



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission d'autorité environnementale

CORSE

**Conseil Général de l'Environnement et du
Développement Durable**

Avis délibéré

de la Mission régionale d'autorité environnementale

Corse

**sur le projet immobilier "Parc du Stiletto" sur le territoire de la
commune d'Ajaccio (Corse-du-Sud)**

N°MRAe
2021CORSE/ PC-8

PRÉAMBULE

Conformément aux dispositions prévues par les articles L. 122-1, et R. 122-7 du code de l'environnement, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a été saisie pour avis le 8 novembre 2021 sur la base du dossier de projet immobilier "Parc du Stiletto" sur le territoire de la commune d'Ajaccio. Le maître d'ouvrage du projet est CONFIMMO – Rocca immobilier.

Le dossier comporte notamment :

- une étude d'impact sur l'environnement incluant une évaluation des incidences Natura 2000,
- un dossier de demande d'autorisation .

Conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 8 septembre 2020), cet avis a été adopté le 19 janvier 2022 en « collégialité électronique » par Jean-François Desbouis, Sandrine Arbizzi, Louis Olivier, Marie-Livia Leoni, membres de la MRAe.

En application de l'article 8 du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe approuvé par l'arrêté du 11 août 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Corse placés sous l'autorité fonctionnelle de son président.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 122-7 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale prévues à l'article L. 122-1 du même code, il en a été accusé réception en date du 22 novembre 2021. Conformément à l'article R. 122-7 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de deux mois.

Conformément aux dispositions de ce même article, la DREAL Corse a consulté :

- par courriel du 24 novembre 2021 l'agence régionale de santé de Corse, qui a transmis une contribution en date du 1^{er} décembre 2021 ;
- par courriel du 24 novembre 2021 le préfet de département, au titre de ses attributions en matière d'environnement.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

L'avis devra être porté à la connaissance du public par l'autorité en charge de le recueillir, dans les conditions fixées par l'article R. 122-7 du code de l'environnement, à savoir le joindre au dossier d'enquête publique ou le mettre à disposition du public dans les conditions fixées par l'article R. 122-7 du code de l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article R. 122-7-II, le présent avis est publié sur le site des MRAe et sur le site de la DREAL. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

L'avis de la MRAe est un avis simple qui ne préjuge en rien de la décision d'autorisation, d'approbation ou d'exécution du projet prise par l'autorité compétente. En application des dispositions de l'article L. 122-1-1, cette décision prendra en considération le présent avis.

Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable au projet et ne porte pas sur son opportunité.

L'article L. 122-1 du code de l'environnement fait obligation au porteur de projet d'apporter une réponse écrite à la MRAe¹. Cette réponse doit être mise à disposition du public, par voie électronique, au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique. La MRAe recommande que cette réponse soit jointe au dossier d'enquête ou de participation du public. Enfin, une transmission de la réponse à la MRAe serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projets. Il ne sera pas apporté d'avis sur ce mémoire en réponse.

¹ mrae.dreal-corse@developpement-durable.gouv.fr

SYNTHÈSE

Le projet immobilier « Parc du Stiletto » porté par la société « Confimmo » se situe sur le territoire de la commune d'Ajaccio, dans le département de Corse-du-Sud.

La zone d'implantation est constituée d'une parcelle de 1,8 ha, située entre la route départementale 31 et la route du Stiletto. Le projet se situe sur une zone actuellement à l'état naturel, inscrite « zone d'intérêt paysager » dans le PLU de la commune. La zone d'implantation est entourée de part et d'autre d'un équipement de gestion des eaux usées, un lotissement récent et le centre commercial de Mezzavia.

Compte tenu de l'implantation et de la nature du projet, la MRAe identifie les principaux enjeux suivants : la préservation de la biodiversité et des paysages, la limitation des nuisances sonores induites par le trafic routier et l'impact sur la qualité de l'air, ainsi que la sécurité des biens et des personnes face au risque d'aggravation de l'aléa d'inondation en aval du projet.

S'agissant de la biodiversité, les enjeux faunistiques identifiés concernent essentiellement la Tortue d'Hermann. Si le maître d'ouvrage propose des mesures d'évitement des habitats par la conservation d'une zone semi-ouverte, cette mesure est susceptible d'être remise en cause par le projet routier de la pénétrante Est d'Ajaccio. Concernant la flore protégée, des pieds de *Serapias* négligé et d'*Isoètes* ne pourront pas être évités et devront nécessiter une transplantation. Ainsi, au regard des mesures de compensation pour la préservation de la faune et la flore et des effets cumulés avec d'autres projets situés à proximité (en particulier les « Terrasses du Stiletto », projet porté également par le groupe ROCCA), une demande de dérogation au titre des espèces protégées est nécessaire. La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact avec le dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées, afin d'identifier les parcelles de compensation et les mesures de gestion associées.

