

Compléments dans le cadre d'un examen au cas par cas

Lotissement communal – dossier n° F09424P074



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement



SOMMAIRE

Sommaire	2
Préambule	3
Sur les parcelles concernées par le projet	4
Sur les méthodes et outils de défrichement ainsi que le devenir des déchets verts produits.....	5
Sur la période et la durée des travaux	6
Sur les engins utilisés, le trafic généré et les mesures de sécurisation du chantier.....	7
Sur la gestion des terres de terrassement	8
Sur les arbres concernés par les défrichement	9
Sur les espaces stratégiques agricoles	10
Sur l'insertion paysagère du projet	12
Sur les enjeux écologiques	18
Sur le dimensionnement des bassins de rétention.....	20
Sur la gestion des eaux usées	21
Sur les clôtures à édifier.....	22
Sur la zone de sensibilité archéologique	23
ANNEXES.....	24

PREAMBULE

Afin de répondre à la demande de logements de ses habitants, la commune de San-Gavino-di-Carbini a pour projet la réalisation d'un lotissement communal de 10 lots individuels sur les parcelles cadastrées section B n° 1220, n° 1839 et 1840 qui constitue une cent creuse au sein d'un espace urbanisé.

Les parcelles étant aujourd'hui non bâties, végétalisées et plantées d'arbres, un dossier de cas par cas a été déposé le 6 août 2024 au titre de la rubrique 47 de l'annexe à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement, le projet emportant défrichement de 1.3 hectares en vue de créer ce lotissement.

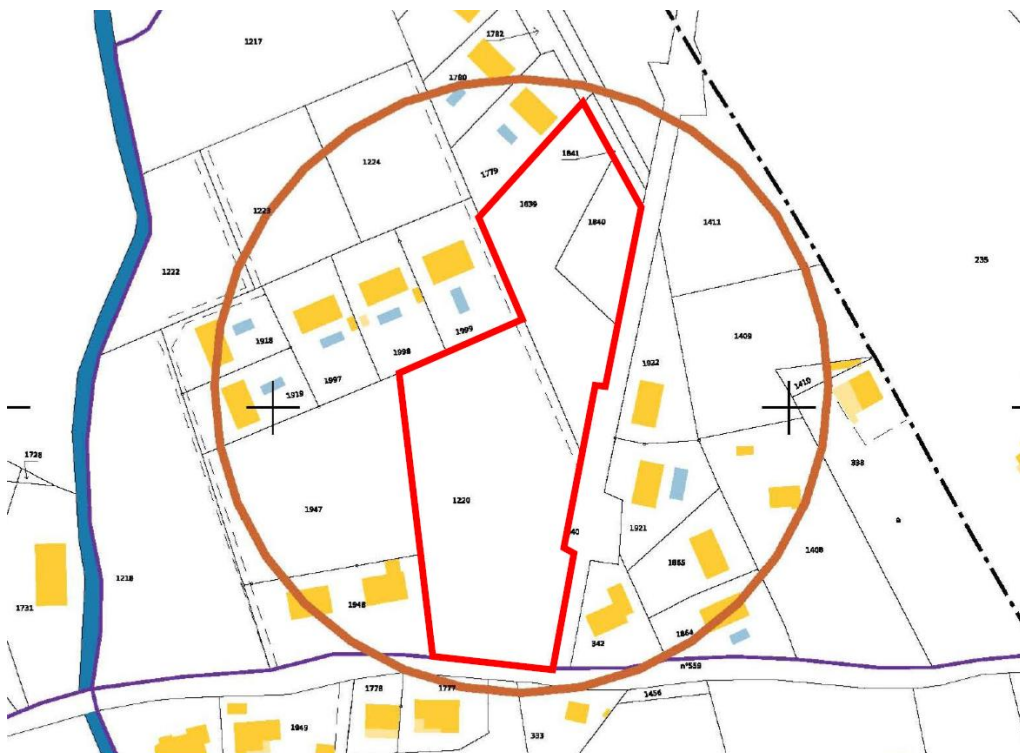
Une demande de compléments d'information a été transmise le 12 août 2024 par la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Corse relevant plusieurs incomplétudes et insuffisances du dossier initialement transmis.

La présente note a pour vocation de répondre à cette demande de compléments.

SUR LES PARCELLES CONCERNEES PAR LE PROJET

Demande de complément : Il est indiqué sur le cerfa les parcelles B 1220 – 1839 – 1840. Il semble que le projet se situe sur les parcelles B 1220 et 1006. Il est nécessaire de confirmer ce point.

Réponse : Le projet se situe sur les parcelles cadastrée section B n° 1220, 1839 et 1840, tel que l'illustre l'extrait suivant du site « cadastre.gouv.fr » :



Les annexes n° 1 « Plan de masse existant » et n° 2 « Plan de composition du projet d'aménagement » confirment ce parcellaire concerné par le projet de lotissement.

* *
*

SUR LES METHODES ET OUTILS DE DEFRICHEMENT AINSI QUE LE DEVENIR DES DECHETS VERTS PRODUITS

Demande de complément : Des informations sont attendues sur les méthodes et outils de défrichement ainsi que le devenir des déchets verts produits.

Réponse : Dans le cadre du projet de création du lotissement les travaux de défrichement seront conduits de manière progressive et raisonnée afin de limiter leurs incidences sur le milieu naturel et font l'objet de prescriptions indiquées dans le programme de travaux (Annexe n° 3).

Le défrichement débutera par un débroussaillage grossier, réalisé à l'aide de débroussailleuses mécaniques, avant la fin de saison hivernale afin de réduire le dérangement de la faune. Cette première intervention sera limitée à environ trente centimètres du sol et ne concernera pas les bosquets d'arbres ni les arbres isolés, qui seront préservés à ce stade.

Avant toute reprise des travaux, une prospection écologique sera effectuée conformément à la méthodologie présentée dans le dossier, de manière à s'assurer de l'absence ou non de Tortue d'Hermann. Cette prospection respectera les conditions météorologiques et horaires favorables. L'entreprise en charge du débroussaillage sera sensibilisée à cette problématique, afin que les ouvriers puissent faire preuve d'une vigilance accrue lors des interventions.

Un second passage, correspondant au débroussaillage sélectif et en mosaïque afin de conserver l'habitat de la Tortue d'Hermann, interviendra ensuite dans un délai rapproché, idéalement de quelques jours après la prospection. Cette opération permettra d'ôter la végétation résiduelle tout en limitant le recours aux engins lourds afin d'éviter le tassement des sols et les phénomènes d'érosion. Le recours au brûlage sera proscrit, de manière à prévenir toute émission atmosphérique et nuisance supplémentaire.

