



ASSEMBLEA DI CORSICA

ASSEMBLEE DE CORSE

**DELIBERATION N° 20/143 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE
PRENANT ACTE DU RAPPORT DE SUIVI ET D'EVALUATION
DU PADDUC 2017-2019**

**CHÌ PIGLIA ATTU DI U RAPORTU DI SEGUITU E DI VALUTAZIONE
DI U PADDUC 2017-2019**

SEANCE DU 25 SEPTEMBRE 2020

L'an deux mille vingt, le vingt cinq septembre, l'Assemblée de Corse, convoquée le 9 septembre 2020, s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de M. Hyacinthe VANNI, Vice-Président de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

Vannina ANGELINI-BURESI, Danielle ANTONINI, Guy ARMANET, Véronique ARRIGHI, François BERNARDI, Pascal CARLOTTI, Mattea CASALTA, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Marcel CESARI, Romain COLONNA, Christelle COMBETTE, Frédérique DENSARI, Santa DUVAL, Muriel FAGNI, Pierre-José FILIPPETTI, Laura FURIOLI, Pierre GHIONGA, Fabienne GIOVANNINI, Marie-Thérèse MARIOTTI, Paul MINICONI, Paola MOSCA, Jean-Charles ORSUCCI, Chantal PEDINIELLI, Laura Maria POLI-ANDREANI, Juliette PONZEVERA, Louis POZZO DI BORGIO, Rosa PROSPERI, Catherine RIERA, Anne-Laure SANTUCCI, Marie SIMEONI, Pascale SIMONI, Anne TOMASI, Petr'Antone TOMASI,

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

M. François BENEDETTI à Mme Marie SIMEONI
M. Jean-François CASALTA à Mme Mattea CASALTA
Mme Catherine COGNETTI-TURCHINI à M. Jean-Charles ORSUCCI
M. Jean-Louis DELPOUX à Mme Marie-Thérèse MARIOTTI
M. Michel GIRASCHI à Mme Laura Maria POLI-ANDREANI
Mme Stéphanie GRIMALDI à M. Pierre GHIONGA
Mme Julie GUISEPPI à Mme Pascale SIMONI
M. Xavier LACOMBE à Mme Christelle COMBETTE
M. Paul LEONETTI à M. Pierre-José FILIPPETTI
M. Jean-Jacques LUCCHINI à Mme Véronique ARRIGHI
M. Jean-Martin MONDOLONI à Mme Chantal PEDINIELLI
Mme Nadine NIVAGGIONI à Mme Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS
Mme Marie-Hélène PADOVANI à Mme Catherine RIERA
M. Julien PAOLINI à Mme Paola MOSCA
M. Paulu Santu PARIGI à M. Romain COLONNA

Mme Marie-Anne PIERI à Mme Santa DUVAL
M. Pierre POLI à M. Paul MINICONI
M. Joseph PUCCI à M. François BERNARDI
Mme Jeanne STROMBONI à Mme Anne TOMASI
M. Jean-Guy TALAMONI à M. Petr'Antone TOMASI
Mme Julia TIBERI à M. Pascal CARLOTTI

ETAIENT ABSENTS : Mmes et MM.

Valérie BOZZI, François-Xavier CECCOLI, Isabelle FELICIAGGI, Francis GIUDICI,
Pierre-Jean LUCIANI, François ORLANDI, Antoine POLI, Camille de ROCCA SERRA

L'ASSEMBLEE DE CORSE

- VU** le Code général des collectivités territoriales, titre II, livre IV, IV^{ème} partie, et notamment ses articles L. 4424-9 à L. 4424-15-1,
- VU** la loi n° 2011-1749 du 5 décembre 2011 relative au Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse,
- VU** la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence modifiée pour faire face à l'épidémie de Covid-19 et notamment son titre II,
- VU** l'ordonnance n° 2020-391 du 1^{er} avril 2020 visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie de Covid-19,
- VU** la délibération n° 15/235 AC de l'Assemblée de Corse du 2 octobre 2015 portant approbation du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse - PADDUC,
- VU** la délibération n° 15/236 AC de l'Assemblée de Corse du 2 octobre 2015 approuvant la liste des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques rassemblés dans l'Annexe 7 jointe au PADDUC,
- VU** la délibération n° 15/237 AC de l'Assemblée de Corse du 2 octobre 2015 approuvant la carte des vocations des plages et séquences littorales qui détermine les espaces situés dans la bande des 100 mètres définie au III de l'article L. 146-4 du Code de l'urbanisme dans lesquels peuvent être autorisés les aménagements légers et des constructions non permanentes destinées à l'accueil du public ainsi que les prescriptions indiquées dans la troisième partie volet 3 -3b du Schéma de Mise en valeur de la Mer joint au PADDUC,
- VU** la délibération n° 17/223 AC de l'Assemblée de Corse du 27 juillet 2017 approuvant le rapport annuel de suivi et d'évaluation du PADDUC,
- VU** la délibération n° 18/138 AC de l'Assemblée de Corse du 30 mai 2018

prenant acte de la présentation du rapport annuel relatif au développement durable - année 2017,

VU la délibération n° 19/068 AC de l'Assemblée de Corse du 28 mars 2019 prenant acte de la présentation du rapport annuel relatif au développement durable - année 2018,

VU la délibération n° 20/096 AC de l'Assemblée de Corse du 30 juillet 2020 portant prorogation du cadre général d'organisation et de déroulement des séances publiques de l'Assemblée de Corse prévu par la délibération n° 20/065 AC du 24 avril 2020,

CONSIDERANT le PADDUC, particulièrement en son livret II - troisième partie « Gouvernance, politique d'accompagnement et mise en œuvre », en son livret IV « Orientations réglementaires », en son annexe III « Livret Littoral » et en son annexe VI « Schéma de Mise en Valeur de la Mer »,

CONSIDERANT l'article L. 4424-9 du Code général des collectivités territoriales qui dispose notamment que la « Collectivité territoriale de Corse élabore le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse »,

CONSIDERANT l'article L. 4424-12 du Code général des collectivités territoriales instaurant l'obligation d'établissement par la Collectivité Territoriale de Corse d'un rapport annuel relatif aux délibérations spécifiques portant sur les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral ainsi que sur les espaces situés dans la bande littorale des 100 mètres, ledit rapport étant adressé au Premier ministre,

SUR rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse,

VU l'avis n° 2020-036 du Conseil Economique, Social, Environnemental et Culturel de Corse, en date du 22 septembre 2020,

SUR rapport de la Commission du Développement Economique, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement,

APRES EN AVOIR DELIBERE

A l'unanimité des votants,

ONT VOTE POUR (45) : Mmes et MM.

Vannina ANGELINI-BURESI, Danielle ANTONINI, Guy ARMANET, ARRIGHI Véronique, François BENEDETTI, François BERNARDI, Pascal CARLOTTI, Jean-François CASALTA, Mattea CASALTA, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Marcel CESARI, Catherine COGNETTI-TURCHINI, Romain COLONNA, Frédérique DENSARI, Muriel FAGNI, Pierre-José FILIPPETTI, Laura FURIOLI, Pierre GHIONGA, Michel GIRASCHI, Stéphanie GRIMALDI, Fabienne GIOVANNINI, Julie GUISEPPI, Paul LEONETTI, Jean-Jacques LUCCHINI, Paul MINICONI, Paola MOSCA, Nadine NIVAGGIONI, Jean-Charles ORSUCCI, Julien PAOLINI, Paulu Santu PARIGI, Laura Maria POLI-ANDREANI, Pierre POLI, Juliette PONZEVERA,

Louis POZZO DI BORGO, Rosa PROSPERI, Joseph PUCCI, Anne-Laure SANTUCCI, Marie SIMEONI, Pascale SIMONI, Jeanne STROMBONI, Jean-Guy TALAMONI, Julia TIBERI, Anne TOMASI, Petr'Antone TOMASI, Hyacinthe VANNI

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE (10) : Mmes et MM.

Christelle COMBETTE, Jean-Louis DELPOUX, Santa DUVAL, Xavier LACOMBE, Marie-Thérèse MARIOTTI, Jean-Martin MONDOLONI, Marie-Hélène PADOVANI, Chantal PEDINIELLI, Marie-Anne PIERI, Catherine RIERA

ARTICLE PREMIER :

PREND ACTE du rapport d'évaluation et de suivi du PADDUC - année 2017-2019

ARTICLE 2 :

MANDATE l'Agence d'Aménagement durable, d'Urbanisme et d'Energie de la Corse pour élaborer et soumettre avant la fin de l'année 2020 à l'Assemblée de Corse une proposition méthodologique visant à établir les modalités de l'analyse globale du PADDUC, telle que prévue à l'article L. 4424-14-II du Code Général des Collectivités Territoriales.

ARTICLE 3 :

AUTORISE le Président du Conseil Exécutif de Corse à transmettre au Premier ministre la partie du rapport annuel portant sur l'évaluation des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral ainsi que sur l'évaluation de la bande des 100 mètres, tel que prévu par l'article L. 4424-12-III du Code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 4 :

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Collectivité Territoriale de Corse.

Aiacciu, le 25 septembre 2020

Le Président de l'Assemblée de Corse,



Jean-Guy TALAMONI

Rapport de suivi et d'évaluation du PADDUC 2017-2019

I. Synthèse

Le rapport de suivi et d'évaluation du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) constitue le second rapport présenté à l'Assemblée de Corse sur l'état d'avancement de ce document. Il porte sur les années 2017-2019. La loi n°2011-1749 du 5 décembre 2011 relative au PADDUC requiert que soit remis chaque année au Premier Ministre un rapport d'évaluation portant sur la mise en œuvre des dispositions relatives aux espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, et à la bande littorale des 100 mètres. Toutefois, ce rapport ancre cette volonté du législateur dans une perspective plus large d'évaluation en continu de l'action publique. Il montre ainsi, comme souligné par l'Assemblée de Corse lors de l'approbation définitive du document en octobre 2015, que le PADDUC n'est pas qu'un document à portée réglementaire mais un « processus permanent de portage et d'accompagnement de la politique de développement du territoire » (PADDUC, Livret II).