S'agissant du paysage, l'étude d'impact ne traduit pas la prise en compte de l'environnement proche. En effet, aucune alternative n'est proposée, à la fois sur les dimensions des bâtiments ou les choix architecturaux. Or malgré l'implantation dans une zone fortement urbanisée, l'emplacement projeté est situé sur la dernière ligne de crête naturelle visible depuis les parties basses de Mezzavia. Aussi, la MRAe recommande d'étudier les variantes permettant d'intégrer le projet au relief naturel (et de réduire par conséquent le volume de déblais nécessaire) et de limiter l'impact sur la ligne de crête.

Concernant l'aggravation de l'aléa inondation, l'étude d'impact prend en compte la réglementation de la commune d'Ajaccio dans le dimensionnement des bassins de rétention. Cependant, l'étude ne tient pas compte des derniers retours d'expérience en termes de pluviométrie, ni des effets cumulés avec d'autres projets (en particulier la pénétrante Est). La MRAe recommande de revoir les hypothèses relatives au dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales en tenant compte à la fois du retour d'expérience du 11 juin 2020² pour les hypothèses de pluviométrie, mais également des effets cumulés avec d'autres projets de la zone.

Enfin, concernant le trafic routier, les recommandations émises par la MRAe dans l'avis en date du 20 août 2020 relatif aux « Terrasses du Stiletto »³ s'appliquent également au projet du Parc du Stiletto, au regard des trafics attendus dans le secteur. La MRAe recommande ainsi d'étudier les solutions alternatives de déplacement, en cherchant à limiter les nuisances en termes de qualité de l'air et de bruit liés à la fréquentation des axes routiers encadrant le projet.

² Inondation du 11 juin 2020 sur Ajaccio reconnue catastrophe naturelle en date du 6 juillet 2020

³ Avis consultable à l'adresse <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-projets-en-2020-a460.html>

Table des matières

PRÉAMBULE.....	2
SYNTHÈSE.....	4
1. Contexte et objectifs du projet, enjeux environnementaux, qualité de l'étude d'impact.....	6
1.1. Contexte, nature et périmètre du projet.....	6
1.2. Description du projet.....	6
1.3. Procédures.....	7
1.4. Enjeux identifiés par l'autorité environnementale.....	7
1.5. Qualité de l'étude d'impact.....	7
1.6. Justification des choix, scénario de référence et solutions de substitution envisagées.....	7
2. Analyse thématique des incidences, et prise en compte de l'environnement par le projet.....	8
2.1. Milieu naturel.....	8
2.1.1. Continuités écologiques et avifaune.....	9
2.1.2. Flore et petite faune.....	10
2.2. Paysage.....	11
2.3. Risques naturels : aggravation de l'aléa inondation.....	13
2.4. Trafic routier.....	14
2.5. Bruit.....	14
2.6. Odeurs.....	15
2.7. Protection de la ressource en eau.....	15

1. Contexte et objectifs du projet, enjeux environnementaux, qualité de l'étude d'impact

1.1. Contexte, nature et périmètre du projet

Le projet consiste en la création d'un ensemble immobilier sur une parcelle unique de 1,8 ha. Une partie de cette parcelle est déjà concernée par un autre projet, porté par la Collectivité Territoriale de Corse, d'aménagement routier (pénétrante d'Ajaccio qui a fait l'objet d'un avis de la MRAe en date du 1^{er} juillet 2019). La parcelle est également traversée par le projet de liaison aérienne par câble, dit « téléporté », destiné à relier Saint-Joseph à Mezzavia.



Figure 1 : localisation du projet (et de son environnement
(ZIP = zone d'implantation du projet, repérée en rouge, source : étude d'impact)

1.2. Description du projet

Le projet prévoit la création de cinq bâtiments regroupant un ensemble de 310 logements, du T1 au T4. Un des bâtiments sera construit en R+5 (5 étages), tandis que quatre autres seront en R+6. Les parkings associés seront construits en sous-sol, sur 3 ou 4 niveaux.

Le site se situe sur une parcelle à caractère naturel, encerclée par l'urbanisation récente du secteur.

On recense à proximité les enjeux suivants :

- un projet immobilier en construction « Les Terrasses du Stiletto » (projet soumis à évaluation environnementale et dont l'[avis de la MRAe](#) a été produit le 20 août 2020) ;
- un projet immobilier récent, sur la parcelle voisine au sud, dont la construction est achevée ;
- le nouvel hôpital de la commune d'Ajaccio à 300 m, et plus globalement le pôle de santé qui se développe autour ;
- un collège ;
- une salle de spectacle ;
- le centre commercial de Mezzavia.

1.3. Procédures

Le projet de création de l'ensemble immobilier « Parc du Stiletto », compte-tenu de sa nature, de son importance, de sa localisation et de ses incidences potentielles sur l'environnement, est soumis à étude d'impact conformément aux articles L. 122-1 et R. 122-2 du code de l'environnement.

