



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
CORSE

**Avis délibéré
de la Mission régionale d'autorité environnementale
Corse**

**sur le projet de lotissement "Les Jardins de Tabalto", au lieu-dit
Lombarda, à Sant'Andrea d'Orcino**

**N° MRAe
2024CORSE / PC 05**

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

CORSE

Avis du 5 juillet 2024 sur le projet de lotissement "Les Jardins de Tabalto", au lieu-dit Lombarda, à Sant'Andrea d'Orcino

PRÉAMBULE

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté le 5 juillet 2024 en collégialité électronique par Sandrine Arbizzi, Jean-François Desbouis, Jean-Michel Palette, Louis Olivier et Johnny Douvinet, membres de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

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.

Conformément aux dispositions prévues par les articles L. 122-1 et R. 122-7 du Code de l'environnement (CE), la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Corse a été saisie par la direction départementale des territoires (DDT) de Corse-du-Sud le 3 mai 2024, pour avis de la MRAe sur le projet de lotissement "Les Jardins de Tabalto", au lieu-dit Lombarda, à Sant'Andrea d'Orcino. Le maître d'ouvrage du projet est la SAS Les Jardins de Tabalto. Le dossier comporte notamment :

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

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 122-7 du Code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 122-1 du même code, il en a été accusé réception en date du 07 mai 2024. Conformément à l'article R. 122-7 précité, l'avis doit être fourni dans un délai de deux mois.

En application de ce même article, la DREAL de Corse a consulté :

- par courriel du 07 mai 2024 l'agence régionale de santé de Corse, qui n'a pas transmis de contribution dans le délai réglementaire ;
- par courriel du 07 mai 2024 le préfet de département, au titre de ses attributions en matière d'environnement, qui n'a pas transmis de contribution dans le délai réglementaire.

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

Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). L'avis devra être porté à la connaissance du public par l'autorité en charge de le recueillir, 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.

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. Il ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

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 du Code de l'environnement, cette décision prendra en considération le présent avis.

Les articles L. 122-1 et R. 123-8-I-c) du Code de l'environnement font obligation au porteur de projet d'apporter une réponse écrite à l'avis de la MRAe. 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. Enfin, une transmission de cette réponse à la MRAe (mrae.dreal-corse@developpement-durable.gouv.fr) 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.

SYNTHÈSE

Le projet de lotissement porté par la SAS Les Jardins de Tabalto se situe au lieu-dit Lombarda, sur le territoire de la commune de Sant'Andrea-d'Orcino, en Corse-du-Sud. Le projet est situé en bordure sud-est du mont U Castellu et n'est pas visible depuis la RD 81 et le littoral.

L'aire de projet est constituée de trois parcelles d'une superficie totale de 2,2 ha, sur lesquels 1,6 ha sont constructibles. Le projet prévoit la réalisation de 14 lots, en extension de l'urbanisation du lieu-dit de Lombarda. Il convient de préciser que le projet est en fait une régularisation de travaux de déboisement débutés à l'automne 2022.

Compte tenu de l'implantation et de la nature du projet, les enjeux principaux concernent essentiellement la préservation de la biodiversité et du paysage ainsi que la gestion des eaux pluviales et usées.

Bien qu'insuffisants, les inventaires ont mis en évidence des enjeux de flore (une espèce protégée et quatre espèces patrimoniales), d'herpétofaune (deux espèces protégées, dont la Tortue d'Hermann) et d'avifaune (une espèce protégée notamment). Concernant la flore, la station d'espèce protégée sera évitée, tandis que 3 des 4 stations patrimoniales le seront également. Concernant les reptiles et l'avifaune, les enjeux liés aux espèces sont globalement pris en compte lors du phasage des travaux mais les impacts sur les habitats ne sont pas traités alors même que la quasi-totalité des 1,6 ha de l'aire de projet sont favorables à la Tortue d'Hermann et la totalité à la Fauvette pichou. La MRAe recommande de compléter l'analyse des impacts du projet sur les habitats, de compléter la séquence éviter – réduire en conséquence, afin de s'assurer que le projet respecte la réglementation relative aux espèces protégées.

Le projet induira une imperméabilisation des sols sur une superficie d'environ 7 000 m². Pour limiter et compenser cette imperméabilisation, le dossier prévoit la réalisation des accès et parkings au sein des lots, construits avec des matériaux perméables, d'un bassin de rétention paysager et de puits d'infiltration au sein de chaque lot.

Les eaux usées seront traitées à l'échelle de la parcelle. Étant donné l'hétérogénéité de la perméabilité des sols, deux options sont proposées : une partie des lots devra mettre en œuvre des systèmes d'assainissement autonome de type microstation avec infiltration par lit filtrant, tandis que l'autre partie sera traitée de manière commune au sein du lot technique par une microstation de 25 EH et une surface d'infiltration de 160 m². Dans la mesure où l'analyse de la perméabilité des sols et le dimensionnement des ouvrages ne sont pas développés dans l'étude d'impact, la MRAe recommande de la compléter en reprenant les éléments de justification du système d'assainissement retenu (tests de perméabilité, résultats, dimensionnement de la filière d'assainissement) présentés dans l'étude géologique d'aptitude des sols à l'assainissement.

