emprisonnement et de 150 000 euros d'amende le fait de modifier l'état ou l'aspect d'un monument naturel ou d'un site en instance de classement ou classé, en méconnaissance des prescriptions édictées par les autorisations prévues aux articles L 341-7 et L 341-10 du Code de l'environnement.
- Est puni de 2 ans d'emprisonnement et de 300 000 euros d'amende :
 - Le fait de modifier l'état ou l'aspect d'un monument naturel ou d'un site en instance de classement sans l'autorisation prévue à l'article L 341-7 du Code de l'environnement ;
 - Le fait de détruire un monument naturel ou un site classé ou d'en modifier l'état ou l'aspect sans l'autorisation prévue à l'article L 341-10 du Code de l'environnement ;
 - Le fait de ne pas se conformer aux prescriptions fixées par un décret de création d'une zone de protection pris en application de l'article 19 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque et continuant à produire ses effets en application de l'article L 642-9 du Code du patrimoine.

Le notaire rappelle aux parties que la réglementation prévue aux articles L 341-1 et suivants du Code de l'environnement est impérative. La mise en œuvre des obligations réelles créées aux termes de présentes devra, par conséquent, s'effectuer dans le respect des dispositions précitées.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

+++++

PUBLICITÉ FONCIÈRE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière d'AJACCIO.

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente ORE est évaluée à **+++++**.

DÉCLARATIONS FISCALES

Il résulte des dispositions de l'article L 132-3 du Code de l'environnement, qu'établi en la forme authentique, le contrat faisant naître l'obligation réelle n'est pas passible de droits d'enregistrement et ne donne pas lieu à la perception de la taxe de publicité foncière prévue, respectivement, aux articles 662 et 663 du Code général des impôts.

Il est ici rappelé aux propriétaires que les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, exonérer de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, les propriétaires ayant conclu une ORE

COPIE EXÉCUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise à première demande aux parties.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments des présentes sont à charge du MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur adresse respective.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Figurant ci-après indistinctement sous la dénomination "**PROPRIETAIRE**" ou "**DEBITEUR DE L'ORE**" sans que cette appellation nuise à la solidarité existante entre eux au cas de pluralité de propriétaires.

De première PART

Le **CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS CORSE**, association loi 1901, ayant son siège social à BORGIO (20290), 871, Avenue de Borgio – Maison Andreani, identifiée au SIREN sous le numéro 390752202

Figurant ci-après indistinctement sous la dénomination de "**CO-CONTRACTANT**", "**CREANCIER DE L'ORE**", ou encore "**L'OPERATEUR DE COMPENSATION**".

De deuxième PART

La Société dénommée **AJACCIO ALTORE**, Société par actions simplifiée dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 25 rue de Général Foy, identifiée au SIREN sous le numéro 823290457 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Figurant ci-après indistinctement sous la dénomination de « **MAITRE DE L'OUVRAGE, RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS** ».

De troisième PART

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- Monsieur Michel COSTA et Madame Nathalie MAROSELLI, sont présents à l'acte.
- Monsieur Jean François MAROSELLI et Madame Laetitia MOREIGNE, sont présents à l'acte.
- La Société dénommée AJACCIO ALTORE est représentée à l'acte par

LE CONSERVATOIRE DES ESPACES NATURELS DE CORSE est représentée à l'acte par ++++

EXPOSÉ PRÉALABLE

La société **AJACCIO ALTORE** a entrepris une opération de promotion immobilière sur un terrain sis à AJACCIO (20000) cadastré section AS numéro 29 et 63.

A la suite d'un diagnostic écologique, la société **AJACCIO ALTORE** a identifié la présence d'espèces protégées sur lesdites parcelles, emprise où elle a entrepris la réalisation d'un ensemble immobilier mixte collectif/individuel groupé. Cet état de fait lui impose, avant d'entamer les travaux, d'obtenir, comme le prévoit l'article L411-2 du Code de l'Environnement, une dérogation préfectorale pour détruire l'habitat de ces espèces et, pour les espèces végétales, quelques spécimens.

Pour être délivrée, cette dérogation requiert trois conditions nécessaires et suffisantes :

- Le projet doit relever d'un caractère impératif intérêt public majeur ;
- Il n'y a pas de solutions alternatives satisfaisantes ;
- Le projet ne doit pas remettre en cause le maintien des populations locales d'espèces protégées impactées.

Si, par sa nature et son implantation, le projet remplit les deux premières conditions, il doit, pour satisfaire à la troisième condition, être adossé à une mesure compensatoire.

Cette mesure compensatoire consiste en la mise en œuvre d'actions de génie écologique sur une parcelle répondant à des critères d'équivalence géographique (proximité à l'aire de projet où la dérogation est sollicitée) et d'équivalence écologique (milieu naturel de l'aire de compensation présentant des caractéristiques suffisamment proches des habitats de l'aire de projet de manière à pouvoir être favorables aux espèces impactées par le projet).

Après étude comparative de plusieurs terrains, la société **AJACCIO ALTORE** estime que la parcelle objet du présent acte figure la meilleure opportunité sur le pays ajaccien. Une visite de terrain organisée avec le service espèces protégées de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) est venue confirmer ce potentiel intérêt. Toutefois, la DREAL rappelle que, pour être retenue comme mesure compensatoire, cette parcelle devra faire l'objet de différentes interventions inscrites dans le cadre d'une Obligation Réelle Environnementale conclue pour une période de 30 ans. En outre, la DREAL insiste sur le fait que, si elle peut délivrer un point de vue, il appartiendra au Conseil National de la Protection de la Nature (CNPN), de rendre, entre autres, un avis circonstancié sur le choix de cette action de compensation. C'est sur la base de cet avis que le préfet pourra délivrer la dérogation. Il est important de noter qu'il n'est pas rare que le CNPN rende un avis différent des premières impressions témoignées par la DREAL.

En conséquence, le propriétaire, **DEBITEUR DE L'ORE** constitue une ORE conformément aux dispositions de l'article L 132-3 du Code de l'environnement.

Cette obligation, dont le contenu est défini par les stipulations du présent acte, pour la durée et dans les conditions ci-après précisées, est consentie au **CREANCIER DE L'ORE** qui accepte, sur les biens dont la désignation suit :

IMMEUBLE OBJET DE L'ORE

DÉSIGNATION

A BASTELICACCIA (CORSE-DU-SUD) 20129 Lieu-dit colombina,

Diverses parcelles,

Figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	315	COLOMBINA	00 ha 90 a 31 ca
A	320	COLOMBINA	00 ha 56 a 80 ca
A	321	COLOMBINA	00 ha 16 a 80 ca
A	322	COLOMBINA	00 ha 10 a 00 ca
A	323	COLOMBINA	00 ha 10 a 40 ca

Total surface : 01 ha 84 a 31 ca

EFFET RELATIF

Adjudication suivant acte reçu par Maître AJACCIO notaire à AJACCIO le 7 février 2002, publié au service de la publicité foncière de AJACCIO le 21 juin 2002, volume 2002P, numéro 3708.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Paul CUTTOLI notaire à AJACCIO le 28 août 2013, publié au service de la publicité foncière de AJACCIO le 23 septembre 2013, volume 2013P, numéro 5961.

JOUISSANCE DES BIENS

Il est précisé que le site est à ce jour libre d'occupation.

RÈGLEMENTATION

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions de l'article L 132-3 du Code de l'environnement : " *Les propriétaires de biens immobiliers peuvent conclure un contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement en vue de faire naître à leur charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles que bon leur semble, dès lors que de telles obligations ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques* ".

A cet effet il est expressément convenu entre les parties ce qui suit :

DURÉE

La présente convention est consentie pour une durée de **TRENTE (30) années**

Elle commencera à courir de ce jour et s'achèvera le **++++**.

Pour le cas où l'ORE est utilisée pour la mise en œuvre d'une mesure de compensation il est ici rappelé que l'article L 163-1 du Code de l'environnement prévoit que la mesure de compensation se traduit " *par une obligation de résultat et être effective pendant toute la durée des atteintes* ".

OBLIGATIONS RÉCIPROQUES DES PARTIES

Les parties conviennent de prendre les mesures, ci-après définies, afin de maintenir, conserver, gérer et restaurer les éléments de biodiversité et les fonctions écologiques.

DROITS ET OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE GREVANT LE BIEN

Afin de mettre en place les mesures écologiques ci-après visées, le propriétaire s'oblige, sur les biens ci-avant désignés, à :

- Ne pas apporter de fertilisants minéraux et organiques et des produits phytosanitaires
- Ne pas irriguer, ne pas drainer ni mettre en place toute forme d'assainissement
- Laisser au **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATION** ou à un tiers autorisé par lui les tâches de maintien ou de restauration
- Ne pas planter
- Ne pas planter d'espèces végétales. Seul le plan de gestion pourra déterminer si des plantations doivent être réalisées. Elles seront réalisées uniquement par le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATION** ou par un tiers autorisé par lui. L'implantation d'espèces ornementales ou exotiques envahissantes est proscrite. Si la présence d'une de ces espèces est constatée, il s'agira de ne pas favoriser sa propagation.
- Laisser toutes les strates de végétation en libre évolution (non-intervention)
- Préserver et laisser sur place les arbres morts, à cavités et les micro-habitats
- Ne pas clôturer
- Ne pas faire obstacle à la réalisation des inventaires écologiques ni à la mise en œuvre du plan de gestion
- Ne pas chasser, ni autoriser la chasse La chasse est interdite sur le bien.
- Ne pas circuler en véhicule motorisé ou deux roues

- Ne pas créer des accès carrossables
- Permettre l'information et l'accueil du public dans des objectifs de sensibilisation à la biodiversité (vocation éducative, terrain de recherche et d'expérimentation) conformément à ce que définit le plan de gestion espaces naturels.

DROITS ET OBLIGATIONS DU CREANCIER DE L'ORE

Le **CREANCIER DE L'ORE** s'engage à mettre en œuvre un plan de gestion des espaces naturels sur ce bien par lui-même ou en passant par le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATION** pour :

- Réaliser les inventaires écologiques et le suivi écologique de la parcelle
- Rédiger et mettre en œuvre le plan de gestion espace naturel de cette parcelle avec l'accord du propriétaire
- Evaluer, suivre et actualiser le plan de gestion mis en œuvre
- Communiquer au propriétaire les résultats des inventaires, des suivis écologiques et des actions de gestion mises en œuvre
- Communiquer sur ce contrat ORE auprès du Grand Public, d'autres propriétaires privés et de collectivités, etc...

DROITS ET OBLIGATIONS DU MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATION

Le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATION**, devra réaliser ou faire réaliser les mesures de compensation suivantes :

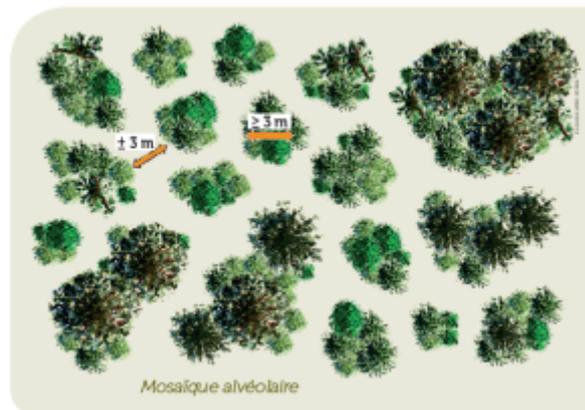
Première mesure

A ce jour, la couverture boisée et arbustive de la parcelle est défavorable à l'ensemble des espèces précitées. Par cette action, l'objectif est de créer des habitats plus favorables avec la création de zones refuges et le maintien d'une strate herbacée à ce jour absente sur l'entité foncière visée par la compensation.