Déposé le 26 février 2020 pour examen au cas par cas, il a été soumis à évaluation environnementale au titre des rubriques 39°a « *Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.*420-1 du code de l'urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m²* », et 47°a « *Défrichements soumis à autorisation au titre de l'article L.341-3 du code forestier en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare* » du tableau annexe de l'article R. 122-2 du même code.

L'étude d'impact ne fait pas mention des autres procédures auxquelles le projet est ou a été soumis. Néanmoins, le dossier présente une demande d'autorisation de défrichement.

Sa réalisation nécessitera également une dérogation relative à l'interdiction de destruction d'espèces protégées, en application des articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement.

1.4. Enjeux identifiés par l'autorité environnementale

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du projet, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la préservation de la biodiversité ;
- la préservation du paysage ;
- la sécurité des biens et des personnes face au risque d'aggravation de l'aléa inondation en aval du projet ;
- l'incidence du projet sur le trafic routier et par voie de conséquence, sur la qualité de l'air et le bruit.

1.5. Qualité de l'étude d'impact

Le contenu de l'étude d'impact intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R.122-5 du code de l'environnement, à l'exception du résumé non technique. L'analyse du milieu (y compris vis-à-vis du réseau Natura 2000), les mesures d'évitement, de réduction et de suivi y sont détaillées.

La MRAe recommande de compléter le dossier par un résumé non technique du projet, reprenant les éléments principaux de l'étude d'impact.

1.6. Justification des choix, scénario de référence et solutions de substitution envisagées

Selon l'étude d'impact, plusieurs pôles urbains sont identifiés au sein de l'agglomération ajaccienne, mais aucun ne semble apte à accueillir un tel projet immobilier, hormis ceux de Bodiconne et du Stiletto. L'étude d'impact justifie le choix du quartier du Stiletto par son éloignement des grandes trames vertes. Il convient cependant de relativiser cette affirmation au regard de la consommation d'espaces naturels au niveau du Stiletto (création d'un hôpital, d'un collège, de deux complexes immobiliers ces dernières années qui ont contribué à réduire les continuités écologiques de la zone).

À échelle immédiate du site, le projet a fait l'objet d'une évolution quant au positionnement des bâtiments afin d'éviter des secteurs à enjeux en termes de biodiversité. Ainsi, trois versions ont été étudiées et la solution retenue est présentée comme celle permettant de conserver au maximum la végétation existante. Cependant cet argument ignore le projet de pénétrante Est d'Ajaccio, ce qui en altère fortement la pertinence.

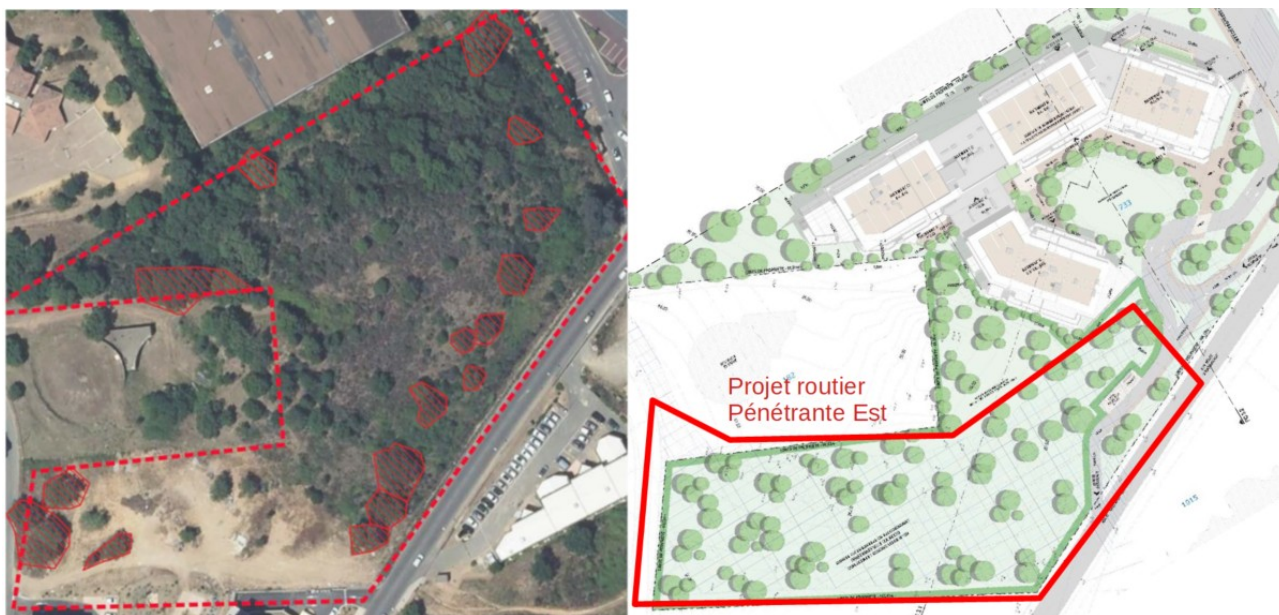


Figure 2. A gauche : zone du projet proposé avec la conservation de certains chênes lièges (hachurés en rouge)
A droite : la variante de projet retenu avec la superposition d'une partie de l'emprise de la pénétrante Est

La MRAe recommande de revoir les variantes proposées en tenant compte du projet de la pénétrante Est dans l'objectif de limiter l'impact sur la biodiversité et d'optimiser l'insertion paysagère du projet.

