



Corse

**Avis délibéré**  
**de la Mission régionale d'autorité environnementale**  
**Corse**  
**sur le projet de lotissement « Vadina » sur le territoire de la  
commune de Pietrosella (Corse-du-Sud)**

N°MRAe  
2022CORSE / PC 9

## 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 sur le dossier du projet de lotissement sur le territoire de la commune de Pietrosella (Corse-du-Sud). Le maître d'ouvrage du projet est la société SCI Vadina.

Le dossier comporte notamment une étude d'impact sur l'environnement incluant une évaluation des incidences Natura 2000.

Conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 8 septembre 2020), cet avis a été adopté le 16 décembre 2022 en « collégialité électronique » par Jean-François Desbouis, Sandrine Arbizzi et Louis Olivier 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.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Corse a été saisie par l'autorité compétente pour avis de la MRAe.

L'ensemble des pièces constitutives du dossier a été reçu le 9 octobre 2022. 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 17 octobre 2022. 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 courrier du 17 octobre 2022, l'agence régionale de santé de Corse qui a transmis une contribution en date du 24 octobre 2022 ;
- par courriel du 17 octobre 2022, le préfet de département au titre de ses attributions en matière d'environnement.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL , 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 Corse. 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 MRAe<sup>1</sup>. 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.**

---

<sup>1</sup> mrae.dreal-corse@developpement-durable.gouv.fr

## SYNTHÈSE

Le projet de lotissement porté par la société SCI Vadina se situe sur la commune de Pietrosella, dans le département de Corse-du-Sud. Le projet est situé au lieu-dit « Jean-Marc », sur une parcelle dont la superficie totale est d'environ 4,4 ha. Le projet consiste en la création de 15 lots à usage commercial ou artisanal et de 12 lots à usage résidentiel.

Le choix d'implantation du site de projet et la prise en compte des enjeux environnementaux ne sont pas pleinement justifiés dans le dossier. Le secteur est situé en discontinuité de l'urbanisation, sur un espace encore naturel en forte pente traversé par un talweg, et localisé en totalité au sein d'un espace naturel sylvicole et pastoral (ENSP) défini au PADDUC. La MRAe recommande d'argumenter le choix du site en démontrant la prise en compte des critères environnementaux, et de compléter le dossier par l'étude de variantes d'implantation au sein du projet.

L'évaluation environnementale mérite d'être complétée sur plusieurs enjeux tels que la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques, l'intégration paysagère du projet, la gestion des eaux pluviales et la limitation du risque de ruissellement, ainsi que la prise en compte du risque d'incendie. La MRAe recommande de reprendre le dossier en analysant plus précisément les enjeux environnementaux en présence, d'évaluer les impacts du projet et d'adapter la séquence ERC en conséquence.

Enfin, plusieurs espèces protégées ont été recensées sur le terrain et le maître d'ouvrage devra s'assurer que le projet respecte la réglementation. Le dépôt d'un dossier de demande de dérogation devra être envisagé si des impacts résiduels subsistent, après mise en œuvre de la séquence ERC, l'évitement et la réduction des incidences étant à rechercher en premier lieu.

# Table des matières

<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>SYNTHÈSE.....</b>	<b>4</b>
<b>Avis.....</b>	<b>6</b>
<b>1. Contexte et objectifs du projet, enjeux environnementaux, qualité de l'étude d'impact.....</b>	<b>6</b>
1.1. Contexte, nature et périmètre du projet.....	6
1.2. Description du projet.....	7
1.3. Procédures.....	8
1.4. Enjeux identifiés par l'autorité environnementale.....	8
1.5. Qualité de l'étude d'impact.....	9
1.6. Justification des choix, scénario de référence et solutions de substitution envisagées.....	9
<b>2. Analyse thématique des incidences, et prise en compte de l'environnement par le projet.....</b>	<b>10</b>
2.1. Milieu naturel.....	10
2.1.1. <i>Continuités écologiques</i> .....	11
2.1.2. <i>Faune</i> .....	12
2.1.3. <i>Flore</i> .....	13
2.2. Paysage.....	14
2.3. Milieu physique et préservation des ressources en eau.....	16
2.3.1. <i>Eaux superficielles et souterraines</i> .....	16
2.3.2. <i>Terrassements et ruissellement</i> .....	16
2.4. Gestion des eaux usées et alimentation en eau potable.....	17
2.5. Odeurs.....	17
2.6. Risque incendie.....	18
2.7. Impacts cumulés avec d'autres projets.....	18

# AVIS

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

### 1.1. Contexte, nature et périmètre du projet

Le projet de création du lotissement « Vadina » s'inscrit sur le territoire de la commune de Pietrosella, sur la parcelle B 396, en bordure du chemin du Capu-Vecchio. Pietrosella est une commune littorale, située dans le golfe d'Ajaccio au sud de celui-ci.