La gestion des déchets verts issus de ces opérations s'appuiera sur une logique de valorisation et exclura tout brûlage sur place, pratique génératrice de pollution atmosphérique et de risques d'incendie. Les branches et la végétation de faible diamètre seront broyées et laissées sur place, ce qui permettra un retour de matière organique au sol et contribuera à la stabilité de la parcelle.

En cas d'amas trop volumineux, les résidus seront évacués vers une filière agréée, en l'occurrence Malagoli Recyclage (RN 198 20137 Porto-Vecchio). Les troncs et branches de dimension suffisante pourront, quant à eux, être orientés vers une filière de valorisation énergétique ou utilisés en bois de chauffage.

Ainsi, les modalités de défrichement et de gestion des déchets verts prévues dans le cadre du projet permettent d'assurer un déroulement maîtrisé des opérations, respectueux de la biodiversité et conforme aux bonnes pratiques environnementales et réglementaires.

* *
*

SUR LA PERIODE ET LA DUREE DES TRAVAUX

Demande de complément : *Des informations sont attendues sur la période et la durée des travaux et les modalités prévues pour en limiter les incidences*

Réponse : La durée totale des travaux pour le projet est estimée à huit mois. Cette durée se répartit en deux grandes phases : cinq mois pour les travaux de voiries et réseaux divers (VRD), et trois mois pour le terrassement des lots individuels. Ces deux phases seront organisées de manière à respecter un calendrier strict, visant à limiter la durée de l'intervention sur site, tout en assurant la réalisation des travaux dans des conditions optimales de sécurité et d'efficacité.

Pour limiter les incidences du chantier sur le voisinage et l'environnement, plusieurs mesures seront mises en place. Tout d'abord, aucun travail ne sera effectué durant la nuit ni les week-ends, de manière à minimiser les nuisances sonores pour les riverains et à respecter les périodes de repos. Ces plages horaires de travail seront limitées à des horaires en journée, spécifiquement entre 8 h et 18 h, pour éviter toute gêne excessive aux habitants proches du site.

Par ailleurs, la gestion des équipements de chantier sera optimisée pour éviter tout impact supplémentaire sur l'environnement immédiat. Des engins adaptés seront utilisés et les zones de travaux seront soigneusement délimitées pour éviter la perturbation de secteurs non concernés par le chantier. La circulation des engins sera strictement encadrée pour limiter les risques de compactage des sols et les nuisances liées à la poussière.

Une attention particulière sera également portée à la gestion des eaux de ruissellement générées par le chantier, notamment en cas de fortes pluies. Un système de collecte et de filtration des eaux pluviales sera mis en place afin d'éviter toute pollution des milieux naturels avoisinants.

Enfin, le calendrier des travaux sera adapté de manière à tenir compte des enjeux écologiques identifiés sur le site. En particulier, la présence de la Tortue d'Hermann justifie une vigilance accrue lors des périodes où l'espèce est active (printemps et été). Ainsi, les opérations les plus impactantes pour le sol et la végétation, comme les terrassements ou le défrichement complet, seront programmées préférentiellement avant la fin de la période hivernale, afin de réduire le risque de rencontre avec des individus actifs. Cette organisation permet de limiter les perturbations directes sur l'espèce et de sécuriser les opérations.

Par ailleurs, une prospection écologique préalable sera réalisée avant le lancement de chaque phase de chantier. Si des individus venaient à être observés, les travaux seraient temporairement suspendus et des mesures de relocalisation mises en œuvre par un écologue compétent.

Ces mesures permettront de limiter les incidences du chantier sur le voisinage et l'environnement.

* *
*

SUR LES ENGINS UTILISES, LE TRAFIC GENERE ET LES MESURES DE SECURISATION DU CHANTIER

Demande de complément : *Il est nécessaire de préciser les engins utilisés et le trafic généré ainsi que les mesures mises en œuvre afin de sécuriser le chantier contre toute pollution des sols.*

Réponse : Dans le cadre du chantier de réalisation du lotissement, le nombre d'engins sera limité afin de réduire au maximum les nuisances et le trafic généré. Au pic d'activité, seuls deux à trois engins de terrassement interviendront simultanément sur le site, ce qui permettra de maîtriser les déplacements internes et les émissions sonores et atmosphériques. Le trafic induit restera ponctuel et proportionné aux besoins du chantier, sans circulation lourde continue.

Des mesures strictes seront mises en place afin de prévenir tout risque de pollution des sols et de garantir la sécurité environnementale du site durant les travaux. Les engins et véhicules intervenant seront systématiquement révisés et entretenus en amont, afin d'éviter toute défaillance du système hydraulique ou toute fuite d'hydrocarbures. Ils disposeront d'un contrôle technique valide, garantissant leur bon fonctionnement. De plus, chacun sera équipé d'un kit de dépollution, permettant une intervention immédiate en cas de fuite accidentelle de carburant, d'huile ou de liquide hydraulique.

Les opérations de ravitaillement seront réalisées sur une aire étanche spécialement aménagée, évitant ainsi tout écoulement direct vers les sols. Aucune opération d'entretien des engins ne sera effectuée sur le site, afin d'éliminer les risques liés aux vidanges, graissages ou réparations imprévues. Les réservoirs de carburant ou autres produits présentant un risque de pollution seront stockés dans des bacs de rétention adaptés et localisés uniquement sur des emplacements prévus à cet effet.

Ainsi, l'organisation du chantier repose sur une limitation stricte du nombre d'engins, une prévention renforcée des risques de pollution et une gestion responsable des déchets. Ces dispositions garantissent que les incidences potentielles sur les sols et l'environnement seront limitées et maîtrisées tout au long de la durée des travaux.

* *
*

SUR LA GESTION DES TERRES DE TERRASSEMENT

Demande de complément : *Il est nécessaire de préciser le volume et le devenir des terres de terrassement (réemploi sur site, évacuation, etc.).*

Réponse : Le volume total de terres issues des travaux de terrassement est estimé à environ 1 765 m³, répartis de la manière suivante : 610 m³ pour les voiries, 620 m³ pour les réseaux et 535 m³ pour la réalisation du bassin d'infiltration. À ces volumes s'ajouteront les terrassements ponctuels liés à l'aménagement des lots individuels lors de la construction des habitations.

La gestion de ces terres sera organisée selon deux principes : favoriser autant que possible le réemploi sur site et, en cas de surplus, assurer une évacuation vers des filières agréées. Les matériaux provenant des VRD et du bassin d'infiltration seront en partie réutilisés pour les remblais et la mise en forme des talus. Cette réutilisation permettra de limiter les apports extérieurs, de réduire le volume de déblais exportés et de diminuer le trafic induit.

Les excédents, non réemployés localement, seront systématiquement évacués vers une installation de stockage ou de traitement agréée, conformément à la réglementation en vigueur, en l'occurrence Malagoli Recyclage (RN 198 20137 Porto-Vecchio).