Avant le déclenchement du processus de révision à 6 ans prévu par le législateur, le rapport de suivi et d'évaluation du PADDUC 2017-2019 a pour ambition première de donner à tous les acteurs des données objectives, créant ainsi une base de discussion assainie et permettant également d'anticiper de possibles modifications qui seraient décidées à l'issue du débat. Ce rapport, coordonné par l'Agence d'Aménagement durable et d'Energie de la Corse (AUE) a bénéficié de l'appui de nombreux services de la Collectivité, des agences et offices. La structure similaire à celle du précédent rapport adopté par l'Assemblée de Corse en 2017 a été voulue pour faciliter la comparaison et étudier les évolutions de la politique de développement durable en Corse.

Parce qu'il répond en pratique à l'objectif de valeur constitutionnelle d'accessibilité et d'intelligibilité de la loi, le rapport débute par la présentation des principales évolutions normatives de 2016 à 2018, et à leurs conséquences pour le PADDUC. Ainsi, la loi sur la Reconquête de la Biodiversité, la Nature et les Paysages du 8 août 2016 a notamment renforcé la notion de remise en état y compris pour les milieux qualifiés d'« ordinaires » et a validé le « changement de paradigme de la politique des paysages (...) qui passe d'une logique de protection des paysages remarquables vers une prise en compte de tous les paysages ».

La loi n° 2017-348 du 20 mars 2017 relative à la lutte contre l'accaparement des terres a conforté dans ses motifs les choix opérés lors du vote du PADDUC en matière d'Espaces stratégiques agricoles (ESA), d'Espaces ressource pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT) et autres espaces agricoles. Par ailleurs, certaines dispositions de la loi n° 2017-1838 du 30 décembre 2017 relative à l'exercice des compétences des collectivités territoriales dans le domaine de la gestion des milieux aquatiques et de la prévention des inondations pourraient avoir une influence sur la mise en œuvre des orientations du PADDUC, par exemple l'association des parcs naturels régionaux à l'élaboration ou la révision de documents de planification et de gestion des milieux aquatiques et zones humides de leur territoire.

Dans le contexte de l'adoption de la loi ELAN (promulguée le 23 novembre 2018), il a paru important d'expliquer le possible décalage entre l'objectif général voulant introduire plus de souplesse dans la planification urbaine et sa traduction concrète et très technique en Corse. Si elle durcit les possibilités de renforcement et densification des espaces urbanisés autres qu'agglomérations et villages en communes littorales, cette modification législative ouvre à l'inverse, sur les communes soumises simultanément aux deux lois « Montagne » et « Littoral », la possibilité d'extension de l'urbanisation en continuité des formes urbaines reconnues par la « loi Montagne » ainsi qu'en discontinuité, dans le respect des procédures dérogatoires prévues par la « loi Montagne ». En effet, comme souligné par le rapport adopté en janvier 2020 par l'Assemblée de Corse, les nouvelles habilitations conférées au PADDUC doivent faire l'objet d'une vision partagée entre l'Etat et la Collectivité de Corse, particulièrement avant le début de la période de révision du document. Dans cette optique, un comité de pilotage « urbanisme » et un groupe de travail « loi ELAN et PADDUC » ont été institués.

Les recours à l'encontre du PADDUC font l'objet d'une présentation et d'un tableau détaillés. Ceux-ci sont toujours en cours en 2020 puisque des recours ont été introduits devant le Conseil d'Etat. Dans la même optique de sécurisation des documents d'urbanisme, l'état d'avancement de la planification à l'échelon communal est actualisé à la fin de l'année 2019. Il permet ainsi de mieux comprendre et de rendre visibles les dynamiques et les paradoxes à l'œuvre en Corse, où alors que près des deux tiers (228) des communes sont régies par le Règlement National d'Urbanisme, environ deux tiers des Corses résident dans une commune disposant d'un Plan Local d'Urbanisme.

Dans son livret II, le PADDUC offre une liste des indicateurs. Les limites inhérentes à ce type d'exercice tiennent essentiellement aux difficultés de mise à jour et aux modifications dans les définitions et les modalités de recueil. Lorsqu'elles existent, les données 2019 sont proposées, mais pour certaines rubriques, seuls des chiffres plus anciens sont disponibles (remontant jusqu'à 2016). Néanmoins, ce rapport fournit une première analyse comparative entre les données fournies lors du précédent rapport et les dernières données disponibles, c'est-à-dire fréquemment entre la situation ante PADDUC et la situation post PADDUC. Des évolutions positives sont à remarquer, comme la baisse constante du taux de pauvreté entre 2014 et 2017, la baisse du taux de chômage entre 2017 et 2019, où, récemment, l'augmentation du taux de propriétaires occupants ou du nombre de logements sociaux. Le tableau détaillé des indicateurs est fourni en annexe.

En application de la délibération de de l'Assemblée de Corse de janvier 2017 portant sur le foncier, le logement et l'aménagement, un processus de déclinaison territoriale du PADDUC a été lancé en collaboration avec les services de la Collectivité, les élus et acteurs locaux. Une première étape a consisté en la tenue d'ateliers décentralisés consacrés au diagnostic partagé des 9 territoires de projets définis par la CDC.

Le rapport d'évaluation au Premier ministre est particulièrement marqué cette année par l'analyse d'un questionnaire envoyé en 2018 aux 98 communes régies par la loi Littoral en Corse. 73 d'entre elles ont répondu. Cette initiative, qui constitue une première, répond toujours à la volonté de mieux connaître et d'objectiver les dynamiques du territoire corse. Ainsi, en 2017, sur les 32 communes déclarant avoir des pailloles ou des établissements de plage, entre 19 et 22 n'ont pas délivré de permis de construire, et entre 3 et 5 communes n'ont délivré ni permis de construire ni Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT). 14 communes pour lesquelles il y a au moins une AOT déclarent que la restitution du rivage à son état naturel n'est pas totale à l'issue de la saison.

97 communes ont des Espaces Remarquables ou Caractéristiques du littoral (ERC). Le PADDUC comporte un atlas de ces ERC, dont le régime juridique emporte une interdiction de construire en dehors d'aménagements légers nécessaires à leur gestion. Le traitement des réponses nous apprend qu'au moins 16 communes avaient procédé en 2018 à une nouvelle délimitation de leurs ERC. 22 communes nous informaient qu'elles étaient en train de procéder à cette délimitation dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme.

Le bon taux de réponse à ce questionnaire et les données récoltées amènent à souhaiter le renouvellement de cette initiative. L'analyse pourrait être facilitée par la mise en place d'une page internet envoyée aux communes. Ce renouvellement serait susceptible d'intervenir avant le début de la procédure de révision générale du PADDUC.

Cette procédure de préparation de la révision générale, mentionnée sous l'expression d'« analyse globale » art. L4424-14-II du CGCT dépend pour sa portée et son champ d'application de la Collectivité de Corse. Le rapport propose de mandater explicitement l'AUE pour élaborer, en collaboration avec les DGA et les offices et agences de la Collectivité, une méthode et un calendrier qui permettent une décision de révision par l'Assemblée de Corse et d'enclencher ensuite éventuellement le processus de révision tel que voulu par le législateur, en 2021, 6 ans après l'adoption du PADDUC.

II. Présentation

En octobre 2015, l'Assemblée de Corse a définitivement adopté le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC), au terme d'un processus entamé dès 2010, et marqué par une large consultation de tous les Corses et de leurs représentants. Les trois délibérations relatives au PADDUC sont devenues exécutoires le 24 novembre 2015.¹

Durant toute la période de co-construction, les citoyens, les associations et les élus ont particulièrement souligné l'importance de « faire vivre » le document après son adoption. Cette volonté a été retranscrite dans la partie « Gouvernance, politique d'accompagnement et mise en œuvre » du livret II du PADDUC. Elle a pour objectif de concilier au quotidien les trois piliers du développement durable (développement social, développement économique, développement environnemental). Le PADDUC n'est pas qu'un simple document à portée réglementaire, mais également « un processus permanent de portage et d'accompagnement de la politique de développement du territoire ». ²

Les thèmes et l'ampleur du PADDUC, son contenu pour partie normatif, et ses conséquences potentiellement majeures pour tout un territoire ont conduit l'Assemblée de Corse à souhaiter disposer d'un rapport de suivi et d'évaluation. Au cours de la session de juillet 2017, le premier rapport, qui porte sur l'année 2015-2016, a été adopté. Sa première ambition était de renseigner tous les acteurs sur l'état d'avancement et le degré d'appropriation du PADDUC, dans une perspective d'évaluation en continu de l'action publique.

Le rapport de suivi et d'évaluation du PADDUC va au-delà des exigences légales. En effet, la loi n°2011-1749 du 5 décembre 2011 relative au PADDUC requiert que soit remis chaque année un rapport d'évaluation portant sur la mise en œuvre des dispositions relatives aux espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, et à la bande littorale des 100 mètres³. Comme en 2017, le rapport de suivi inclut cette évaluation qui doit être transmise au Premier Ministre. Toutefois, il la resitue dans une perspective plus large, répondant en cela à l'esprit du PADDUC, et à la volonté de l'Assemblée de Corse. Ce rapport répond concrètement à l'objectif de valeur constitutionnelle d'accessibilité et d'intelligibilité de la loi. Il met à disposition de tous des éléments objectifs permettant d'anticiper les modifications du PADDUC, et offre une base de discussion pour la première analyse globale des effets du document qui interviendra en 2021⁴.

Le rapport comprend ainsi, grâce aux contributions de nombreux services et institutions publiques, non seulement la mise à jour des indicateurs mentionnés à la fin du livret II du PADDUC, mais également un récapitulatif des recours juridictionnels, des principaux outils et dispositifs de mise en œuvre du document, ainsi que des rapports et études portant sur la période 2017-2019. Les données les plus récentes (2019), comme l'état de la planification urbaine au niveau communal ou les mises en chantier, ont été incluses. Bien que minoritaires en raison du délai de collecte et de traitement, ces données permettent d'offrir un panorama à jour sur des thématiques essentielles.

Compte tenu de la variété des sujets, des choix ont été opérés, et certaines thématiques ayant été précédemment abordées dans les rapports annuels relatifs au développement durable 2017 et 2018 n'ont

¹Délibérations n°15/235 AC ; 15/236 AC ; 15/237 AC.

²PADDUC, Livret II, p. 277.