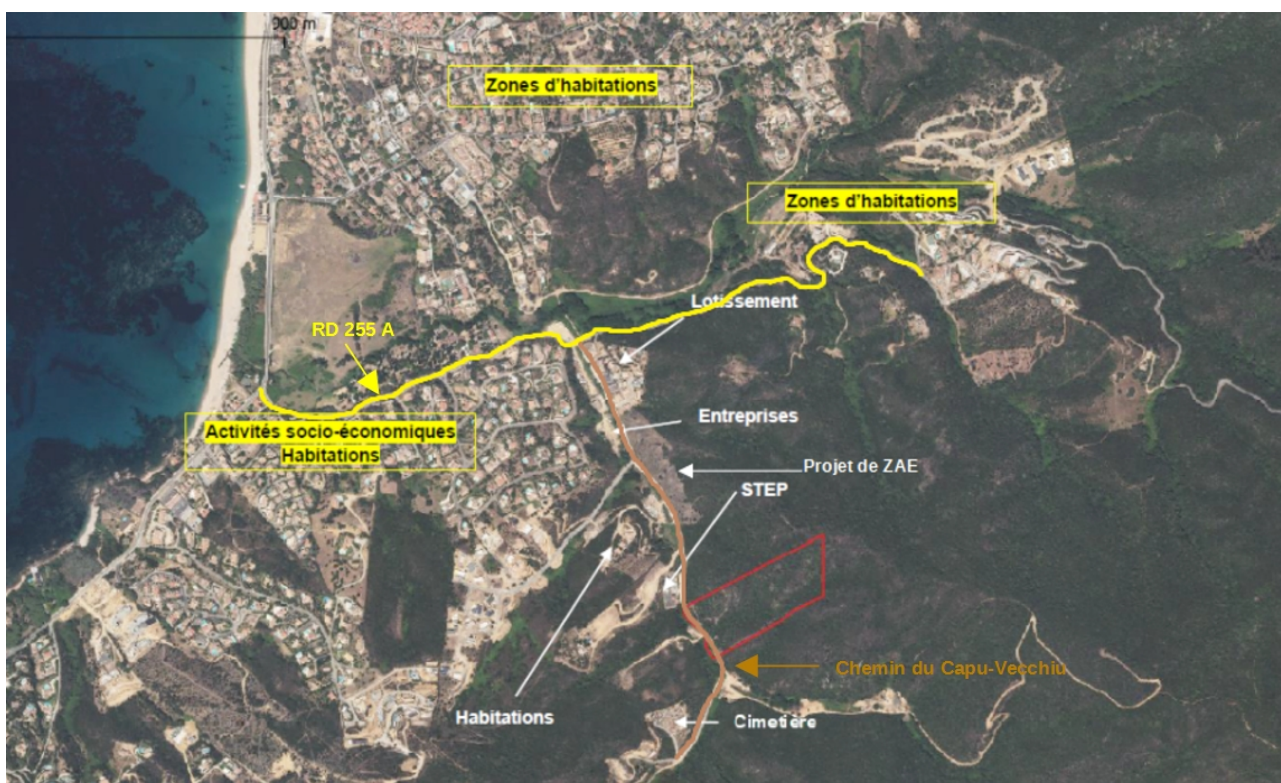


Figure 1 : localisation du projet (en rouge) et son environnement proche (source : étude d'impact, modifiée)

Le projet s'implante sur les coteaux d'un vallon en secteur encore naturel situé au-dessus de la partie littorale de la commune. Le terrain concerné présente une pente relativement importante (27 %) et se situe en discontinuité de l'urbanisation actuelle. Le projet est accessible par une piste communale actuellement en terre, desservie par la RD 255A, elle-même desservie par la RD 55 qui longe le littoral des communes de Grosseto-Prugna et de Pietrosella.

On recense à proximité du projet :

- une station d'épuration, à environ 30 m de la parcelle,
- un projet de zone d'activité économique (ZAE sur la figure 1),
- plusieurs lotissements et zones d'habitations,
- un cimetière.