Aucun dépôt temporaire en dehors du périmètre autorisé ne sera pratiqué.

Les mêmes modalités s'appliqueront aux terrassements liés aux lots individuels, avec une priorité donnée au réemploi interne lorsque la qualité et la nature des matériaux le permettent.

Cette organisation garantit une gestion responsable et traçable des déblais, limitant les impacts environnementaux liés aux transports et prévenant tout risque de pollution des sols. Elle s'inscrit dans une logique d'économie circulaire, en cherchant à valoriser au mieux les terres excavées dans le cadre même du projet.

* *
*

SUR LES ARBRES CONCERNES PAR LES DEFRIQUEMENT

Demande de complément : *Il est nécessaire d'indiquer l'ordre de grandeur du nombre d'arbres concernés par les défrichements et le nombre d'entre eux qui seront conservés. Un plan présentant leur localisation permettrait une appréciation plus juste du défrichement.*

Réponse : Afin de répondre à la demande relative au nombre d'arbres concernés par le défrichement, deux documents sont joints au présent mémoire en compléments :

- Annexe n° 4 : « Plan de la végétation existante », permettant d'identifier la répartition actuelle des arbres et bosquets sur le site.
- Annexe n° 5 : « Plan de la végétation conservée/supprimée », précisant la localisation des arbres maintenus et de ceux devant être supprimés dans le cadre du projet de lotissement.

Il ressort de ces plans que :

- 30 arbres sont recensés sur le terrain d'assiette du projet de lotissement
- 17 d'entre eux sont conservés, notamment en périphérie du lotissement et en accompagnement des espaces publics, afin de maintenir une trame végétale et d'intégrer le projet dans son environnement ;
- 13 d'entre eux sont supprimés pour la réalisation du projet.

Par ailleurs, afin de conserver le caractère arboré du site, le cahier des charges du lotissement impose que : *« Le propriétaire du lot sera tenu de conserver un maximum d'espèces végétales existantes sur sa parcelle. Les arbres et végétaux remarquables défrichés devront être replantés sur cette même parcelle, en harmonie avec l'environnement paysager et le projet architectural »* (Annexe n° 6).

Ces éléments cartographiques permettent ainsi une appréciation plus fine du défrichement prévu et de la conservation des éléments boisés structurants du site.

* *
*

SUR LES ESPACES STRATEGIQUES AGRICOLES

Demande de complément : Les parcelles du projet sont situées sur des espaces stratégiques agricoles définis par le PADDUC. Il est nécessaire d'indiquer la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme.

Réponse : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) a identifié sur le territoire communal des espaces stratégiques agricoles (ESA) et des espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT), dont l'objectif est de préserver et de valoriser les terres agricoles et sylvicoles, dans une perspective d'augmentation de la production à l'échelle régionale. Ces espaces sont régis par un principe d'inconstructibilité : seules les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles y sont admises et tout document d'urbanisme communal doit être compatible avec ces orientations.

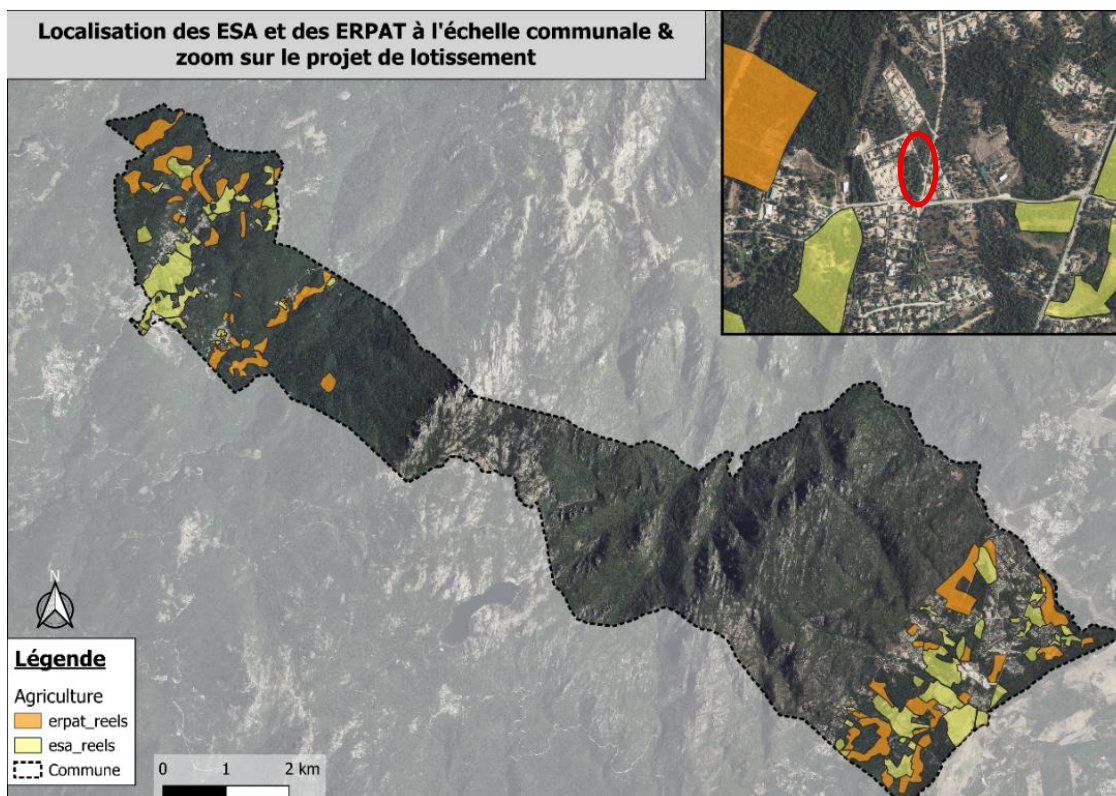
À l'échelle de San-Gavino-di-Carbini, la cartographie du PADDUC a recensé **266 hectares d'ESA**. Toutefois, cette identification est réalisée à une échelle régionale et nécessite d'être affinée et appliquée à l'échelle locale.