2. Analyse thématique des incidences, et prise en compte de l'environnement par le projet

2.1. Milieu naturel

Différentes prospections et visites de terrain ont été réalisées en 2020 (juillet et septembre) et en 2021 (février à mai, juillet), s'étalant ainsi sur trois saisons et couvrant l'ensemble des groupes taxonomiques. Ces prospections ont été complétées par les différentes données issues des projets portés à proximité. Cependant, aucune précision n'est fournie sur les méthodes d'inventaire utilisées.

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact en y annexant l'étude Faune Flore complète (citée comme étant l'annexe 3 de l'étude d'impact mais non présente dans celle-ci), afin de présenter de manière exhaustive les prospections menées ainsi que leurs conditions de réalisation.

2.1.1. Continuités écologiques et avifaune

D'après l'étude d'impact, une grande partie de la parcelle est caractérisée par une végétation de type matorral à chêne liège, habitat très favorable à l'avifaune. La figure du paragraphe 1.6 du présent avis présente les individus de chêne liège à conserver afin de maintenir une certaine continuité boisée et de permettre à l'avifaune fréquentant potentiellement la zone, de continuer son activité lorsque les travaux seront réalisés.

Néanmoins, cette cartographie semble en contradiction avec l'emprise des bâtiments, visibles en figure 90 de l'étude d'impact. En effet, après mise en service du projet et de la pénétrante Est, une très grande part des individus de chêne liège serait détruite, comme relevé précédemment.

De plus, les inventaires réalisés concernant l'avifaune ont mis en évidence la présence de plus d'une dizaine d'espèces protégées, que ce soit en survol ou en perchoir. On peut citer par exemple le Milan royal (*Milvus milvus*), le Pic épeiche (*Dendrocopos minor*), la Corneille mantelée (*Corvus corone cornix* / *Corvus cornix*), le Pinson des arbres (*Fringilla coelebs*), etc. Ces espèces sont, malgré la fermeture du milieu face à l'urbanisation, susceptibles de fréquenter la zone d'étude.

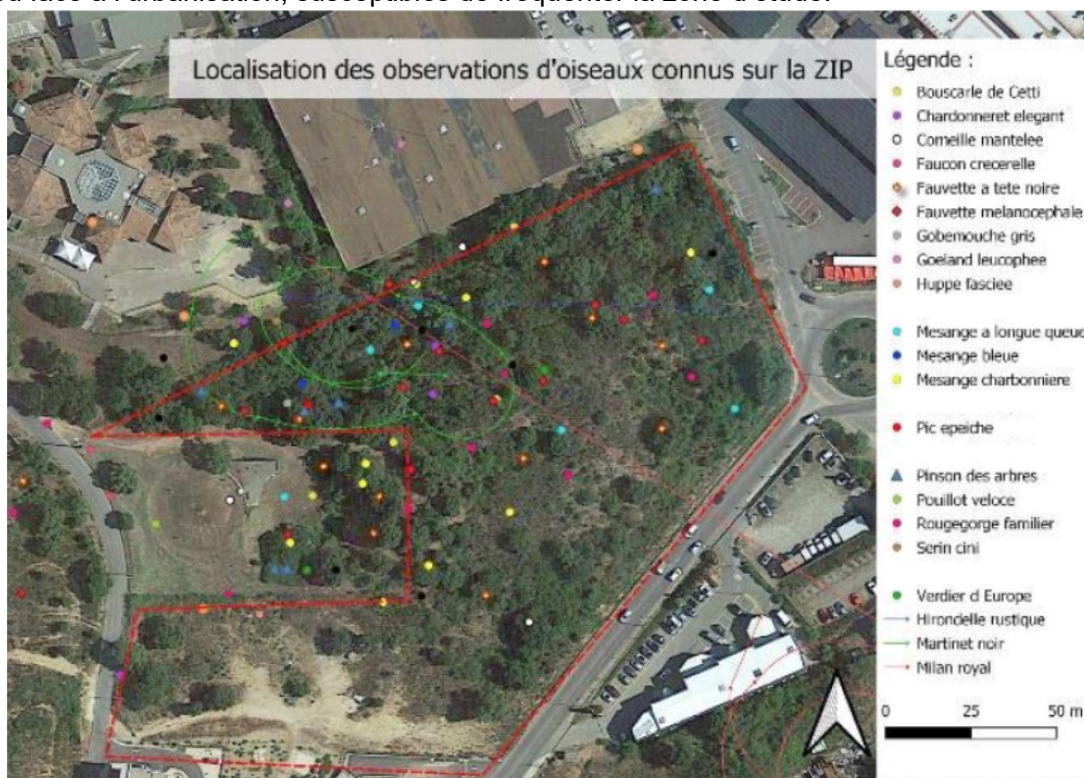


Figure 3. Cartographie des oiseaux observés sur la zone (source : étude d'impact)