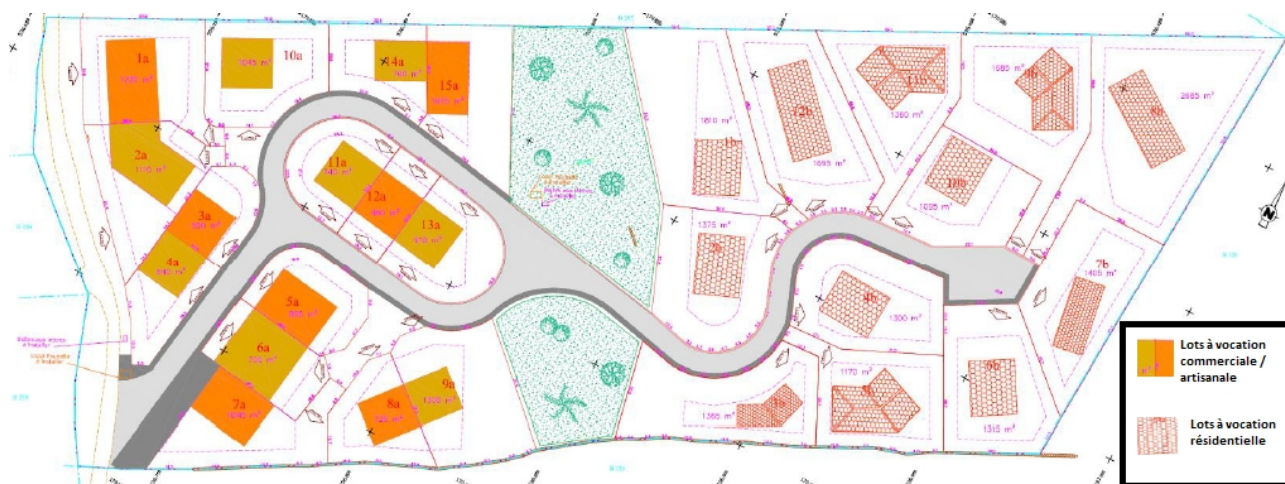


## 1.2. Description du projet

Le projet prévoit la création de 27 bâtiments répartis en 15 lots à usage commercial ou artisanal et 12 lots à usage résidentiel, séparés par une bande qui sera traitée comme un espace vert. L'emprise totale du projet est de 4,4 ha.

L'étude d'impact ne précise ni le nombre de logements ni le nombre de commerces prévisionnels. L'étude ne présente qu'une « hypothèse d'implantation » du projet, présentée ci-dessous, sans analyse de variantes qui tiennent compte des enjeux environnementaux en présence.

La MRAe constate que le dossier ne présente pas d'évolution notable par rapport au dossier d'examen au cas par cas (pour le défrichement du site) adressé à l'autorité environnementale, qui avait rendu une décision de soumission à évaluation environnementale le 24 septembre 2020<sup>2</sup>.



Le choix du site est simplement justifié par le fait que le maître d'ouvrage n'a que cette parcelle à proposer, selon les termes du dossier.

Le projet se situe à une altitude comprise entre 35 et 135 m NGF et la pente moyenne du terrain est de 27 %. Le projet nécessitera donc d'importants travaux de terrassement, sans que l'étude d'impact n'en précise les volumes et le devenir des déblais excédentaires.

Le site présente un caractère naturel, tout comme une majorité des parcelles alentours. Un talweg traverse la parcelle en longueur. Le terrain est également bordé d'un fossé et d'un ruisseau. Plusieurs prises de vues du site, réalisées depuis différents emplacements, montrent un milieu majoritairement fermé, en alternance avec quelques layons ouverts.

<sup>2</sup> Décision disponible ici : [https://www.corse.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/20\\_369\\_vb\\_ap-f09420p078.pdf](https://www.corse.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/20_369_vb_ap-f09420p078.pdf)



Figure 3 : photographie de la parcelle avant projet (source : étude d'impact)

### 1.3. Procédures

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

Déposé le 2 septembre 2020 pour examen au cas par cas, il a été soumis à évaluation environnementale au titre de la rubrique 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 annexé à 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, hormis celle de la loi sur l'eau.

### 1.4. Enjeux identifiés par l'autorité environnementale

Compte-tenu du projet et de sa localisation, les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe concernent :

- la préservation de la biodiversité ;
- la préservation du paysage ;
- la gestion des eaux pluviales et du ruissellement sur site, et la prise en compte d'une éventuelle aggravation du risque inondation en aval ;
- la prise en compte du risque incendie.



## 1.5. Qualité de l'étude d'impact

Formellement, 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. Néanmoins, certains de ces éléments ne sont que peu voire pas développés. L'étude d'impact s'attache seulement à analyser les impacts liés à la viabilisation de la parcelle notamment, sans prise en compte des impacts liés aux constructions qui seront réalisées sur chaque lot, ce qui la rend incomplète.