Aussi, un **travail de précision** a été réalisé lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme, sur le fondement d'une méthode permettant de générer des ESA assez précis et se rapprochant de la situation réelle du territoire communale :

N° Etapes	Etapes	Chiffres en ha des ESA	Commentaires
1	Exploitation de la base de données SODETEG : Exportation des potentialités* qui constituent la base des ESA selon méthodologie du PADDUC.	-	*Les potentialités SODETEG : "Codes structures" : P1, P2, CP1, CP2, CP3, CP4, CPB1, CPB2, CPB3, CPB4. Et les "codes cultures" : C (cultures), V (Vignes), J (jardins), v (Vergers)
2	Création du fichier des pentes pour la commune, via l'exploitation du MNT 10m : Récupération des valeurs inférieures ou égales à 15%	-	Identification des aires ayant des pentes inférieures ou égales à 15% - le MNT 10 m est retenu pour sa précision
3	Croisement des données des potentialités P1 et P2 avec le fichier des pentes du MNT : Suppression des zones de P1 et P2 ou les pentes sont plus ou moins supérieures à 15%	-	L'analyse ne porte que sur les données P1 et P2 car les autres catégories sont déjà sur des aires de pentes inférieures ou égales à 15%. L'unité agricole reste quand même conservée (même si quelques pourcentages sont au-dessus de 15%)
4	Couche des ESA "brut" - base initiale	-	Cette base initiale produite à partir de l'état des lieux de 1982 intègre à fortiori des espaces artificiels et prend en compte l'analyse des P1 et P2 avec les pentes
5	Mise à jour de ESA base initiale : Création de l'artificialisation des sols (tache urbaine dont ossature), par le bâti de la BD Topo + vérification terrain + photo-interprétation (via l'orthophotographie de l'IGN et google map)	-	Identification des espaces artificialisés à décompter des ESA : tache urbaine (voirie, bâti, stationnement, espaces publics...)
6	ESA intermédiaire ajustés à partir des données "espaces artificialisés" et dernières constructions	-	Les ESA figurant sur les espaces artificialisés 2016 sont supprimés (prise en compte de la tache urbaine et de l'ossature) à travers un travail de photo-interprétation de l'ortho 2016 de l'IGN. Les constructions isolées issues d'un héritage agricole plus ou moins ancien et éloignées des principaux accès sont intégrées à l'ESA identifié
7	ESA réels	286,2	Affinage de la couche précédente : suppression des ESA inférieurs à 5000m ² isolés (sauf si la potentialité se réfère à de l'horticulture). Lissage des polygones "pixélisés" qui ont été générés par les pentes. Comblement des trous (pour certains polygones des ESA) + prise en compte des derniers PC accordés (si possession de ces données)

Tableau explicatif de la méthode de retranscription des ESA à l'échelle communale (sous SIG)

La cartographie des ESA retranscrit ainsi à l'échelle de San-Gavino-di-Carbini environ 286 hectares d'ESA. Un chiffre supérieur à celui indiqué dans le PADDUC et qui se justifie par un travail local avec le traitement de données plus précises (prise en compte des pentes à 10m de résolution du modèle numérique de terrain, l'artificialisation des sols, prise en compte de l'orthophoto...).



*Cartographie des ESA/ERPAT identifiés à l'échelle de la commune et du projet de lotissement
Réalisation ALPICITE 2025*

Ainsi, si le projet de lotissement se situe dans les ESA identifiés à l'échelle régionale par le PADDUC, il ne se situe pas au sein des ESA « réels » identifiés localement. Par ailleurs, si le PADDUC identifie 266 hectares d'ESA, le PLU s'appuie sur 286 hectares.

Le projet a donc un impact très faible voir nul sur les ESA dès lors qu'il n'entraîne pas de consommation de terres classées ESA identifiés localement et que le PLU identifie un nombre d'hectares d'ESA supérieur à celui identifié dans le PADDUC.

De ce fait, il est compatible avec les documents de planification supra-communaux en vigueur, et ne remet pas en cause les orientations de préservation des espaces agricoles stratégiques.

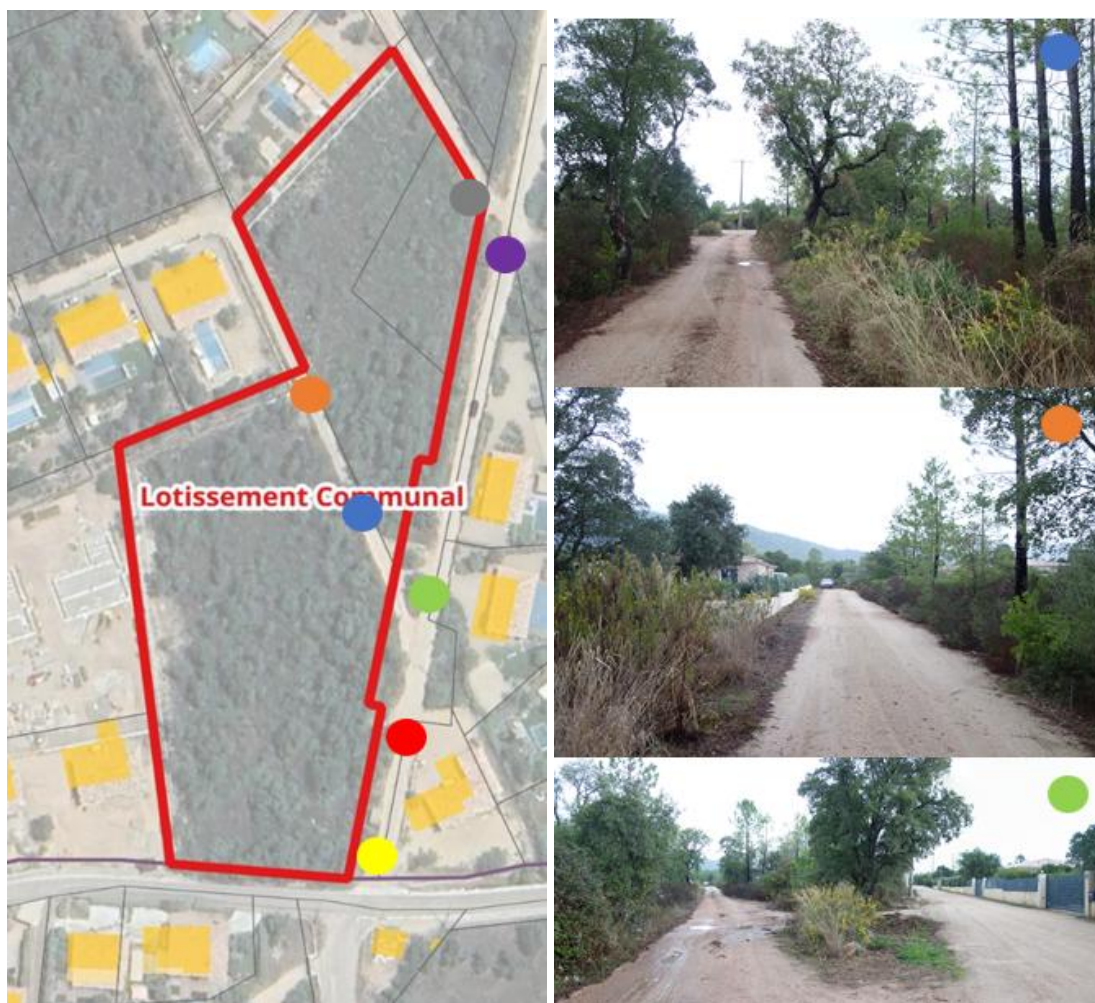
SUR L'INSERTION PAYSAGERE DU PROJET

Demande de complément : Le projet prévoit la création de 10 lots. Il s'implante dans une zone à dominante naturelle. Or, aucune mesure d'insertion paysagère n'est prévue pour garantir un traitement satisfaisant de l'impact paysager du projet. Il est donc attendu une étude d'insertion paysagère comprenant des vues proches, intermédiaires et lointaines du projet depuis des endroits de covisibilité, ainsi que des propositions d'intégration et un règlement de lotissement reprenant les prescriptions d'implantation du PLU est également attendu.