Si l'étude d'impact s'attache à affirmer l'absence d'incidences du projet sur le paysage, le recours à un unique architecte pour l'ensemble des lots et la réalisation de toitures terrasses, ainsi que le règlement de lotissement, ne permettent pas de s'assurer que cette mesure sera rendue obligatoire et respectée.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

Table des matières

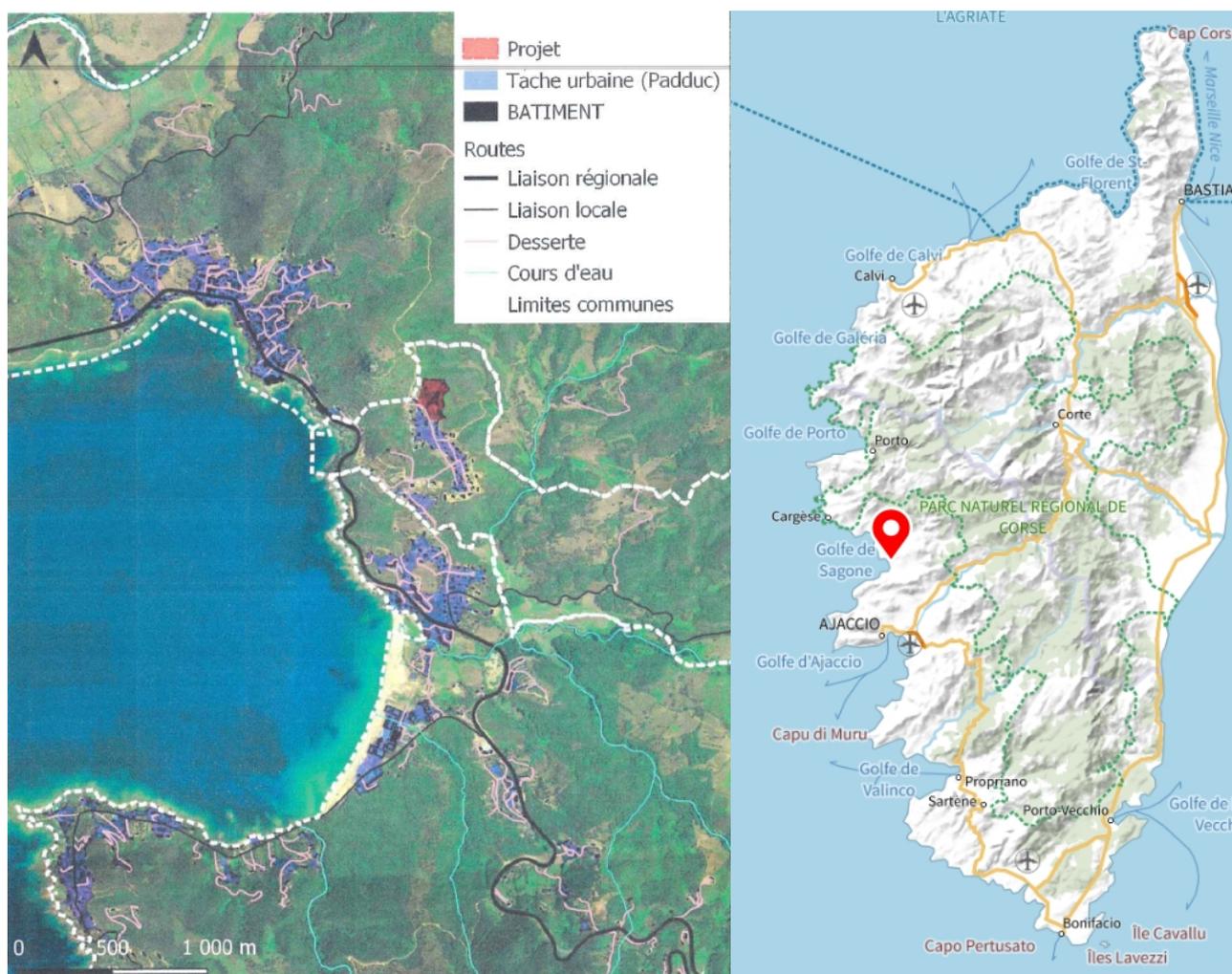
PRÉAMBULE.....	2
SYNTHÈSE.....	3
AVIS.....	5
1. Contexte et objectifs du projet, enjeux environnementaux, qualité de l'étude d'impact.....	5
1.1. Contexte et nature du projet.....	5
1.2. Description et périmètre du projet.....	6
1.3. Procédures.....	7
1.3.1. <i>Soumission à étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale</i>	7
1.3.2. <i>Procédures d'autorisation identifiées, gouvernance et information du public</i>	7
1.4. Enjeux identifiés par la MRAe.....	8
1.5. Complétude et lisibilité de l'étude d'impact.....	8
1.6. Articulation avec les plans et programmes identifiés.....	8
2. Analyse thématique des incidences et prise en compte de l'environnement par le projet.....	9
2.1. Milieu naturel, y compris Natura 2000.....	9
2.1.1. <i>Habitats naturels et continuités écologiques</i>	9
2.1.2. <i>Espèces</i>	11
2.1.3. <i>Évaluation des incidences Natura 2000</i>	14
2.2. Gestion des eaux pluviales et usées.....	14
2.3. Paysage.....	14
2.4. Risques naturels (notamment incendie de forêt).....	15

AVIS

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

1.1. Contexte et nature du projet

Le projet de lotissement se situe sur la commune de Sant'Andrea-d'Orcino, située en Corse-du-Sud, au sein de la communauté de communes Spelunca-Liamone. La commune est également située au sein de l'aire d'attraction d'Ajaccio. Les parcelles concernées, référencées A 26 – 28 – 999 et 1388, sont accessibles depuis la RD 81 par une route communale. Le projet s'implante en bordure nord d'un quartier existant.