En termes de périmètre de projet, le dossier ne présente pas les impacts liés à l'évolution et au recalibrage de l'actuelle piste en terre en future voie d'accès au lotissement et l'intensification de son usage.

L'étude d'impact comporte un résumé non technique reprenant les principaux éléments de l'étude, ainsi qu'une présentation des incidences Natura 2000. L'analyse du milieu et les mesures de réduction et d'accompagnement prévues n'y sont pas suffisamment détaillées. Ces éléments du dossier devront être repris à la lumière des recommandations émises par la MRAe dans le présent avis.

***La MRAe recommande de reprendre le dossier en analysant plus précisément les enjeux environnementaux en présence et les impacts du projet, et d'adapter la séquence ERC en conséquence. La MRAe recommande par ailleurs d'intégrer dans le périmètre de projet la piste d'accès au lotissement et d'évaluer l'incidence des travaux associés.***

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

L'étude d'impact n'expose pas les raisons qui ont conduit, au regard des enjeux environnementaux identifiés, au choix de ce site d'implantation. Elle ne présente également pas de variante d'implantation au sein du site de projet, tenant compte des enjeux identifiés sur la parcelle.

Par ailleurs, la compatibilité du projet avec les différents documents cadres n'est pas établie dans le dossier. Le projet se situe en discontinuité de l'urbanisation, en partie au sein d'une zone classée N (naturelle) dans le PLU de la commune, et l'ensemble de la parcelle est classé en ENSP<sup>3</sup> par le PADDUC (cf. chapitre §2.1. du présent avis).

***La MRAe recommande d'argumenter le choix du site en démontrant la prise en compte des critères environnementaux, de compléter le dossier par l'étude de variantes d'implantation du projet et de justifier, sur le plan environnemental, les choix qui seront retenus in fine.***

---

3 ENSP = Espaces naturels sylvicoles et pastoraux, définis à l'échelle régionale par le PADDUC, et à l'échelle locale par le PLU de la commune

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

### 2.1. Milieu naturel

Le projet est situé à proximité des sites Natura 2000 marins du Golfe d'Ajaccio, tous deux situés à environ 1,2 km. De plus, on retrouve plusieurs ZNIEFF de type I à proximité du projet :

- « Forêt de Chiavari », située à 1,7 km au sud du projet,
- « Zone humide de l'Uccioli », située à 2,3 km au nord du projet,
- « Punta di Sette Nave », située à 2,9 km à l'ouest du projet.



Figure 4 : zonages environnementaux situés à moins de 1 km du projet (source : DREAL Corse)

Le site retenu est situé en discontinuité de l'urbanisation existante au sein d'un milieu naturel. Il est essentiellement composé de matorrals sempervirents à *Quercus*<sup>4</sup>. Le projet est également situé au sein d'un espace naturel sylvicole et pastoral (ENSP) et à proximité d'un corridor terrestre identifié au PADDUC.

4 Issue de la classification INPN des habitats EUNIS : F5.11 – *Matorrals sempervirents à Quercus*



Figure 5 : espaces stratégiques identifiés au PADDUC (source : DREAL Corse)

Les ENSP sont régis par des prescriptions concernant les aménagements et constructions possibles, dont le projet ne fait pas partie en l'état. L'étude d'impact soulève cette incompatibilité du projet avec les ENSP définis par le PADDUC. Néanmoins, elle évoque une possible compatibilité à condition « *que le lotissement accueille des services publics ou des équipements collectifs* ». Cette compatibilité ne semble pas avérée puisque le PADDUC<sup>5</sup> indique que : « *Seuls sont compatibles avec la vocation de ces espaces : [...] Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics [...] dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.* ».

**La MRAe recommande de préciser le projet et de compléter l'étude d'impact en justifiant de la compatibilité avec les ENSP définis au PADDUC et avec le règlement du PLU.**

### 2.1.1. Continuités écologiques

D'après l'étude d'impact, une grande partie de la parcelle est caractérisée par une végétation de type matorral sempervirent à *Quercus*, habitat très favorable à l'avifaune. Le défrichement envisagé n'est pas précisé et aucune information ne permet d'analyser les impacts lors de la phase de construction des lots. La superficie de la parcelle étant importante et la pression exercée par l'urbanisation sur l'avifaune étant croissante sur la zone, il serait pertinent de développer un plan de défrichement, permettant de contenir l'emprise des travaux nécessaires à la réalisation du projet dans son ensemble à leur strict nécessaire.