³Article L. 4442-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

⁴L. 4424-14 CGCT

pas été reprises.⁵ Une structure similaire à celle du rapport approuvé par l'Assemblée de Corse le 27 juillet 2017 a été adoptée afin de faciliter la comparaison entre les thèmes majeurs du PADDUC.

III. Connaître, partager

A. Principales évolutions législatives

1. La période 2016-2017

Depuis l'adoption du PADDUC, des évolutions législatives ont eu lieu. Dans certains cas, la mise en conformité avec celles-ci est nécessaire, en particulier dans la perspective de la prochaine révision du PADDUC. Dans d'autres cas, ces évolutions législatives corroborent l'approche du PADDUC concernant des thématiques fondamentales, telles que la préservation des espaces agricoles.

Le PADDUC, dans son Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), fixe comme orientation « Préserver et valoriser le patrimoine naturel » et, plus spécialement, « valoriser durablement le patrimoine des zones côtières ». À l'époque de son adoption, la thématique de la restauration de milieux naturels n'était envisagée que pour les espaces emblématiques, relevant par exemple de la Trame Verte et Bleue. Depuis, la loi sur la Reconquête de la Biodiversité, la Nature et les Paysages du 8 août 2016 a réaffirmé et renforcé cette notion de remise en état puisque l'état de conservation de la biodiversité, même « ordinaire » est qualifié par le Législateur de « préoccupant », de l'espèce aux habitats naturels.⁶

Il en est de même pour les paysages dont le Parlement a validé le « changement de paradigme de la politique des paysages (...) qui passe d'une logique de protection des paysages remarquables vers une prise en compte de tous les paysages »..

Autre évolution normative touchant aux objectifs stratégiques et opérationnels du PADDUC : la loi n° 2017-348 du 20 mars 2017 relative à la lutte contre l'accaparement des terres. Au-delà de ses dispositions techniques sur la propriété foncière agricole, l'objectif du Parlement est clair. L'exposé des motifs conforte les choix opérés lors du vote du PADDUC en matière d'Espaces stratégiques agricoles (ESA), d'Espaces ressource pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT) et autres espaces agricoles. Les motifs du Législateur sont :

« (...) assurer la sécurité et la qualité de notre alimentation

(...) un outil majeur, la régulation du marché foncier. Les règles qui le régissent doivent (...) garantir l'usage du foncier comme celui d'un bien commun dans la durée. (...)

Depuis une décennie, une « libéralisation » du marché foncier est à l'œuvre dans notre pays. Elle est fondée sur la dérive individualiste (...) et l'arrivée de fonds spéculatifs à partir de 2008.

(...) limitées aux espaces à forts enjeux (haute valeur ajoutée, zones (...) périurbaines), ces dérives risquent de devenir exponentielles et ont d'ores et déjà un effet sur le coût du foncier.

⁵Délibération n°18/138 AC du 30 mai 2018 ; Délibération n° 19/068 AC du 28 mars 2019.

⁶Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016, Titres I, II et V.

Fermer les yeux sur ce phénomène serait faire preuve d'une terrible hypocrisie. Insidieusement l'enrichissement de quelques-uns se traduit par un appauvrissement collectif. (...)

Il est urgent de réagir par : (...)

- une mobilisation des territoires. Au-delà de la lutte contre l'artificialisation des terres, la question de son partage intéresse les collectivités et les citoyens sur le plan social, économique et environnemental ;

(...) Contrairement aux autres politiques publiques, aux choix de filières, le foncier est une politique « mère » par son caractère quasi irréversible. Renoncer aux régulations ou les réinventer, nous avons un devoir de vérité : ici comme dans les pays du Sud, choisir entre l'accaparement des terres et une renaissance rurale.

Cette attente partagée au sein de la société civile et par les responsables politiques (...) participe d'une prise de conscience sur le besoin de reconsidérer l'usage des sols à l'aune de la COP21. »

Cette récente loi s'inscrit dans la même perspective que l'analyse qui avait été faite dans le PADDUC dès 2015, des impératifs en matière d'autonomie alimentaire et pour cela de préservation des terres agricoles.

Il faut mentionner une évolution en matière de zones humides, milieux aquatiques et inondations : la loi n° 2017-1838 du 30 décembre 2017 relative à l'exercice des compétences des collectivités territoriales dans le domaine de la gestion des milieux aquatiques et de la prévention des inondations. Si ses dispositions portent essentiellement sur la compétence, elle n'en dénote pas moins un souci croissant du Législateur en termes d'inondation, de zones humides, de cours d'eau. À titre d'exemple de ces nouvelles règles susceptibles d'avoir une influence sur la mise en œuvre des orientations du PADDUC : l'association des parcs naturels régionaux à l'élaboration ou la révision de documents de planification et d'aménagement en ce qui concerne la gestion des milieux aquatiques et zones humides de leur territoire.

2. L'année 2018 : la loi ELAN

La loi portant Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique (dite « loi ELAN ») constitue en 2018 la principale évolution normative relative au PADDUC. Promulguée le 23 novembre 2018, deux de ses objectifs majeurs consistent en une augmentation générale du nombre de logements et en une simplification normative.

Le titre I de la loi ELAN modifie le champ de l'urbanisme réglementaire. Ce changement a fait l'objet d'une analyse détaillée par tous les acteurs depuis 2018. En effet, au-delà des discussions techniques visant à examiner la portée de ces modifications, il s'agit d'expliquer et d'assurer la stabilité et le caractère prévisible des normes s'appliquant en Corse. Car un des premiers objectifs du PADDUC en matière d'urbanisme est la sécurisation des documents d'urbanisme. Cette diminution des annulations de documents d'urbanisme passe par une vision partagée.

La perception générale de la loi ELAN est celle d'une loi introduisant plus de souplesse dans le domaine de la planification urbaine. Cette appréciation, en accord avec les objectifs généraux, a été largement reprise par les administrations dans leur lecture des dispositions relatives à la Corse. Ce point a ainsi été souligné dans les propositions de la mission confiée au Directeur Général de l'Aménagement, du Logement et de la Nature. Toutefois, la prise en compte des normes existant depuis l'adoption du PADDUC montre une introduction de restrictions des possibilités de construction pour les communes littorales. La loi ELAN a modifié l'article L.121-

8 du Code de l'Urbanisme.⁷ Dans les « secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages », et comme le rappelle le rapport d'information et de discussion approuvé par l'Assemblée de Corse en janvier 2020, la loi ELAN a pour effet :

- « D'interdire la densification des « espaces urbanisés » autres qu'agglomérations et villages (définis au PADDUC) dans les espaces proches du rivage, puisque les « secteurs déjà urbanisés » reconnus par la loi ELAN sont nécessairement en dehors des EPR.
- De limiter les possibilités de constructions dans ces espaces urbanisés aux seules fins d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics », et d'imposer la soumission de chaque demande de permis de construire dans ces espaces à l'avis préalable du conseil des sites de Corse.
- Enfin et surtout, de conditionner les possibilités de construire dans ces espaces à leur identification dans un SCoT, **ou par défaut dans le PADDUC**. Le PADDUC approuvé en 2015 ayant défini des critères d'identification des espaces urbanisés, mais pas identifié spatialement ces derniers, il n'est donc désormais plus possible, pour les communes littorales, de délimiter dans leurs PLU ces secteurs déjà urbanisés hors des agglomérations et villages, tant qu'un Schéma de Cohérence Territoriale ne les aura pas identifiés, ou tant que le PADDUC n'aura pas évolué pour localiser lui-même ces secteurs, en l'absence de SCoT. »⁸

Un assouplissement de certaines conditions d'urbanisation pour les communes régies par la « loi Littoral » et la « Loi Montagne » a été introduit. L'article L.4424-12-IIbis du CGCT dispose désormais que

« Dans les communes soumises simultanément aux chapitres Ier et II du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme, l'article L. 121-8 du même code ne s'applique pas dans les secteurs, situés en dehors des espaces proches du rivage, déterminés par le plan d'aménagement et de développement durable de Corse et délimités par le plan local d'urbanisme. La détermination de ces secteurs est soumise à l'accord du représentant de l'Etat dans le département après avis du conseil des sites de Corse. »

Une possibilité est donc offerte à la Collectivité de Corse d'exclure certains secteurs de communes disposant d'un PLU de l'application de la règle de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages issue de loi Littoral. Cette modification législative ouvre la possibilité d'extension de l'urbanisation en continuité des formes urbaines reconnues par la « loi Montagne » (bourgs, hameaux, groupes de constructions traditionnelles, groupes d'habitations nouvelles intégrées à l'environnement), ainsi qu'en discontinuité, dans le respect des procédures dérogatoires prévues par la « loi Montagne » (unités touristiques nouvelles, groupe d'habitations nouvelles intégrées à l'environnement, etc).⁹ En ce sens, le PADDUC se voit doté d'une habilitation nouvelle, qui, *stricto sensu*, ne concerne pas uniquement les « espaces de montagne », mais qui

⁷ L'article L121-8 du Code de l'Urbanisme dispose ainsi que :

« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

⁸ Rapport n°2020/E1/003.

⁹ Rapport n°2020/E1/003, p. 5.

est soumise à l'accord des préfets de département après avis du Conseil des Sites. Or, comme le souligne le rapport d'information, cette possibilité de veto, qui n'est pas un simple contrôle de légalité, nécessitait une clarification des attentes de la part des services de l'Etat. Dans cette optique, un comité de pilotage « urbanisme » et un groupe de travail « loi ELAN et PADDUC » ont été institués. Le COPIL associe la Collectivité de Corse, l'Etat, et les associations de maires. Le groupe de travail est composé de trois représentants de services de l'Etat, 6 membres des associations des maires, trois techniciens de l'AUE pour le compte de la CdC. Il vise à « à la parfaite compréhension des membres du COPIL de la portée et des usages possibles de ces nouvelles habilitations conférées au PADDUC ».

Cette volonté de clarification et de convergence dans l'interprétation de la loi ELAN répond concrètement à l'exigence de sécurisation et de prévisibilité des documents d'urbanisme. Dès l'approbation de la loi ELAN, aucune situation d'urgence ne nécessitait en ce domaine une révision du PADDUC avant le terme des 6 ans prévu par le législateur. Une vision claire et partagée des nouvelles habilitations conférées au PADDUC par la loi ELAN reste ainsi l'objectif principal avant la fin de l'année 2021.