Ainsi, la mesure d'évitement E4 «Préservation de chênes lièges pour préserver leur rôle fonctionnel et écologique» semble insuffisante comparée aux enjeux, et par ailleurs non garantie. En effet, comme indiqué précédemment, après mise en place du projet routier de pénétrante Est, la quasi-totalité des habitats favorables à l'avifaune serait détruite. La mesure de réduction R3 (compensation de la destruction de nichoirs naturels par la mise en place de nichoirs artificiels) permettrait d'améliorer, dans une certaine mesure, l'accueil de l'avifaune sur la zone après travaux. Cependant, des mesures compensatoires semblent nécessaires. Elles restent à évaluer en tenant compte des impacts cumulés avec les projets en cours ou réalisés dans le quartier du Stiletto.

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact en proposant de nouvelles mesures de réduction et de compensation en faveur de la continuité écologique fréquentée par l'avifaune notamment, et en tenant compte des effets cumulés des différents projets portés dans le même secteur.

2.1.2. Flore et petite faune

Les inventaires ont permis d'identifier plus d'une centaine d'espèces au titre de la flore. Le matorral est à lui seul une grande source de diversité floristique, avec une cinquantaine d'espèces recensées. Ces inventaires ont conduit à identifier deux espèces protégées : le Serapias négligé (*Serapias neglecta*) et l'Isoète de Durieu (*Isoetes durieui*).

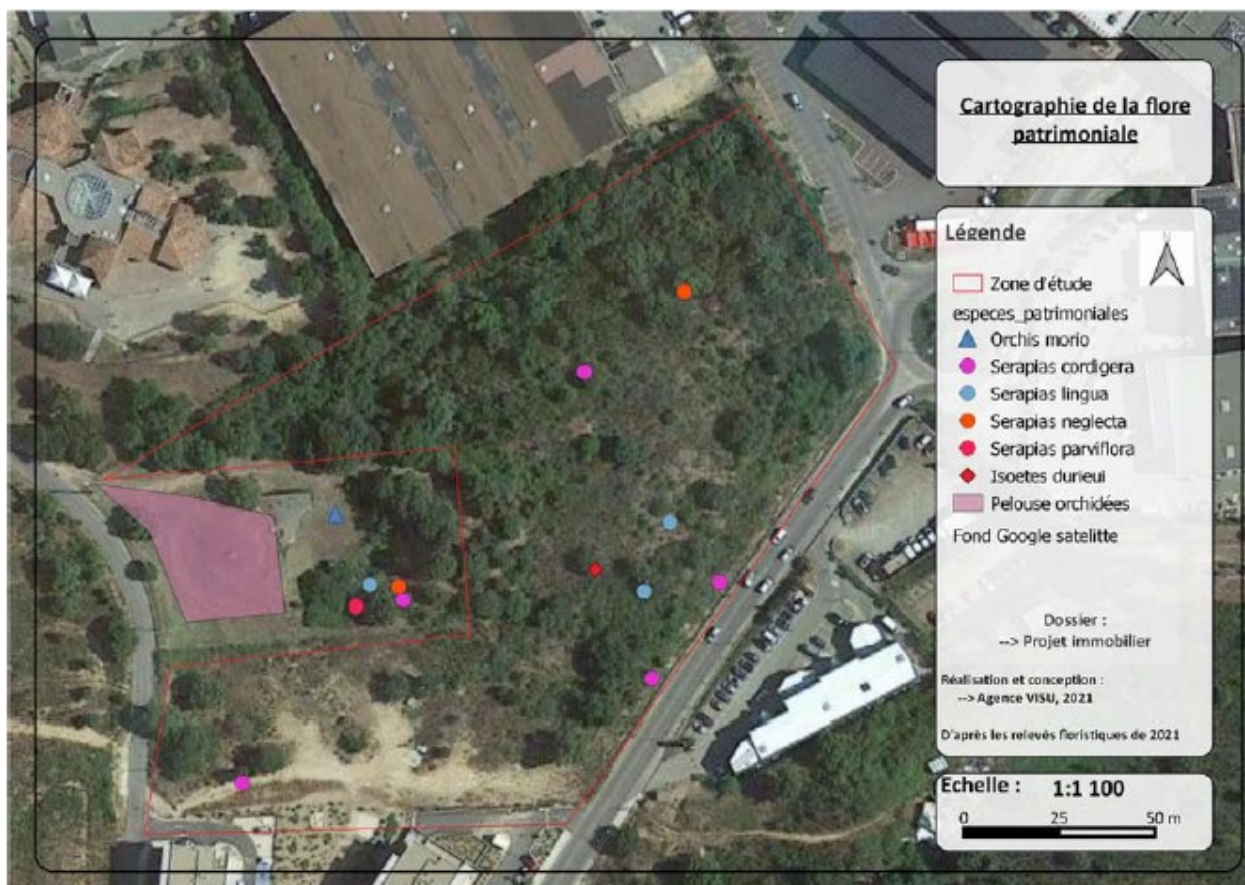


Figure 4. Cartographie de la flore patrimoniale sur la zone (source : étude d'impact)