5 Livre IV – Orientations réglementaires, I. Règles générale d'urbanisme – E. En zone agricole et forestier – 2. Préserver les espaces naturels, sylvicoles et pastoraux, p. 54 à 56



De plus, l'étude d'impact mentionne la présence d'un talweg au sein de la parcelle, majoritairement à sec, mais néanmoins identifié dans la BD Carthage. Celui-ci n'est pas pris en compte dans l'analyse des continuités écologiques alors même qu'il représente un potentiel corridor écologique (déplacement pour la petite faune, trame bleue, chasse pour les chiroptères...). Une mesure de conservation d'« îlots de nature au sein du lotissement » est présentée (MR-1). Celle-ci présente notamment la conservation d'une bande « naturelle » entre le haut et le bas du projet. Néanmoins, cette bande est coupée par la route du lotissement et sera le lieu d'implantation d'un des bassins de rétention des eaux pluviales, ce qui minimise son intérêt en termes de biodiversité.

***La MRAe recommande de compléter le dossier en présentant des mesures de conservation des continuités écologiques et de leurs fonctionnalités au sein de la parcelle, par exemple par la conservation du talweg traversant la parcelle ou de certains arbres et bosquets sur les lots.***

### 2.1.2. Faune

Les prospections faunistiques ont été réalisées sur quatre journées pour les reptiles, les amphibiens et l'avifaune (mars, avril, mai et juin 2021), ainsi sur deux passages concernant l'entomofaune estivale et deux passages pour les chiroptères (mars et juillet 2021). Si la pression d'inventaires peut sembler acceptable au regard des milieux naturels identifiés, il convient néanmoins de noter que ces inventaires ont été réalisés par une seule personne, sur l'ensemble des groupes taxonomiques cités, lors d'une seule journée par saison. De plus, les prospections ne couvrent que les quelques zones ouvertes de la parcelle. Plus précisément, les inventaires liés aux reptiles et aux amphibiens couvrent moins de 20 % de la parcelle, sans prise en compte du talweg situé au centre. Les inventaires concernant la tortue d'Hermann semblent également insuffisants, notamment au regard de la fermeture du milieu peu compatible avec une prospection visuelle. Les conditions d'inventaires de cette espèce ne sont d'ailleurs pas précisées dans l'étude.

L'étude d'impact conclut à la quasi-absence d'enjeux liés à la faune, excepté pour l'avifaune. Cette conclusion est à relativiser au regard des prospections réalisées et des résultats de ces prospections qui montrent tout de même la présence de plusieurs espèces protégées sur le site, notamment le Discoglosse sarde et le Lézard tyrrhénien. De plus, le talweg traversant la parcelle est un potentiel corridor de déplacement pour la petite faune mais n'a pas fait l'objet d'inventaires ni de mesures spécifiques.

***La MRAe recommande de reprendre le volet biodiversité du dossier :***

- ***en complétant les prospections faunistiques, notamment concernant les reptiles dont la tortue d'Hermann et les amphibiens, en tenant compte des potentialités écologiques que représente le talweg traversant la parcelle,***
- ***en précisant les protocoles des inventaires, et en proposant une carte de synthèse des enjeux liés à la biodiversité.***

La MRAe rappelle que la destruction et l'altération d'habitats ou d'espèces protégés sont interdites, 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 si des impacts résiduels subsistent, après mise en œuvre de la séquence ERC, l'évitement et la réduction des incidences étant à rechercher en premier lieu.

Plusieurs mesures d'évitement classiques sont proposées concernant la faune :

- ME-1 « Organiser le calendrier des travaux en évitant les périodes sensibles de la faune »,
- MR-2 « Installer des gîtes, nichoirs et abris artificiels pour la faune »,
- MR-5 « Mise en œuvre de précautions environnementales durant la phase chantier ».

Ces mesures générales ne sont pas suffisamment détaillées. Elles ne permettent pas en l'état de justifier de l'absence d'impact résiduel sur la faune. De plus, aucun plan de défrichement n'est présent dans le dossier, ce qui ne permet pas une analyse précise de l'impact du projet sur l'avifaune notamment.

**La MRAe recommande de reprendre la séquence ERC, et de détailler, cartographier et rendre opérationnelles les mesures proposées en phase travaux.**

### 2.1.3. Flore

Les données floristiques ont été recueillies en deux étapes : par un travail bibliographique préparatoire afin d'identifier la végétation susceptible de se trouver sur le site d'étude, puis par un inventaire terrain de la zone.