B. Les recours à l'encontre du PADDUC

Le souci de sécurisation des documents locaux d'urbanisme dans l'île a été l'une des raisons de l'élaboration du PADDUC. Ceux-ci ont été nombreux à être déclarés illégaux (totalement ou partiellement) par la juridiction administrative. La divergence entre, d'une part, les objectifs urbanistiques de certaines communes ou des projets privés et, d'autre part, le PADDUC a engendré des recours en annulation contre le document de planification régional.

En 2017, le Tribunal administratif a poursuivi l'instruction des requêtes introduites en 2016.

Cette masse contentieuse contre le PADDUC s'inscrit dans le contexte plus global du contentieux administratif de l'urbanisme en Corse, caractérisé par les points suivants :

- Le contentieux de l'urbanisme représentait 25,6 % du contentieux administratif en 2016 (20 % en 2014). Cela signifie que parmi toutes les requêtes déposées devant le Tribunal administratif de Bastia, dans des domaines aussi variés que l'excès de pouvoir des décisions (hors urbanisme) par exemple relatives aux étrangers, le contentieux de pleine juridiction (fiscal, contractuel, électoral, la responsabilité hospitalière, les carrières des fonctionnaires, etc., plus d'1/4 de ces requêtes portent sur l'urbanisme. C'est la catégorie la plus importante. (Ceci ne concerne pas le contentieux judiciaire, lequel recouvre plus spécialement les infractions aux règles de l'urbanisme).

Il n'est pas possible de déterminer sans enquête auprès des requérants si l'augmentation de contentieux s'inscrit dans le mouvement plus global d'accroissement des actions en justice des citoyens (tous domaines confondus) ou si l'adoption du PADDUC a pris une part dans cette hausse.

- Ce contentieux de l'urbanisme est en accroissement : il y a eu en 2017 une augmentation de 29 % des affaires « urbanisme » par rapport à 2016.

Ce contentieux inclut la procédure de déféré préfectoral. Par exemple, en 2017 contre le document d'urbanisme d'U Castellà di Casinca, en 2016 contre ceux des communes de A Valle di Campulori (incluant un référé suspension outre la requête en annulation) et d'Ota, en 2018 contre ceux des communes de Bastia et de Cavru.

Ces déférés du Préfet sont justifiés par l'obligation pour l'État de contrôler le respect des normes juridiquement supérieures à l'occasion de l'élaboration ou de la révision des PLU, cartes communales

ou autres documents d'urbanisme, faute de quoi il engagerait sa responsabilité¹⁰. La tendance jurisprudentielle est à l'abandon de l'exigence de la faute lourde pour engager la responsabilité de l'État¹¹.

Concernant les recours contre le PADDUC, aucun sursis à statuer n'avait été requis. Le PADDUC était donc opposable dans son intégralité en 2016 et en 2017. En récapitulant ces actions en justice demandant l'annulation du document :

-10 demandeurs se sont finalement désistés : M. V. ; SCI B. ; commune de A Curbaghja ; M. P. ; M. S. ; M. C. ; M. R. ; CF ; M. P. ; SCI A. P.

- 9 jugements de rejet ont été prononcés (et n'ont pas fait l'objet d'un appel) : M. et Mme M. (avec intervention de la commune de Borgo jugée recevable) ; Mme S. et M. B. ; Mme C., M. V. et Mme V ; Mme A. ; CAPA ; Commune d'Aiacciu ; M. S. ; Mme O. et autres ; AD.

- La Collectivité de Corse a interjeté appel sur 2 jugements concernant la commune d'I Peri et la SARL V. M.

Les deux requêtes en appel sont antérieures au décret du 17 juillet 2018 modifiant le code de justice administrative et le code de l'urbanisme, car respectivement déposées le 10 juillet et le 2 mai.

- Les demandeurs ayant interjeté appel sont au nombre de onze : M. F. ; Commune de Grussetu è Prugna conjointement avec SCI A. S. et SCI U. C. ; Commune d'I Peri ; Commune de Coti-Chjavari ; SARL V. M. ; M. D. ; C. N. ; M. E. ; Commune d'Albitreccia ; LDP ; M. S.

La requête conjointe commune de Grussetu è Prugna- SCI A.S.-SCI U.C. a été déposée le 25 juillet 2018, soit postérieurement au décret modifiant le code de justice administrative.

- 13 annulations partielles ont été prononcées : Commune de Lecci ; Commune d'Eccica è Suaredda ; Commune de Calvi ; Commune de Sartè ; M.C. et autres ; M. et Mme L. ; Commune de L'Algaiola ; M. D., M. S. ; M. P. ; Mme R. ; M. C. ; Commune de Porti-Vecchju, C. N.

En 2018, le tribunal administratif a prononcé une annulation partielle de la carte des Espaces Stratégiques Agricoles.

1/ Requête commune de Coti-Chjavari (Jugement rendu le 1^{er} mars 2018, en formation plénière)

Le moyen soulevé selon lequel les espaces stratégiques agricoles ne présenteraient pas un caractère limité est rejeté. En effet, « le PADDUC détermine [cette] surface (...) à hauteur de (...) 12% **seulement** du territoire de l'île, le territoire de la commune de Coti-Chjavari n'est couvert par de espaces stratégiques agricoles que sur 13,2% de son territoire ».

La commune est déboutée de ses conclusions.

¹⁰Conseil d'État, 21 juin 2000.

¹¹Conseil d'État, 7 février 2003, commune du Rayol Canadel, 3^{ème} considérant

2/ Requête de la commune d'Aiacciu (1^{er} mars 2018, formation plénière)

La juridiction écarte le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation dans l'identification des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral.

La commune est déboutée de ses conclusions.

3/ Requête de la commune d'I Peri (1^{er} mars 2018, formation plénière)

Le Tribunal administratif de Bastia a jugé¹² que la carte des espaces stratégiques agricoles, en ce qu'elle retient la plaine d'I Peri comme un tel espace devait être annulée.

La délibération de l'Assemblée de Corse d'octobre 2015 n'est donc annulée qu'en ce qui concerne cette carte du Plan d'aménagement et de développement durables de la Corse.

La juridiction administrative a estimé en particulier que :

- Le moyen soulevé sur un défaut d'association des personnes publiques associées a été rejeté.¹³
- Trois autres moyens portant sur la régularité de l'enquête publique ont également été écartés¹⁴.
- En revanche, un dernier moyen relatif à cette procédure a été retenu. Le Tribunal admet que :

« pendant la durée de l'enquête publique, deux jeux de cartes des espaces stratégiques agricoles à 1/50 000 ont été successivement mis à disposition du public, l'un du 4 au 27 mai 2015 comportant une extension maximale des espaces stratégique agricole, correspondant à la localisation des espaces stratégiques agricoles telle qu'envisagée à ce stade par la collectivité territoriale de Corse, le second à partir du 28 mai 2015 et jusqu'à la fin de l'enquête, comportant une extension réduite ; qu'il n'est pas plus contesté que la présence au dossier de la carte dans son deuxième état résulte d'une erreur de l'autorité organisatrice de l'enquête qui n'a jamais été corrigée ; qu'ainsi, toutes les personnes qui ont participé à l'enquête publique entre le 28 mai et le 3 juillet ont trouvé au dossier de l'enquête publique une carte des espaces stratégiques agricoles erronée ; que cette erreur, qui portait sur un des points principaux du PADDUC pour une surface que la collectivité de Corse évalue elle-même à 10 %, soit environ 10 000 hectares d'espaces stratégique agricole, n'a pas permis à ces personnes d'apprécier exactement les enjeux et impacts du projet en litige et les a privé d'une garantie ; »¹⁵

Ce jugement a fait l'objet d'un commentaire à la *Revue de Droit immobilier*.

4/ Requête de la commune d'Albitreccia (17 mai 2018)

¹²N° 1600452. Requête de la commune.

¹³2^{ème} au 4^{ème} considérants.

¹⁴5^{ème} au 10^{ème} considérants.

¹⁵11^{ème} considérant.

La commune conclut à l'annulation des délibérations relatives au PADDUC, aux espaces remarquables ou caractéristiques et à la carte des vocations des plages incluse dans la délibération instaurant une dérogation à l'inconstructibilité de la bande littorale des 100 mètres.

Les moyens soulevés :

- Les modifications apportées au projet après enquête publique ne procéderaient pas de celle-ci et bouleverseraient l'économie générale du projet, entachant d'irrégularité les délibérations
- Les dispositions du PADDUC relatives au peuple corse seraient incompatibles avec l'article 1^{er} de la Constitution
- Le recours au concept de tache urbaine serait en contradiction avec les critères définis par le PADDUC pour identifier les espaces urbanisés.

La juridiction a estimé que :

- Les dispositions contestées renvoient à la définition du peuple corse telle qu'adoptée par l'assemblée de Corse dans sa délibération du 13 octobre 1988 : « communauté historique et culturelle vivante regroupant les Corses d'origine et les Corses d'adoption », c'est-à-dire selon le tribunal administratif : « *l'ensemble de la population dont les intérêts constituent l'intérêt public local* ». Il est jugé que les dispositions du PADDUC n'octroyant pas de droits collectifs ont la portée d'un simple vœu.
- Concernant la carte de vocation des plages et séquences littorales qui détermine la localisation des dérogations à l'inconstructibilité de la bande littorale des 100 mètres : le Tribunal administratif relève que la commune, tout en ayant conclu à cette annulation ne soulève aucun moyen de légalité à son appui.

La requête de la commune est rejetée. Elle a interjeté appel.

5/ Requête de Mme O. et autres (5 avril 2018).

Le tribunal note que les parcelles litigieuses —dont le classement en espace stratégique agricole est contesté—sont vierges de toute construction à l'exception d'une parcelle ; *qu'elles s'inscrivent au sein d'un vaste espace laissé à l'état naturel ;(..) ; que si les requérants soutiennent que leurs parcelles sont pour la plupart viabilisées et que certaines auraient déjà bénéficié de permis d'aménager ou de certificats d'urbanisme, ils ne prétendent pas qu'elles ne pourraient pas servir à une activité agropastorale alors même qu'il s'agit d'un des critères justifiant le classement en ESA ; qu'enfin il ressort du projet d'aménagement et de développement durable du PADDUC que les auteurs de ce plan ont entendu assurer la protection et le maintien des terres cultivables et à potentialité agropastorale ainsi que les terres équipées d'un équipement public d'irrigation, au titre des espaces stratégiques « compte tenu du projet du PADDUC de doubler la production agricole et sylvicole à 30 ans, au vu de la rareté du foncier agricole et notamment cultivable, au vu des évolutions de l'étalement urbain, entre la pression foncière et sa sous mobilisation ».*¹⁶

¹⁶7^{ème} considérant

Il n'y a pas d'erreur manifeste d'appréciation dans la définition du périmètre des ESA. La juridiction rejette la requête. Les requérants n'ont pas interjeté appel.