Mise en œuvre :

Les travaux auront pour finalité de maintenir 50% d'arbres ou d'arbustes hauts et 50% de pelouses.

Les milieux ouverts seront des couloirs sinueux d'environ 3 mètres de large au sein de plusieurs mottes de milieux buissonnants ou milieux forestiers (cf. photos ci-dessous). Les milieux ouverts voulus ne sont pas nécessairement des pelouses rases, quelques cistes ou pieds de lavandes par exemple pourront s'y trouver sans problème. A noter, au regard du classement en EBC de la parcelle de compensation au Plu de Bastelicaccia, il n'est pas possible d'envisager une mise à nu du terrain. La conservation d'un couvert arboré minimal est donc obligatoire.



Les travaux pouvant être envisagés sont les suivants :

- Une coupe d'arbre sélective et manuelle sera réalisée, permettant la conservation des Chênes-lièges dont l'ombrage est particulièrement apprécié par la Tortue d'Hermann (Celse et al. 2014).

Cette action va permettre d'obtenir un boisement clair comprenant à la fois un milieu en mosaïque et des effets de lisières ainsi que la création de clairières au sein des parcelles.

- Un élagage des arbres à conserver (pour laisser passer la lumière au sol) pour les parcelles concernées.
- Un débroussaillage des maquis observés sur les parcelles. Les arbustes/arbres servent de refuges pour la Tortue d'Hermann, ainsi, il est préférable de garder des groupes d'arbustes/d'arbres couvrant bien les sols plutôt que des arbustes/arbres isolés. Les arbustes au port dressé, qui recouvrent peu les sols (tels que les bruyères ou calicotomes) et sont sensibles au feu, seront préférentiellement éliminés. Les arbres fruitiers et les jeunes chênes lièges seront privilégiés car appréciés par la Tortue d'Hermann.

Un plan de gestion devra localiser et planifier précisément les travaux d'ouverture à engager, les îlots buissonnants ou d'arbres à conserver et les modes de gestion à engager.

Modalités d'entretien :

Le plan de gestion et son renouvellement permettra de préciser les actions d'entretien des milieux.

Les secteurs restaurés par éclaircie forestière et débroussaillage manuel devront être entretenus durant les 30 années couvertes par l'acte de manière à pérenniser les milieux ainsi constitués. Un entretien par débroussaillage manuel est préconisé afin de limiter la colonisation des arbustes. Un débroussaillage est prévu tous les 3 ans après l'ouverture de milieux, puis tous les 5 ans jusqu'à la fin de la compensation.

Couplé au débroussaillage, un pâturage pourra être envisagé. Outre son action très favorable à la Tortue d'Hermann, il permet de maintenir des zones ouvertes tout en conservant des arbustes nécessaires à l'animal. Le modelage de la végétation est plus hétérogène, ce qui correspond mieux aux habitudes des tortues.

Deuxième mesure : Création de points d'eau favorables à la Tortue d'Hermann

L'essentiel de l'eau consommée par les tortues l'est au travers des plantes qu'elle consomme. Toutefois, en été, la végétation est desséchée et elle ne suffit plus à les abreuver. Elles sont alors capables de faire des déplacements importants en quête d'eau. La présence de petits points d'eau sur leur domaine vital facilite leur subsistance et limite ces déplacements dangereux pour elle.

Mises en œuvre :

L'idéal est de s'appuyer sur un support offert par le terrain. Restaurer une source ou une mare comblée, étanchéifier une dépression inondable, créer une mini-retenu collinaire ou un mini-*impluvium*, faciliter l'accès des animaux à un fossé en adoucissant ses pentes raides, récupérer l'eau de pluie sont autant de possibilités qui se présentent parfois sur le terrain. Il est également possible de disposer un abreuvoir artificiel en matière synthétique (par exemple un abreuvoir à petit gibier, un bassin à pente douce, un pédiluve à mouton). Il est également toujours possible de le maçonner. Dans ce cas, il faut prévoir un treillis métallique en fond pour prévenir la fissuration. L'utilisation d'une membrane synthétique spéciale (vendue en jardinerie pour la création de mare), disposée sur un géotextile et recouverte de sable permet d'obtenir rapidement un résultat très intéressant du point de vue esthétique. Il sera souvent nécessaire d'alimenter artificiellement ces points d'eau. Il est possible d'optimiser l'apport d'eau de pluie par des dispositifs adaptés.

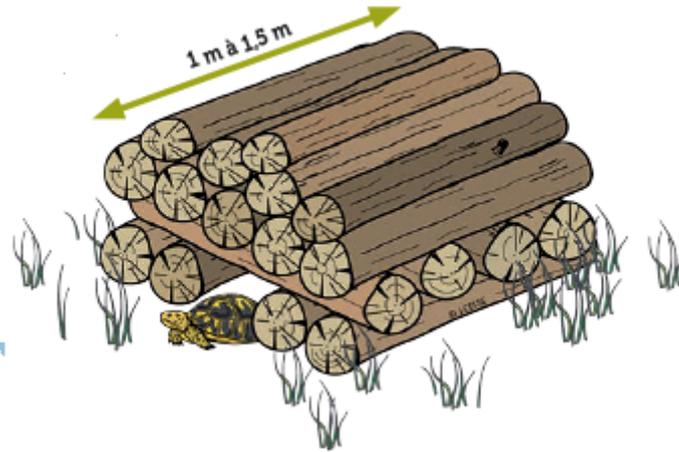
Troisième mesure : Création de petits abris

La tortue recherche le couvert de buissons denses ou des sous-bois bien ombragés ou encore sous les roches, les murets de pierre et les terriers et toutes sortes de débris végétaux. Tous ces abris sont d'une grande utilité pour passer les moments les plus délicats de l'année (hiver et cœur de l'été).

Mise en œuvre :

Il est possible de développer artificiellement des abris aux fonctions similaires. Il peut s'agir de tas de feuilles mortes, de fagots empilés, de petites huttes en branchage, de murets pourvus de cavités suffisantes ou tout autre aménagement sous lesquels les tortues pourront se glisser. Il suffit que l'accès ait une dimension d'environ 20 cm de large pour 15 cm de haut.

Les végétaux coupés lors de l'action 1 (longueur de 1 à 1.5 mètres) pourront être conservés afin de servir à créer des zones de refuges pour la Tortue d'Hermann.



A noter, l'ensemble des actions prévues pour la Tortue sont bénéfiques à l'ensemble des espèces qui seront visées à l'arrêté dérogatoire.

Le plan de gestion écologique annexé est élaboré par le CREANCIER DE L'ORE et approuvé par le PROPRIETAIRE.

Le **PROPRIETAIRE** autorise le **CREANCIER DE L'ORE** ou toutes les personnes agissant en son nom et pour son compte à pénétrer sur sa propriété dans le but de réaliser les actions concourant aux opérations de gestion écologique du site.

Si à l'occasion des visites sur le site, le **CREANCIER DE L'ORE**, ou les personnes agissant au nom et pour son compte, constate la présence d'occupations, de constructions illégales ou d'activités, quelle que soit leur nature, susceptibles de venir perturber l'exécution des présentes, il est tenu d'en informer le **PROPRIETAIRE** dans les plus brefs délais.

MODALITÉS DE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DES OBLIGATIONS

Le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATION** devra réaliser des rapports de gestion tous les **+++ ans / +++ mois**. Selon les constatations du rapport, une révision du contrat pourra être envisagée dans les conditions définies au niveau du paragraphe suivant sur les modalités de révision.

MODALITÉS DE RÉVISION

Il est précisé que ces obligations environnementales pourront être révisées et redéfinies entre les parties d'un commun accord par voie d'avenant authentique, afin de prendre en compte notamment les éventuelles évolutions législatives environnementales ultérieures ou toute circonstance nécessitant l'adaptation ou la révision des obligations objets des présentes et du plan de gestion annexé aux présentes.

RÉSILIATION DU CONTRAT

Le présent contrat pourra être résilié de plein droit et sans formalité judiciaire par l'une des parties si l'autre partie commet un manquement grave compromettant définitivement et irrémédiablement la biodiversité ou les fonctions écologiques du site. Cette disposition ne limite ni n'exclut aucun droit à des dommages et intérêts au bénéfice de la partie non défaillante. Elle n'exonère pas la partie défaillante de la mise en œuvre de sa responsabilité au titre d'autres législations.

MODALITÉS DE RÉSILIATION

Le notaire rappelle aux parties les dispositions de l'article 1103 du Code civil repris ci-après : " *Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits* ". Les parties conviennent que l'inexécution des obligations contenues dans le contrat entraîne pour la partie défaillante une sanction.

Par exception, aucune sanction ci-après définie ne sera mise en œuvre, si suite à un cas de force majeure le bien était détruit totalement ou partiellement ou s'il résultait de cet événement que les obligations définies aux présentes ne pouvaient pas être durablement mises en œuvre.

Si l'une des parties n'exécute pas une ou plusieurs de ses obligations de faire, l'autre partie pourra le mettre en demeure de s'exécuter. La partie défaillante dispose d'un délai de deux mois à compter de la mise en demeure pour exécuter ses obligations. L'exécution forcée en nature des obligations de la partie défaillante sera mise en œuvre à l'issue de deux mises en demeure laissées infructueuses. L'exécution forcée se fera au frais de la partie défaillante. Le non-respect d'une ou plusieurs obligations de ne pas faire par l'une des parties ouvre, pour l'autre partie, un droit au versement de dommages et intérêts et à la prise de mesure de nature à faire cesser, le cas échéant, le trouble.

Résiliation pour manquement ou défaut d'exécution

Le présent acte pourra être résilié par l'une des parties si une autre partie commet un manquement grave compromettant définitivement et irrémédiablement la biodiversité ou les fonctions écologiques du site, ou n'exécute pas l'ensemble de ses obligations décrites aux présentes.

Dans cette hypothèse, la partie requérant la résiliation devra avertir sans délai le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS** par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception.

En cas de résiliation des présentes pour manquement ou défaut d'exécution de sa mission, le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS** devra tout mettre en œuvre afin de trouver un autre organisme pour la mise en œuvre des mesures de compensation. A défaut, le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS** restera garant de l'exécution desdites mesures.

La résiliation des présentes pour manquement ou défaut d'exécution ne pourra toutefois être prononcée en raison de l'absence ou de l'insuffisance des moyens financiers nécessaires à tout ou partie de l'exécution du présent contrat par le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS**, débitrice exclusive desdites mesures de compensation écologiques.

INDEMNITÉ

En contrepartie de l'ensemble des contraintes prévues aux présentes, la présente obligation réelle et environnementale est consentie et acceptée moyennant une indemnité globale et forfaitaire de **CINQ (5) EUROS le m²** soit la somme de **QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (92 155,00 EUR)** que le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS** a payé comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial au **PROPRIETAIRE DU TERRAIN** qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

CESSION DU CONTRAT

- Cession du contrat par le **DEBITEUR DE L'ORE** :

Une telle cession entraîne la reprise des engagements objets des présentes par les propriétaires successifs.

- Cession du contrat par le **CREANCIER DE L'ORE** :

Conformément aux dispositions de l'article 1216 du Code civil, le **CREANCIER DE L'ORE** ne pourra pas céder son contrat sauf accord préalable du **DEBITEUR DE L'ORE**.