Les prospections floristiques ont été réalisées en cinq journées de prospections, réparties entre février et septembre 2021. Elles ont permis de couvrir 60 % de la parcelle. Néanmoins, aucune prospection floristique n'a été réalisée au niveau de l'emprise du talweg et de ses abords.

Aucune espèce protégée ou patrimoniale n'a été contactée au cours de ces inventaires. Cependant, trois espèces exotiques envahissantes ont été contactées dans l'emprise du projet, essentiellement le long de la piste existante : le Bident feuillé (*Bidens frondosa*), le Souchet robuste (*Cyperus eragrostis*) et le Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*). Afin de lutter contre la dissémination de ces espèces, la mesure MR-4 précise le protocole à appliquer pour les trois espèces contactées lors des inventaires. Il serait pertinent de préciser le protocole de suivi de cette mesure, notamment pour les cinq années suivant les travaux.



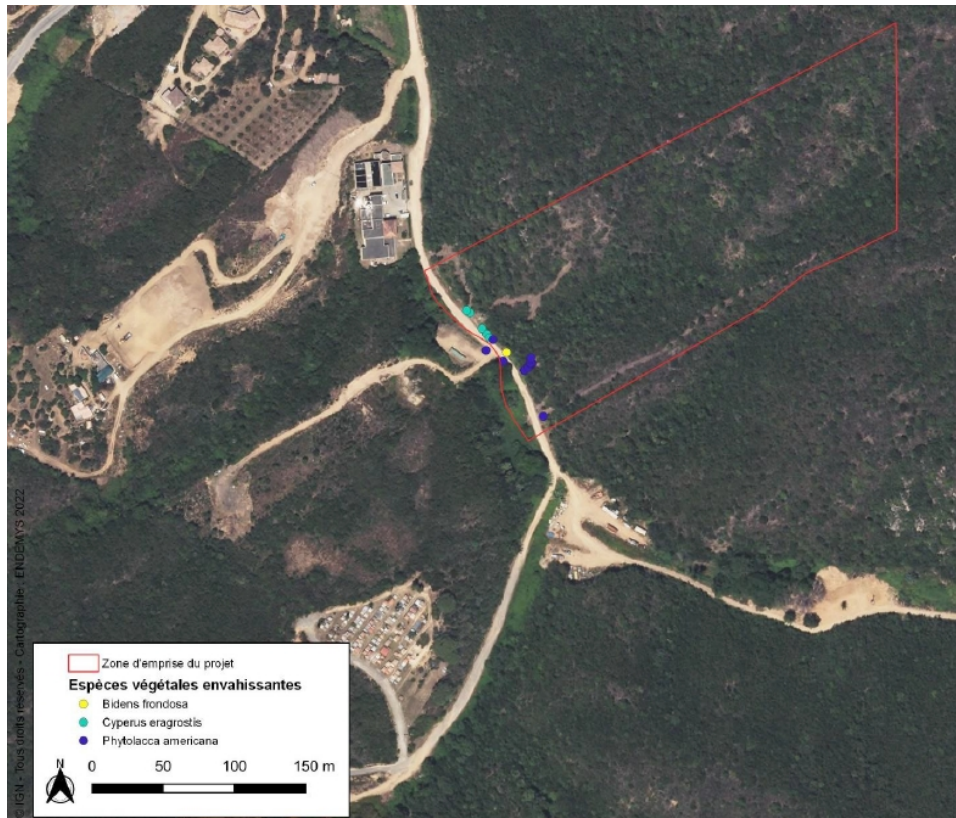


Figure 6 : cartographie de la flore envahissante contactée dans l'emprise du projet (source : étude d'impact)

Le niveau d'impact du projet sur la flore est qualifié de faible dans l'étude d'impact. Cette évaluation semble acceptable au regard des enjeux identifiés lors des prospections ; elle est cependant à nuancer au vu de l'absence d'inventaires autour du talweg.

**La MRAe recommande de compléter les inventaires floristiques en prenant en considération le talweg qui traverse la parcelle et ses abords, et de revoir le cas échéant le niveau d'enjeux en présence et d'incidences du projet.**

## 2.2. Paysage

Le volet paysager présenté dans l'étude d'impact ne montre pas les impacts du projet à différentes échelles. L'étude d'impact se contente d'affirmer l'absence de covisibilité notable du projet, alors même que la parcelle est visible depuis le littoral. Elle justifie également cette absence de covisibilité au fait qu'aucun des bâtiments que va accueillir le site ne dépassera la ligne de crête.