6/ Requête de M.C. (1^{er} mars 2018)

Le requérant soulève divers moyens. Plusieurs sont rejetés, en particulier :

- Les espaces stratégiques agricoles, les espaces remarquables ou caractéristiques et les espaces stratégiques environnementaux ne présenteraient pas un caractère limité. Le Tribunal relève plus spécialement que *si le PADDUC détermine la surface des espaces stratégiques agricoles à hauteur de 105 119 hectares, (...), il ne le fait pas pour les espaces stratégiques environnementaux ; qu'ainsi M. C n'est pas fondé à soutenir que les espaces stratégiques ne présentent pas un caractère limité.*
- Une erreur manifeste d'appréciation entacherait la définition du périmètre des ESA. Le jugement énonce : *M. C. est propriétaire de la parcelle (...) située sur le territoire de la commune de Calvi, lieu-dit Grottaniello, des parcelles (...) situées sur le territoire de la commune de Calvi, lieux-dits Chioso Nuovo et Chioso Soprano, des parcelles (...) situées sur le territoire de la commune de Monte-Grosso, lieu-dit Lataccio ; qu'il ressort des photographies aériennes issues de Géoportail que la seule parcelle (...) supporte une construction ; que cette parcelle est longée au sud par le ruisseau de Valle Legnu et environnée de terrains situés à l'état naturel ; que les parcelles (...) sont contiguës et forment un vaste ensemble également laissé à l'état naturel ; qu'il en est de même pour les parcelles (...) lesquelles sont au surplus traversées par le même cours d'eau et pour les parcelles (...) qui sont bordées au nord-est par un autre cours d'eau ; qu'enfin l'ensemble de ces parcelles, à Calvi comme à Monte-Grosso sont environnées de parcelles elles-mêmes dépourvues de toute construction ; que par suite, M. C. n'est pas fondé à soutenir que le classement en ESA de ses parcelles est entaché d'erreur manifeste d'appréciation.*

Cependant le moyen relatif aux deux jeux de cartes pendant l'enquête publique (voir *supra*) est retenu par la juridiction.

Le Tribunal administratif prononce donc une annulation partielle (uniquement en tant que la délibération 15/235 AC arrête la carte des espaces stratégiques agricoles).

7/ Requête de M. D. (9 mai 2018)

Le Tribunal relève que le requérant *soutient que le principe de création des ESA n'a pas fait l'objet d'un débat spécifique au sein de l'assemblée de Corse en méconnaissance de [l'article L.4424-13 du code général des collectivités territoriales] ; qu'il ressort toutefois des pièces du dossier, et notamment de la délibération n° 12/132 AC de l'assemblée de Corse portant définition d'un modèle de développement pour la Corse arrêtant les grandes orientations et la stratégie d'élaboration du PADDUC et du rapport du conseil exécutif annexé que, contrairement à ce que soutient le requérant, la question des ESA a fait l'objet d'un débat au sein de l'assemblée de Corse portant en particulier sur la définition d'une typologie permettant l'identification de ces espaces ainsi que le choix d'une échelle cartographique de définition de ces espaces.*

La juridiction rejette également le moyen du requérant relatif au classement de ses terrains en espace stratégique agricole car : *les parcelles litigieuses sont dépourvues de toute construction et sont situées dans un secteur faiblement urbanisé de Porto-Vecchio ; qu'elles*

sont bordées à l'ouest et au nord par de vastes espaces laissés à l'état naturel ; qu'il est constant que la pente de ces parcelles est inférieure à 5% sur plus des deux tiers de leur superficie et inférieure à 10 % sur le reste ; que contrairement à ce que soutient le requérant, elles sont desservies par une infrastructure d'irrigation existante d'après les données de l'office d'équipement hydraulique de Corse produites en défense et présentent une forte potentialité agricole ; que par suite, le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation doit être écarté.

En revanche le Tribunal retient le moyen relatif aux deux jeux de cartes pendant l'enquête publique (voir *supra*).

Le jugement est donc une annulation partielle (uniquement en tant que la délibération 15/235 AC arrête la carte des espaces stratégiques agricoles).

Une synthèse chronologique des différents stades procéduraux, entre 2015 et 2018, a été établie (annexe 1).

L'Assemblée de Corse a relevé appel du jugement du Tribunal Administratif de Bastia. L'annulation partielle a été confirmée par la Cour Administrative d'Appel de Marseille. Des recours ont été engagés devant le Conseil d'Etat.

C. L'état de la planification de l'urbanisme à l'échelon communal en Corse

Un état d'avancement des documents d'urbanisme en Corse en octobre 2019 a été établi. Sur les 360 communes de Corse, 228 étaient au RNU (63,3 %)¹⁷, 78 disposaient d'une carte communale (21,7 %) et 53 d'un PLU (14,7 %). Environ la moitié des communes au RNU (109 sur 228, soit 47,8 %) n'ont engagé aucune procédure. 44,9 % des communes ayant une carte communale (35 sur 78) se trouvent en procédure de révision ou sont en train d'élaborer leur PLU. De leur côté, 81,1 % des communes ayant adopté un PLU sont en phase de révision de leur document (43 sur 53).

¹⁷La majorité des articles du Règlement National d'Urbanisme s'applique à tout le territoire. L'expression « être au RNU » vise en fait les trois articles sur la constructibilité limitée aux espaces urbanisés (L. 111-1, -2, -6 à -21, et -23 à -25 du code de l'urbanisme). L'expression « être au RNU » signifie se voir appliquée la règle de la constructibilité limitée aux espaces urbanisés, et donc ne pas disposer de PLU ni de carte communale. De même, les dispositions réglementaires relatives à ce chapitre du code non applicables aux communes couvertes par un PLU résident dans une minorité d'articles par rapport à ceux s'appliquant à tout le territoire. Il serait donc juridiquement plus précis d'écrire : « communes relevant de la règle de la constructibilité limitée aux espaces urbanisés ».

Documents d'urbanisme	Pumonte	Cismonte	Total
RNU	75	153	228
Cartes communales	29	49	78
POS	0	1	1
PLU	20	33	53

Tableau 1 Etat de la planification de l'urbanisme, au plan communal, en octobre 2019 en Corse

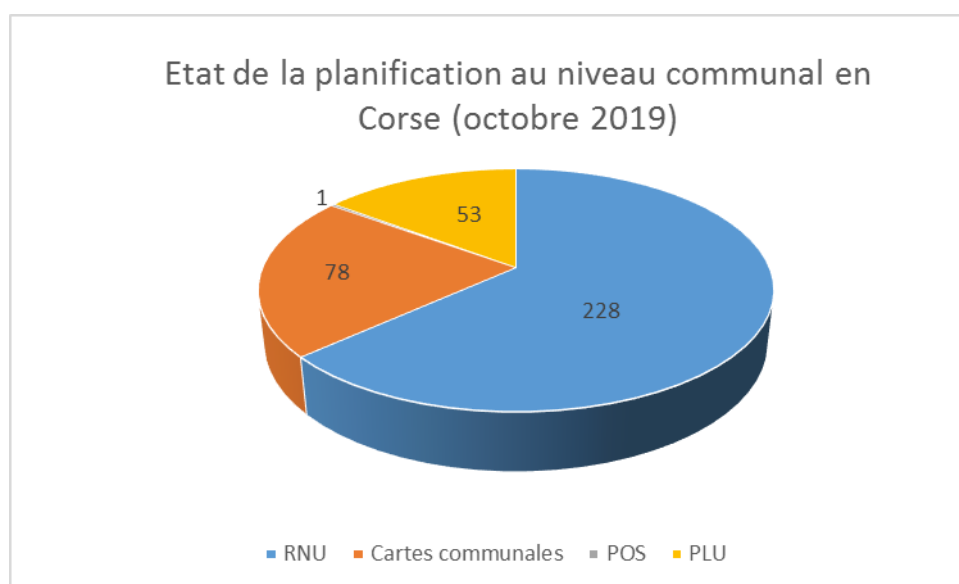


Figure 1 Etat de la planification en Corse au niveau communal (octobre 2019)

RNU	Aucune procédure	CC en élaboration	CC approuvée	PLU en élaboration	PLU arrêté / approuvé	PLU partiellement annulé	Total
Pumonti	34	21	1	17	2	0	75
Cismonti	75	40	0	31	6	1	153
Total	109	61	1	48	8	1	228

Tableau 2 Statut des communes au RNU en octobre 2019 en Corse

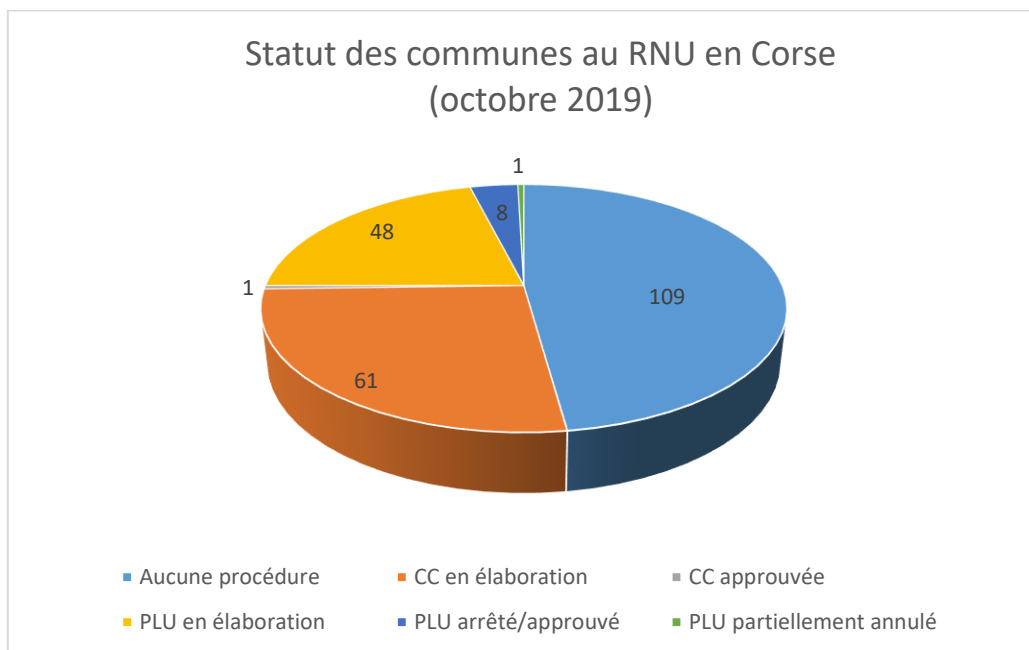


Figure 2 Statut des communes au RNU en Corse (octobre 2019)