MESURES D'INFORMATIONS RÉCIPROQUES

Les parties s'obligent à une information réciproque en cas de changement d'identité des parties au contrat ou en cas de modification dans la jouissance du bien.

ENVIRONNEMENT ET URBANISME

LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ET RISQUES MINIER

Il résulte des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement qu'une information sur les espaces couverts par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon, doit être délivrée à tout acquéreur ou locataire d'un bien situé dans ces zones. Le présent contrat porte création d'obligations réelles environnementales. Il n'a pas pour effet de transférer la propriété ou la jouissance des biens ci-avant désignés.

Il résulte de ce qui précède que le **PROPRIETAIRE** n'est pas tenu d'informer le **CO-CONTRACTANT** de l'existence desdits plans de prévention. Malgré tout le **PROPRIETAIRE** informe le **CO-CONTRACTANT** de l'existence des plans de préventions des risques concernant le terrain, **tel que ci-annexé.**

BASE DE DONNÉES BASIAS

Les parties déclarent que le notaire soussigné a porté à leur connaissance les informations de la base de données BASIAS pour la commune de . (Annexe n°)

BASE DE DONNÉES BASOL

Les parties déclarent que le notaire soussigné a porté à leur connaissance les informations de la base de données BASOL pour la commune de . (Annexe n°)

BASE DE DONNÉES ICPE

Les parties déclarent que le notaire soussigné a porté à leur connaissance les informations de la base de données des installations classées pour la commune de , qui révèle que (Annexe n°) :

ZONAGE URBANISME

Il résulte des documents cartographiques issus du , les données suivantes :

ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX

Sites inscrits et classés

Le notaire soussigné indique aux parties que le bien ci-avant désigné est compris dans le périmètre d'un site inscrit/classé. Le classement dudit site a été fait suivant décision en date du . Elle a pour conséquence de créer pour les

intéressés, l'obligation de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante, en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien, en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention.

L'atteinte portée au site est sanctionnée comme suit :

- Est puni de 6 mois d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende :
 - Le fait de procéder à des travaux sur un monument naturel ou un site inscrit sans en aviser l'administration dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article L 341-1 du Code de l'environnement ;
 - Le fait d'aliéner un monument naturel ou un site classé sans faire connaître à l'acquéreur l'existence du classement dans les conditions prévues à l'article L 341-9 du Code de l'environnement ;
 - Le fait d'établir une servitude sur un monument naturel ou un site classé sans l'agrément de l'administration dans les conditions prévues à l'article L 341-14 du Code de l'environnement.
- Est puni d'un an d'emprisonnement et de 150 000 euros d'amende le fait de modifier l'état ou l'aspect d'un monument naturel ou d'un site en instance de classement ou classé, en méconnaissance des prescriptions édictées par les autorisations prévues aux articles L 341-7 et L 341-10 du Code de l'environnement.
- Est puni de 2 ans d'emprisonnement et de 300 000 euros d'amende :
 - Le fait de modifier l'état ou l'aspect d'un monument naturel ou d'un site en instance de classement sans l'autorisation prévue à l'article L 341-7 du Code de l'environnement ;
 - Le fait de détruire un monument naturel ou un site classé ou d'en modifier l'état ou l'aspect sans l'autorisation prévue à l'article L 341-10 du Code de l'environnement ;
 - Le fait de ne pas se conformer aux prescriptions fixées par un décret de création d'une zone de protection pris en application de l'article 19 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque et continuant à produire ses effets en application de l'article L 642-9 du Code du patrimoine.

Le notaire rappelle aux parties que la réglementation prévue aux articles L 341-1 et suivants du Code de l'environnement est impérative. La mise en œuvre des obligations réelles créées aux termes de présentes devra, par conséquent, s'effectuer dans le respect des dispositions précitées.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

+++++

PUBLICITÉ FONCIÈRE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière d'AJACCIO.

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente ORE est évaluée à +++++.

DÉCLARATIONS FISCALES

Il résulte des dispositions de l'article L 132-3 du Code de l'environnement, qu'établi en la forme authentique, le contrat faisant naître l'obligation réelle n'est pas passible de droits d'enregistrement et ne donne pas lieu à la perception de la taxe de

publicité foncière prévue, respectivement, aux articles 662 et 663 du Code général des impôts.

Il est ici rappelé aux propriétaires que les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, exonérer de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, les propriétaires ayant conclu une ORE

COPIE EXÉCUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise à première demande aux parties.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments des présentes sont à charge du MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur adresse respective.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

101786004

HP/JAM/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
LE**

**A AJACCIO (Corse du Sud), 6 Boulevard Sylvestre Marcaggi, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Henri PINNA, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle «Henri PINNA, Joseph MELGRANI, Paul CUTTOLI et Louis-Valery VERGEOT », titulaire d'un Office Notarial à AJACCIO (20000), 6 Boulevard Sylvestre Marcaggi. ,**

A RECU le présent acte contenant la CONSTITUTION D'UNE OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE (ORE) entre :

I : Monsieur Antoine Dominique **BIANCAMARIA**, fonctionnaire, époux de Madame Vanina Armelle **ODIN**, demeurant à AJACCIO (20000) route du Vittulo, Rue des Glycines B Parc Sainte Lucie.

Né à AJACCIO (20000) le 9 juillet 1969.

Marié à la mairie de BASTELICACCIA (20129) le 25 septembre 2010 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Propriétaire du bien objet des présentes à concurrence de la MOITIE (1/2) en PLEINE PROPRIETE et la MOITIE (1/2) en NUE-PROPRIETE

II : Mademoiselle Félicité **BIANCAMARIA**, retraitée, demeurant à BASTELICACCIA (20129) Merdaja.

Née à AFA (20167) le 11 octobre 1930.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Propriétaire du bien objet des présentes à concurrence de la MOITIE (1/2) en USUFRUIT

Figurant ci-après indistinctement sous la dénomination "**PROPRIETAIRE**" ou "**DEBITEUR DE L'ORE**" sans que cette appellation nuise à la solidarité existante entre eux au cas de pluralité de propriétaires.

De première PART

Le **CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS CORSE**, association loi 1901, ayant son siège social à BORGGO (20290), 871, Avenue de Borgo – Maison Andreani, identifiée au SIREN sous le numéro 390752202

Figurant ci-après indistinctement sous la dénomination de "**CO-CONTRACTANT**", "**CREANCIER DE L'ORE**", ou encore "**L'OPERATEUR DE COMPENSATION**".

De deuxième PART

La Société dénommée **AJACCIO ALTORE**, Société par actions simplifiée dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 25 rue de Général Foy, identifiée au SIREN sous le numéro 823290457 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Figurant ci-après indistinctement sous la dénomination de « **MAITRE DE L'OUVRAGE, RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS** ».

De troisième PART**PRÉSENCE - REPRÉSENTATION**

- Monsieur Antoine BIANCAMARIA est présent à l'acte.
- Mademoiselle Félicité BIANCAMARIA est présente à l'acte.
- La Société dénommée AJACCIO ALTORE est représentée à l'acte par ++++

LE CONSERVATOIRE DES ESPACES NATURELS DE CORSE est représentée à l'acte par ++++

EXPOSÉ PRÉALABLE

La société **AJACCIO ALTORE** a entrepris une opération de promotion immobilière sur un terrain sis à AJACCIO (20000) cadastré section AS numéro 29 et 63.

A la suite d'un diagnostic écologique, la société **AJACCIO ALTORE** a identifié la présence d'espèces protégées sur lesdites parcelles, emprise où elle a entrepris la réalisation d'un ensemble immobilier mixte collectif/individuel groupé. Cet état de fait lui impose, avant d'entamer les travaux, d'obtenir, comme le prévoit l'article L411-2 du Code de l'Environnement, une dérogation préfectorale pour détruire l'habitat de ces espèces et, pour les espèces végétales, quelques spécimens.

Pour être délivrée, cette dérogation requiert trois conditions nécessaires et suffisantes :

- Le projet doit relever d'un caractère impératif intérêt public majeur ;
- Il n'y a pas de solutions alternatives satisfaisantes ;
- Le projet ne doit pas remettre en cause le maintien des populations locales d'espèces protégées impactées.

Si, par sa nature et son implantation, le projet remplit les deux premières conditions, il doit, pour satisfaire à la troisième condition, être adossé à une mesure compensatoire.

Cette mesure compensatoire consiste en la mise en œuvre d'actions de génie écologique sur une parcelle répondant à des critères d'équivalence géographique (proximité à l'aire de projet où la dérogation est sollicitée) et d'équivalence écologique (milieu naturel de l'aire de compensation présentant des caractéristiques

suffisamment proches des habitats de l'aire de projet de manière à pouvoir être favorables aux espèces impactées par le projet).

Après étude comparative de plusieurs terrains, la société **AJACCIO ALTORE** estime que la parcelle objet du présent acte figure la meilleure opportunité sur le pays ajaccien. Une visite de terrain organisée avec le service espèces protégées de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) est venue confirmer ce potentiel intérêt. Toutefois, la DREAL rappelle que, pour être retenue comme mesure compensatoire, cette parcelle devra faire l'objet de différentes interventions inscrites dans le cadre d'une Obligation Réelle Environnementale conclue pour une période de 30 ans. En outre, la DREAL insiste sur le fait que, si elle peut délivrer un point de vue, il appartiendra au Conseil National de la Protection de la Nature (CNPN), de rendre, entre autres, un avis circonstancié sur le choix de cette action de compensation. C'est sur la base de cet avis que le préfet pourra délivrer la dérogation. Il est important de noter qu'il n'est pas rare que le CNPN rende un avis différent des premières impressions témoignées par la DREAL

En conséquence, le propriétaire, **DEBITEUR DE L'ORE** constitue une ORE conformément aux dispositions de l'article L 132-3 du Code de l'environnement.

Cette obligation, dont le contenu est défini par les stipulations du présent acte, pour la durée et dans les conditions ci-après précisées, est consentie au **CREANCIER DE L'ORE** qui accepte, sur les biens dont la désignation suit :

IMMEUBLE OBJET DE L'ORE

DÉSIGNATION

A BASTELICACCIA (CORSE-DU-SUD) 20129 Lieu-dit Colombina,

Une parcelle de terre

Figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	312	COLOMBINA	02 ha 07 a 38 ca

EFFET RELATIF

Partage suivant acte reçu par Maître Dominique-Antoine POSATI notaire à AJACCIO le 22 juin 1976, publié au service de la publicité foncière d'AJACCIO le 5 octobre 1976, volume 1851, numéro 11.

Donation suivant acte reçu par Maître Paul CUTTOLI notaire à AJACCIO le 9 août 2012, publié au service de la publicité foncière d'AJACCIO le 27 août 2012, volume 2012P, numéro 6251.

Donation suivant acte reçu par Maître Paul CUTTOLI notaire à AJACCIO le 9 août 2012, publié au service de la publicité foncière d'AJACCIO le 27 août 2012, volume 2012P, numéro 6254.

L'usufruit réservé au profit de Monsieur Jean-Dominique BIANCAMARIA est sans objet par suite de son décès survenu le 21 octobre 2017, ainsi déclaré.

JOUISSANCE DES BIENS

Il est précisé que le site est à ce jour libre d'occupation.

RÈGLEMENTATION

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions de l'article L 132-3 du Code de l'environnement : " *Les propriétaires de biens immobiliers peuvent conclure un contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement en vue de faire naître à leur charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles que bon leur semble, dès lors que de telles obligations ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques* ".