1.2. Description et périmètre du projet

Le projet prévoit la réalisation de 14 lots destinés à la construction de maisons individuelles, d'un lot technique destiné à accueillir un bassin de rétention des eaux pluviales et des espaces verts et une voirie commune en impasse. Le projet se situe sur un terrain d'assiette de 2,2 ha dont 1,6 ha sont classés en zone constructible de la carte communale en vigueur. L'ensemble des maisons sera réalisé en R+1, à l'exception d'une de plain-pied. Le stationnement sera réalisé au sein des lots.

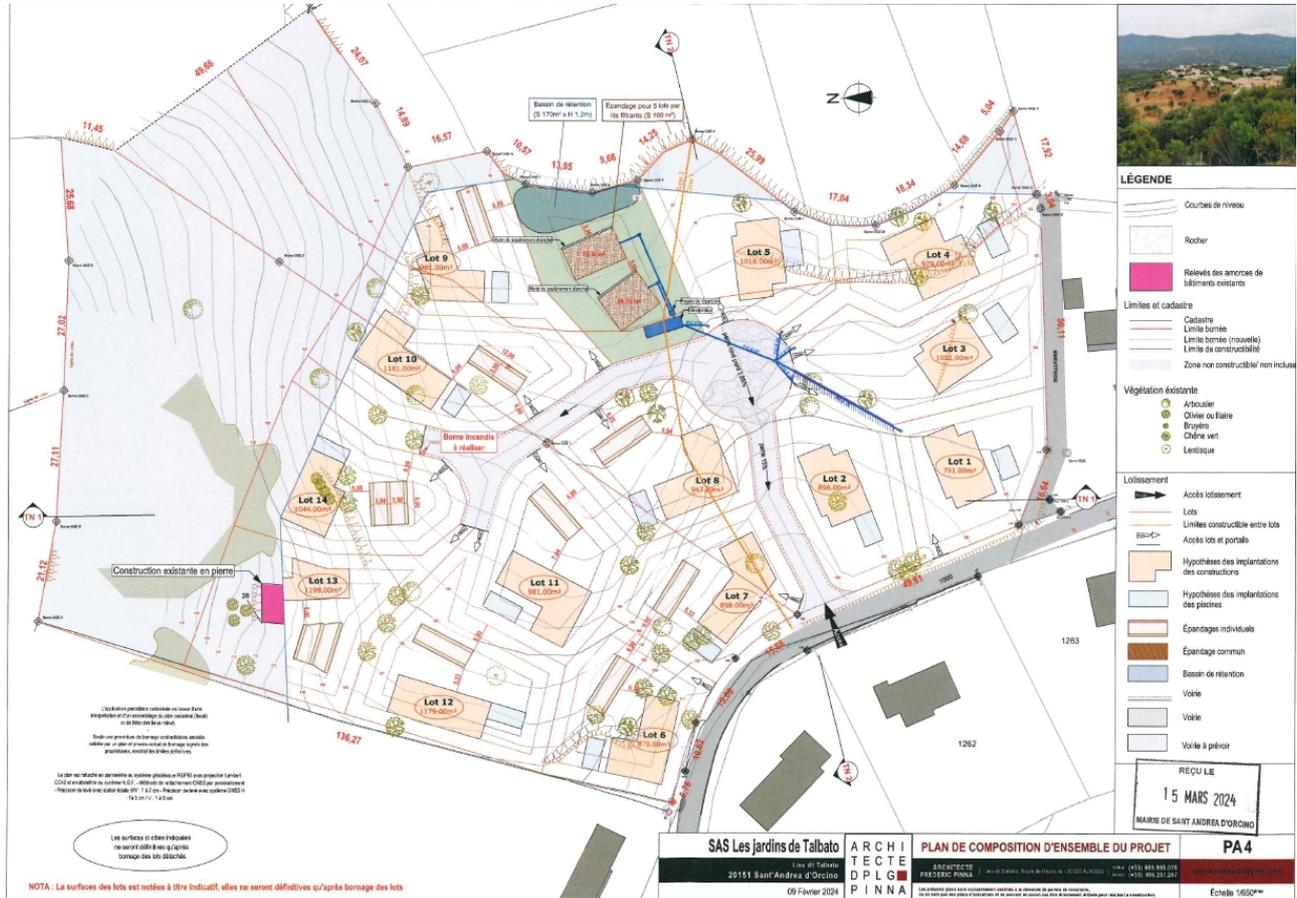


Figure 2: plan de masse avec hypothèse d'implantation des bâtiments – Source : étude d'impact

Il convient de préciser que le projet est en fait une régularisation de travaux de déboisement¹, débutés à l'automne 2022 préalablement à la saisine de la MRAe.