Réponse : La commune de San-Gavino-di-Carbini a fait intervenir une paysagiste conceptrice (Hypha Conception) qui a établi un diagnostic des enjeux paysagers existants et permis de travailler à la bonne insertion du projet dans son environnement.

État des lieux

La parcelle concernée par le projet se présente aujourd'hui comme une dent creuse au sein du tissu urbanisé. À l'échelle du territoire, elle constitue un interstice où la végétation domine, offrant un contrepoint naturel aux constructions voisines. L'impression première qui se dégage du site est celle d'un espace naturel mais qui laisse percevoir, en arrière-plan, la silhouette des habitations environnantes.





Depuis la voie publique, le regard s'accroche d'abord aux frondaisons, puis se perd vers le relief plus lointain. La topographie du site marqué par une très faible pente, associée à la densité du couvert végétal, joue un rôle fondamental dans la lecture paysagère : elle dissimule le cœur du site et contribue à la qualité de la séquence visuelle vécue par les usagers de la route et les riverains.

La végétation participe à l'identité paysagère : la parcelle apparaît comme un fragment naturel, enchâssé dans un espace où l'urbanisation est déjà largement présente.



Vues aériennes de l'emprise du projet de lotissement

En l'état, le site fonctionne comme un écran végétal et un « vide habité par la nature », offrant une respiration au sein du tissu bâti. Il est également directement perceptible depuis la voie publique, en particulier depuis la route de desserte : cette covisibilité est aujourd'hui largement atténuée par la densité arborée

Enjeux paysagers

La création d'un lotissement de dix lots sur cette parcelle entraînera un changement dans la perception du paysage. Ce passage d'un espace naturel à un espace bâti est inévitablement porteur d'impacts visuels et symboliques, car il modifie la manière dont le site est vu, vécu et traversé.

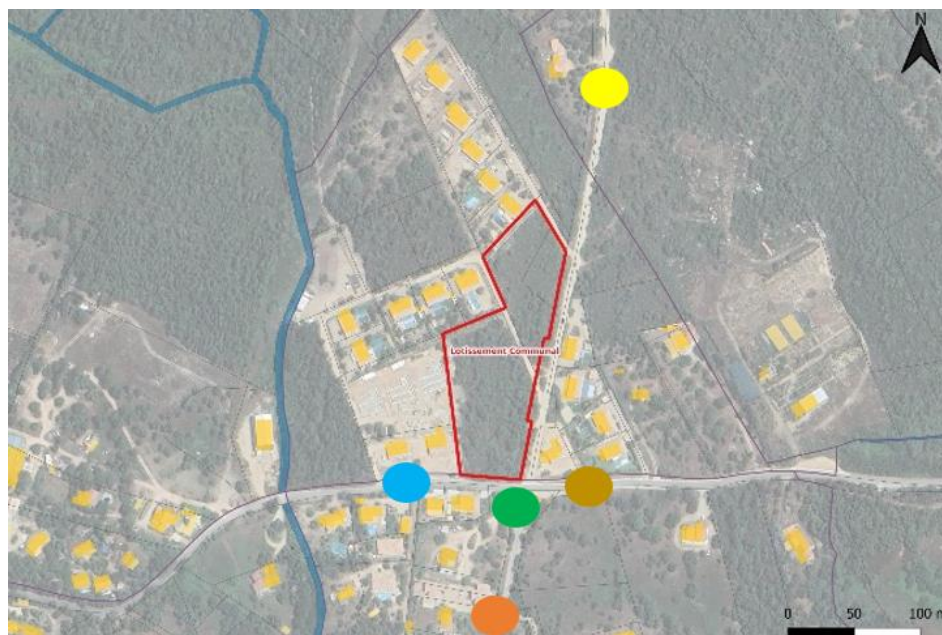
Trois niveaux d'enjeux principaux se dégagent :

- **L'intégration topographique** : la faible pente du terrain doit être conservée, afin d'éviter les terrassements massifs et de préserver la lecture naturelle du relief. Un bâti qui s'accroche au terrain, plutôt qu'il ne le nivelle, garantit une insertion respectueuse.
- **La continuité végétale** : la parcelle est aujourd'hui perçue comme une entité boisée. Sa mutation en lotissement doit conserver cette identité végétale, par le maintien d'arbres existants. La végétation doit rester la trame dominante du projet, afin que l'urbanisation se lise en second plan.

Les chênes lièges et pins présents sur les parcelles offrent une trame végétale de qualité pour le futur projet de lotissement. Conserver certains sujets de belle taille paraît judicieux.



- **La covisibilité depuis la voie publique** : le site est directement exposé au regard des usagers. L'enjeu n'est pas seulement de « cacher » le projet, mais de conserver l'aspect végétalisé actuel depuis la route départementale D559 et d'assurer une transition visuelle douce le long de la route de l'ancienne voie ferrée, qui permette à l'œil de passer du monde construit à l'espace boisé, sans rupture brutale. La manière dont seront traitées les limites du lotissement conditionnera largement la perception globale du projet.





- **Garantir l'insertion du projet dans son environnement bâti :** L'habitat diffus observé dans un rayon large autour des parcelles du futur lotissement montre une grande disparité de l'architecture, avec une redondance des maisons de plain-pied aux toits de tuiles. Souvent une clôture haute délimite la parcelle.

L'habitat des cœurs de hameaux de Ribba, Fossi et Ghjalla est constitué de maisons à l'architecture ancienne et mitoyenne en pierre. Autour du cœur de hameau, des maisons simples, plus ou moins anciennes et isolées en milieu de parcelle sont présentes.

Si ce bâti environnant n'est pas d'une grande qualité, et laisse une grande liberté dans les choix de conception pour le futur lotissement, une attention particulière devra être attachée à concevoir un ensemble bâti de qualité.

A ce titre, il conviendra d'**assurer une cohérence architecturale et paysagère d'ensemble** et d'éviter l'effet de « juxtaposition » de constructions disparates, de soigner les limites de lotissement en conservant notamment un écran végétal mais également en **harmonisant les clôtures**.