A cet effet il est expressément convenu entre les parties ce qui suit :

DURÉE

La présente convention est consentie pour une durée de **TRENTE (30) années**

Elle commencera à courir de ce jour et s'achèvera le **++++**.

Pour le cas où l'ORE est utilisée pour la mise en œuvre d'une mesure de compensation il est ici rappelé que l'article L 163-1 du Code de l'environnement prévoit que la mesure de compensation se traduit " *par une obligation de résultat et être effective pendant toute la durée des atteintes* ".

OBLIGATIONS RÉCIPROQUES DES PARTIES

Les parties conviennent de prendre les mesures, ci-après définies, afin de maintenir, conserver, gérer et restaurer les éléments de biodiversité et les fonctions écologiques.

DROITS ET OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE GREVANT LE BIEN

Afin de mettre en place les mesures écologiques ci-après visées, le propriétaire s'oblige, sur les biens ci-avant désignés, à :

- Ne pas apporter de fertilisants minéraux et organiques et des produits phytosanitaires
- Ne pas irriguer, ne pas drainer ni mettre en place toute forme d'assainissement
- Laisser au **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATION** ou à un tiers autorisé par lui les tâches de maintien ou de restauration
- Ne pas planter
- Ne pas planter d'espèces végétales. Seul le plan de gestion pourra déterminer si des plantations doivent être réalisées. Elles seront réalisées uniquement par le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATION** ou par un tiers autorisé par lui. L'implantation d'espèces ornementales ou exotiques envahissantes est proscrite. Si la présence d'une de ces espèces est constatée, il s'agira de ne pas favoriser sa propagation.
- Laisser toutes les strates de végétation en libre évolution (non-intervention)
- Préserver et laisser sur place les arbres morts, à cavités et les micro-habitats
- Ne pas clôturer
- Ne pas faire obstacle à la réalisation des inventaires écologiques ni à la mise en œuvre du plan de gestion
- Ne pas chasser, ni autoriser la chasse La chasse est interdite sur le bien.
- Ne pas circuler en véhicule motorisé ou deux roues
- Ne pas créer des accès carrossables

- Permettre l'information et l'accueil du public dans des objectifs de sensibilisation à la biodiversité (vocation éducative, terrain de recherche et d'expérimentation) conformément à ce que définit le plan de gestion espaces naturels.

DROITS ET OBLIGATIONS DU CREANCIER DE L'ORE

Le **CREANCIER DE L'ORE** s'engage à mettre en œuvre un plan de gestion des espaces naturels sur ce bien par lui-même ou en passant par le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATION** pour :

Réaliser les inventaires écologiques et le suivi écologique de la parcelle
Rédiger et mettre en œuvre le plan de gestion espace naturel de cette parcelle avec l'accord du propriétaire

Evaluer, suivre et actualiser le plan de gestion mis en œuvre
Communiquer au propriétaire les résultats des inventaires, des suivis écologiques et des actions de gestion mises en œuvre

Communiquer sur ce contrat ORE auprès du Grand Public, d'autres propriétaires privés et de collectivités, etc...

DROITS ET OBLIGATIONS DU MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATION

Le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATION**, devra réaliser ou faire réaliser les mesures de compensation suivantes :

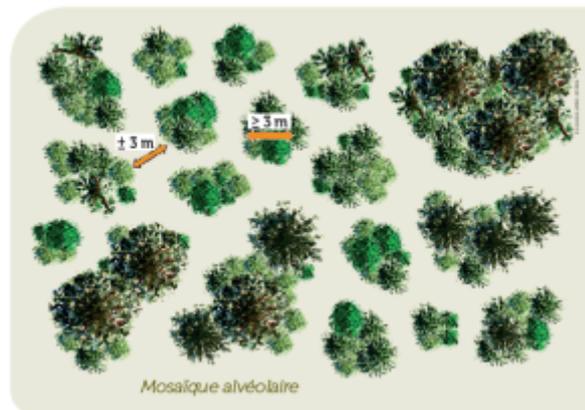
Première mesure

A ce jour, la couverture boisée et arbustive de la parcelle est défavorable à l'ensemble des espèces précitées. Par cette action, l'objectif est de créer des habitats plus favorables avec la création de zones refuges et le maintien d'une strate herbacée à ce jour absente sur l'entité foncière visée par la compensation.

Mise en œuvre :

Les travaux auront pour finalité de maintenir 50% d'arbres ou d'arbustes hauts et 50% de pelouses.

Les milieux ouverts seront des couloirs sinueux d'environ 3 mètres de large au sein de plusieurs mottes de milieux buissonnants ou milieux forestiers (cf. photos ci-dessous). Les milieux ouverts voulus ne sont pas nécessairement des pelouses rases, quelques cistes ou pieds de lavandes par exemple pourront s'y trouver sans problème. A noter, au regard du classement en EBC de la parcelle de compensation au Plu de Bastelicaccia, il n'est pas possible d'envisager une mise à nu du terrain. La conservation d'un couvert arboré minimal est donc obligatoire.



Les travaux pouvant être envisagés sont les suivants :

- Une coupe d'arbre sélective et manuelle sera réalisée, permettant la conservation des Chênes-lièges dont l'ombrage est particulièrement apprécié par la Tortue d'Hermann (Celse et al. 2014).

Cette action va permettre d'obtenir un boisement clair comprenant à la fois un milieu en mosaïque et des effets de lisières ainsi que la création de clairières au sein des parcelles.

- Un élagage des arbres à conserver (pour laisser passer la lumière au sol) pour les parcelles concernées.
- Un débroussaillage des maquis observés sur les parcelles. Les arbustes/arbres servent de refuges pour la Tortue d'Hermann, ainsi, il est préférable de garder des groupes d'arbustes/d'arbres couvrant bien les sols plutôt que des arbustes/arbres isolés. Les arbustes au port dressé, qui recouvrent peu les sols (tels que les bruyères ou calicotomes) et sont sensibles au feu, seront préférentiellement éliminés. Les arbres fruitiers et les jeunes chênes lièges seront privilégiés car appréciés par la Tortue d'Hermann.

Un plan de gestion devra localiser et planifier précisément les travaux d'ouverture à engager, les îlots buissonnants ou d'arbres à conserver et les modes de gestion à engager.

Modalités d'entretien :

Le plan de gestion et son renouvellement permettra de préciser les actions d'entretien des milieux.

Les secteurs restaurés par éclaircie forestière et débroussaillage manuel devront être entretenus durant les 30 années couvertes par l'acte de manière à pérenniser les milieux ainsi constitués. Un entretien par débroussaillage manuel est préconisé afin de limiter la colonisation des arbustes. Un débroussaillage est prévu tous les 3 ans après l'ouverture de milieux, puis tous les 5 ans jusqu'à la fin de la compensation.

Couplé au débroussaillage, un pâturage pourra être envisagé. Outre son action très favorable à la Tortue d'Hermann, il permet de maintenir des zones ouvertes tout en conservant des arbustes nécessaires à l'animal. Le modelage de la végétation est plus hétérogène, ce qui correspond mieux aux habitudes des tortues.

Deuxième mesure : Création de points d'eau favorables à la Tortue d'Hermann

L'essentiel de l'eau consommée par les tortues l'est au travers des plantes qu'elle consomme. Toutefois, en été, la végétation est desséchée et elle ne suffit plus à les abreuver. Elles sont alors capables de faire des déplacements importants en quête d'eau. La présence de petits points d'eau sur leur domaine vital facilite leur subsistance et limite ces déplacements dangereux pour elle.

Mises en œuvre :

L'idéal est de s'appuyer sur un support offert par le terrain. Restaurer une source ou une mare comblée, étanchéifier une dépression inondable, créer une mini-retenu collinaire ou un mini-*impluvium*, faciliter l'accès des animaux à un fossé en adoucissant ses pentes raides, récupérer l'eau de pluie sont autant de possibilités qui se présentent parfois sur le terrain. Il est également possible de disposer un abreuvoir artificiel en matière synthétique (par exemple un abreuvoir à petit gibier, un bassin à pente douce, un pédiluve à mouton). Il est également toujours possible de le maçonner. Dans ce cas, il faut prévoir un treillis métallique en fond pour prévenir la fissuration. L'utilisation d'une membrane synthétique spéciale (vendue en jardinerie pour la création de mare), disposée sur un géotextile et recouverte de sable permet d'obtenir rapidement un résultat très intéressant du point de vue esthétique. Il sera souvent nécessaire d'alimenter artificiellement ces points d'eau. Il est possible d'optimiser l'apport d'eau de pluie par des dispositifs adaptés.

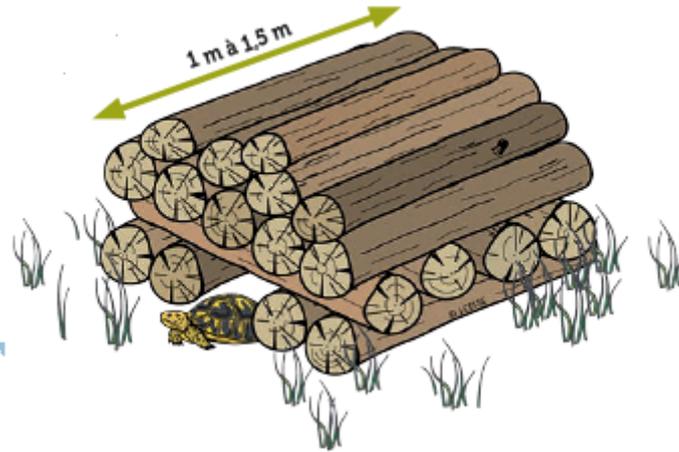
Troisième mesure : Création de petits abris

La tortue recherche le couvert de buissons denses ou des sous-bois bien ombragés ou encore sous les roches, les murets de pierre et les terriers et toutes sortes de débris végétaux. Tous ces abris sont d'une grande utilité pour passer les moments les plus délicats de l'année (hiver et cœur de l'été).

Mise en œuvre :

Il est possible de développer artificiellement des abris aux fonctions similaires. Il peut s'agir de tas de feuilles mortes, de fagots empilés, de petites huttes en branchage, de murets pourvus de cavités suffisantes ou tout autre aménagement sous lesquels les tortues pourront se glisser. Il suffit que l'accès ait une dimension d'environ 20 cm de large pour 15 cm de haut.

Les végétaux coupés lors de l'action 1 (longueur de 1 à 1.5 mètres) pourront être conservés afin de servir à créer des zones de refuges pour la Tortue d'Hermann.



A noter, l'ensemble des actions prévues pour la Tortue sont bénéfiques à l'ensemble des espèces qui seront visées à l'arrêté dérogatoire.

Le plan de gestion écologique annexé est élaboré par le **CREANCIER DE L'ORE** et approuvé par le **PROPRIETAIRE**.

Le **PROPRIETAIRE** autorise le **CREANCIER DE L'ORE** ou toutes les personnes agissant en son nom et pour son compte à pénétrer sur sa propriété dans le but de réaliser les actions concourant aux opérations de gestion écologique du site.

Si à l'occasion des visites sur le site, le **CREANCIER DE L'ORE**, ou les personnes agissant au nom et pour son compte, constate la présence d'occupations, de constructions illégales ou d'activités, quelle que soit leur nature, susceptibles de venir perturber l'exécution des présentes, il est tenu d'en informer le **PROPRIETAIRE** dans les plus brefs délais.

