

# AVIS DU CONSEIL NATIONAL DE LA PROTECTION DE LA NATURE

art. L411-1 et L411-2 du livre IV du code de l'environnement

Référence Onagre du projet : n°2022-07-29x-00798      Référence de la demande : n°2022-00748-041-001

Dénomination du projet : Projet immobilier Barbicaja

Lieu des opérations : -Département : Corse du Sud      -Commune(s) : 20000 - Ajaccio.

Bénéficiaire : SCI Riva Bianca

## MOTIVATION ou CONDITIONS

### Objet

Le dossier de demande de dérogation déposé par la SCI RIVA BIANCA concerne la perturbation intentionnelle d'individus, l'altération et la destruction d'habitats d'espèces animales protégées sur la commune d'Ajaccio en vue d'un projet immobilier et touristique.

Il est constitué d'un dossier de demande de dérogation de 195 pages ; un formulaire CERFA\_13616.01 : capture / dérangement de quinze espèces animales protégées (date erronée printemps 2022) (environ 75 individus estimés par le pétitionnaire) ; un formulaire CERFA\_13614.01 : destruction et altération d'habitats d'espèces animales protégées sur une surface de 1,05 hectare concernant dix-neuf espèces.

### Contexte

Le projet est situé au sein du site inscrit « Golfe d'Ajaccio » route des Sanguinaires sur la commune d'Ajaccio, il s'implante sur une surface totale d'environ 2,9 hectares. La zone est enclavée dans une urbanisation dense, sauf la partie Nord qui va vers un milieu naturel. Le terrain d'assiette comporte deux maisons individuelles et une bâtisse abandonnée, ainsi que des jardins qui offrent une perméabilité vers les milieux naturels qui composent la znieff de type 1 située en limite de la partie Nord des parcelles.

La demande d'autorisation porte sur un projet immobilier, dans un secteur très prisé par la location saisonnière et les maisons secondaires. Le projet de la SCI RIVA BIANCA porte sur la création de huit bâtiments répartis en six lots de construction, totalisant 105 logements dont douze en logements sociaux. Réservé pour partie à la primo-accession, le projet prévoit également des places de stationnement en sous-sol, des voiries internes et des espaces verts.

Ce projet a bénéficié d'un permis de construire de la commune d'Ajaccio en juillet 2017. Il est à noter que les surfaces Nord du projet ne sont pas dans le zonage UD constructible, mais font partie de l'espace boisé classé du PLU de la ville (arrêté en 2019) et donc en zonage Naturel inconstructible (elles n'auraient donc pas dû être intégrées au permis).

Le 4 novembre 2019, suite à un contrôle de l'Agence Française pour la Biodiversité, la présence de la Tortue d'Hermann est avérée par les contrôleurs et par les dires du voisinage sur l'unité foncière du projet. Suite à cette alerte, la DREAL a adressé un courrier au porteur de projet le 19 novembre 2019, après avoir pris connaissance du rapport de contrôle de l'AFB. Ce courrier visait à rappeler au pétitionnaire, les procédures administratives au titre du code de l'environnement auxquelles son projet pouvait être soumis. Il a ainsi été notifié la nécessité de réaliser un diagnostic faune/flore avant tout-travaux pour estimer les enjeux et proposer des mesures d'atténuations.

En février 2021, la DREAL a constaté la commercialisation des lots relatifs à ce projet. Or, aucun diagnostic n'avait été présenté à leurs services. Un deuxième courrier a alors été adressé au pétitionnaire, relatant les faits antérieurs et l'attente des inventaires faune/flore.

En juin 2022, un dossier de demande de dérogation a finalement été constitué par l'agence VISU, afin d'encadrer le projet sur l'ensemble des enjeux espèces protégées. Objet de la présente saisine.

## MOTIVATION ou CONDITIONS

Ces travaux vont entrainer la destruction des habitats de la tortue d'Hermann, de chiroptères (Pipistrelle de Kuhl et Vespere de Savi) et probablement d'une orchidée protégée (Sérapias négligé) pour laquelle aucun formulaire Cerfa n'a été déposé.