Le projet s'inscrit dans un contexte naturel, sur le versant d'un mont. Les terrains retenus sont relativement pentus (27 %) et l'accès à la parcelle devra faire l'objet de lourds travaux pour garantir un accès aisé et sécurisé au lotissement. Le projet est donc susceptible d'impacter aussi bien le paysage proche que le paysage lointain. De plus, l'étude d'impact se contente de réaliser des photomontages présentant des hypothèses de volume, ce qui ne permet pas d'analyser les impacts du projet, qui sont par ailleurs largement sous-estimés dans le dossier.



Figure 7 : illustration avant et après projet, en vue proche (source : étude d'impact)

L'impact paysager est qualifié de moyen par l'étude d'impact, qu'il s'agisse de la phase travaux ou de la phase d'exploitation du site. Néanmoins, l'absence de quantification des volumes de terrassements du projet (viabilisation et construction des lots, mais également accès au lotissement, qui nécessitera notamment une évolution de l'actuelle piste en terre), l'absence de règlement de lotissement, qui permettrait notamment de limiter la hauteur des bâtiments et d'imposer une certaine qualité paysagère concernant les futurs bâtiments, ne permettent pas d'analyser les impacts du projet de manière détaillée.

De plus, le dossier ne prévoit qu'une unique mesure de réduction (inclue dans la mesure MR-1) des impacts qui consiste à conserver une bande naturelle au sein du lotissement et à imposer la conservation de 10 à 15 % des lots en « espace de nature ». La conservation de la bande naturelle est de fait imposée par le règlement du PLU (zone N) et ne constitue donc pas une mesure de réduction des incidences portée par le projet. Enfin, la proportion d'« *espace de nature (avec végétation naturelle, ou plantation d'essences locales)* » semble très réduite et pourrait ouvrir la possibilité d'une forte artificialisation du secteur de projet. La MRAe considère donc que les mesures d'évitement et de réduction des incidences évoquées ne sont pas proportionnées aux enjeux du site.

**La MRAe recommande de :**

- ***réaliser une étude d'insertion paysagère à l'aide d'un paysagiste-concepteur, et d'étudier des variantes d'implantation au sein du projet afin de tenir compte de la topographie, de la nature des sols et des milieux, et des volumes de terrassement que le projet est susceptible de générer,***
- ***proposer des mesures d'évitement et de réduction des impacts détaillées (végétaux conservés ou replantés, règlement de lotissement avec prescriptions architecturales et paysagères, réduction des volumes terrassés...),***
- ***réaliser des photomontages avant / après représentatifs de l'insertion du projet et des mesures proposées.***

## 2.3. Milieu physique et préservation des ressources en eau

### 2.3.1. Eaux superficielles et souterraines

Le projet est situé au droit de la masse d'eau souterraine FREG620 « Socle granitique du Taravo et de l'Alta Rocca ». Concernant les eaux de surface, le projet est traversé par un talweg et il est longé par un ruisseau affluent du ruisseau d'Agosta.

Le dossier prévoit d'éviter les zones humides et aquatiques situées en périphérie de la zone de projet (ME-2) en balisant ces zones et en interdisant tout accès et intervention sur le cours d'eau et ses rives.

Le dossier propose des mesures classiques de réduction des impacts en phase travaux dans le cadre de la mesure MR-5 « Mise en œuvre de précautions environnementales » :

- mise en place d'un plan de circulation des engins,
- limitation des emprises du chantier,
- ravitaillement et nettoyage des engins sur aires étanches,
- présence de dispositifs anti-pollution dans l'enceinte du chantier.

Ces mesures permettent de réduire certaines incidences, notamment celles sur les cours d'eau situés en périphérie du projet. Néanmoins, ces mesures restent générales et le dossier ne les décline pas en fonction des spécificités du site.

**La MRAe recommande de détailler les mesures de préservation du milieu physique, des eaux superficielles et souterraines afin de rendre les mesures opérationnelles.**

### 2.3.2. Terrassements et ruissellement

Le projet est situé sur une parcelle à forte pente et laisse présager d'importants terrassements, sans que ne soient précisés les volumes ni le devenir de ceux-ci.

**La MRAe recommande de limiter et quantifier les volumes de terrassements nécessaires à la réalisation du projet, en phase de viabilisation de la parcelle et de construction des lots, et de préciser les exutoires des déblais qui ne seraient pas réutilisés sur le site.**

Le projet d'implantation des bâtiments et de la desserte d'accès ne prend pas du tout en considération le talweg qui traverse la parcelle. Selon l'hypothèse d'implantation (figure 2), le talweg sera partiellement détruit par le projet de route d'accès, alors qu'il représente actuellement un lieu d'écoulement préférentiel des eaux.