MODALITÉS DE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DES OBLIGATIONS

Le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATION** devra réaliser des rapports de gestion tous les **+++ ans / +++ mois**. Selon les constatations du rapport, une révision du contrat pourra être envisagée dans les conditions définies au niveau du paragraphe suivant sur les modalités de révision.

MODALITÉS DE RÉVISION

Il est précisé que ces obligations environnementales pourront être révisées et redéfinies entre les parties d'un commun accord par voie d'avenant authentique, afin de prendre en compte notamment les éventuelles évolutions législatives environnementales ultérieures ou toute circonstance nécessitant l'adaptation ou la révision des obligations objets des présentes et du plan de gestion annexé aux présentes.

RÉSILIATION DU CONTRAT

Le présent contrat pourra être résilié de plein droit et sans formalité judiciaire par l'une des parties si l'autre partie commet un manquement grave compromettant définitivement et irrémédiablement la biodiversité ou les fonctions écologiques du site. Cette disposition ne limite ni n'exclut aucun droit à des dommages et intérêts au bénéfice de la partie non défaillante. Elle n'exonère pas la partie défaillante de la mise en œuvre de sa responsabilité au titre d'autres législations.

MODALITÉS DE RÉSILIATION

Le notaire rappelle aux parties les dispositions de l'article 1103 du Code civil repris ci-après : " *Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits* ". Les parties conviennent que l'inexécution des obligations contenues dans le contrat entraîne pour la partie défaillante une sanction.

Par exception, aucune sanction ci-après définie ne sera mise en œuvre, si suite à un cas de force majeure le bien était détruit totalement ou partiellement ou s'il résultait de cet évènement que les obligations définies aux présentes ne pouvaient pas être durablement mises en œuvre.

Si l'une des parties n'exécute pas une ou plusieurs de ses obligations de faire, l'autre partie pourra le mettre en demeure de s'exécuter. La partie défaillante dispose d'un délai de deux mois à compter de la mise en demeure pour exécuter ses obligations. L'exécution forcée en nature des obligations de la partie défaillante sera mise en œuvre à l'issue de deux mises en demeure laissées infructueuses. L'exécution forcée se fera au frais de la partie défaillante. Le non-respect d'une ou plusieurs obligations de ne pas faire par l'une des parties ouvre, pour l'autre partie, un droit au versement de dommages et intérêts et à la prise de mesure de nature à faire cesser, le cas échéant, le trouble.

Résiliation pour manquement ou défaut d'exécution

Le présent acte pourra être résilié par l'une des parties si une autre partie commet un manquement grave compromettant définitivement et irrémédiablement la biodiversité ou les fonctions écologiques du site, ou n'exécute pas l'ensemble de ses obligations décrites aux présentes.

Dans cette hypothèse, la partie requérant la résiliation devra avertir sans délai le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS** par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception.

En cas de résiliation des présentes pour manquement ou défaut d'exécution de sa mission, le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS** devra tout mettre en œuvre afin de trouver un autre organisme pour la mise en œuvre des mesures de compensation. A défaut, le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS** restera garant de l'exécution desdites mesures.

La résiliation des présentes pour manquement ou défaut d'exécution ne pourra toutefois être prononcée en raison de l'absence ou de l'insuffisance des moyens financiers nécessaires à tout ou partie de l'exécution du présent contrat par le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS**, débitrice exclusive desdites mesures de compensation écologiques.

INDEMNITÉ

En contrepartie de l'ensemble des contraintes prévues aux présentes, la présente obligation réelle et environnementale est consentie et acceptée moyennant une indemnité globale et forfaitaire de **CINQ (5) EUROS le m²** soit la somme de **CENT TROIS MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (103 690.00 EUR)** que le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS** a payé comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial au **PROPRIETAIRE DU TERRAIN** qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

CESSION DU CONTRAT

- Cession du contrat par le **DEBITEUR DE L'ORE** :

Une telle cession entraîne la reprise des engagements objets des présentes par les propriétaires successifs.

- Cession du contrat par le **CREANCIER DE L'ORE** :

Conformément aux dispositions de l'article 1216 du Code civil, le **CREANCIER DE L'ORE** ne pourra pas céder son contrat sauf accord préalable du **DEBITEUR DE L'ORE**.

MESURES D'INFORMATIONS RÉCIPROQUES

Les parties s'obligent à une information réciproque en cas de changement d'identité des parties au contrat ou en cas de modification dans la jouissance du bien.

ENVIRONNEMENT ET URBANISME

LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ET RISQUES MINIERES

Il résulte des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement qu'une information sur les espaces couverts par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon, doit être délivrée à tout acquéreur ou locataire d'un bien situé dans ces zones. Le présent contrat porte création d'obligations réelles environnementales. Il n'a pas pour effet de transférer la propriété ou la jouissance des biens ci-avant désignés.

Il résulte de ce qui précède que le **PROPRIETAIRE** n'est pas tenu d'informer le **CO-CONTRACTANT** de l'existence desdits plans de prévention. Malgré tout le **PROPRIETAIRE** informe le **CO-CONTRACTANT** de l'existence des plans de préventions des risques concernant le terrain, **tel que ci-annexé.**

BASE DE DONNÉES BASIAS

Les parties déclarent que le notaire soussigné a porté à leur connaissance les informations de la base de données BASIAS pour la commune de . (Annexe n°)

BASE DE DONNÉES BASOL

Les parties déclarent que le notaire soussigné a porté à leur connaissance les informations de la base de données BASOL pour la commune de . (Annexe n°)

BASE DE DONNÉES ICPE

Les parties déclarent que le notaire soussigné a porté à leur connaissance les informations de la base de données des installations classées pour la commune de , qui révèle que (Annexe n°) :

ZONAGE URBANISME

Il résulte des documents cartographiques issus du , les données suivantes :

ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX

Sites inscrits et classés

Le notaire soussigné indique aux parties que le bien ci-avant désigné est compris dans le périmètre d'un site inscrit/classé. Le classement dudit site a été fait suivant décision en date du . Elle a pour conséquence de créer pour les

intéressés, l'obligation de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante, en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien, en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention.

L'atteinte portée au site est sanctionnée comme suit :

- Est puni de 6 mois d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende :
 - Le fait de procéder à des travaux sur un monument naturel ou un site inscrit sans en aviser l'administration dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article L 341-1 du Code de l'environnement ;
 - Le fait d'aliéner un monument naturel ou un site classé sans faire connaître à l'acquéreur l'existence du classement dans les conditions prévues à l'article L 341-9 du Code de l'environnement ;
 - Le fait d'établir une servitude sur un monument naturel ou un site classé sans l'agrément de l'administration dans les conditions prévues à l'article L 341-14 du Code de l'environnement.
- Est puni d'un an d'emprisonnement et de 150 000 euros d'amende le fait de modifier l'état ou l'aspect d'un monument naturel ou d'un site en instance de classement ou classé, en méconnaissance des prescriptions édictées par les autorisations prévues aux articles L 341-7 et L 341-10 du Code de l'environnement.
- Est puni de 2 ans d'emprisonnement et de 300 000 euros d'amende :
 - Le fait de modifier l'état ou l'aspect d'un monument naturel ou d'un site en instance de classement sans l'autorisation prévue à l'article L 341-7 du Code de l'environnement ;
 - Le fait de détruire un monument naturel ou un site classé ou d'en modifier l'état ou l'aspect sans l'autorisation prévue à l'article L 341-10 du Code de l'environnement ;
 - Le fait de ne pas se conformer aux prescriptions fixées par un décret de création d'une zone de protection pris en application de l'article 19 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque et continuant à produire ses effets en application de l'article L 642-9 du Code du patrimoine.

Le notaire rappelle aux parties que la réglementation prévue aux articles L 341-1 et suivants du Code de l'environnement est impérative. La mise en œuvre des obligations réelles créées aux termes de présentes devra, par conséquent, s'effectuer dans le respect des dispositions précitées.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

+++++

PUBLICITÉ FONCIÈRE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière d'AJACCIO.

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente ORE est évaluée à +++++.

DÉCLARATIONS FISCALES

Il résulte des dispositions de l'article L 132-3 du Code de l'environnement, qu'établi en la forme authentique, le contrat faisant naître l'obligation réelle n'est pas passible de droits d'enregistrement et ne donne pas lieu à la perception de la taxe de

publicité foncière prévue, respectivement, aux articles 662 et 663 du Code général des impôts.

Il est ici rappelé aux propriétaires que les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, exonérer de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, les propriétaires ayant conclu une ORE

COPIE EXÉCUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise à première demande aux parties.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments des présentes sont à charge du MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur adresse respective.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

101786005

HP/JAM/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
LE**

**A AJACCIO (Corse du Sud), 6 Boulevard Sylvestre Marcaggi, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Henri PINNA, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Henri PINNA, Joseph MELGRANI, Paul CUTTOLI et Louis-Valery VERGEOT », titulaire d'un Office Notarial à AJACCIO (20000), 6 Boulevard Sylvestre Marcaggi. ,**

A RECU le présent acte contenant la CONSTITUTION D'UNE OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE (ORE) à la requête de :

Monsieur Pascal **VALLE**, retraité, époux de Madame Yvonne Françoise Marie **CRISTIN**, demeurant à BASTELICACCIA (20129) lieu-dit Cattaraggio.

Né à BASTELICACCIA (20129) le 2 novembre 1941.

Marié à la mairie de CAURO (20117) le 5 juin 1973 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Figurant ci-après indistinctement sous la dénomination "**PROPRIETAIRE**" ou "**DEBITEUR DE L'ORE**" sans que cette appellation nuise à la solidarité existante entre eux au cas de pluralité de propriétaires.

De première PART

Le **CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS CORSE**, association loi 1901, ayant son siège social à BORGIO (20290), 871, Avenue de Borgio – Maison Andreani, identifiée au SIREN sous le numéro 390752202

Figurant ci-après indistinctement sous la dénomination de "**CO-CONTRACTANT**", "**CREANCIER DE L'ORE**", ou encore "**L'OPERATEUR DE COMPENSATION**".

De deuxième PART

La Société dénommée **AJACCIO ALTORE**, Société par actions simplifiée dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 25 rue de Général Foy, identifiée au SIREN sous le numéro 823290457 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Figurant ci-après indistinctement sous la dénomination de « **MAITRE DE L'OUVRAGE, RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS** ».

De troisième PART

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- Monsieur Pascal VALLE est présent à l'acte.
- La Société dénommée AJACCIO ALTORE est représentée à l'acte par

LE CONSERVATOIRE DES ESPACES NATURELS DE CORSE est représentée à l'acte par ++++

EXPOSÉ PRÉALABLE

La société **AJACCIO ALTORE** a entrepris une opération de promotion immobilière sur un terrain sis à AJACCIO (20000) cadastré section AS numéro 29 et 63.

A la suite d'un diagnostic écologique, la société **AJACCIO ALTORE** a identifié la présence d'espèces protégées sur lesdites parcelles, emprise où elle a entrepris la réalisation d'un ensemble immobilier mixte collectif/individuel groupé. Cet état de fait lui impose, avant d'entamer les travaux, d'obtenir, comme le prévoit l'article L411-2 du Code de l'Environnement, une dérogation préfectorale pour détruire l'habitat de ces espèces et, pour les espèces végétales, quelques spécimens.