### Raison impérative d'intérêt public majeur

La raison impérative d'intérêt public majeur est bien développée dans ce dossier. Elle s'appuie sur le besoin de logements sociaux et de logements en primo-accession, ce qui est censé permettre de favoriser les habitats aux locaux, face au fort développement touristique du secteur. La justification de ce projet est donc basée surtout sur des contraintes économique et sociale et elle est censée correspondre à une forte demande locale. La principale faiblesse du critère de la raison impérative d'intérêt public majeur réside pour cette dérogation dans le critère logement social. Dans le projet, le nombre de logements sociaux est faible : 12 pour 105 logements. Dans le contexte local ce nombre ne permettra pas de compenser le fort déficit de logements sociaux. Ajaccio atteint difficilement 18 % de logements sociaux alors que le seuil est à 25 %. Et sur le projet, la proportion est de moins de 12 %. Même s'il est prévu 50 logements en primo accession le prix ne permettra pas de favoriser le logement social (avec un prix plafond de commercialisation de 2699 €/m<sup>2</sup> loin des prix retenus pour le site - T1 : 3 766 €, T2 : 4 000 €, T3 : 7 462 €, T4 : 6 563 € sur la base des surfaces moyennes des logements sociaux). Par ailleurs, l'attraction touristique ne saurait être considérée comme une raison impérative d'intérêt public majeur. **Le critère dérogatoire ne peut être retenu ici.**

### Absence de solutions alternatives

L'analyse des variantes s'est concentrée sur deux secteurs à proximité. Le CNPN est en mesure de se demander pourquoi le périmètre n'a pas été étendu, compte tenu des enjeux environnementaux du site. Ces secteurs sont classés en secteurs boisés et ne peuvent être construits. Pourquoi le site n'est-il pas classé en secteurs boisés puisque la parcelle contient un secteur boisé qui, au contraire des deux autres parcelles comparées, n'a pas été classé en espace boisée lors du PLU en 2019. Le PLU aurait-il intégré le permis de 2017 maintenant caduque ? Les seules alternatives évoquées sont situées dans un rayon de 1,5 km. Pour un projet de cette taille, les secteurs mobilisables sont difficiles à trouver à l'échelle locale de la route des Sanguinaires. On ne peut que regretter que la recherche de solutions alternatives n'ait été réalisée qu'à l'échelle du secteur de la commune et non pas de la Communauté de communes. Un des arguments en faveur de la solution choisie pour ce projet reste qu'il se situe en continuité d'une zone déjà urbanisée, ce qui limite le mitage du milieu semi-naturel alentour. Mais la raison principale reste l'attractivité touristique avec deux bâtiments de 23 appartements dévolus pour une résidence de tourisme. Or, la zone du projet constitue une zone refuge pour de nombreuses espèces dans un contexte très urbanisé.

Les surfaces nord du projet ne sont pas dans le zonage UD constructible, mais font partie de l'espace boisé classé du PLU de la ville et donc en zonage Naturel inconstructible. Elles n'auraient donc pas dû être intégrées au permis. De surcroît, cet espace boisé classé est également un espace remarquable et caractéristique inconstructible (loi Littoral) du PADDUC, Plan d'Aménagement et de Développement DURable de la Corse, espaces représentés en bleu sur l'extrait de la carte n°9 du Padduc, ci-dessous.



## MOTIVATION ou CONDITIONS

De fait, ce secteur constitue une rupture d'urbanisation sur le front littoral de la commune qui s'étend du centre de l'agglomération jusqu'à la pointe de la Parata. La seule superficie de la zone UD de Barbicaja présente une superficie de 39.000m<sup>2</sup> environ. Le secteur de Barbicaja a une « vocation naturelle » marquée. Ce secteur n'est pas « enclavé au sein d'une zone urbanisée » puisqu'il rejoint au nord un vaste ensemble naturel identifié en tant qu'espace remarquable dans le Padduc et au sud la route et le rivage de la mer.

### Nuisance à l'état de conservation des espèces concernées

Il correspond ici à une nouvelle réduction de l'aire de présence d'espèces présentant un fort impact cumulé en Corse, à savoir la Tortue d'Hermann, les chiroptères et le Sérapias négligé. Ce projet ne remet pas en cause la conservation de ces espèces sur l'île, mais il contribue à nuire à leur état de conservation. Le site, pour assurer une compensation, est localisé de l'autre côté du golfe dans une zone où le relâcher d'individus des Tortues d'Hermann ne pourra pas se faire dans des conditions d'habitats comparables. Les moyens prévus pour cette opération ne semblent pas adaptées.