L'enjeu pour ces deux espèces est qualifié de faible dans l'étude d'impact, principalement à cause de la fermeture progressive du milieu. Néanmoins, ces espèces sont protégées au niveau national et leur destruction est interdite.

La mesure de réduction R10 « Translocation des populations de Sérapias » permettra d'éviter la destruction des pieds de Sérapias négligé. Néanmoins, la zone de compensation prévue n'est pas précisée dans l'étude d'impact. Le dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées, dont l'obtention est nécessaire pour la réalisation du projet, n'est pas présenté dans le dossier.

Les pieds d'Isoètes doivent aussi faire l'objet de translocations mais le dossier n'intègre pas cet engagement dans la liste des mesures de réduction.

De plus, si plusieurs reptiles comme la couleuvre verte et jaune ont été identifiés, la présence de la tortue d'Hermann, espèce protégée, a été confirmée lors des prospections. Le milieu semi-ouvert sur

près de la moitié de la parcelle présente des habitats aux caractéristiques appréciées par cette espèce comme le montre la cartographie ci-dessous :



Figure 5. Cartographie des enjeux concernant la Tortue d'Hermann (source : étude d'impact)

Les mesures d'évitement E3 « Évitement d'une zone refuge habitat semi-ouvert, favorable à l'herpétofaune (dont Tortues) » et de réduction R2 « Déplacement de la population de Tortue d'Hermann » semblent donc insuffisantes pour réduire significativement les impacts. En effet, la zone refuge proposée ne représente pas plus de 0,15 ha. De plus, il est prévu la destruction d'une grande partie des habitats favorables à cette espèce. Par conséquent, il est également attendu des mesures de compensation au regard de cet enjeu.

Enfin, aussi bien pour les enjeux de flore que de faune, les effets cumulés devront être pris en compte *a minima* avec les « Terrasses du Stiletto » et le complexe déjà construit sur la parcelle voisine située au sud.

La MRAe recommande :

- **de proposer des mesures de compensation en faveur de la protection de la Tortue d'Hermann et de la flore protégée (*Serapias négligé* et *Isoètes*) en tenant compte des effets cumulés avec les projets à proximité ;**
- **d'annexer à l'étude d'impact le dossier de demande de dérogations au titre des espèces protégées ainsi complété.**

2.2. Paysage

Le volet paysager présenté dans l'étude d'impact montre de manière détaillée les différentes échelles paysagères pouvant être impactées par le projet. Celui-ci s'inscrit dans un contexte urbanisé (présence d'une résidence récente à proximité, d'un autre projet immobilier en cours -Les Terrasses du Stiletto- et

du centre commercial). L'impact dans le paysage lointain en sera donc atténué. Cependant, les paysages autour de la zone d'étude sont caractérisés par de nombreux reliefs, dont la couverture est restée majoritairement naturelle. Aucune variante de projet (architecture, dimensions) n'est analysée dans le dossier. Or, en vue proche et intermédiaire, un impact sur la dernière ligne de crête naturelle de la zone sera particulièrement prononcé comme le montre le photomontage ci-après :



Figure 6. Vues depuis le parking du centre commercial, sans / avec le projet (source : étude d'impact)

De plus, l'aménagement conduira à un volume important de terrassements et d'excavations, générant un volume de 16 200 m³ de déblais dont 5 200 m³ n'ont pas d'exutoires clairement identifiés dans l'étude d'impact. Par conséquent, il n'est pas démontré à ce stade que la variante retenue soit celle permettant d'optimiser l'insertion paysagère du projet.

La MRAe recommande d'étudier les variantes permettant d'intégrer le projet aux pentes naturelles du relief (et donc de réduire le volume de déblais nécessaire), tout en limitant l'impact sur la ligne de crête.

Par ailleurs, d'après l'étude d'impact, le projet est susceptible d'être visible depuis les deux axes routiers principaux, à savoir la RD31 et la RT22. L'analyse des impacts a démontré la nécessité de mettre en place des mesures d'intégration paysagère le long de ces axes. Aucune mesure n'est cependant présentée pour réduire la visibilité du projet depuis ces axes et aucun photomontage ne permet d'apprécier la pertinence et l'efficacité de ces mesures.

La MRAe recommande de compléter l'étude paysagère par les mesures de réduction envisagées pour limiter les covisibilités depuis les axes RD31 et RT22, accompagnées de photomontages en vue proche, intermédiaire et lointaine.