Pour être délivrée, cette dérogation requiert trois conditions nécessaires et suffisantes :

- Le projet doit relever d'un caractère impératif intérêt public majeur ;
- Il n'y a pas de solutions alternatives satisfaisantes ;
- Le projet ne doit pas remettre en cause le maintien des populations locales d'espèces protégées impactées.

Si, par sa nature et son implantation, le projet remplit les deux premières conditions, il doit, pour satisfaire à la troisième condition, être adossé à une mesure compensatoire.

Cette mesure compensatoire consiste en la mise en œuvre d'actions de génie écologique sur une parcelle répondant à des critères d'équivalence géographique (proximité à l'aire de projet où la dérogation est sollicitée) et d'équivalence écologique (milieu naturel de l'aire de compensation présentant des caractéristiques suffisamment proches des habitats de l'aire de projet de manière à pouvoir être favorables aux espèces impactées par le projet).

Après étude comparative de plusieurs terrains, la société **AJACCIO ALTORE** estime que la parcelle objet du présent acte figure la meilleure opportunité sur le pays ajaccien. Une visite de terrain organisée avec le service espèces protégées de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) est venue confirmer ce potentiel intérêt. Toutefois, la DREAL rappelle que, pour être retenue comme mesure compensatoire, cette parcelle devra faire l'objet de différentes interventions inscrites dans le cadre d'une Obligation Réelle Environnementale conclue pour une période de 30 ans. En outre, la DREAL insiste sur le fait que, si elle peut délivrer un point de vue, il appartiendra au Conseil National de la Protection de la Nature (CNPN), de rendre, entre autres, un avis circonstancié sur le choix de cette action de compensation. C'est sur la base de cet avis que le préfet pourra délivrer la

dérogation. Il est important de noter qu'il n'est pas rare que le CNPN rende un avis différent des premières impressions témoignées par la DREAL

En conséquence, le propriétaire, **DEBITEUR DE L'ORE** constitue une ORE conformément aux dispositions de l'article L 132-3 du Code de l'environnement.

Cette obligation, dont le contenu est défini par les stipulations du présent acte, pour la durée et dans les conditions ci-après précisées, est consentie au **CREANCIER DE L'ORE** qui accepte, sur les biens dont la désignation suit :

IMMEUBLE OBJET DE L'ORE

DÉSIGNATION

A BASTELICACCIA (CORSE-DU-SUD) 20129 Macina,

Une parcelle de terre d'une superficie de 23302 m² à prendre dans une parcelle de plus grande superficie

Figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	640	MACINA	04 ha 09 a 23 ca

EFFET RELATIF

Partage suivant acte reçu par Maître Philippe ROMBALDI notaire à AJACCIO le 24 décembre 2014 publié au service de la publicité foncière d'AJACCIO.

JOUISSANCE DES BIENS

Il est précisé que le site est à ce jour libre d'occupation.

RÈGLEMENTATION

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions de l'article L 132-3 du Code de l'environnement : " *Les propriétaires de biens immobiliers peuvent conclure un contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement en vue de faire naître à leur charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles que bon leur semble, dès lors que de telles obligations ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques* ".

A cet effet il est expressément convenu entre les parties ce qui suit :

DURÉE

La présente convention est consentie pour une durée de **TRENTE (30) années**

Elle commencera à courir de ce jour et s'achèvera le **++++**.

Pour le cas où l'ORE est utilisée pour la mise en œuvre d'une mesure de compensation il est ici rappelé que l'article L 163-1 du Code de l'environnement prévoit que la mesure de compensation se traduit " *par une obligation de résultat et être effective pendant toute la durée des atteintes* ".

OBLIGATIONS RÉCIPROQUES DES PARTIES

Les parties conviennent de prendre les mesures, ci-après définies, afin de maintenir, conserver, gérer et restaurer les éléments de biodiversité et les fonctions écologiques.

DROITS ET OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE GREVANT LE BIEN

Afin de mettre en place les mesures écologiques ci-après visées, le propriétaire s'oblige, sur les biens ci-avant désignés, à :

- Ne pas apporter de fertilisants minéraux et organiques et des produits phytosanitaires
- Ne pas irriguer, ne pas drainer ni mettre en place toute forme d'assainissement
- Laisser au **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATION** ou à un tiers autorisé par lui les tâches de maintien ou de restauration
- Ne pas planter
- Ne pas planter d'espèces végétales. Seul le plan de gestion pourra déterminer si des plantations doivent être réalisées. Elles seront réalisées uniquement par le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATION** ou par un tiers autorisé par lui. L'implantation d'espèces ornementales ou exotiques envahissantes est proscrite. Si la présence d'une de ces espèces est constatée, il s'agira de ne pas favoriser sa propagation.
- Laisser toutes les strates de végétation en libre évolution (non-intervention)
- Préserver et laisser sur place les arbres morts, à cavités et les micro-habitats
- Ne pas clôturer
- Ne pas faire obstacle à la réalisation des inventaires écologiques ni à la mise en œuvre du plan de gestion
- Ne pas chasser, ni autoriser la chasse La chasse est interdite sur le bien.
- Ne pas circuler en véhicule motorisé ou deux roues
- Ne pas créer des accès carrossables
- Permettre l'information et l'accueil du public dans des objectifs de sensibilisation à la biodiversité (vocation éducative, terrain de recherche et d'expérimentation) conformément à ce que définit le plan de gestion espaces naturels.

DROITS ET OBLIGATIONS DU CREANCIER DE L'ORE

Le **CREANCIER DE L'ORE** s'engage à mettre en œuvre un plan de gestion des espaces naturels sur ce bien par lui-même ou en passant par le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATION** pour :

- Réaliser les inventaires écologiques et le suivi écologique de la parcelle
- Rédiger et mettre en œuvre le plan de gestion espace naturel de cette parcelle avec l'accord du propriétaire
- Evaluer, suivre et actualiser le plan de gestion mis en œuvre
- Communiquer au propriétaire les résultats des inventaires, des suivis écologiques et des actions de gestion mises en œuvre
- Communiquer sur ce contrat ORE auprès du Grand Public, d'autres propriétaires privés et de collectivités, etc...

DROITS ET OBLIGATIONS DU MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATION

Le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATION**, devra réaliser ou faire réaliser les mesures de compensation suivantes :

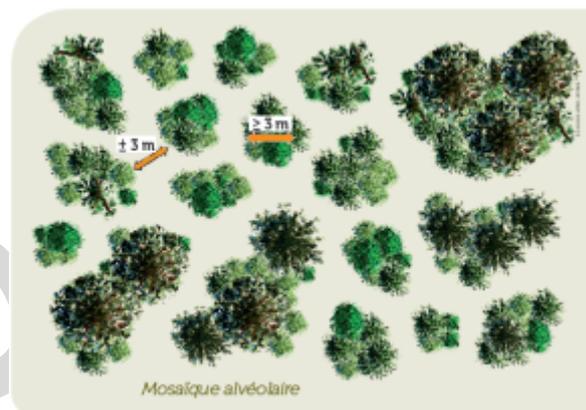
Première mesure

A ce jour, la couverture boisée et arbustive de la parcelle est défavorable à l'ensemble des espèces précitées. Par cette action, l'objectif est de créer des habitats plus favorables avec la création de zones refuges et le maintien d'une strate herbacée à ce jour absente sur l'entité foncière visée par la compensation.

Mise en œuvre :

Les travaux auront pour finalité de maintenir 50% d'arbres ou d'arbustes hauts et 50% de pelouses.

Les milieux ouverts seront des couloirs sinueux d'environ 3 mètres de large au sein de plusieurs mottes de milieux buissonnants ou milieux forestiers (cf. photos ci-dessous). Les milieux ouverts voulus ne sont pas nécessairement des pelouses rases, quelques cistes ou pieds de lavandes par exemple pourront s'y trouver sans problème. A noter, au regard du classement en EBC de la parcelle de compensation au Plu de Bastelicaccia, il n'est pas possible d'envisager une mise à nu du terrain. La conservation d'un couvert arboré minimal est donc obligatoire.



Les travaux pouvant être envisagés sont les suivants :

- Une coupe d'arbre sélective et manuelle sera réalisée, permettant la conservation des Chênes-lièges dont l'ombrage est particulièrement apprécié par la Tortue d'Hermann (Celse et al. 2014).

Cette action va permettre d'obtenir un boisement clair comprenant à la fois un milieu en mosaïque et des effets de lisières ainsi que la création de clairières au sein des parcelles.

- Un élagage des arbres à conserver (pour laisser passer la lumière au sol) pour les parcelles concernées.
- Un débroussaillage des maquis observés sur les parcelles. Les arbustes/arbres servent de refuges pour la Tortue d'Hermann, ainsi, il est préférable de garder des groupes d'arbustes/d'arbres couvrant bien les sols plutôt que des arbustes/arbres isolés. Les arbustes au port dressé, qui recouvrent peu les sols (tels que les bruyères ou calicotomes) et sont sensibles au feu, seront préférentiellement éliminés. Les arbres fruitiers et les jeunes chênes lièges seront privilégiés car appréciés par la Tortue d'Hermann.

Un plan de gestion devra localiser et planifier précisément les travaux d'ouverture à engager, les îlots buissonnants ou d'arbres à conserver et les modes de gestion à engager.

Modalités d'entretien :

Le plan de gestion et son renouvellement permettra de préciser les actions d'entretien des milieux.

Les secteurs restaurés par éclaircie forestière et débroussaillage manuel devront être entretenus durant les 30 années couvertes par l'acte de manière à pérenniser les milieux ainsi constitués. Un entretien par débroussaillage manuel est préconisé afin de limiter la colonisation des arbustes. Un débroussaillage est prévu tous les 3 ans après l'ouverture de milieux, puis tous les 5 ans jusqu'à la fin de la compensation.

Couplé au débroussaillage, un pâturage pourra être envisagé. Outre son action très favorable à la Tortue d'Hermann, il permet de maintenir des zones ouvertes tout en conservant des arbustes nécessaires à l'animal. Le modelage de la végétation est plus hétérogène, ce qui correspond mieux aux habitudes des tortues.

Deuxième mesure : Création de points d'eau favorables à la Tortue d'Hermann

L'essentiel de l'eau consommée par les tortues l'est au travers des plantes qu'elle consomme. Toutefois, en été, la végétation est desséchée et elle ne suffit plus à les abreuver. Elles sont alors capables de faire des déplacements importants en quête d'eau. La présence de petits points d'eau sur leur domaine vital facilite leur subsistance et limite ces déplacements dangereux pour elle.

Mises en œuvre :

L'idéal est de s'appuyer sur un support offert par le terrain. Restaurer une source ou une mare comblée, étanchéifier une dépression inondable, créer une mini-retention collinaire ou un mini-*impluvium*, faciliter l'accès des animaux à un fossé en adoucissant ses pentes raides, récupérer l'eau de pluie sont autant de possibilités qui se présentent parfois sur le terrain. Il est également possible de disposer un abreuvoir artificiel en matière synthétique (par exemple un abreuvoir à petit gibier, un bassin à pente douce, un pédiluve à mouton). Il est également toujours possible de le maçonner. Dans ce cas, il faut prévoir un treillis métallique en fond pour prévenir la fissuration. L'utilisation d'une membrane synthétique spéciale (vendue en jardinerie pour la création de mare), disposée sur un géotextile et recouverte de sable permet d'obtenir rapidement un résultat très intéressant du point de vue esthétique. Il sera souvent nécessaire d'alimenter artificiellement ces points d'eau. Il est possible d'optimiser l'apport d'eau de pluie par des dispositifs adaptés.