La situation de la maison qui sera détruite avec les chiroptères est très problématique, ainsi que la destruction des habitats liés (plusieurs centaines de mètres carrés) à la source dans un milieu particulièrement sec, hormis un projet de mare peu crédible et ne remplaçant que très partiellement les impacts.

**Le critère dérogatoire ne peut être retenu dans ces conditions.**

### Avis sur les inventaires et le document

L'agence Visu qui a réalisé l'étude semble avoir recyclé (voire copier/coller) d'autres documents. Les inventaires sont à l'évidence très incomplets en particulier pour les espèces végétales. Celui de l'entomofaune par exemple est indigent et des espèces d'herpétofaune comme *Tarentola mauritanica*, *Algyroides fitzingeri*, *Hierophis viridiflavus* et *Discoglossus sardus* sont présents à proximité et hautement probables sur le site (voire *Euleptes europaea* sur les hauteurs).

Un contrôle de l'Agence Française pour la Biodiversité en 2019 et les inventaires de l'Agence Visu ont révélé la présence d'une espèce protégée, la tortue d'Hermann qui représente l'essentiel des enjeux, mais l'emprise concerne également d'autres espèces dont deux autres reptiles, cinq chiroptères, probablement un autre mammifère (hérisson d'Europe) et des oiseaux, ainsi que la destruction d'habitats sur plus d'un hectare pour ces reptiles, le sérapias négligé et de deux espèces patrimoniales l'orchis papillon et le sérapias en coeur.

Une liste d'espèces : la Tortue d'Hermann, le Léopard thyrrhénien, le Léopard sicilien, la Grenouille du Berger, le Faucon crécerelle, la Fauvette mélanocéphale, le Chardonneret élégant, la Corneille mantelée, l'Etourneau unicolore, le Gobemouche gris, le Goéland leucophaée, l'Hirondelle rustique, le Martinet noir, la Mésange bleue, la Mésange charbonnière, le Verdier d'Europe, la Pipistrelle de Kuhl, la Vespère de Savi le Molosse de Cestoni.

Plusieurs arbres pouvant accueillir des gîtes à chiroptères seront détruits. L'analyse d'impact du projet n'est pas assez bien détaillée et correcte. L'emprise est située à proximité de zone urbanisée en limite. Le secteur de Barbicaja a une « vocation naturelle » marquée. Ce secteur n'est pas « enclavé au sein d'une zone urbanisée » puisqu'il rejoint au nord un vaste ensemble naturel identifié en tant qu'espace remarquable dans le Padduc et au sud la route et le rivage de la mer.

### Estimation des impacts

Il est indiqué une source d'eau représentant un habitat à enjeu fort mais son devenir et son insertion dans le projet ne sont pas détaillés. Comment va s'écouler l'eau de la source ? Ce n'est pas évoqué hormis la création d'une mare et le maintien de certains bassins d'irrigation. Il semble que l'écoulement se fasse sur les parcelles voisines. En aucun cas la création d'une mare ne permettra de recréer les conditions particulières à la destruction de ces habitats associés à cette source et aux milieux adjacents.

L'évaluation des **impacts cumulés** montre que le secteur a subi une forte urbanisation et une artificialisation dans les dernières années, dont l'impact a très souvent concerné les habitats de la Tortue d'Hermann et du sérapias négligé qui voient leur présence diminuée peu à peu. Le projet évalue l'impact cumulé comme fort sur la tortue d'Hermann, qui subit un effet barrière important du fait de la rupture du corridor écologique. Les impacts indirects sont aussi peu explicites. L'ensemble de cette situation et le contexte doivent motiver une séquence ERC ambitieuse et exemplaire.

Malheureusement là aussi le dossier présente de nombreuses faiblesses, et le CNPN est en droit de réclamer des études plus poussées afin de pouvoir évaluer correctement les impacts de ce projet sur les espèces protégées et leurs habitats afin de valider ce troisième critère d'octroi à la dérogation...qui n'est **pas recevable ici**.

**Séquence E-R-C**

La phase d'**évitement** est très limitée au vu du début des impacts liés aux travaux et à la densité de l'occupation des sols. L'ampleur des travaux qui va altérer l'ensemble des 40 000 m<sup>2</sup> est susceptible de détruire des individus de la tortue d'Hermann dans ces habitats de prédilection qui semblent avoir été peu prospectés. Comment est-il possible sur un milieu favorable qu'il n'y ait qu'un individu et que les autres soient « en lisière de l'aire du projet » (p.145) ? La mesure d'évitement avec trappe pour empêcher l'arrivée d'individus sur le site n'est pas adaptée. Le schéma d'agencement global pour limiter cet impact n'est pas proposé et semble impossible à mettre à œuvre vu la surface d'emprise des bâtiments et de la voirie.