1 R.122-2 CE, tableau annexe sous-rubrique 47b "autres déboisements"

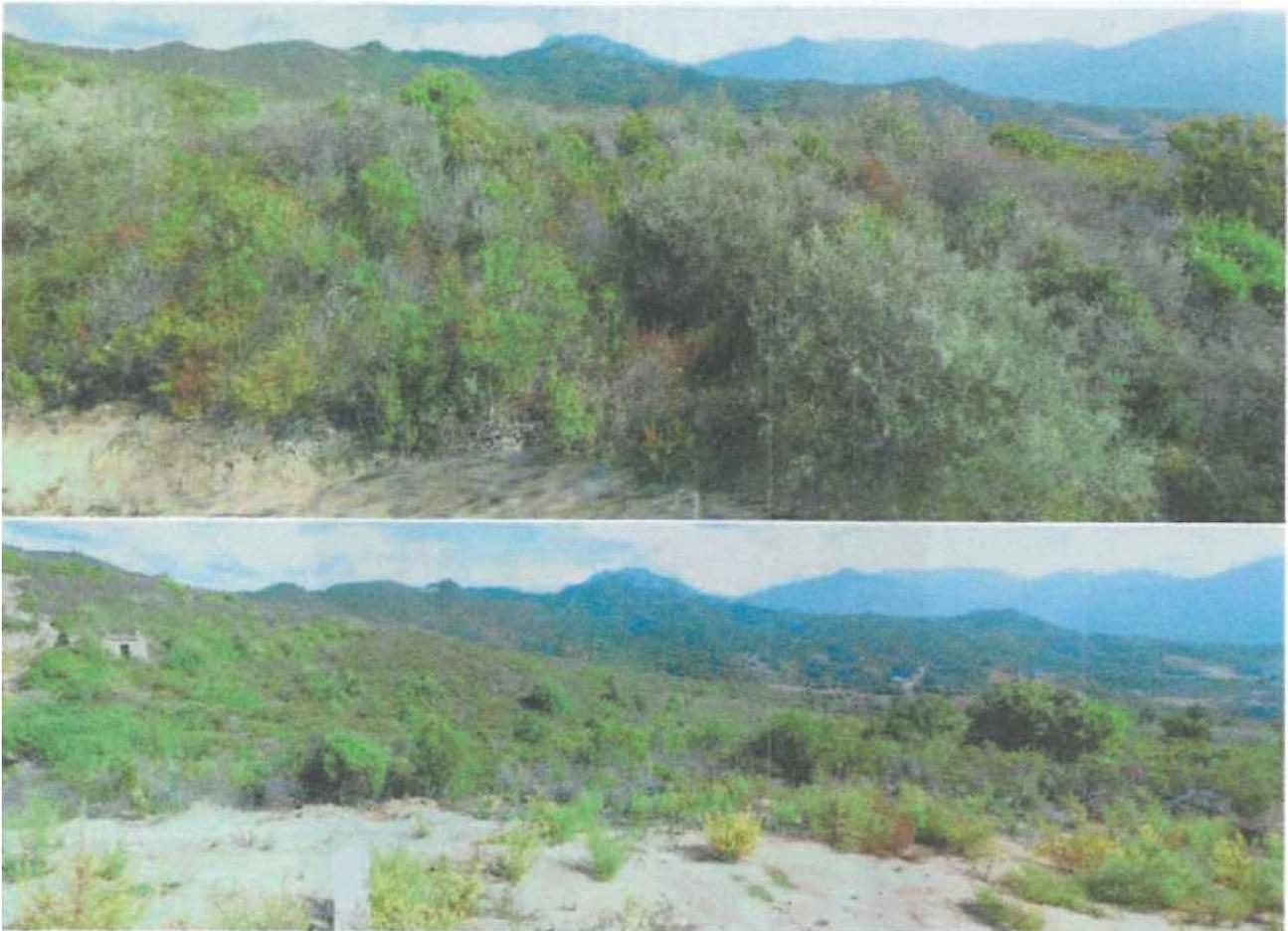


Figure 3: habitats présents avant gyrobroyage – Source : étude d'impact (page 10)

1.3. Procédures

1.3.1. Soumission à étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale

Le projet de lotissement, 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 (CE).

Le projet relevant d'un examen au cas par cas, le maître d'ouvrage a, conformément à l'article R. 122-3-1 CE, transmis à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement une demande d'examen au cas par cas le 07 décembre 2022. Par arrêté préfectoral n° F09422P108 du 20 décembre 2022, l'autorité chargée de l'examen au cas par cas a pris la décision motivée de soumettre le projet à étude d'impact.

1.3.2. Procédures d'autorisation identifiées, gouvernance et information du public

D'après le dossier, le projet relève des procédures de demande d'autorisation suivantes : permis d'aménager et déclaration au titre de la loi sur l'eau.

1.4. Enjeux identifiés par la MRAe

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

- la préservation de la biodiversité ;
- la préservation de la ressource en eau et des milieux récepteurs ;
- la préservation du paysage ;
- les risques naturels (notamment incendie de forêt).

1.5. Complétude et lisibilité de l'étude d'impact

L'étude d'impact est globalement proportionnée aux enjeux identifiés. Cependant, sa rédaction et son organisation sont ponctuellement difficiles à appréhender compte tenu de l'historique du projet et peuvent nuire à la bonne compréhension de l'impact du projet par le public.

La MRAe recommande de revoir l'organisation de l'étude d'impact afin d'en faciliter une bonne compréhension par le public, compte tenu de l'historique du projet.

1.6. Articulation avec les plans et programmes identifiés

Concernant les dispositions d'urbanisme à l'échelle communale, la commune de Sant'Andrea-d'Orcino dispose d'une carte communale approuvée en 2016. En l'absence de règlement spécifique sur les zones constructibles de la carte communale, c'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'applique.

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

2.1. Milieu naturel, y compris Natura 2000

Le projet est situé au sein d'une zone de sensibilité à la Tortue d'Hermann. A moins de cinq kilomètres du projet, on retrouve également les zonages écologiques terrestres suivants :

- la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I « *Embouchure et plaine du Liamone* », située à 1,6 km ;
- l'arrêté de protection de biotope (APB) « *Terrasses sableuses et zone humide du Liamone* », située à 2,5 km.