Le règlement et le cahier des charges jouent ici un rôle essentiel, en définissant les règles communes qui permettront de maîtriser l'image finale du lotissement.

- **Penser la place de la voiture dans l'espace public** : La multiplication des voies de circulation privée crée une imperméabilisation des sols et influe sur la monotonie des paysages. Elle est à éviter. Il est donc judicieux de penser les circulations et les stationnements en commun et en amont de l'allotissement.

Prescriptions et mesures d'intégration

Plusieurs prescriptions, déjà inscrites dans la notice de présentation et les projets de cahier des charges et de règlement du lotissement (Annexes n° 6, n° 7, n° 8), répondent directement aux enjeux identifiés.

Tout d'abord, il est imposé que les constructions doivent être **adaptées au profil du terrain** et que le sens des façades soit le plus proche de la parallèle aux courbes de niveaux, ce qui permet de réduire l'impact des terrassements, une meilleure insertion dans la pente naturelle et la conservation de la lecture des paysages actuelle.

La **limitation des constructions** à une par lot, au sein d'une zone aedificandi prédéterminée, d'un seul **niveau en RDC** et d'une hauteur maximale de quatre mètres, permet d'atténuer l'impact de l'urbanisation et assure une présence discrète dans le paysage en évitant des émergences visuelles disproportionnées.

L'obligation de de conserver un maximum d'espèces végétales existantes, et de replanter les arbres coupés permet également de **préserver le caractère boisé et végétalisé** du site.

Afin de limiter l'impact paysager des éléments de voirie, **une seule voie d'accès** aux différents lots sera réalisée et le projet de règlement impose que la position des garages sera pensée pour limiter les voiries internes, réduisant ainsi l'imperméabilisation et les lignes artificielles.

Sur le plan architectural, les prescriptions imposent un **traitement sobre** et respectueux du contexte : Les volumes doivent être simples et les façades et toitures devront éviter toute dissonance avec le caractère local et s'adapter à l'environnement bâti. Pour ce faire, il est prévu que :

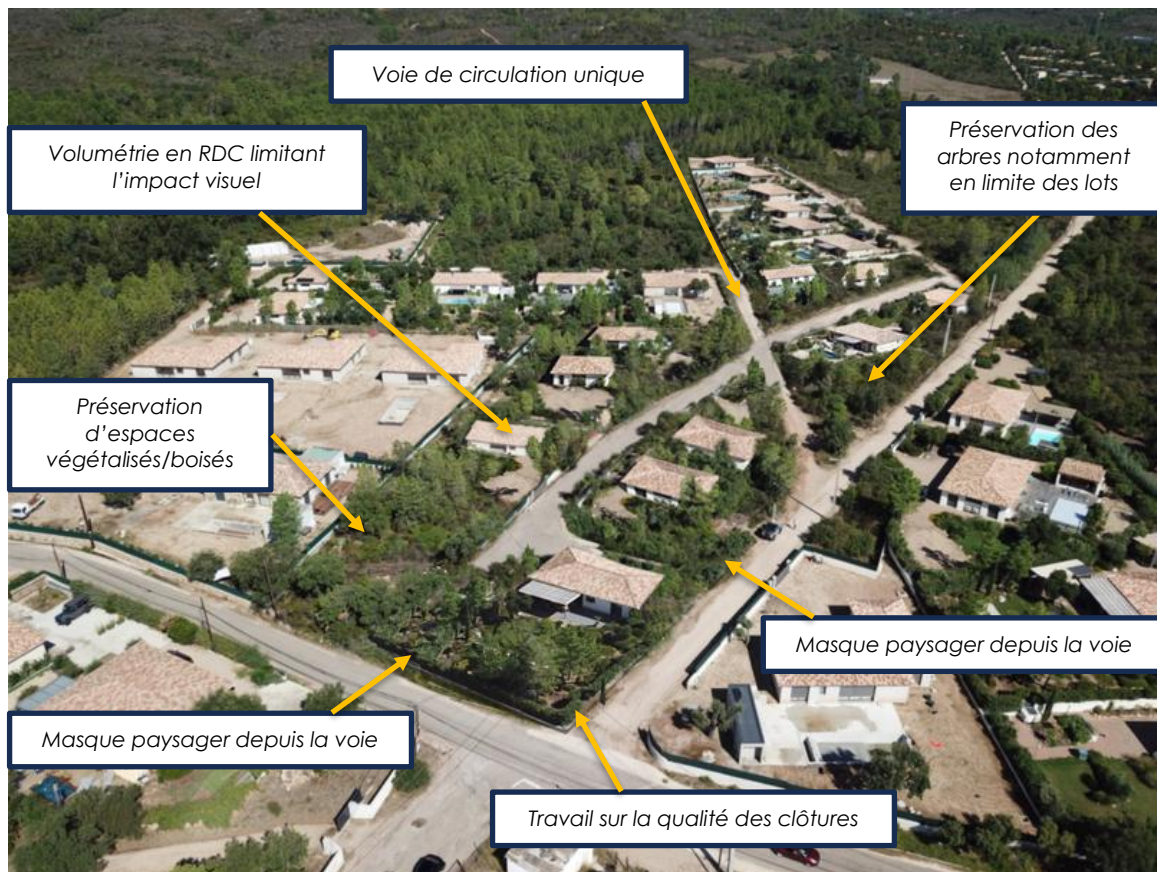
- les façades pourront présenter un aspect de pierre de granit, en enduit chaulés de couleur pierre intégré au mieux aux coloris des espaces naturels environnants et également en bois et que ces matériaux pourront être combinés les uns avec les autres pour créer une architecture de qualité. Il est en revanche interdit les teintes blanches et les couleurs vives, les antennes et paraboles apparentes ainsi que les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage ;
- les couvertures soient en tuiles canal vieilles, en tuiles romanes vieilles ou en bois, ou des toits terrasses végétalisés. Les toits plats et terrasses sont donc autorisés sous réserve d'être végétalisés et la pente des toitures devra être comprise entre 25 % et 30 % ;
- les capteurs solaires, quel que soit leur type, devront s'intégrer aux constructions et ne pas être visible des constructions voisine

Les documents du lotissement insistent également sur les limites du lotissement et des lots puisqu'ils imposent, non seulement le **bon entretien des parcelles** mais également des **clôtures qualitatives** en matériaux bruts locaux (bois, pierre) ou masquées par des haies vives. Les clôtures pourront être constituées d'un mur bahut de 0,60 m surmonté d'une grille doublée d'une haie arbustive à condition que l'ensemble ne dépasse pas 1,80 m et sous réserve de laisser plusieurs passages au sol pour permettre la libre circulation de la petite faune locale.