Troisième mesure : Création de petits abris

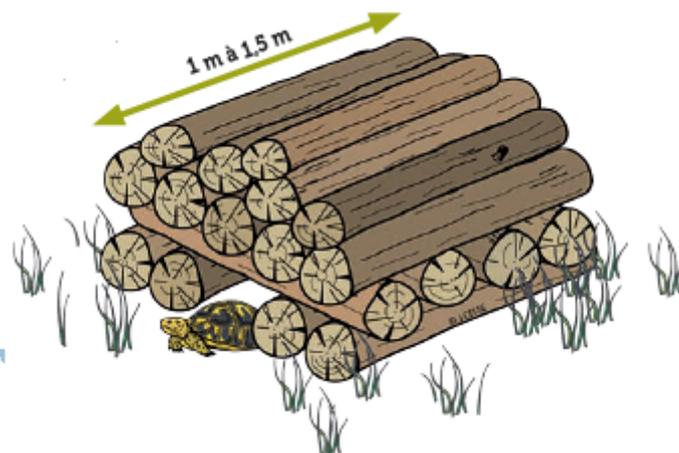
La tortue recherche le couvert de buissons denses ou des sous-bois bien ombragés ou encore sous les roches, les murets de pierre et les terriers et toutes

sortes de débris végétaux. Tous ces abris sont d'une grande utilité pour passer les moments les plus délicats de l'année (hiver et cœur de l'été).

Mise en œuvre :

Il est possible de développer artificiellement des abris aux fonctions similaires. Il peut s'agir de tas de feuilles mortes, de fagots empilés, de petites huttes en branchage, de murets pourvus de cavités suffisantes ou tout autre aménagement sous lesquels les tortues pourront se glisser. Il suffit que l'accès ait une dimension d'environ 20 cm de large pour 15 cm de haut.

Les végétaux coupés lors de l'action 1 (longueur de 1 à 1.5 mètres) pourront être conservés afin de servir à créer des zones de refuges pour la Tortue d'Hermann.



A noter, l'ensemble des actions prévues pour la Tortue sont bénéfiques à l'ensemble des espèces qui seront visées à l'arrêté dérogatoire.

Le plan de gestion écologique annexé est élaboré par le CREANCIER DE L'ORE et approuvé par le PROPRIETAIRE.

Le **PROPRIETAIRE** autorise le **CREANCIER DE L'ORE** ou toutes les personnes agissant en son nom et pour son compte à pénétrer sur sa propriété dans le but de réaliser les actions concourant aux opérations de gestion écologique du site.

Si à l'occasion des visites sur le site, le **CREANCIER DE L'ORE**, ou les personnes agissant au nom et pour son compte, constate la présence d'occupations, de constructions illégales ou d'activités, quelle que soit leur nature, susceptibles de venir perturber l'exécution des présentes, il est tenu d'en informer le **PROPRIETAIRE** dans les plus brefs délais.

MODALITÉS DE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DES OBLIGATIONS

Le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATION** devra réaliser des rapports de gestion tous les **+++ ans / +++ mois**. Selon les constatations du rapport, une révision du contrat pourra être envisagée dans les conditions définies au niveau du paragraphe suivant sur les modalités de révision.

MODALITÉS DE RÉVISION

Il est précisé que ces obligations environnementales pourront être révisées et redéfinies entre les parties d'un commun accord par voie d'avenant authentique, afin de prendre en compte notamment les éventuelles évolutions législatives environnementales ultérieures ou toute circonstance nécessitant l'adaptation ou la révision des obligations objets des présentes et du plan de gestion annexé aux présentes.

RÉSILIATION DU CONTRAT

Le présent contrat pourra être résilié de plein droit et sans formalité judiciaire par l'une des parties si l'autre partie commet un manquement grave compromettant définitivement et irrémédiablement la biodiversité ou les fonctions écologiques du site. Cette disposition ne limite ni n'exclut aucun droit à des dommages et intérêts au bénéfice de la partie non défaillante. Elle n'exonère pas la partie défaillante de la mise en œuvre de sa responsabilité au titre d'autres législations.

MODALITÉS DE RÉSILIATION

Le notaire rappelle aux parties les dispositions de l'article 1103 du Code civil repris ci-après : "*Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits*". Les parties conviennent que l'inexécution des obligations contenues dans le contrat entraîne pour la partie défaillante une sanction.

Par exception, aucune sanction ci-après définie ne sera mise en œuvre, si suite à un cas de force majeure le bien était détruit totalement ou partiellement ou s'il résultait de cet événement que les obligations définies aux présentes ne pouvaient pas être durablement mises en œuvre.

Si l'une des parties n'exécute pas une ou plusieurs de ses obligations de faire, l'autre partie pourra le mettre en demeure de s'exécuter. La partie défaillante dispose d'un délai de deux mois à compter de la mise en demeure pour exécuter ses obligations. L'exécution forcée en nature des obligations de la partie défaillante sera mise en œuvre à l'issue de deux mises en demeure laissées infructueuses. L'exécution forcée se fera au frais de la partie défaillante. Le non-respect d'une ou plusieurs obligations de ne pas faire par l'une des parties ouvre, pour l'autre partie, un droit au versement de dommages et intérêts et à la prise de mesure de nature à faire cesser, le cas échéant, le trouble.

Résiliation pour manquement ou défaut d'exécution

Le présent acte pourra être résilié par l'une des parties si une autre partie commet un manquement grave compromettant définitivement et irrémédiablement la biodiversité ou les fonctions écologiques du site, ou n'exécute pas l'ensemble de ses obligations décrites aux présentes.

Dans cette hypothèse, la partie requérant la résiliation devra avertir sans délai le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS** par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

En cas de résiliation des présentes pour manquement ou défaut d'exécution de sa mission, le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS** devra tout mettre en œuvre afin de trouver un autre organisme pour la mise en œuvre des mesures de compensation. A défaut, le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS** restera garant de l'exécution desdites mesures.

La résiliation des présentes pour manquement ou défaut d'exécution ne pourra toutefois être prononcée en raison de l'absence ou de l'insuffisance des moyens financiers nécessaires à tout ou partie de l'exécution du présent contrat par le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS**, débitrice exclusive desdites mesures de compensation écologiques.

INDEMNITÉ

En contrepartie de l'ensemble des contraintes prévues aux présentes, la présente obligation réelle et environnementale est consentie et acceptée moyennant une indemnité globale et forfaitaire de **CINQ (5) EUROS le m²** soit la somme de **CENT SEIZE MILLE CINQ CENT DIX EUROS (116 510,00 EUR)** que le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS** a payé comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial au

PROPRIETAIRE DU TERRAIN qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

CESSION DU CONTRAT

- Cession du contrat par le **DEBITEUR DE L'ORE** :

Une telle cession entraîne la reprise des engagements objets des présentes par les propriétaires successifs.

- Cession du contrat par le **CREANCIER DE L'ORE** :

Conformément aux dispositions de l'article 1216 du Code civil, le **CREANCIER DE L'ORE** ne pourra pas céder son contrat sauf accord préalable du **DEBITEUR DE L'ORE**.

MESURES D'INFORMATIONS RÉCIPROQUES

Les parties s'obligent à une information réciproque en cas de changement d'identité des parties au contrat ou en cas de modification dans la jouissance du bien.

ENVIRONNEMENT ET URBANISME

LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ET RISQUES MINIERES

Il résulte des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement qu'une information sur les espaces couverts par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon, doit être délivrée à tout acquéreur ou locataire d'un bien situé dans ces zones. Le présent contrat porte création d'obligations réelles environnementales. Il n'a pas pour effet de transférer la propriété ou la jouissance des biens ci-avant désignés.

Il résulte de ce qui précède que le **PROPRIETAIRE** n'est pas tenu d'informer le **CO-CONTRACTANT** de l'existence desdits plans de prévention. Malgré tout le **PROPRIETAIRE** informe le **CO-CONTRACTANT** de l'existence des plans de préventions des risques concernant le terrain, **tel que ci-annexé.**

BASE DE DONNÉES BASIAS

Les parties déclarent que le notaire soussigné a porté à leur connaissance les informations de la base de données BASIAS pour la commune de . (Annexe n°)

BASE DE DONNÉES BASOL

Les parties déclarent que le notaire soussigné a porté à leur connaissance les informations de la base de données BASOL pour la commune de . (Annexe n°)

BASE DE DONNÉES ICPE

Les parties déclarent que le notaire soussigné a porté à leur connaissance les informations de la base de données des installations classées pour la commune de , qui révèle que (Annexe n°) :

ZONAGE URBANISME

Il résulte des documents cartographiques issus du _____, les données suivantes :

ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX

Sites inscrits et classés

Le notaire soussigné indique aux parties que le bien ci-avant désigné est compris dans le périmètre d'un site inscrit/classé. Le classement dudit site a été fait suivant décision en date du _____. Elle a pour conséquence de créer pour les intéressés, l'obligation de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante, en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien, en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention.

L'atteinte portée au site est sanctionnée comme suit :

- Est puni de 6 mois d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende :
 - Le fait de procéder à des travaux sur un monument naturel ou un site inscrit sans en aviser l'administration dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article L 341-1 du Code de l'environnement ;
 - Le fait d'aliéner un monument naturel ou un site classé sans faire connaître à l'acquéreur l'existence du classement dans les conditions prévues à l'article L 341-9 du Code de l'environnement ;
 - Le fait d'établir une servitude sur un monument naturel ou un site classé sans l'agrément de l'administration dans les conditions prévues à l'article L 341-14 du Code de l'environnement.
- Est puni d'un an d'emprisonnement et de 150 000 euros d'amende le fait de modifier l'état ou l'aspect d'un monument naturel ou d'un site en instance de classement ou classé, en méconnaissance des prescriptions édictées par les autorisations prévues aux articles L 341-7 et L 341-10 du Code de l'environnement.
- Est puni de 2 ans d'emprisonnement et de 300 000 euros d'amende :
 - Le fait de modifier l'état ou l'aspect d'un monument naturel ou d'un site en instance de classement sans l'autorisation prévue à l'article L 341-7 du Code de l'environnement ;
 - Le fait de détruire un monument naturel ou un site classé ou d'en modifier l'état ou l'aspect sans l'autorisation prévue à l'article L 341-10 du Code de l'environnement ;
 - Le fait de ne pas se conformer aux prescriptions fixées par un décret de création d'une zone de protection pris en application de l'article 19 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque et continuant à produire ses effets en application de l'article L 642-9 du Code du patrimoine.

Le notaire rappelle aux parties que la réglementation prévue aux articles L 341-1 et suivants du Code de l'environnement est impérative. La mise en œuvre des obligations réelles créées aux termes de présentes devra, par conséquent, s'effectuer dans le respect des dispositions précitées.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

+++++

PUBLICITÉ FONCIÈRE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière d'AJACCIO.

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente ORE est évaluée à **+++++**.

DÉCLARATIONS FISCALES

Il résulte des dispositions de l'article L 132-3 du Code de l'environnement, qu'établi en la forme authentique, le contrat faisant naître l'obligation réelle n'est pas passible de droits d'enregistrement et ne donne pas lieu à la perception de la taxe de publicité foncière prévue, respectivement, aux articles 662 et 663 du Code général des impôts.

Il est ici rappelé aux propriétaires que les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, exonérer de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, les propriétaires ayant conclu une ORE

COPIE EXÉCUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise à première demande aux parties.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments des présentes sont à charge du MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur adresse respective.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.