2.3. Risques naturels : aggravation de l'aléa inondation

L'étude d'impact relève que le projet s'implante en dehors des zones d'aléas identifiées par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) « San Remedio » approuvé le 31 mai 2011. Toutefois, le projet se situe en amont de zones inondables. Une imperméabilisation des sols sur la parcelle entraînera une augmentation du ruissellement, ce qui pourrait donc aggraver le risque inondation sur des zones concernées par le PPRI et situées en aval.

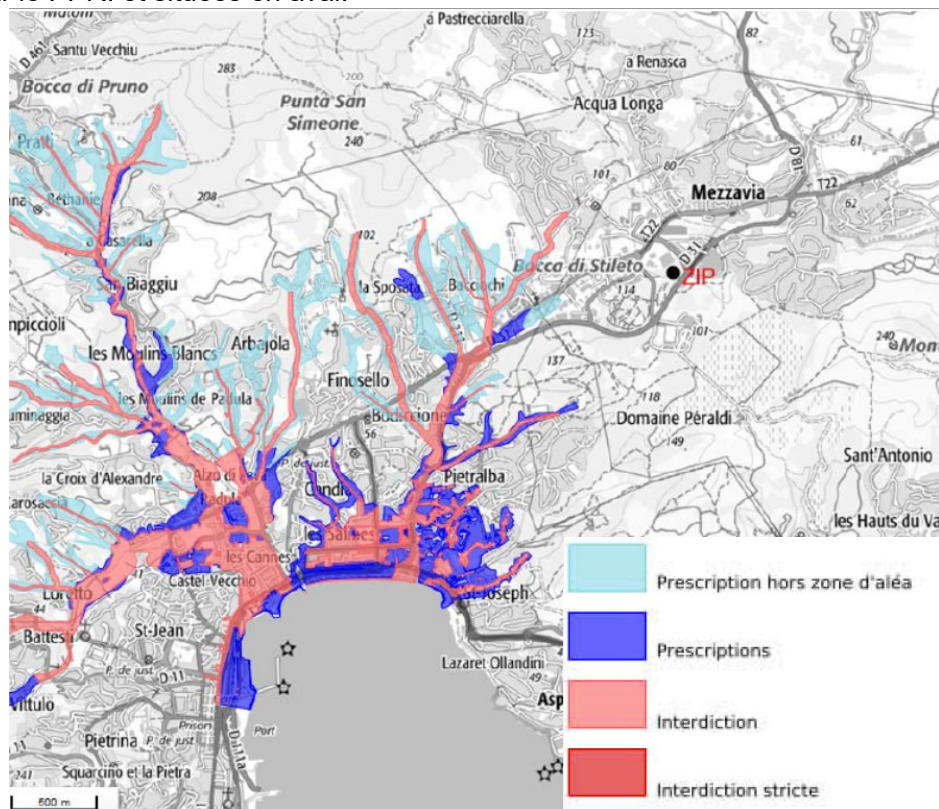


Figure 7. Cartographie du zonage réglementaire du PPRI de « San Remedio » (source : étude d'impact)

Deux bassins de rétention sont envisagés afin de compenser l'augmentation du ruissellement sur la parcelle. Leur volume total est de 650 m³, ce qui suffit à respecter la réglementation en matière de zonage pluvial, à savoir 500 m³ pour 10 000 m² de surfaces imperméabilisées, le projet prévoyant l'imperméabilisation de 6 217 m². Cependant, l'étude d'impact ne précise pas si cette surface pourrait être davantage limitée en utilisant des matériaux perméables pour les voiries et zones de stationnement.

Aucune donnée pluviométrique n'est présente dans l'étude d'impact concernant le dimensionnement de ces ouvrages, notamment en regard du retour d'expérience de l'événement du 11 juin 2020. Même si le bassin versant est différent de celui des Terrasses du Stiletto, les conséquences pourraient être similaires sur Mezzavia en cas d'épisode similaire.

La MRAe recommande de justifier le dimensionnement des bassins de rétention au regard des derniers retours d'expérience pluviométriques, en particulier l'épisode du 11 juin 2020, et d'analyser les possibilités techniques de réduire les surfaces d'imperméabilisation des voiries et zones de stationnement.

2.4. Trafic routier

S'agissant de l'accessibilité, le projet sera desservi directement par la RD31 qui longe la parcelle. Selon l'étude d'impact, la mise en service d'un tel projet augmentera le nombre de véhicules sur les deux axes principaux, à savoir la RD31 et la RT22, déjà bien congestionnés. L'étude d'impact fait état de 1 568 véhicules supplémentaires par jour (dans les deux sens de circulation), en ne présentant qu'une synthèse des résultats d'une étude de trafic non jointe au dossier. Elle ne fait pas état des différents modes de transport doux qui pourraient accompagner la mise en place du projet et éviter l'augmentation de la fréquentation des axes de circulation. Elle se focalise essentiellement sur l'impact du projet sur la circulation après la mise en service de la pénétrante Est.