Ces dispositions évitent la pose de clôture massive délimitant grossièrement à la fois le lotissement et chacun des lots, ce qui constituerait une atteinte aux enjeux paysagers existants.

Conclusion

Le projet de lotissement, par la combinaison de prescriptions réglementaires strictes et de mesures paysagères complémentaires porte sur une parcelle boisée tout en cherchant à ne pas effacer son identité. Les hauteurs maîtrisées, l'adaptation topographique, la conservation de la trame végétale, le traitement attentif des clôtures et la mise en valeur de la covisibilité depuis la voie publique constituent autant de garanties d'une insertion respectueuse.



Insertion paysagère du projet de lotissement

Ainsi, le lotissement ne doit pas être lu comme une rupture, mais comme une mutation maîtrisée, où le bâti s'inscrit dans la continuité du paysage existant et où la végétation demeure la composante première de la perception. L'opération répond ainsi à l'exigence de qualité paysagère attendue dans ce type de contexte sensible.

* *
*

SUR LES ENJEUX ECOLOGIQUES

Demande de complément : Le projet se situe en zone de sensibilité majeure aux tortues d'Hermann, il est nécessaire de nous communiquer un diagnostic écologique et indiquer si le chantier sera suivi par un écologue.

Réponse :

Une prospection de terrain réalisée par deux écologues, les 27 et 28 octobre 2025 à une période et dans des conditions favorables à l'observation des Tortues d'Hermann.

Les habitats présents

Libellé EUNIS	Code EUNIS	Superficie (m2)	État de conservation	Menace / facteur de dégradation
Constructions à faible densité	J2	241	Non concerné	Aucune : habitat déjà artificialisé
Réseaux routiers	J4.2	425	Non concerné	Aucune : habitat déjà artificialisé
Matorrals à Chêne liège	F5.111	6 375	Mauvais	Fragmentation des milieux et urbanisation Présence de nombreux dépôts de déchets. Incendies

Source : ENDEMYS – Novembre 2025

Les habitats observés sur le site d'étude sont donc ou déjà artificialisés, ou dans un mauvais état de conservation.

Aucun habitat humide ou aquatique n'a été identifié lors des prospections pour cette zone.

Potentialités de présences d'espèces ou cortèges d'espèces patrimoniales

Habitats	Intérêt / favorabilité de l'habitats pour accueillir une diversité faunistiques significative	Intérêt / favorabilité de l'habitats pour accueillir des espèces animales patrimoniales	Espèces animales patrimoniales recensées	Espèces animales patrimoniales potentielles
Constructions à faible densité	Intérêt faible	Intérêt faible	Aucune	Cortège d'espèces protégées ordinaires inféodées aux milieux urbains ou périurbains
Réseaux routiers	Aucun	Aucun	Aucune	Cortèges d'espèces animales protégées de milieux boisés et maquis (oiseaux, reptiles, chiroptères en activités de chasse)
Matorrals à Chêne liège	<u>Intérêt moyen</u>	Intérêt fort	Tortue d'Hermann (espèce à forte patrimonialité)	Cortèges d' <u>espèces animales protégées</u> de milieux boisés et maquis (oiseaux, reptiles, chiroptères en activités de chasse)

Source : ENDEMYS – Novembre 2025

Le diagnostic écologique réalisé sur le site d'étude a ainsi confirmé la présence avérée de la Tortue d'Hermann (*Testudo hermanni hermanni*), les passages écologiques ayant conduit à l'identification de plusieurs individus ainsi que d'habitats favorables composés de zones embroussaillées.

Aussi, indépendamment du présent dossier de demande de cas par cas, un dossier de demande de dérogation « espèces protégées » sera déposé.

Par ailleurs, conformément à la **séquence Éviter – Réduire – Compenser**, plusieurs dispositions fortes sont prévues pour assurer la compatibilité du projet avec la préservation de l'espèce.

Mesures d'évitement

Le calendrier des travaux sera adapté pour éviter la période d'activité maximale de l'espèce (mars à octobre). Les opérations de défrichement et de terrassement seront planifiées en fin d'hiver – tout début du printemps (février-début mars), période la moins défavorable biologiquement. Avant tout démarrage de chantier, une prospection exhaustive sera menée par un écologue agréé afin de localiser les individus éventuellement présents dans la zone d'emprise.

En cas de détection d'individus, ceux-ci seront capturés et déplacés temporairement vers un secteur d'accueil adapté, défini en concertation avec la DREAL et dans le respect des protocoles autorisés.

Mesures de réduction

Le chantier sera suivi par un écologue qui interviendra en amont pour former et sensibiliser les entreprises aux enjeux liés à la Tortue d'Hermann : reconnaissance de l'espèce, conduite à tenir en cas d'observation, zones interdites d'accès, limitation des déplacements d'engins. Les engins seront cantonnés aux pistes balisées et les zones de stockage strictement localisées sur des secteurs dépourvus d'intérêt écologique.

Une clôture de chantier temporaire perméable, surélevée d'environ 20 cm en partie basse, sera installée pour empêcher l'intrusion d'individus dans les zones actives tout en permettant la circulation de la petite faune. Aucun brûlage de végétation ne sera autorisé, afin d'éviter tout risque de mortalité directe. Le chantier sera conduit avec un nombre d'engins réduit, à faible vitesse, et les zones non concernées seront laissées en l'état jusqu'à la fin des travaux.

Mesures de compensation et de restauration

À l'issue des travaux, des actions de remise en état écologique seront réalisées pour reconstituer des conditions favorables à la réinstallation de la faune. Les clôtures définitives des lots seront perméables à la petite faune, intégrant au moins deux ouvertures de type « fenêtre faune » (40 cm × 20 cm) afin d'assurer la continuité des déplacements.

L'ensemble des dispositions prévues permet d'éviter et de réduire significativement les effets du projet sur la Tortue d'Hermann. Les interventions seront programmées hors des périodes sensibles, sous encadrement d'un écologue spécialisé, avec un chantier rigoureusement limité et contrôlé. Les zones d'habitat seront préservées dans la mesure du possible.

Grâce à cette approche préventive et proportionnée, le risque résiduel d'impact sur la population locale de Tortue d'Hermann est limité, et le projet peut être conduit sans effet significatif sur la conservation de l'espèce.

Par ailleurs, un dossier de demande de dérogation « espèces protégées » sera déposé ultérieurement.