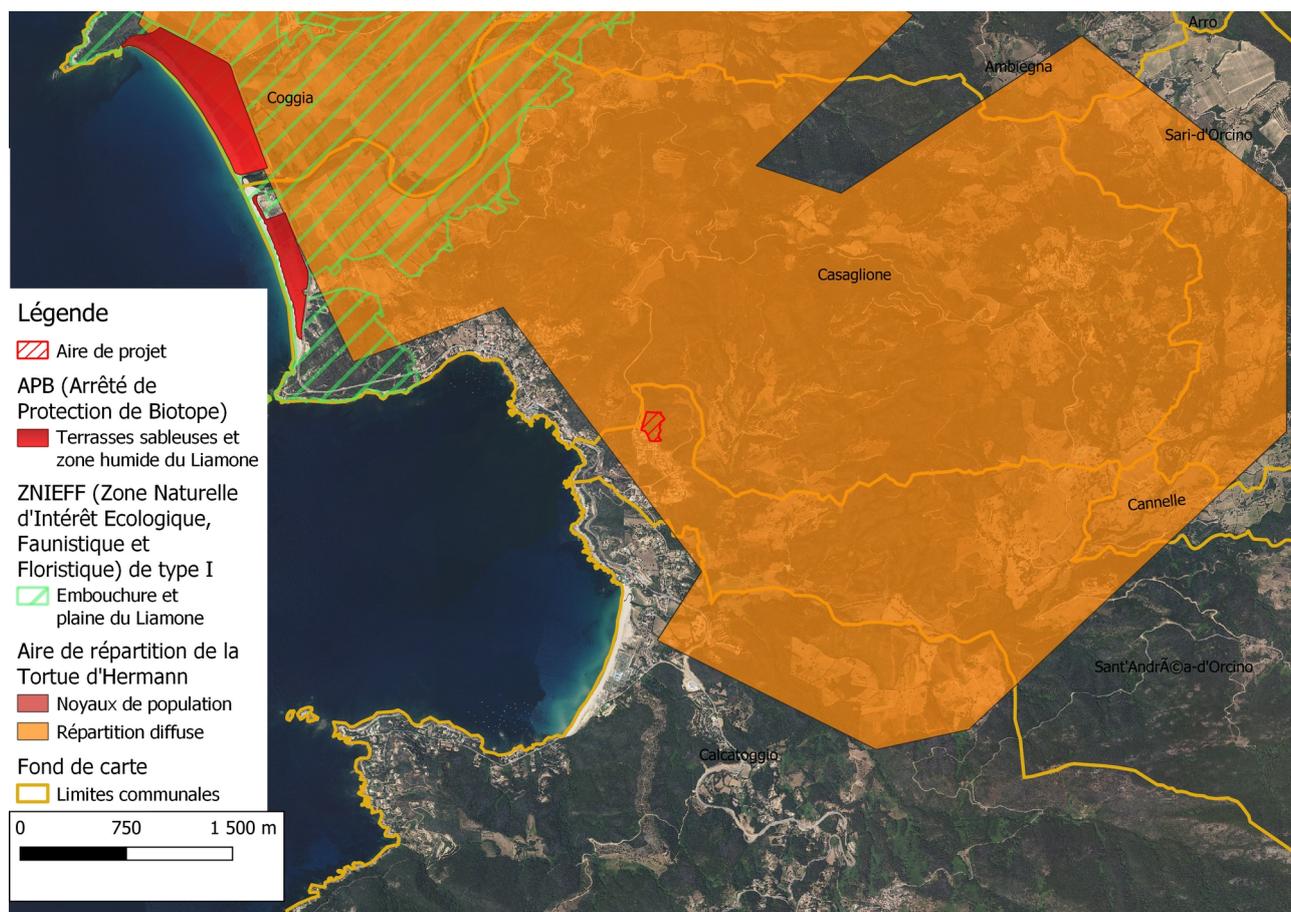


Figure 4: zonages écologiques terrestres à proximité du projet – Source : MRAe Corse

2.1.1. Habitats naturels et continuités écologiques

Le site est actuellement constitué d'une mosaïque d'habitats ouverts et semi-ouverts, qui sont en partie la conséquence du déboisement réalisé à l'automne 2022, dans le cadre des travaux.