Cartes communales	Approuvée	En révision	PLU en élaboration	Total
Pumonte	11	7	11	29
Cismonte	32	14	3	49
Total	43	21	14	78

Tableau 3 Etat d'avancement des cartes communales en octobre 2019 en Corse

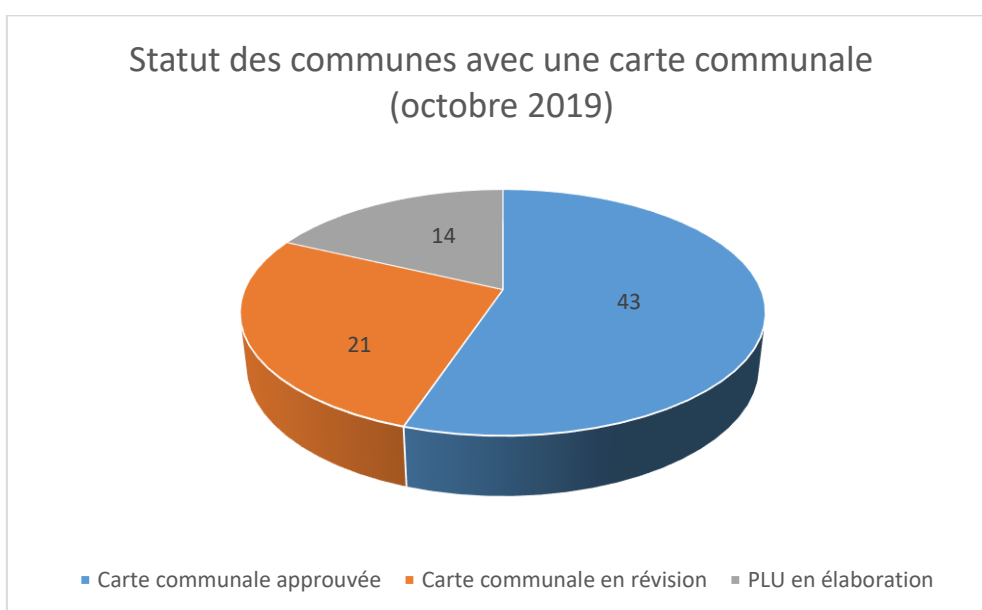


Figure 3 Statut des communes avec une carte communale (octobre 2019)

PLU	Approuvé avant PADDUC	Approuvé Après PADDUC	En révision	Arrêté	Annulé	Total
Pumontè	2	2	14	0	2	20
Cismontè	3	0	29	1	0	33
Total	5	3	43	1	2	53

Tableau 4 Etat d'avancement des PLU en octobre 2019 en Corse

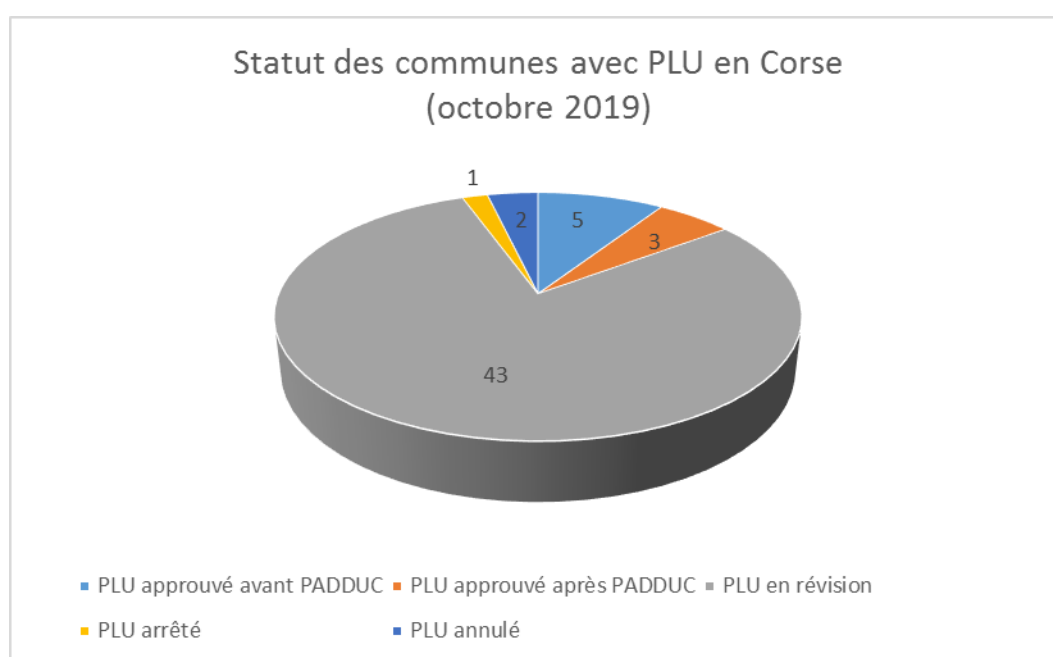


Figure 4 Statut des communes avec PLU en Corse (octobre 2019)

Les évolutions potentielles de ces tableaux ne sont pas uniquement liées à l'élaboration ou à l'entrée en vigueur d'un nouveau document. Ainsi, quand une commune voit son plan local d'urbanisme ou sa carte communale annulé par la juridiction administrative, le document d'urbanisme immédiatement antérieur est remis en vigueur. Si ce dernier est également illégal, en particulier à la suite de modification des circonstances de droit, la commune doit l'abroger. En conséquence, si aucun PLU ni carte communale ne peut être remis en vigueur, les communes passent au RNU. Depuis le 27 mars 2017, les Plans d'Occupation des Sols (POS) sont caducs. En novembre 2016, 33 communes disposaient d'un POS.¹⁸ Les communes qui ne les ont pas convertis sont depuis régies par le RNU avec application du PADDUC.

¹⁸Profil Environnemental de la Corse 2016, p. 158.

Le poids des 228 communes au RNU doit être relativisé quand on regarde la concentration de la population, comme l'illustre la cartographie de l'état d'avancement des documents d'urbanisme¹⁹. En effet, en 2017²⁰, près des deux tiers de la population corse (64 %) résidait dans une commune régie par un PLU.²¹

¹⁹Voir aussi CGET pour les données à jour en juillet 2017 (<http://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/observatoire-des-territoires/fr/etat-par-commune-des-pos-plu-cc>).

²⁰ Dernière statistique connue pour la population communale pour l'INSEE

²¹Cf. Annexe 2, indicateurs de suivi du PADDUC ; dernière statistique connue pour la population communale pour l'INSEE

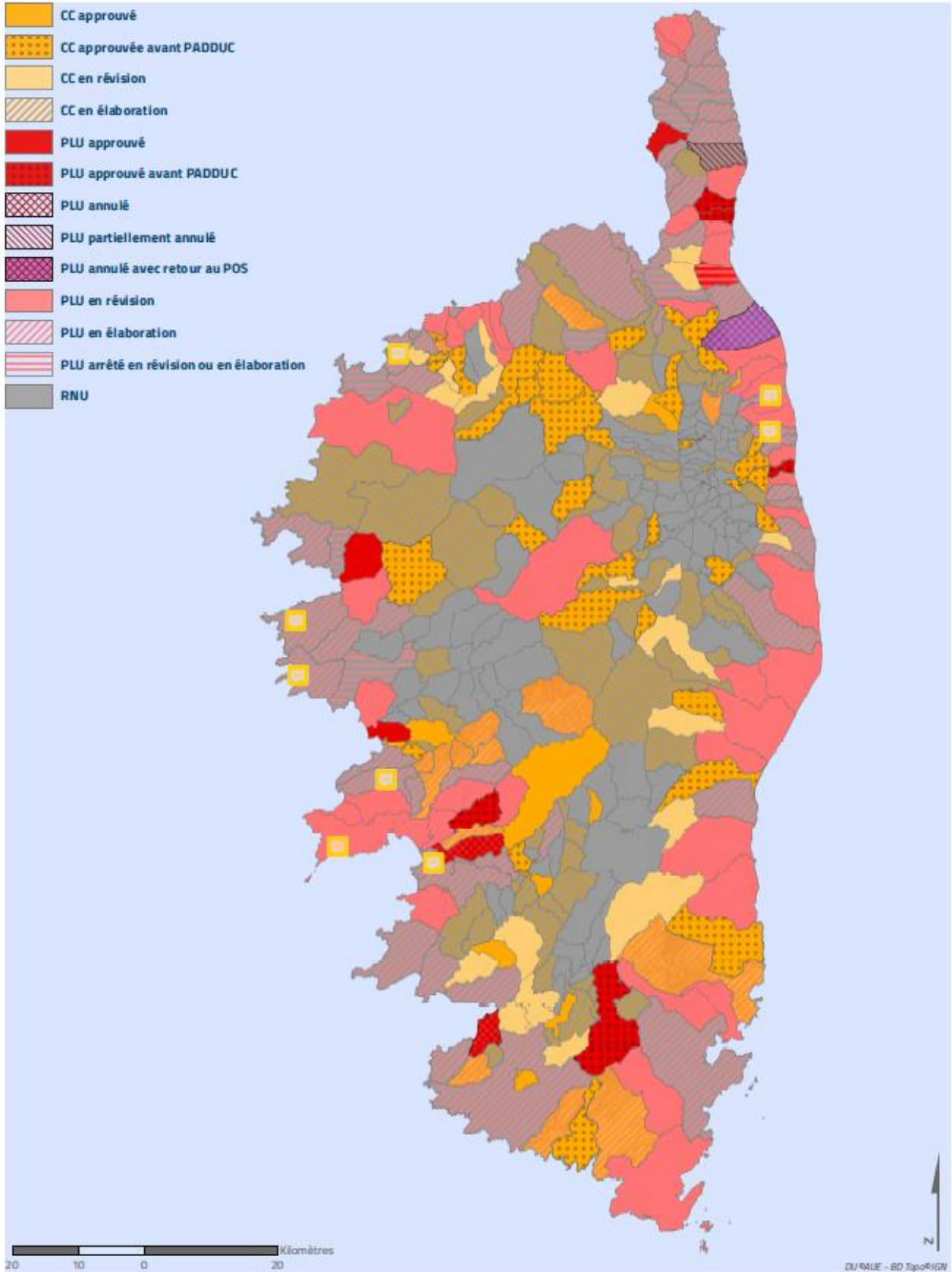


Figure 5 Etat d'avancement de la planification communale en Corse (14 octobre 2019)