* *
*

SUR LE DIMENSIONNEMENT DES BASSINS DE RETENTION

Demande de complément : *Le projet conduira à l'imperméabilisation des sols sur une superficie de 10 985 m² ; le dossier indique que le projet comportera la création d'un bassin de rétention d'un volume de 427 m³. Il est attendu des informations sur les hypothèses et la justification du dimensionnement de l'ouvrage.*

Réponse : Le projet conduit à l'imperméabilisation d'une surface totale estimée à 10 985 m². Afin de compenser cette imperméabilisation et de gérer les eaux pluviales, un bassin de rétention d'un volume utile de 427 m³ est prévu. Le dimensionnement de cet ouvrage repose sur les prescriptions réglementaires en vigueur, et en particulier sur les recommandations de la DDTM de Corse-du-Sud (2A).

L'étude hydraulique réalisée s'appuie sur une période de retour $T = 10$ ans, conformément aux préconisations administratives pour les opérations de cette nature. Cette période correspond à l'intensité pluviométrique statistiquement rencontrée lors d'un événement décennal, ce qui garantit une gestion adaptée des eaux de ruissellement générées par l'opération. Afin de ne pas alourdir la présente réponse, il sera renvoyé à la lecture de l'étude hydraulique jointe en annexe n° 8.

Sur cette base, le volume de 427 m³ a été calculé comme nécessaire pour stocker le surplus de ruissellement généré par la pluie décennale. Ce dimensionnement permet de limiter l'impact hydraulique du projet sur le bassin versant et d'éviter toute aggravation du risque d'inondation en aval.

* *
*

SUR LA GESTION DES EAUX USEES

Demande de complément : *Le dossier indique que chaque lot bénéficiera d'un système autonome pour la gestion des eaux usées. Il est attendu des informations sur l'efficacité de ces systèmes et leur compatibilité avec le milieu naturel.*

Réponse : L'assainissement non collectif est autorisé dans le cadre du projet de lotissement et la mise en œuvre des dispositifs sera traitée au stade des permis de construire à intervenir, lot par lot, par les futurs pétitionnaires, qui devront démontrer auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) la compatibilité de leur système avec la charge polluante générée et avec les caractéristiques précises du terrain (nature du sol, perméabilité et superficie disponible).

Néanmoins, dès le stade du permis d'aménager, des prescriptions générales ont été intégrées afin de garantir la bonne gestion des eaux usées et d'assurer la protection des milieux naturels.

Ainsi, toutes les installations d'assainissement non collectif devront être implantées à une distance minimale de trente-cinq mètres des ruisseaux et talwegs, ce qui permet d'écarter tout risque de pollution directe des cours d'eau. Elles devront également être situées à une côte altimétrique inférieure à celle des constructions, afin d'assurer un écoulement gravitaire et d'éviter tout risque de reflux ou de dysfonctionnement. Ces règles, qui seront rappelées dans le règlement du lotissement, constituent une garantie que chaque projet individuel respectera les principes de salubrité publique et de préservation de l'environnement.

Le dispositif global prévu par le projet assure ainsi la compatibilité de l'assainissement non collectif avec les enjeux locaux et offre des gages solides quant à la gestion maîtrisée des eaux usées.

* *
*

SUR LES CLOTURES A EDIFIER

Demande de complément : *Il est nécessaire de préciser s'il y aura la pose de clôtures autour des parcelles concernées par le projet et le linéaire que cela représente.*

Réponse : Au cours de la phase de chantier, une clôture provisoire sera installée afin de sécuriser le site et d'interdire l'accès au public. Cette clôture aura un caractère strictement temporaire. Elle sera conçue de manière perméable, notamment par une surélévation d'environ vingt centimètres à sa base, ce qui permettra d'éviter l'entrave totale aux déplacements de la petite faune et limitera les effets de barrière pendant la durée des travaux.

Ensuite, la mise en place des clôtures définitives relèvera de la responsabilité des futurs propriétaires de lots. Néanmoins, le règlement du lotissement encadre précisément ces aménagements afin de garantir à la fois l'intégration paysagère et la préservation de la biodiversité locale. Ainsi, il sera imposé la réalisation de clôtures perméables permettant le passage de la faune terrestre (tortues, hérissons, petits mammifères, etc.). Chaque clôture devra comporter au minimum deux ouvertures de type « fenêtres faune », d'une section de 40 cm de long sur 20 cm de haut, disposées au niveau du sol.

L'ensemble de la périphérie du projet sera également clôturé, selon ces mêmes principes. Pour les matériaux, les clôtures réalisées en bois ou en pierre, issus de matériaux bruts locaux, seront privilégiées. Dans les autres cas, elles devront être doublées d'une haie vive ou arbustive, de manière à réduire l'impact visuel et à favoriser la continuité écologique. Il sera par ailleurs admis la réalisation d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille doublée d'une haie, sous réserve que l'ensemble ne dépasse pas 1,80 m de hauteur.

La périphérie du lotissement représente environ 500 mètres qui ne seront pas intégralement clôturés puisqu'il convient de déduire notamment les accès à la voirie interne. Concernant les différents lots, le plan de composition (annexe n° 2) permet d'apprécier le linéaire concerné par ces clôtures.

Ces prescriptions garantissent une homogénéité esthétique du projet et participent à la qualité paysagère du futur quartier. Elles assurent également que les clôtures ne constitueront pas une barrière écologique, grâce à l'intégration systématique de passages pour la petite faune.

L'approche retenue concilie ainsi les impératifs de sécurité et de délimitation des lots avec les enjeux environnementaux identifiés sur le site.

* *

*

SUR LA ZONE DE SENSIBILITE ARCHEOLOGIQUE

Demande de complément : *Compte tenu que ces terrains sont situés en zone sensible archéologique « Castellu d'Araghju II » il est nécessaire d'indiquer si des investigations préventives ont été réalisées.*

Réponse : À ce stade, aucune investigation préventive n'a été réalisée. Toutefois, la commune pourra réaliser des diagnostics archéologiques préventifs avant l'ouverture du chantier.

Ces investigations seront mises en œuvre par un opérateur agréé, sous le contrôle des services compétents, et permettront de s'assurer qu'aucun vestige d'intérêt patrimonial ne sera impacté par le projet. Le respect de cette obligation sera expressément rappelé et imposé dans l'arrêté portant délivrance du permis d'aménager, de manière à garantir que le démarrage effectif des travaux soit conditionné à la réalisation préalable des vérifications archéologiques nécessaires.

Ainsi, la prise en compte des enjeux archéologiques est pleinement intégrée dans le calendrier opérationnel du projet. Cette démarche constitue une garantie que les prescriptions légales seront respectées et qu'aucun aménagement ne sera entrepris sans que les investigations préventives aient été menées à leur terme.



ANNEXES

1. Plan de masse existant
2. Plan de composition du projet d'aménagement
3. Programme des travaux
4. Plan de la végétation existante
5. Plan de la végétation supprimée/conservée
6. Projet de cahier des charges du lotissement
7. Projet de règlement du lotissement
8. Notice de présentation du permis d'aménager
9. Etude hydraulique