Pourtant, le plan de déplacements urbains de la communauté d'agglomération du Pays ajaccien (CAPA), adopté en 2006 et révisé en 2018, fixe des objectifs en termes de baisse de l'usage de la voiture individuelle, afin de favoriser les alternatives de déplacement. Au regard des trafics attendus dans le secteur, les recommandations émises par la MRAe dans l'avis du 20 août 2020 relatif aux « Terrasses du Stiletto »⁴ s'appliquent également au projet du Parc du Stiletto : il convient de prendre en compte le PDU de la CAPA et d'étudier les solutions alternatives de déplacement en cherchant à limiter les nuisances associées. Au titre des effets cumulés, l'étude d'impact prend en considération les projets suivants :

- la pénétrante Est Caldaniccia
- le barreau de liaison Vazzino-Stiletto,
- le téléporté,
- le projet immobilier adjacent « Les Terrasses du Stiletto ».

Au vu de ces éléments présentés dans le dossier, il n'est pas démontré, à ce stade, que les aménagements routiers prévus seront suffisants pour permettre d'assurer une fluidité du trafic, et par voie de conséquence de ne pas aggraver les niveaux de qualité de l'air (en particulier sur les émissions d'oxyde d'azote).

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact :

- ***en joignant l'étude de trafic au dossier ; en analysant les modes de transport alternatifs à la voiture, qui sont pertinents au regard de l'évolution démographique de la zone ;***
- ***en démontrant la fluidité future présumée du trafic et en évaluant les conséquences cumulées sur la qualité de l'air (notamment au regard des émissions d'oxyde d'azote) après mise en service des différents projets du secteur.***

2.5. Bruit

Le projet se situe en bordure de la RD31, axe très fréquenté dans l'agglomération ajaccienne. Cet axe est classé en catégorie 3 (bande de nuisance d'environ 100 m de large autour de la route). Il se situe également à proximité du nouvel hôpital et de son héliport, ainsi que du projet routier de pénétrante Est ajaccienne. Ces derniers ont été pris en compte dans le volet acoustique de l'étude d'impact.

L'étude d'impact conclut à la nécessité d'un isolement de 38 dB pour l'ensemble du projet, soit un isolement supérieur de 8 dB au seuil réglementaire (30 dB).

Une attestation réglementaire de prise en compte de la réglementation acoustique sera délivrée au maître d'ouvrage en fin de travaux, sous réserve de la bonne application des dispositions fixées dans

⁴ Avis consultable sous <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-projets-en-2020-a460.html>

l'étude acoustique. Cependant, l'ARS alerte sur la possibilité de n'atteindre un tel confort acoustique qu'avec les fenêtres fermées.

La MRAe recommande de prévoir la mise en place de moyens permettant de respecter les critères associés au confort acoustique, y compris en période de forte chaleur, en étudiant le cas échéant des mesures de réduction permettant de rendre compatible les extérieurs des bâtiments avec les niveaux sonores projetés.

2.6. Odeurs

Le projet sera situé à quelques mètres d'un équipement de traitement des eaux usées. Aucune analyse n'est présentée quant à la compatibilité des éventuelles nuisances olfactives et la proximité de ces habitations. *A minima*, un retour d'expérience sur les bâtiments existants aurait été utile.

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact en démontrant que les nuisances olfactives pouvant être émises par l'équipement voisin de traitement des eaux usées sont compatibles avec la présence de logements en proximité immédiate (notamment au regard des vents dominants de la zone).

2.7. Protection de la ressource en eau

L'étude d'impact indique que :

- la capacité restante de la station d'épuration de Campo dell Oro permet de prendre en compte les 570 équivalent-habitants supplémentaires liés au projet ;
- le projet est situé en dehors de tout périmètre de protection de captage d'eau potable et les chiffres de consommation prévisionnelle présentés semblent compatibles avec les ressources disponibles.

Il est également indiqué que le projet est implanté au droit de la nappe de type "Socle granitique du Nord-ouest de la Corse". Cette masse d'eau souterraine présentait un bon un état "quantitatif" et "qualitatif" de ses eaux en 2009, avec un niveau de confiance "Élevé" pour le maintien de cet état à l'horizon 2021⁵. Or les travaux de fondation et de création de parkings sous-terrains peuvent potentiellement impacter cette ressource en eau. Cet enjeu n'est pas analysé dans l'étude d'impact et aucune mesure d'évitement ou de réduction n'est proposée.

La MRAe recommande d'analyser le positionnement précis des travaux projetés (création de parkings en sous-sols notamment) par rapport à la nappe souterraine et de proposer le cas échéant les mesures d'évitement et de réduction permettant de conserver le bon état de cette masse d'eau.

5 Confirmé par les éléments du SAGE des bassins versants de la Gravona, du Prunelli et des Golfes d'Ajaccio et de Lava en cours de finalisation.