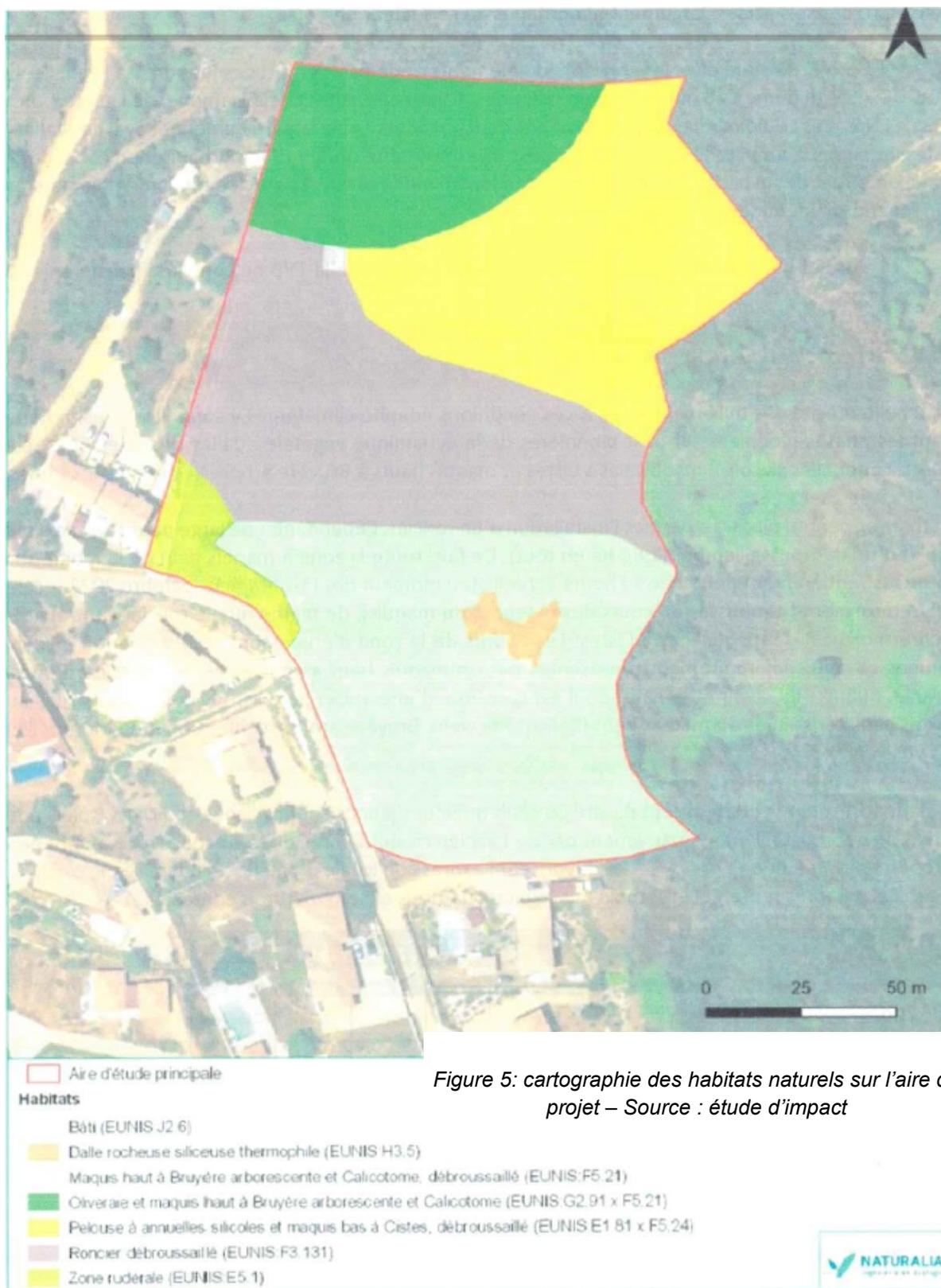


Figure 5: cartographie des habitats naturels sur l'aire de projet – Source : étude d'impact

L'aire de projet est caractérisée par un roncier qui la traverse d'ouest en est. Ce roncier présentait des enjeux écologiques importants puisqu'il servait, avant le déboisement opéré en 2022, d'aire de refuge

et de point d'eau temporaire pour la petite faune. Le reste du site est caractérisé majoritairement par un maquis haut, dont la partie sud a été en partie déboisée en 2022.

Le projet conduira à la destruction définitive de l'ensemble du roncier (0,59 ha) et du maquis haut situé au sud (0,74 ha). Les habitats présents sur l'assiette du projet (environ 1,4 ha) étant des habitats fonctionnels pour plusieurs espèces protégées (Tortue d'Hermann et Fauvette pichou notamment), le dossier aurait dû s'attacher à justifier l'absence d'impact résiduel sur ceux-ci. Cette justification est absente du dossier.

En l'état, la MRAe rappelle que la destruction et l'altération d'espèces protégées ou de leurs habitats est interdite, conformément à l'article L. 411-1 du Code de l'environnement. Le maître d'ouvrage devra s'assurer que le projet respecte la réglementation et déposer un dossier de demande de dérogation le cas échéant.

La MRAe recommande de compléter l'analyse des impacts du projet sur les habitats, de compléter la séquence éviter – réduire en conséquence, afin de s'assurer que le projet respecte la réglementation relative aux espèces protégées.

2.1.2. Espèces

L'effort de prospection apparaît insuffisant : deux passages en avril et mai 2023 pour les habitats naturels et la flore, trois passages en mars, juin et août 2023 pour l'ensemble de la faune. Ces inventaires ne couvrent pas un cycle biologique complet et les passages concernant la faune ont été réalisés par une personne seule pour plusieurs groupes taxonomiques.

Concernant la flore, les prospections ont permis de confirmer la présence d'une espèce protégée, l'Isoète épineux, de quatre espèces patrimoniales et de trois espèces exotiques envahissantes. L'étude d'impact affirme que quatre des cinq stations d'espèces protégées ou patrimoniales seront évitées (la station d'Œillet de Nanteuil située dans l'emprise du futur bassin de rétention, ne pourra pas être évitée). Le règlement de lotissement sera rédigé en ce sens : par un repérage et une protection physique jusqu'à achèvement des travaux sur les lots concernés, par une sensibilisation et une signalétique appropriée ensuite et par un suivi sur 10 ans par un écologue. Ces éléments sont bien repris dans le règlement de lotissement. Par ailleurs un protocole d'éradication spécifique à chaque espèce exotique envahissante identifiée est proposée dans le dossier². La MRAe n'a pas de remarque particulière sur ce point.

La MRAe note que le dossier gagnerait en clarté si les impacts bruts du projet sur la flore étaient décrits avant la présentation des mesures d'évitement, de sensibilisation et de suivi proposées.

