

Maître d'Ouvrage :  
**SCI STL**

Rte des Cèdres  
20 000 AJACCIO

Réponses à la demande de compléments de la DREAL concernant  
le projet immobilier de Suartello au nord de la route de Mezzavia à  
Ajaccio

Le présent document constitue un mémoire en réponse à la demande de compléments, émise le 7 septembre 2023, relatif au projet immobilier de Suartello.

Porté par la SCI STL, ce projet se développe au droit de la parcelle AT243 sur la commune d'Ajaccio, au lieu-dit Suartello localisé au nord de la route de Mezzavia (RT22). Le projet porte sur la construction de cinq bâtiments comprenant 80 habitations dont 20 sont des logements locatifs sociaux. Il a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas datée du 23 janvier 2023 pour la construction des cinq immeubles d'habitations libres et sociales.

Dans le cadre de l'instruction de cette demande, la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Corse (DREAL), consultée le 23 janvier 2023, ont émis une demande de compléments le 7 février 2023.

En réponse à cet avis, la SCI STL apporte des éléments d'information complémentaires à la compréhension de son dossier de demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact.

Demande de compléments émise par la DREAL	Réponse du pétitionnaire
« Des précisions concernant le type de défrichement seront nécessaires, notamment la période de travaux et leur durée »	Les travaux de défrichement seront réalisés hors période sensible vis-à-vis de la faune locale, soit préférentiellement en hiver. La durée des travaux de défrichement n'excèdera pas une semaine.
« Considérant la qualité des sujets arborés (notamment de chênes lièges) sur le site, il est recommandé d'effectuer une étude des arbres actuellement présents sur le site afin de choisir les arbres remarquables à préserver et dans le cas échéant, d'adapter le positionnement des bâtiments à la préservation de ces arbres. Il est attendu des propositions de plantations afin de végétaliser les aménagements extérieurs et de créer de nouveaux habitats favorables à minima à l'avifaune. Les espèces devront être précisées (afin de limiter les espèces invasives et envahissantes) »	En complément de cette demande d'examen au cas par cas, un dossier demande de dérogation à la réglementation sur les espèces protégées est prévu. Une mesure de préservation des arbres remarquables, supports des fonctionnalités écologiques de l'aire de projet à Suartello, y sera décrite. La parcelle de projet est concernée par un Espace Boisé Classé sur près des deux tiers de sa superficie, et le projet a été optimisé pour éviter les arbres les plus remarquables, notamment un chêne liège particulièrement imposant au Sud de la parcelle.
« Le dossier ne comporte qu'une unique illustration. Il est nécessaire de compléter pour visualiser le projet dans son environnement intermédiaire et éloigné. Ainsi, des photomontages sont attendus, notamment depuis le Chemin de Ranocchietto et le chemin de Suartello ; Des coupes ou des axonométries doivent également apparaître, permettant ainsi de comprendre comment le projet s'insère dans la pente et comment sont gérés les terrassements, qui devront être minimisés. Des informations sont également attendues concernant l'insertion du projet dans son environnement au regard des accès envisagés (piste cyclable, aménagements routiers ... ) »	<p>En réponse aux services de l'Etat, les photomontages attendus ont été transmis par le pétitionnaire et se retrouvent joints à cette présente réponse.</p> <p>De même, la notice descriptive du projet fournie en pièce jointe renvoie à l'insertion du projet dans son environnement à partir de la page 6.</p> <p>Plusieurs scénarii d'aménagement de la piste cyclable ont été étudiés au droit de la parcelle de projet, mais aucun ne permet d'aboutir à une solution réalisable au regard des zonages du PLU actuel et de la disposition des bâtiments prévus. L'aménagement d'une piste cyclable au droit de l'aire de projet n'est pas envisageable.</p>

<p>« Concernant les eaux pluviales, le dossier présente actuellement une solution de gestion par bassin de rétention au sein de la parcelle, selon le zonage pluvial d'Ajaccio. Des mesures sont attendues afin de répondre à la disposition 2A-03 du SDAGE ' limiter les effets polluants du lessivage des sols par les eaux pluviales '. Celle-ci préconise en effet de limiter autant que faire se peut la collecte en réseau des eaux pluviales et de privilégier la non-imperméabilisation des surfaces, le recours à des revêtements innovants et le maintien des couverts naturels. Le dossier ne précise pas non plus si le bassin de rétention sera paysager et dans le cas échéant, quelles mesures seront mises en place. »</p>	<p>Concernant la question de la collecte en eaux pluviales, la notice descriptive du projet recense plusieurs solutions de non-imperméabilisation des sols. Cette notice fait état notamment d'aménagements végétalisés aux abords des cheminements piétons (prévus pour être perméable), au droit de la clôture en limite de terrain ou, encore, au maintien des végétaux présents sur le reste de la parcelle (p. 7-8).</p> <p>Par ailleurs, le pétitionnaire confirme la possibilité de réaliser les surfaces carrossables en Nidagravel et les surfaces de stationnement en Dalle Evergreen, de façon à limiter l'imperméabilisation des surfaces extérieures :</p> <div data-bbox="1137 494 1500 726" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="1128 726 1285 751" data-label="Caption">Dalle evergreen*</div> <div data-bbox="1554 494 1917 726" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="1554 726 1673 751" data-label="Caption">Nidagravel *</div> <p>Fourni en annexe 7 de la demande d'examen au cas par cas, le dossier loi sur l'eau fait mention d'un bassin de rétention « guidé par des considérations d'ordres paysager, d'aménagement et d'entretien » (p. 14). La mise en œuvre de ce bassin paysager sera décrite dans les mesures de traitement d'incidences du dossier demande de dérogation.</p>
<p>« Il est attendu des précisions sur les effets indirects des travaux et de la présence des cinq immeubles d'habitations sur l'espace boisé classé à proximité et les habitats qui le composent. »</p>	<p>Dans le cadre de la demande de dérogation, les effets indirects des travaux sur l'environnement seront détaillés. Des mesures d'évitement et de réduction seront prévues afin d'encadrer au mieux les travaux de construction et empêcher la dégradation des habitats périphériques, en particulier celui de l'Espace Boisé Classé à l'Ouest de l'aire de projet. Une attention particulière sera portée sur cet EBC à proximité immédiate du projet. Un suivi écologique sera également prévu et viendra étayer l'analyse des impacts du projet sur cet espace périphérique.</p>