D. La formation et l'accompagnement

La contribution à la mise en œuvre du PADDUC passe par une meilleure information délivrée aux professionnels, associations et élus locaux. Tout au long de l'année 2017, des réunions ont été organisées. Une session de formation des bureaux d'études à Corti le 15 mai 2017 pour exposer les attendus de la compatibilité des documents d'urbanisme avec le PADDUC, les méthodes d'analyse des formes urbaines et des Espaces Stratégiques Agricoles ; la participation à la réunion annuelle d'information aux bureaux d'études organisée par la DDTM 2B : le contenu du PLU modernisé, les normes SIG pour les documents d'urbanisme en vue d'intégration au géoportail de l'urbanisme ; des réunions dans les territoires à l'attention des communes littorales, organisées conjointement avec les services de l'Etat : trois réunions dans le Cismonte et quatre dans le Pumonte pour exposer les modalités de mise en compatibilité avec le PADDUC et expliquer les dispositions particulières du PADDUC relatives à la bande des 100 mètres.

E. Publication du Profil environnemental de la Corse 2016

La fin de l'année 2017 a vu la publication du nouveau profil environnemental de la Corse, basé sur des données de 2016. Élaboré au sein de l'Observatoire du Développement Durable de la Corse (ODDC) animé par la DREAL et l'OEC, il est le fruit d'une collaboration entre de multiples organismes et acteurs locaux. Le profil est une mise à jour des précédentes versions de 2008 et 2012, dont il constitue une version restructurée et enrichie, qui prend largement en considération les divers aspects environnementaux du PADDUC. Il fait également référence à des documents susceptibles d'avoir un impact positif sur la biodiversité, comme le Schéma régional d'Aménagement des forêts et le Schéma de gestion sylvicole qui intègrent les objectifs de gestion durable et environnementale figurant au code forestier.

Non opposable aux tiers, le profil environnemental est utilisé dans les programmes contractualisés (PEI, FEDER, contrat de projet) comme un cadre de référence. Une version interactive, disponible sur le site internet de l'ODDC, inclut des cartes dynamiques et des graphiques animés et permet de sensibiliser et d'informer tous les citoyens. Le profil environnemental est mis à jour tous les cinq ans. La prochaine échéance est prévue en 2021.

F. Les indicateurs de suivi du PADDUC

1. Des données objectives et nécessaires²²

La mise en place des indicateurs de suivi du PADDUC répond à la volonté des élus de l'Assemblée de Corse d'instaurer une gouvernance, adaptée à la perspective de moyen terme d'un document durable.

Le PADDUC rappelle, en son livret II, que ces indicateurs :

« permettent d'évaluer au mieux un environnement complexe. Ils servent d'aide à la décision, sont un moyen de communication des parties prenantes, et permettent une meilleure implication des différents acteurs au sein du processus d'évaluation en continu.

²²Cf. *Rapport annuel de suivi et d'élaboration du PADDUC 2017*, pp. 6-7.

Le choix des indicateurs est le reflet des domaines d'action, des objectifs. Dans le cadre du PADDUC, ils doivent permettre d'observer et d'analyser, en temps réel, le développement économique, social et environnemental de la Corse. Ils se font l'écho des différentes valeurs de la population et de son cadre de vie. »²³

La mise en place des indicateurs s'inscrit également pleinement dans le respect du principe constitutionnel de sécurité juridique du document. A l'intérieur de ce principe de sécurité juridique, en plus des notions de clarté et d'intelligibilité, se trouve la notion de prévisibilité. En effet, le législateur a voulu que le PADDUC soit révisable. Or le choix d'indicateurs objectifs, bâti sur le socle des orientations stratégiques énoncées dans le livret II du PADDUC, est de nature à répondre de façon adéquate à cette notion de prévisibilité.

L'article L4424-14-I du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) dispose que le PADDUC peut être modifié sur proposition du Conseil Exécutif « lorsque les changements envisagés n'ont pas pour objectif de porter atteinte à son économie générale ». L'article L4424-14-II du CGCT dispose quant à lui qu'à « l'expiration d'un délai de six ans à compter de la date d'approbation du plan d'aménagement et de développement durable, le conseil exécutif procède à une analyse globale des résultats de son application notamment du point de vue de l'environnement. »

La mise à disposition de ces 84 indicateurs joue donc un rôle important. Elle répond bien sûr aux attentes du public souhaitant s'informer de l'évolution de la Corse depuis l'adoption du PADDUC, dans une volonté de transparence. Elle offre à tous les acteurs intéressés une base de discussion solide pour discuter des prochaines modifications souhaitables du PADDUC.

Les indicateurs mentionnés à la fin du livret II du PADDUC fournissent concrètement certaines données objectives permettant de justifier le recours à des modifications, substantielles ou non. Ce point essentiel a d'ailleurs été souligné, au cours de l'enquête publique, dans le rapport du Conseil exécutif en réponse aux observations. Il a été rappelé que la prévisibilité du PADDUC

« est également renforcée par les modalités de suivi en continu du PADDUC, développées dans la partie Gouvernance du Livret II. Les modalités de partage de l'information définies et diffusées permettent aux acteurs d'anticiper de façon rationnelle les points susceptibles de faire l'objet d'une prochaine modification. »²⁴

2. Analyse comparative

La grande majorité des indicateurs offrent pour la première fois une comparaison entre deux années, qui ne se suivent pas obligatoirement. Les anciennes années figurent entre parenthèses. Ainsi, il est possible de constater des évolutions positives, comme le reflux du taux de pauvreté entre 2014 et 2017 (de 20,2 % à 18,7 %) ou la baisse du taux de chômage entre mars 2017 et le 4^{ème} trimestre 2019 (10,3 % à 8,2%), alors que sur la même période le nombre de chômeurs diminuait moins rapidement, reflet de l'augmentation continue de la population active corse. Comme le montre le solde naturel toujours négatif, cette augmentation est le résultat de l'arrivée d'une population extra-insulaire. Ce constat peut générer une inquiétude concernant la pyramide des âges puisque l'indice de vieillissement, déjà élevé, est en hausse (de 102,1 à 107,1 entre 2013

²³PADDUC, livret II, p. 295.

²⁴« Rapport du Conseil Exécutif de corse en réponse aux observations », in *Rapport de la commission d'enquête*, TA de BASTIA n° E 15000004/2, I.B.5, p. 86.

et 2015), ce qui va de pair avec une augmentation de l'espérance de vie à la naissance. En 2019, celle-ci franchit le seuil symbolique des 80 ans pour les hommes tandis que les femmes gagnent 10 mois depuis 2015.

D'autres données récentes illustrant des évolutions positives comme dans le secteur du logement où le taux de propriété pour les résidences principales est en forte augmentation entre 2014 et 2016 selon l'Insee (de 54,6 % à 59,4 %), et le nombre de logements sociaux est passé de 13 545 en 2016 à 14 451 en 2018. Le PIB par habitant a lui aussi connu une augmentation significative sur une année, passant de 26 305 euros à 28 200 euros sur la période 2015-2018, comme la part des exportations (15,1 % à 17,1 % entre 2016 et 2017). Les autonomies financière et fiscale connaissent une diminution tandis que la dette publique globale des collectivités par habitant est en baisse significative (de 3 138 euros en 2015 à 2 456 euros en 2017).

Les trois indicateurs liés à l'énergie montrent les limites des interprétations basées, comme ici, sur une échelle temporelle trop réduite (de 88 à 90 % entre 2016 et 2017). La hausse du taux de dépendance énergétique est liée aux circonstances météorologiques pouvant varier fortement d'une année sur l'autre.

3. Les limites inhérentes²⁵

Il convient de souligner les limites inhérentes à cet outil devenu aujourd'hui indispensable pour toute planification. Comme son nom l'indique, un indicateur n'a pas pour ambition de dessiner dans les moindres détails un panorama. Il s'agit de données qui reflètent les grandes lignes de force et les observations stratégiques du livret II du PADDUC. Leur choix, effectué avec soin, est donc néanmoins perfectible. Il est limité par des contraintes d'espace : il ne faut pas trop d'indicateurs pour ne pas les rendre illisibles, et des disparités infrarégionales significatives sont susceptibles de ne pas apparaître. Il répond également à des choix délicats : certains indicateurs importants peuvent *de facto* se retrouver exclus, et la classification opérée ici entre critères de premier niveau (les plus importants) et de second niveau (les moins importants) peut évidemment être discutée indéfiniment.

Une autre contrainte tient aux données reflétées par les indicateurs. Il convient par exemple de s'assurer que les méthodes de calcul n'ont pas évolué pour chaque indicateur. Certains indicateurs deviennent parfois indisponibles ou ne sont plus renseignés, et doivent être modifiés au mieux. L'indisponibilité d'indicateurs constitue également une illustration d'un manque de données stratégiques. Cette absence avait été bien analysée lors de l'élaboration du PADDUC, et est susceptible de fournir une direction dans le cadre de la collecte de nouvelles données.