Henri PINNA – Joseph MELGRANI - Paul CUTTOLI
Louis-Valery VERGEOT

Pôle d'activités de Porticcio
Local n°12
20166 GROSSETO-PRUGNA

Téléphone : 04.95.29.01.73
Télécopie : 04.95.29.01.77

ATTESTATION

JE SOUSSIGNE Maître Joseph MELGRANI Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «PINNA – MELGRANI – CUTTOLI - VERGEOT», titulaire d'un Office Notarial à GROSSETO-PRUGNA, Pôle d'activités de Porticcio,

CERTIFIE ET ATTESTE ETRE CHARGE DE la CONSTITUTION D'OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE (ORE),

Entre

Madame Dominique Isabelle **SANTONI**, retraitée, épouse de Monsieur Christian **BRAUD**, demeurant à SAINT-MARTIN-D'HERES (38400) 3 impasse Richard Bloch.
Née à PARIS 18ÈME ARRONDISSEMENT (75018), le 9 juin 1957.

Et

Le **CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS CORSE**, association loi 1901, ayant son siège social à BORGGO (20290), 871, Avenue de Borgo – Maison Andreani, identifiée au SIREN sous le numéro 390752202

Et

La Société dénommée **AJACCIO ALTORE**, Société par actions simplifiée dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 25 rue de Général Foy, identifiée au SIREN sous le numéro 823290457 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

DÉSIGNATION

A BASTELICACCIA (CORSE-DU-SUD) 20129 Lieu-dit Colombina,

Une parcelle de terre

Figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	326	COLOMBINA	05 ha 86 a 23 ca

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

**FAIT A GROSSETO-PRUGNA
LE 22 JUILLET 2022**

Joseph MELGRANI
Notaire Associé
Pôle d'activités de Porticcio
20166 GROSSETO-PRUGNA
04 95 29 01 73



Henri PINNA - Joseph MELGRANI - Paul CUTTOLI
Louis-Valery VERGEOT - Antoine PINNA

Notaires Associés

Notaires

Henri PINNA
Joseph MELGRANI
Paul CUTTOLI
Louis-Valery VERGEOT
Antoine PINNA

Notaire Salariée

Valérie MARCHIONE

Téléphone : 04.95.51.75.75
Télécopie : 04.95.51.15.55

Courriel : scp.pmc@notaires.fr

Dossier suivi par
Joseph-Antoine MATTEI
04.95.29.01.73
joseph-antoine.mattei.20002@notaires.fr

BAIL CORSEA PROMOTION // ALTORE
1017860 /HP /JAM /

ATTESTATION

JE SOUSSIGNE Maître Henri PINNA Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Henri PINNA, Joseph MELGRANI, Paul CUTTOLI et Louis-Valery VERGEOT », titulaire d'un Office Notarial à AJACCIO (20000), 6 Boulevard Sylvestre Marcaggi ,

CERTIFIE ET ATTESTE ETRE CHARGE DE la CONSTITUTION D'OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE (ORE),

Entre

Monsieur Michel **COSTA**, , et Madame Nathalie Jeanne **MARSELLI**, professeur des écoles, demeurant ensemble à AJACCIO (20000) 12 boulevard danielle casanova.

Monsieur est né à , le ,
Madame est née à AJACCIO (20000), le 15 avril 1970.

Monsieur Jean François **MARSELLI**, éducateur spécialisé, demeurant à AJACCIO (20000) immeuble le panoramique résidence laetitia, et Madame Laetitia Martine **MOREIGNE**, assistante sociale, demeurant à AJACCIO (20000) résidence immeuble le panoramique résidence laetitia.

Monsieur est né à AJACCIO (20000), le 26 août 1975,
Madame est née à NIMES (30000), le 11 juillet 1978.

Et

Le **CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS CORSE**, association loi 1901, ayant son siège social à BORGIO (20290), 871, Avenue de Borgo – Maison Andreani, identifiée au SIREN sous le numéro 390752202

Et

6 Boulevard Sylvestre Marcaggi - B.P 245 - 20180 AJACCIO Cédex 1

Société Civile Professionnelle titulaire d'un office Notarial
Membre d'une association agréée

La Société dénommée **AJACCIO ALTORE**, Société par actions simplifiée dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 25 rue de Général Foy, identifiée au SIREN sous le numéro 823290457 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Désignation

A BASTELICACCIA (CORSE-DU-SUD) 20129 Lieu-dit colombina,

Diverses parcelles,

Figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	315	COLOMBINA	00 ha 90 a 31 ca
A	320	COLOMBINA	00 ha 56 a 80 ca
A	321	COLOMBINA	00 ha 16 a 80 ca
A	322	COLOMBINA	00 ha 10 a 00 ca
A	323	COLOMBINA	00 ha 10 a 40 ca

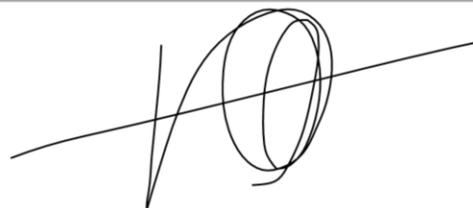
Total surface : 01 ha 84 a 31 ca

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

**FAIT A AJACCIO (20000)
LE 22 JUILLET 2022**

Maître Henri PINNA

Fait à AJACCIO
Le 22 juillet 2022





Henri PINNA - Joseph MELGRANI - Paul CUTTOLI
Louis-Valery VERGEOT - Antoine PINNA

Notaires Associés

Notaires

Henri PINNA
Joseph MELGRANI
Paul CUTTOLI
Louis-Valery VERGEOT
Antoine PINNA

Notaire Salariée

Valérie MARCHIONE

Téléphone : 04.95.51.75.75
Télécopie : 04.95.51.15.55

Courriel : scp.pmc@notaires.fr

Dossier suivi par
Joseph-Antoine MATTEI
04.95.29.01.73
joseph-antoine.mattei.20002@notaires.fr

ORE VALLE CORSEA PROMOTION // ALTORE
1017860 /HP /JAM /

ATTESTATION

JE SOUSSIGNE Maître Henri PINNA Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Henri PINNA, Joseph MELGRANI, Paul CUTTOLI et Louis-Valery VERGEOT », titulaire d'un Office Notarial à AJACCIO (20000), 6 Boulevard Sylvestre Marcaggi ,

CERTIFIE ET ATTESTE ETRE CHARGE DE la CONSTITUTION D'OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE (ORE),

Entre

Monsieur Pascal **VALLE**, retraité, époux de Madame Yvonne Françoise Marie **CRISTIN**,
demeurant à BASTELICACCIA (20129) lieu-dit Cattaraggio.
Né à BASTELICACCIA (20129), le 2 novembre 1941.

Et

Le **CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS CORSE**, association loi 1901, ayant son
siège social à BORGIO (20290), 871, Avenue de Borgo – Maison Andreani, identifiée au SIREN
sous le numéro 390752202

Et

La Société dénommée **AJACCIO ALTORE**, Société par actions simplifiée dont le siège est
à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 25 rue de Général Foy, identifiée au SIREN sous le
numéro 823290457 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Désignation

A BASTELICACCIA (CORSE-DU-SUD) 20129 Macina,

6 Boulevard Sylvestre Marcaggi - B.P 245 - 20180 AJACCIO Cédex 1

Société Civile Professionnelle titulaire d'un office Notarial
Membre d'une association agréée

Une parcelle de terre d'une superficie de 23302 m² à prendre dans une parcelle de plus grande superficie

Figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

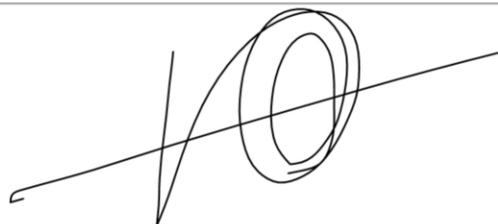
Section	N°	Lieudit	Surface
A	640	MACINA	04 ha 09 a 23 ca

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

**FAIT A AJACCIO (20000)
LE 22072022**

Maître Henri PINNA

Fait à AJACCIO
Le 22 juillet 2022



Henri PINNA – Joseph MELGRANI - Paul CUTTOLI
Louis-Valery VERGEOT
Notaires Associés

Valérie MARCHIONE
Notaire Salariée

6 Boulevard Sylvestre Marcaggi
B.P 245
20180 AJACCIO Cédex 1

Téléphone : 04.95.51.75.75

Télécopie : 04.95.51.15.55

Dossier suivi par

Joseph-Antoine MATTEI

04.95.29.01.73

joseph-antoine.mattei.20002@notaires.fr

ORE BIANCAMARIA CORSEA PROMOTION // ALTORE
1017860 /HP /JAM /

ATTESTATION

JE SOUSSIGNE Maître Henri PINNA Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Henri PINNA, Joseph MELGRANI, Paul CUTTOLI et Louis-Valery VERGEOT », titulaire d'un Office Notarial à AJACCIO (20000), 6 Boulevard Sylvestre Marcaggi ,

CERTIFIE ET ATTESTE ETRE CHARGE DE la CONSTITUTION D'OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE (ORE),

Entre

Monsieur Antoine Dominique **BIANCAMARIA**, fonctionnaire, époux de Madame Vanina Armelle **ODIN**, demeurant à AJACCIO (20000) route du Vittulo, Rue des Glycines B Parc Sainte Lucie.

Né à AJACCIO (20000), le 9 juillet 1969.

Mademoiselle Félicité **BIANCAMARIA**, retraitée, demeurant à BASTELICACCIA (20129) Merdaja.

Née à AFA (20167), le 11 octobre 1930.

Célibataire.

Et

Le **CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS CORSE**, association loi 1901, ayant son siège social à BORGIO (20290), 871, Avenue de Borgo – Maison Andreani, identifiée au SIREN sous le numéro 390752202

Et

La Société dénommée **AJACCIO ALTORE**, Société par actions simplifiée dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 25 rue de Général Foy, identifiée au SIREN sous le numéro 823290457 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Sur les biens et droits immobiliers suivants :

A BASTELICACCIA (CORSE-DU-SUD) 20129 Lieu-dit Colombina,

Une parcelle de terre

Figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

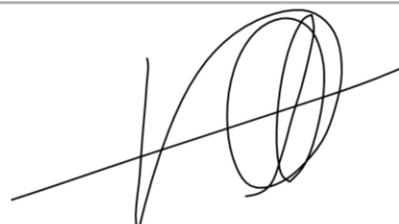
Section	N°	Lieudit	Surface
A	312	COLOMBINA	02 ha 07 a 38 ca

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

**FAIT A AJACCIO (20000)
LE 22 JUILLET 2022**

Maître Henri PINNA

Fait à AJACCIO
Le 22 juillet 2022



Annexe 18: Attestation CEN Corse



AJACCIO ALTORE
25 rue Général Foy
75 008 PARIS

Borgo, le 22 juillet 2022

Réf : FG/LGP - 2099

Objet : Compensation / Projet immobilier « l'Altore » à Mezzavia

Monsieur,

Nous confirmons que le Conservatoire d'espaces naturels Corse accompagnera la Société SAS Ajaccio Altore pour la mise en œuvre des mesures de compensation liées au projet.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Fabienne GERARD
Directrice CEN Corse

Conservatoire d'Espaces Naturels Corse
871, avenue de Borgo - Maison Andreani
20290 BORGIO
mail : contact@cen-corse.org
www.cen-corse.org
Siret : 390 752 202 00031 - APE 19499Z