2 Pages 75 à 82 de l'étude d'impact



Concernant la faune, les principaux enjeux identifiés concernent les reptiles et l'avifaune. Les prospections réalisées ont mis en évidence la présence de la Tortue d'Hermann, du Lézard tyrrhénien et de la Fauvette pichou. La quasi-totalité de l'aire de projet présente des habitats fonctionnels pour l'alimentation et/ou la reproduction de ces espèces.

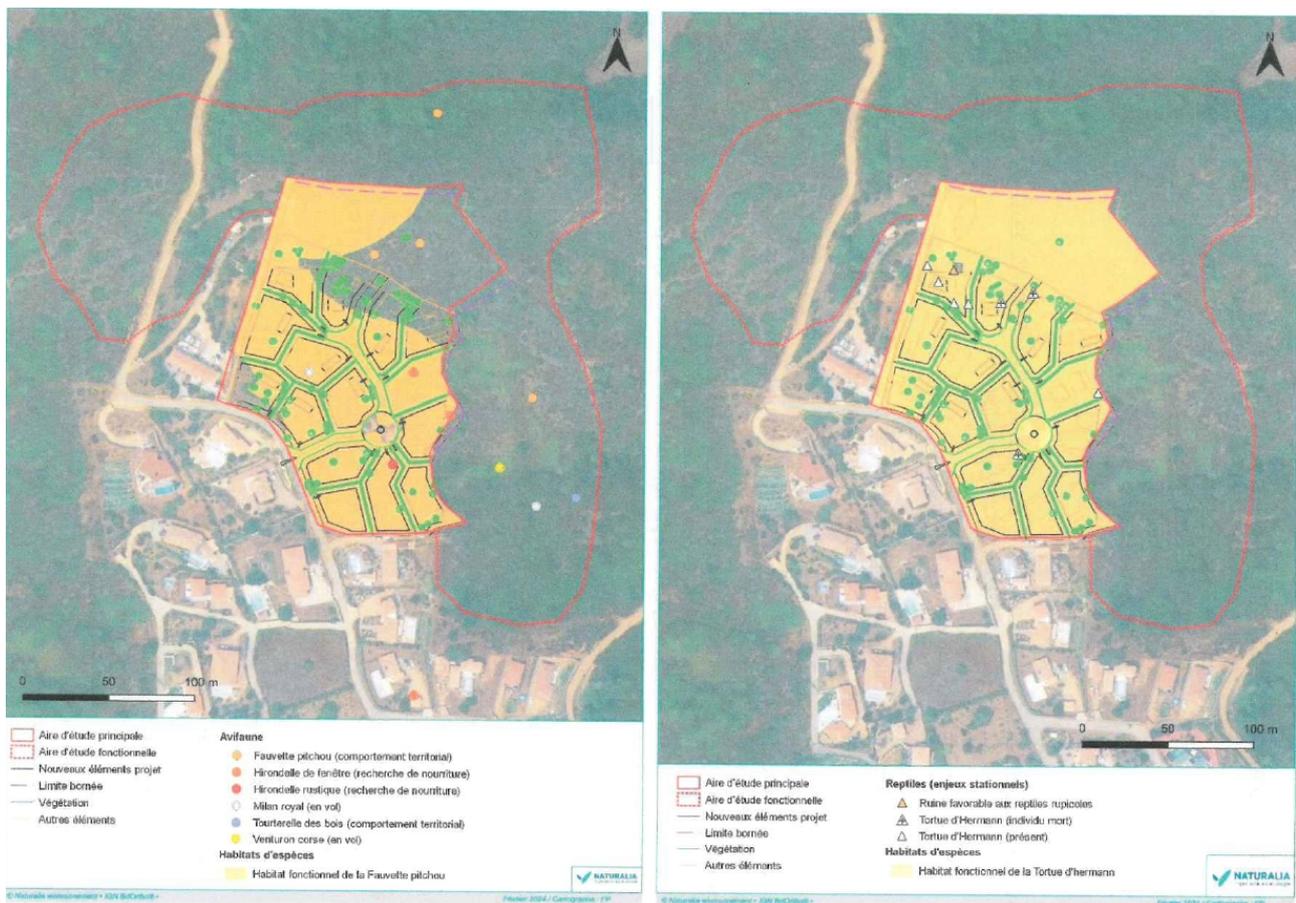


Figure 7: cartographie des résultats d'inventaires pour l'herpétofaune (à gauche) et l'avifaune (à droite) sur l'aire de projet – Source : étude d'impact

Si le dossier présente les enjeux à l'échelle du site (assez fort pour la Tortue d'Hermann, modéré pour la Fauvette pichou et faible à négligeable pour les autres enjeux de faune), il ne présente pas les impacts bruts du projet sur les habitats et les espèces identifiées, que ce soit sous la forme de cartographies, d'argumentaires ou de tableaux de synthèse. Pour limiter les impacts du projet sur ces espèces, une séquence évitement-réduction classique est proposée pour la phase de travaux : débroussaillage du terrain en deux temps, depuis l'intérieur vers l'extérieur de la parcelle, avec mise en œuvre de barrières imperméables et sessions de capture avec relâcher immédiat. Pour l'implantation des lots, le règlement de lotissement impose la mise en place de clôtures perméables à la petite faune entre les lots, la conservation de certains couloirs périphériques au sein des lots pour permettre la circulation de la petite faune, l'adaptation des modalités d'entretien des espaces verts et des OLD³ (fauche hors période printanière notamment). Le bassin de rétention a également été revu afin de prendre en compte les enjeux de biodiversité, il sera donc réalisé avec des pentes douces et sera une zone d'alimentation potentielle pour la petite faune. Enfin, un suivi écologique (axé sur la Tortue d'Hermann) sera réalisé sur 10 ans.