La mesure E2 évitement de destructions des chiroptères est plus adaptée, mais il manque la réalisation anticipée de gîtes pour ces chiroptères délogées.

**La réduction**

Plusieurs **mesures de réduction sont présentées**. La mesure R1 doit permettre d'éviter d'aggraver l'impact local sur les tortues d'Hermann, mais les informations sur la localisation des sites de relâcher et le protocole de relâcher sont à détailler. Le relâcher de tortues vivant sur la rive nord du golfe d'Ajaccio à Porticcio (rive sud du golfe) n'est pas une bonne idée. Les animaux doivent être laissés à proximité du site.

La mesure R2 doit être détaillée : vu la densité du bâti et la destruction probable de l'ensemble des ligneux, il est illusoire de mettre des nichoirs qui ne seront pas attractifs à moins que le projet ne détaille pas mieux ces points.

Il en va de même pour la mesure R3, sur l'accueil des chiroptères (voir aussi remarque évitement sur la chronologie).

Idem pour la mesure R4 avec la réduction drastique du milieu naturel dans la zone de construction, la réalisation d'abris à insectes nécessite une réflexion plus poussée sur son intérêt et ses zones d'implantation. A quoi sert de mettre des abris à insectes si leur habitat et ressources sont absents ? Cette mesure ne saurait être considérée comme une mesure de réduction.

La mesure R5 est plus intéressante, même si le choix des espèces doit être amélioré. Les papyrus ne sont pas des espèces locales. Comment sera approvisionnée la mare en eau ? La récupération des eaux pluviales ne semble pas prévue.

La mesure R6, plantation d'espèces indigènes : pourquoi ne pas préserver les zones « espaces verts » avec la végétation présente sur place ? Et éventuellement la compléter. Attention encore aussi aux espèces proposées (copié collé d'un autre projet ?).

La réduction des biocides au sein d'une zone bâtie ne saurait être considérée comme une mesure de réduction. L'usage des pesticides est interdit par la loi en ville.

La mesure 8 : pollution lumineuse. Pourquoi prévoir des éclairages vu la densité du bâti ? L'éclairage résiduel des bâtiments ne sera-t-il pas suffisant ? Cela semble aussi un copié collé d'un autre projet.

Idem pour les mesures 9 et 10 : multiplication de mesures sans intérêt démontré ajouté au dossier.

Aucune indication sur l'installation de panneaux solaires, ni sur les économies d'énergie.

Les mesures d'accompagnement et de suivis doivent être détaillées en relation avec les remarques sur la réduction et l'évitement pour la protection des espaces naturels à conserver dans les lots 1 à 4.

**La compensation**

**Les mesures de compensation ne sont pas à la hauteur du projet dans un contexte de COS élevé et de destruction importante des habitats et de possible destruction d'espèces (les tortues d'Hermann se terrent souvent dans des abris).**

Pour le reste, la compensation semble à la hauteur d'une analyse sommaire, le "jardinage" envisagé semble inutile, tout comme les "hôtels à insectes". La création d'une mare artificielle présente un intérêt.

En revanche, rien n'est dit sur ce qui limitera la propriété et là il serait très important de laisser les murs ou clôtures perméables au passage de tortues d'Hermann. Car elles sont en effet bien présentes dans le secteur. Ces passages sont indispensables (par ex tous les 50 m, largeur 30 cm, hauteur 25 cm), tout comme l'est l'engagement sur leur maintenance. Le dispositif (qui pourrait faire école dans ce secteur comme ailleurs en Corse) devra faire l'objet d'une validation par l'autorité environnementale après avis d'experts.

La destruction de bassins d'irrigation estimée à 580 m<sup>2</sup> ne sera pas compensée et doit l'être.

Le dossier devrait être beaucoup plus précis et ambitieux pour ce qui concerne la gestion de la végétation en place et l'imperméabilisation des surfaces.

