

Les terrasses du Stiletto

Ajaccio le 17 Juin 2020

DREAL
19 cours Napoléon
CS 10006
20704 Ajaccio cedex 9

A l'attention de Mme BOUVAROT

Objet : réponses à avis CNPN

Madame,

Par la présente, veuillez trouver ci-après notre réponse à l'avis du CNPN en date du 28/04/2020 repris pour chaque point.

Sollicité par la SCCV Terrasses du Stiletto dans le cadre de la régularisation administrative de son projet immobilier vis-à-vis de la Règlementation sur les espèces protégées, le CNPN a rendu un avis favorable assorti de 2 conditions incontournables et suspensives et de 8 recommandations. Soucieuse de porter les solutions les plus adaptées au contexte environnemental particulier du secteur, la SCCV Terrasses du Stiletto va modifier son projet pour apporter une réponse à chaque condition et recommandation du CNPN.

Conditions incontournables et suspensives

« 1) Extension de la surface de compensation en incluant le « site étudié confina » (p228) et correspondant à une partie de la parcelle A1103 ayant une très forte équivalence écologique (p227) OU l'autre partie de la parcelle A1103 présentant une zone de concentration de tortue d'Hermann (p228), »

Le CNPN souligne l'effort produit par la SCCV Terrasses du Stiletto et le caractère « assez bien adapté » de la compensation proposée. Il regrette toutefois, au regard de l'étendu des habitats impactés et du caractère de régularisation du dossier, que le périmètre de cette solution de compensation n'ait pas été étendu au Nord. La multiplication de projets, entre infrastructures routières, équipements collectifs et création de logements, fragilise la fonctionnalité écologique des milieux naturels. Etendre le périmètre de compensation permettrait, de la sorte, de soutenir cette fonctionnalité en lien avec les actions engagées dans le cadre d'autres projets.

Réponse de la SCCV Terrasses du Stiletto

Afin de s'inscrire en conformité avec les exigences du CNPN, la SCCV Terrasses du Stiletto, s'engage à « ajouter en site de compensation « site étudié confina » tel que présenté sur la carte p228 et correspondant à une partie de la parcelle A1103 ayant une très forte équivalence écologique (indiquée p227) ». Le propriétaire de cette parcelle étant le même que celui des parcelles A1156 et 1153, des discussions ont d'ores et déjà été ouvertes pour prendre la maîtrise foncière de cette portion de 7,53ha de la parcelle A1103. L'Obligation Réelle Environnementale (ORE) qui encadrera la compensation sera mise à jour pour intégrer ce nouveau secteur de compensation. Au total la compensation portera alors sur 37,87ha. En annexe à ce courrier (Annexe n°1), vous trouverez le détail de la mesure compensatoire mise à jour.

« 2) prolongation de la durée de l'ORE à 60 ans pour limiter l'urbanisation sur ce secteur et créer une ceinture verte à l'Est d'Ajaccio issue d'une mutualisation de compensations issues de différents projets. »

Face à l'extension de la ville d'Ajaccio vers l'Est, le CNPN reconnaît l'intérêt de « soustraire des habitats naturels à la pression d'extension urbaine de la périphérie ajaccienne » (p223) et d'y adjoindre une ORE. Néanmoins, telle que proposée, une durée de 30 ans est considérée comme insuffisante pour garantir l'émergence d'une ceinture verte, face à la pression de l'extension urbaine. Pour parvenir à cette fin, le CNPN estime que l'ORE doit être programmée sur 60ans.

Réponse de la SCCV Terrasses du Stiletto

En réponse à l'exigence du CNPN la SCCV Terrasses du Stiletto s'engage à réviser le projet d'ORE pour la prolonger de 30ans. Toutefois, la nature des interventions étant très différentes entre la mise en œuvre et le suivi de l'ORE, la SCCV Terrasses du Stiletto propose de partager cette période de 60ans en deux. Les trente premières années, l'ORE fera l'objet d'un suivi et d'actions rapprochées de manière à modifier la dynamique écologique en cours qui tend à la fermeture et l'appauvrissement des cortèges botaniques et de la diversité faunistique. Les trente années à suivre requérant moins d'intervention, feront l'objet d'un suivi et d'actions simples de conservation et de pérennisation, selon une périodicité et une pression de travail moindre.

Recommandations fortes

« 1) Suppression de deux mesures d'évitement car elles sont inadaptées »

Le CNPN a estimé que la mesure E1 – qui visait à mettre en œuvre une démarcation franche et une matérialisation de la station mitoyenne de Linaire à fruits recourbés assortie d'une protection forte – ne constituait pas une mesure d'évitement dans le sens où cette station était concernée par le projet routier dont l'emprise mord la parcelle d'assiette du projet. Il a, également, considéré que la mesure E2 – interdisant tout brûlage sur le chantier – relevait de l'obligation légale et n'avait pas lieu d'être. Partant de là, il demande que ces mesures soient retirées de l'arrêté

Réponse de la SCCV Terrasses du Stiletto

S'il n'est fait aucune objection quant au retrait de la mesure E2, il convient, concernant la mesure E1, de rappeler que le chantier des Terrasses du Stiletto intervient avant l'ouverture du chantier de la voie routière. A ce titre, il n'est pas certain que les mesures prises dans le cadre du projet routier, notamment la transplantation des pieds de Linaires, auront pu être engagées avant que ne reprennent le chantier du projet immobilier. Aussi, est-il proposé de conserver la mesure E1.