La MRAe recommande de compléter les inventaires afin de couvrir un cycle biologique complet et de présenter les impacts bruts du projet sur les habitats et les espèces identifiés avant les mesures d'évitement, de sensibilisation et de suivi proposées.

3 OLD : Obligations légales de débroussaillage

2.1.3. Évaluation des incidences Natura 2000

L'étude d'impact mentionne que le site Natura 2000 le plus proche « *Îles Sanguinaires, plage de Lava et Punta Pellusella* » (Directive « Habitats, Faune, Flore ») est situé à plus de neuf kilomètres de l'aire de projet et que le projet n'aura pas d'incidence directe ou indirecte sur le site en question. La MRAe n'a pas de remarque particulière quant à cette affirmation.

2.2. Gestion des eaux pluviales et usées

Concernant la gestion des eaux pluviales, « *la surface totale du projet augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet* »⁴ est d'environ 2,2 ha et la surface nouvellement imperméabilisée sera d'environ 7 140 m² (voirie, construction, lot technique et aménagements connexes).

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, le projet prévoit de réaliser les trottoirs et les parkings en matériaux perméables. Pour compenser l'imperméabilisation des sols, un bassin paysager d'un volume de 200 m³ est envisagé au sein du lot technique situé à l'est du projet. Ce bassin sera complété par 14 puits d'infiltration d'environ 4 m³, implantés sur chaque lot à construire, portant ainsi le volume total de rétention à 256 m³. La MRAe n'a pas de remarque particulière concernant la gestion des eaux pluviales.

Concernant le traitement des eaux usées, neuf lots seront dotés d'un système d'assainissement autonome, tandis que les eaux usées des cinq lots restants seront traitées ensemble à l'aide d'une micro-station (25 équivalent-habitant) avec système d'infiltration, afin de tenir compte de la perméabilité des terrains concernés.

La MRAe note que les hypothèses de dimensionnement et les résultats de perméabilité des sols sont issues de l'étude géologique d'aptitude des sols à l'assainissement, document annexé à la demande de permis, sans qu'elles ne soient reprises dans l'étude d'impact qui se contente de mentionner que « *le projet choisit de traiter les eaux usées individuellement et suivant deux cas* :

- *des systèmes agréés de type microstations ou filières compactes seront obligatoires pour 9 lots*
- *une fosse collective pour 5 lots.* »⁵

Le choix de ne pas raccorder tous les lots à la microstation commune devrait par ailleurs être davantage justifié.

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact en étayant la justification du système d'assainissement retenu (individuel, collectif) au regard des susceptibilités d'incidences sur l'environnement.

2.3. Paysage

Le projet s'implante au sud-est du mont U Castellu, en extension du bâti existant du lieu-dit Lombarda. La topographie du site ne le rend pas visible depuis la baie de Liscia, avec une déclivité vers l'est d'une pente moyenne de 20 %. Le projet est visible depuis le grand paysage, mais il s'insère au sein d'un espace en partie urbanisé.

4 Rubrique 2.1.5 du dossier loi sur l'eau

5 Page 116 de l'étude d'impact

D'après l'étude d'impact, les incidences du projet sur les paysages sont limitées. Les constructions sont envisagées exclusivement en R+1 pour 13 des 14 lots et de plain-pied pour le lot 11. Le règlement de lotissement précise les objectifs de plantation pour les différents lots et stipule que les clôtures devront être constituées d'un grillage à maille large doublée d'une haie arborée issue de la repousse du maquis présent sur le site. Ces mesures sont de nature à limiter les incidences du projet sur le grand paysage.

Concernant les toitures des constructions, l'étude d'impact affirme qu'elles sont prévues sous forme de toitures terrasses et seront végétalisées ou recouvertes d'un gravier de teinte sable. Ce choix architectural crée une rupture de style assumée par le maître d'ouvrage avec le reste du lotissement. Si le recours à un unique architecte sera à de nature à homogénéiser l'aspect architectural des différents lots, la MRAe note néanmoins que le règlement de lotissement ne rend pas obligatoire le recours aux toitures terrasses.

Concernant l'insertion des piscines, elles seront adaptées aux courbes de niveau du terrain et enterrées, avec un parement intérieur de teinte sombre ou grisée conformément aux recommandations de l'UDAP⁶ de Corse-du-Sud.

2.4. Risques naturels (notamment incendie de forêt)

La commune de Sant'Andrea-d'Orcino est concernée par le risque incendie de forêt mais n'est pas couverte par un plan de prévention du risque incendie de forêt (PPRIF). L'étude d'impact précise que le projet est situé au sein d'un aléa moyen-faible ; pourtant, la cartographie présentée⁷ montre que le projet est situé également en partie en aléa moyen-fort.

L'étude d'impact affirme que les obligations légales de débroussaillage (OLD) permettront de concilier risque incendie et biodiversité, sans pour autant présenter un plan de gestion et un suivi de la mise en application effective des OLD. Une borne incendie sera installée au sein du lotissement et la voirie interne est dimensionnée pour le passage des engins de secours.

6 UDAP : Unité départementale de l'architecture et du patrimoine

7 « Extrait PLU de Casaglione - Servitudes » Etude d'impact page 35