### Légalité du projet

Le projet ne respecte pas le cadre légal. Il faut impérativement anticiper la partie environnementale avant une commercialisation qui est déjà en ligne (<https://programme-immobilier-neuf-ajaccio.com/residence-de-standing-plage-a-pied-ajaccio-barbicaja/>). Le projet s'appuie sur un permis de construire de 2017 dans une zone d'intérêt majeur pour la connexion milieu naturel Znieff et bord de mer. Ce permis n'est donc plus valable. La révision du PLU en 2019 a classé les îlots boisés de ce secteur non constructible.

**Le projet ne peut pas bénéficier du caractère dérogatoire pour trois des conditions :** Le caractère dérogatoire n'est pas rempli non plus sur les solutions alternatives trop limitées au proche environnement. Pour la destruction des habitats et les atteintes aux espèces et habitats, le dossier ne remplit pas non plus les conditions. Les inventaires ne sont pas en rapport avec la situation. Il manque des observations et un bon chiffrage des surfaces d'habitats par espèces impactées.

**Le secteur aurait plutôt vocation à devenir un site de compensation.**

### Conclusion

**Le projet est assez difficile à examiner en raison d'un assemblage de parties semblant provenir de copié-collé d'autres dossiers sans rapport ou lointain avec le projet. Les informations sont lacunaires sur un nombre important de parties en lien direct avec le projet. Par exemple, sur la source et les habitats, il est difficile faute de documents détaillés de situer les différentes parcelles et leurs habitats.**

**Le critère dérogatoire, basé sur un critère social pour pouvoir s'appliquer, devrait correspondre à un projet avec une proportion supérieure de logements sociaux d'au moins 25 %. De plus, les tarifs pratiqués sur la zone nous laissent très dubitatifs quant à l'argument sur la primo-accession par les locaux. Le projet aurait dû également présenter une meilleure conservation de zones naturelles sur la zone des blocs 1 à 4 et éviter la destruction du bâtiment accueillant les chiroptères (qui constituent un des enjeux écologiques majeurs du site). Le COS semble très élevé et n'est pas indiqué.**

La construction sur une des rares parcelles encore verte sur cette portion de côte réduirait plus encore les fonctionnalités écologiques entre les crêtes et le maquis (sur les hauts), et les parties basses avec thalwegs et zones fraîches entièrement artificialisées ou détruites. Et qui plus est, avec des immeubles implantés au ras de la route (alors que beaucoup de constructions, y compris récentes, sont implantées en retrait) et en construisant beaucoup plus loin vers l'amont que partout ailleurs dans le secteur.

**Le CNPN émet un avis défavorable et demande un arrêt immédiat du projet** dont la vente de biens a déjà été initiée avant même d'avoir toutes les autorisations requises pour le faire.

#### Rappel succinct des éléments motivant l'avis :

1. **Proportion de logements sociaux insuffisante, COS trop élevé, primo-accession peu vraisemblable.**
2. **Absence de solution alternatives de moindre impact sur les espèces protégées non démontrée.**
3. **Disparition trop importante des zones naturelles sur la zone des blocs 1 à 4.**
4. Inventaires faune et flore incomplets.
5. Mesures sur la Tortue d'Hermann non satisfaisantes.
6. Agencement global des travaux ne limitant pas l'impact des perturbations sur une zone densément transformée.
7. Destructions d'habitats des chiroptères sans réalisation anticipée de gîtes adaptés pour les individus délogés.
8. Problème de localisation des sites de relâcher et du protocole de relâcher non recevables avec absence de structures adaptées pour les tortues d'Hermann (dans les murs ou clôtures de passage).
9. Les mesures R2/R4/R6 sont non adaptées en lien avec la densité du bâti et avec la réduction drastique du milieu naturel dans la zone de construction (lots 1 à 4).
10. Dans le cadre des mesures R5/R6, le choix des espèces n'est pas adapté. Il ne faut pas confondre espèces subspontanées, introduites et locales. Pas de mesures pour éviter le développement des plantes envahissantes.
11. La récupération des eaux pluviales n'est pas prévue. Pas de mesures de production d'énergie (solaire) et d'économie.
12. Problème de la pollution lumineuse non résolu.
13. Mesures compensatoires mal dimensionnées
14. Les formulaires Cerfa ne correspondent aux potentialités des espèces, de leurs effectifs et des surfaces réellement impactées.

MOTIVATION ou CONDITIONS

Par délégation du Conseil national de la protection de la nature :  
Nom et prénom du délégataire : Nyls de Pracontal

**AVIS : Favorable**

**Favorable sous conditions**

**Défavorable**

Fait le : 19 septembre 2022

Signature :