La gestion des eaux pluviales après construction des lots est également peu développée dans l'étude d'impact. Deux bassins de rétention sont prévus au sein de la parcelle : un premier dans la zone naturelle située entre la zone commerciale et la zone résidentielle, d'un volume de 140 m<sup>3</sup> et un second au point bas de la parcelle. Le type de bassin retenu n'est pas précisé dans l'étude d'impact et son volume de 180 m<sup>3</sup> n'est donné qu'à titre indicatif. Au-delà de ce manque de précisions, le dimensionnement de la gestion des eaux pluviales n'apparaît pas pleinement cohérent selon les éléments du dossier : la mesure MR-1 laisse entendre que 85 à 90 % des lots pourraient être artificialisés (?) et l'étude du dimensionnement des bassins de rétention prévoit un coefficient d'imperméabilisation des lots de 20 % seulement. Le dossier ne précise les solutions retenues pour limiter cette imperméabilisation pour chaque lot.



**La MRAe recommande de :**

- **préciser et encadrer l'imperméabilisation des sols permise par le projet,**
- **justifier les volumes d'eaux pluviales à gérer et retenir sur site, et argumenter sur cette base le dimensionnement retenu pour les bassins de rétention,**
- **justifier de la prise en compte du talweg, lieu préférentiel d'écoulement des eaux, dans la conception du projet, et de la non-aggravation du risque de ruissellement en aval du projet.**

## 2.4. Gestion des eaux usées et alimentation en eau potable

Le dossier ne présente pas les enjeux liés aux eaux usées, qui peuvent être importants au regard de la vocation du projet (15 lots à usage commercial ou artisanal et 12 lots à usage résidentiel). Aucune information n'est présente dans le dossier pour s'assurer de la bonne gestion des eaux usées et de la capacité de la station d'épuration à gérer ces nouveaux effluents.

**La MRAe recommande d'étudier les enjeux liés à la gestion des eaux usées, et notamment de préciser la capacité de la station d'épuration à traiter les nouveaux effluents générés par le projet.**

De la même façon, la desserte du site en eau potable n'est abordée que très succinctement dans le dossier, en renvoyant à l'avis ultérieur du gestionnaire du réseau.

**La MRAe recommande d'estimer les besoins en eau potable et de préciser la capacité de desserte du site.**

## 2.5. Odeurs

Le projet sera situé à proximité immédiate 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. L'étude d'impact se contente d'affirmer l'absence « d'odeurs provenant de cette infrastructure ».

**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 sur la partie haute du projet.**

## 2.6. Risque incendie

La commune de Pietrosella est exposée au risque incendie, et le projet se situe au sein d'une zone naturelle boisée. Le dossier n'aborde pas ce risque alors même que le projet s'implante en discontinuité de l'urbanisation.

**La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact en analysant les incidences potentielles du projet sur le risque incendie.**

## 2.7. Impacts cumulés avec d'autres projets

La question des impacts cumulés n'est pas traitée dans l'étude d'impact. Celle-ci établit simplement une liste de quatre autres projets situés sur la commune d'Ajaccio, sans préciser leur localisation précise et leur interaction par rapport à ce projet. Ce tableau omet bon nombre de projets réalisés dans un rayon proche qu'une comparaison de photos aériennes des dix dernières années aurait permis de mettre en évidence. Malgré ce, l'étude d'impact conclut à un impact cumulé sur les habitats de la tortue d'Hermann, conclusion pertinente au vu de l'évolution de la zone au cours de la dernière décennie, mais en contradiction avec les affirmations des prospections faunistiques (terrain peu favorable à la tortue d'Hermann).

Aucune mesure de compensation n'est proposée dans l'étude d'impact. Même si les espèces impactées restent communes (mais protégées) et qu'il existe des habitats de report autour du projet, les impacts cumulés avec plusieurs dizaines de projets sur le secteur impliquent de moins en moins d'espace de replis, des effets de compétition, la dégradation des milieux environnants, de la prédation pour les animaux domestiques... Ces impacts ne sont pas évoqués dans le dossier.

**La MRAe recommande de :**

- **présenter les effets cumulés des différents projets réalisés ces dernières années sur la zone étudiée, en particulier sur le volet de la continuité écologique, de la biodiversité et du paysage afin de proposer des mesures détaillées d'évitement et de réduction,**
- **proposer des mesures de compensation, comme la requalification de zones dégradées, dans un contexte local centré sur l'urbanisation.**