« 2) Augmentation forte de l'ampleur des mesures de réduction R2 à R4

3) Implémentation des mesures R2 à R5 dans la réglementation pérenne de l'utilisation du site »

Les mesures R2 à R4 portent sur la mise en œuvre de nichoirs et autres habitats artificiels à destination des oiseaux, des chiroptères, des reptiles et des insectes, au regard des montants alloués, le CNPN invite à augmenter le nombre de ces dispositifs, de manière à ce qu'ils puissent induire un effet significativement bénéfique. Il est également demandé à ce que la présence de ces dispositifs soit réglementée sur le long terme, tout comme la mesure R5 visant à ne planter que des spécimens locaux dans les espaces verts.

Réponse de la SCCV Terrasses du Stiletto

La SCCV Terrasses du Stiletto propose de multiplier par 5 le nombre de ces dispositifs, de manière à ce que chaque façade de bâtiment en soit équipée. Il en va de même pour les habitats en faveur des reptiles et insectes dans les espaces verts. Le règlement de copropriété comprendra un alinéa spécifique à ce sujet, ainsi qu'un autre alinéa qui imposera le recours à des plants végétaux

uniquement locaux dans les espaces verts, sur la base d'un référentiel de plantes favorisant les plantes nectarifères et fructifères.

« 4) Ajout d'une mesure de réduction concernant le suivi du chantier par un écologue

6) Prolongation sur 10 ans du suivi de la flore pendant les travaux en mesure d'accompagnement »

Si le dossier support de la demande de dérogation à la réglementation sur les espèces protégées comportait un suivi écologique des parcelles de compensation calqué sur l'ORE, le chantier ne faisait l'objet d'aucune mesure de suivi. Au regard du risque de contamination par des espèces invasives et du phasage du chantier étalé sur 10 années, le CNPN invite à prévoir l'accompagnement du chantier par un écologue, tant pour réaliser un suivi de la flore que pour veiller à la bonne application des mesures ERC.

Réponse de la SCCV Terrasses du Stiletto

La SCCV Terrasses du Stiletto a revu les modalités d'application du suivi écologique tant du chantier que de la solution de compensation. A cette fin, elle propose que soit mise en œuvre une mesure S1 dédiée au suivi du chantier et une mesure S2 dédiée au suivi de la compensation. Etalée sur la durée du chantier – de la reprise des travaux à la livraison du dernier bâtiment – la mesure S1 sera articulée autour d'une visite mensuelle d'Avril à Juin et de Septembre à Octobre. Elle sera tant appliquée à la recherche de taxons invasifs qu'à la localisation de stations d'espèces protégées qui, selon les cas, pourront faire l'objet d'une transplantation (après autorisation administrative) si elles devaient être menacées par le chantier. A cette fin, deux mesures de réduction d'incidence seront ajoutées, mesure R9 et R10 respectivement dévolues au traitement des taxons protégés et invasifs.

« 5) Amélioration du plan de gestion de l'ORE par ajout des mesures proposées. »

Après l'avoir reconnu bien détaillé, le CNPN souhaite voir le plan de gestion de l'ORE complété. En premier lieu, il est demandé que le Conservatoire National Botanique de Corse (CBNC) soit associé au comité de pilotage de l'ORE. Il est également demandé que certains taxons, au regard de leur capacité à attirer les pollinisateurs du *Sérapias* négligé, soient favorisés. Enfin, un contrôle des usages du site apparaît comme impératif de manière à mettre fin aux dépôts sauvages, ainsi qu'aux pratiques de moto-cross non compatible avec la destination du site de compensation.

Réponse de la SCCV Terrasses du Stiletto

Un contact va être pris sous peu avec l'équipe dirigeante du CBNC de manière à étudier les modalités de son association à l'ORE engagée pour ce projet. Cette dernière sera complétée dans son plan de gestion pour intégrer les mesures attendues par le CNPN.

« 7) Actions pour limiter l'imperméabilisation du sol sur la zone d'emprise.

8) Actions de développement durable en respect du Padduc et du PCET »

A titre subsidiaire, le CNPN souhaiterait que le projet immobilier puisse aller au-delà des prescriptions réglementaires au titre de la préservation de l'environnement. Réduction de l'imperméabilisation, optimisation de l'empreinte carbone via la production d'énergies renouvelables, le CNPN avance plusieurs pistes d'amélioration qui pourraient être avantageusement employées pour améliorer le profil environnemental du projet.

Réponse de la SCCV Terrasses du Stiletto

La SCCV Terrasses du Stiletto a déjà déployé certaines des solutions techniques citées par le CNPN. Ainsi, si le dossier support à la demande de dérogation n'y faisait pas clairement référence, le projet est équipé de noues paysagères, en plus des traditionnels bassins de rétention, pour favoriser une infiltration des eaux à la parcelle. De même une part très significative du stationnement est déjà placée en souterrain, tandis que l'éclairage du site ne fera appel qu'à des sources à très faible consommation. Le règlement de copropriété sera amendé de manière à intégrer

l'ensemble de ces principes, ainsi que toutes les bonnes pratiques d'entretien des espaces verts en faveur de la Faune et de la Flore.

De manière à aller encore plus loin, la SCCV étudie la possibilité de mettre en œuvre des installations photovoltaïques sur toiture. En revanche, pour des raisons d'hygrométrie liées au climat et de sorte à ne pas déployer des moyens d'arrosage considérables, le stationnement sur dalles alvéolaires ne sera pas retenu. Les exemples déployés en milieu méditerranéen ont tous été voués à l'échec. La végétation ne tient pas et ces dispositifs deviennent source d'importantes poussières. Il en va de même des ombrières photovoltaïques qui, en raison de l'ombrage des bâtiments, ne seront pas en mesure de fournir un productible satisfaisant à même de compenser l'impact carbone de la production et de l'installation des panneaux photovoltaïques qui les constitueraient.

Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le gérant

P. ROCCA