Dans le cas des indicateurs choisis, le décalage inhérent entre la récolte des données, leur traitement, et leur mise à disposition, ne permet pas de disposer encore pour nombre d'entre eux des données postérieures à 2016. En effet, comme indiqué dans l'introduction, les dernières données disponibles (2019) ont été privilégiées. Elles le sont notamment concernant l'état de la planification urbaine et les mises en chantiers. Ce n'est pas le cas pour les autres indicateurs qui s'étalent selon les cas entre 2016 et 2018. Malgré ce décalage attendu, le renseignement des indicateurs permet non seulement de se conformer à la volonté de l'Assemblée de Corse, mais surtout de mieux mesurer les différentes tendances et ruptures entre la situation *ante* PADDUC et la situation après l'entrée en vigueur du document le 24 novembre 2015.

Les indicateurs montreront toute leur utilité dans le cadre de la préparation de la première analyse globale du PADDUC prévue en 2021. Ils permettront de fournir un cadre cohérent et ayant fait ses preuves, montrant les premières tendances de l'application du PADDUC.

²⁵Cf. *Rapport annuel de suivi et d'évaluation du PADDUC 2017*, pp. 7-8.

Ces premières indications solides devront évidemment être traitées avec la prudence nécessaire dans l'interprétation des causes et des conséquences. Ces indicateurs ne permettent pas en eux-mêmes d'établir une corrélation solide entre le document et ses effets. De plus, ils ne doivent pas dispenser d'une analyse qualitative.

G. *Autres moyens d'appréciation*

1. **Base de données Sitadel2**

Certaines données permettent une évaluation rapide de la situation du logement en Corse, comme la base de données Sitadel2. Sitadel2 recense la totalité des opérations de construction à usage résidentiel (habitations) et non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire. Ces données s'entendent au sens des logements commencés dans l'année.

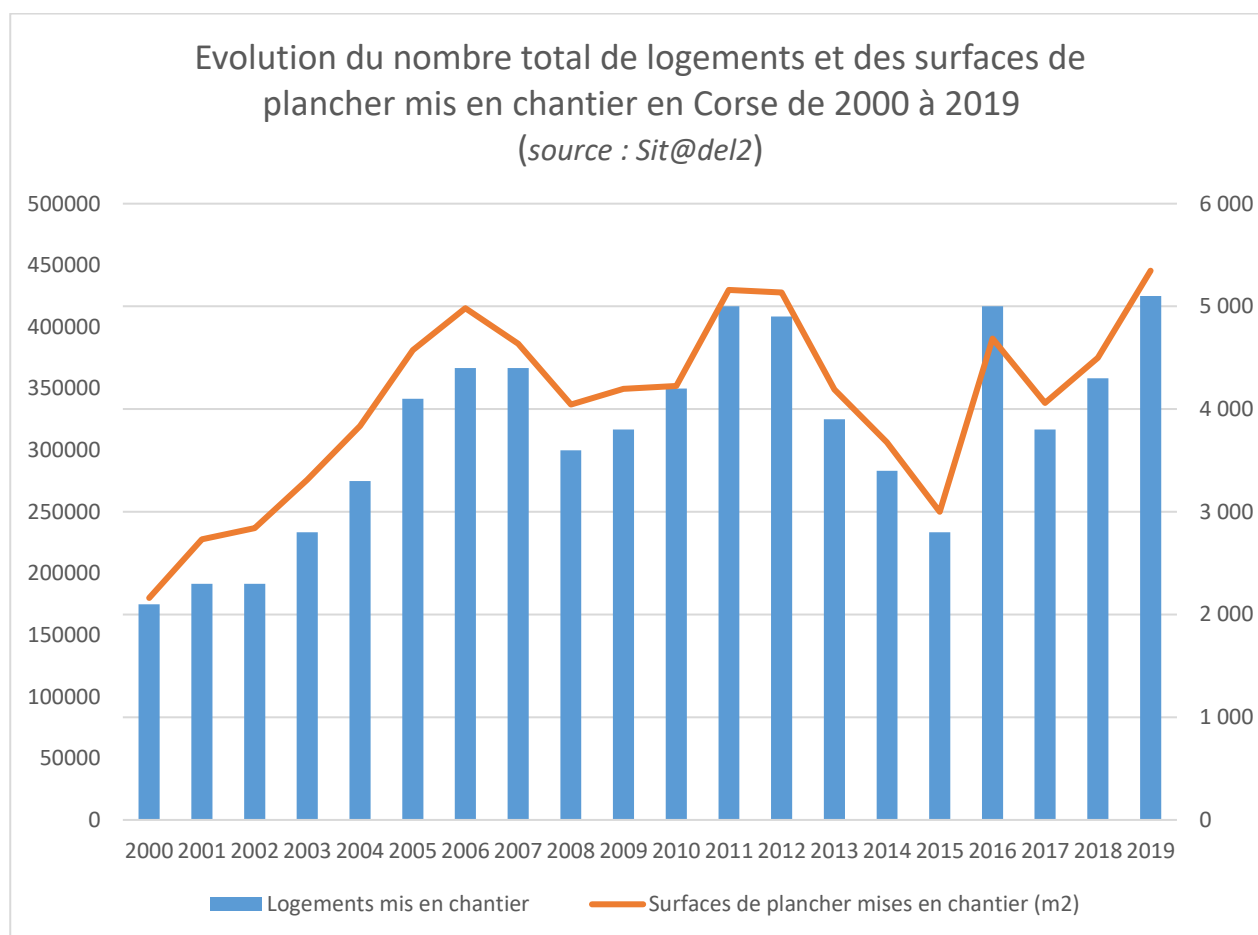


Figure 6 Evolution du nombre total de logements et des surfaces de plancher mis en chantier en Corse de 2000 à 2019

On constate, sur ces graphiques établis par le département Observation et suivi du PADDUC de l'AUE, que le nombre et la surface des logements en Corse varient significativement au cours des vingt dernières années, avec un pic en 2019 (5100 logements mis en chantier) et en un plus bas en 2015 (2800 logements mis en chantier). Les trois dernières années (2017-2019) ont marqué une reprise des constructions, qui ne dépassent cependant pas significativement les années 2011, 2012 et 2016.

Le début de reprise depuis 2016 est plus particulièrement lié à une reprise dans les 25 communes di u Paese d’Aiacciu²⁶. On passe ainsi de 326 logements en 2015 à 1870 logements en 2016, ce qui représente 37 % du total en Corse.

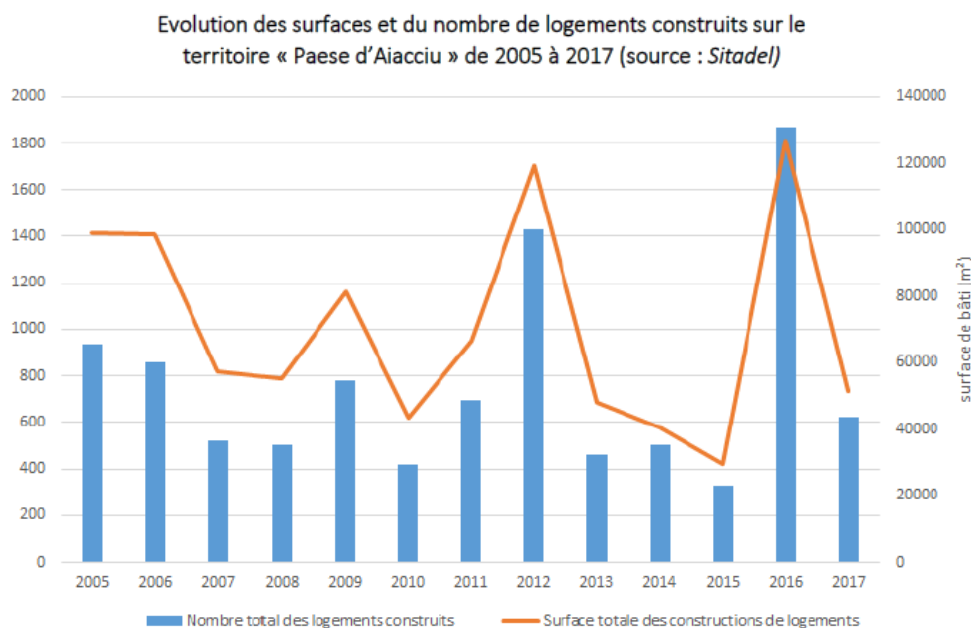


Figure 7 Evolution des surfaces et du nombre de logements construits sur le territoire « Paese d’Aiacciu » de 2005 à 2017

2. Base de données Demandes de Valeurs Foncières

L’Assemblée de Corse a adopté à l’unanimité en juillet 2019 un rapport d’information sur les marchés fonciers et immobiliers en Corse.²⁷ Cette enquête a analysé l’évolution des transactions en Corse, entre 2010 et 2017. En huit ans, les mutations à titre onéreux ont fortement augmenté, progressant de 42 % quand la progression du PIB n’était que de 17 %, le prix du terrain constituant une part croissante dans la production de logements.

L’analyse de la base de données Demandes de Valeurs Foncières (DVF) fournie par la DGFIP, via la base DV3F fournie par le CEREMA, a mis en évidence cette dynamique, tant pour les maisons et les appartements. Ce rapport a ainsi permis pour la première fois de quantifier et localiser de façon fiable la pression foncière ressentie par les Corses, démontrant notamment la difficulté d’accession à la propriété pour les jeunes ménages à proximité du littoral.

3. Données manquantes

Afin de présenter une analyse reflétant au mieux l’application du PADDUC, il est souhaitable de présenter les données de l’activité juridictionnelle issues des deux DDTM. Ainsi les statistiques des déférés préfectoraux en matière de documents d’urbanisme ainsi que d’autorisation d’occupation du sol devraient être exploitées. Il en va de même du contentieux pénal de l’urbanisme initié par les DDTM.

²⁶ N.B. : l’absence de données consolidées dans la base Sitadel2 postérieures à 2017 au niveau communal ne permet pas de disposer de données plus récentes pour le Pays Ajaccien

²⁷Rapport sur les marchés fonciers et immobiliers en Corse, juillet 2019 (n°2019/E3/241 AC).

Parmi les autres moyens d'appréciation de l'évolution de l'urbanisme dans l'île, l'AUE a souhaité obtenir des informations relatives aux délivrances des permis de construire afin de pouvoir évaluer l'ampleur de l'urbanisation dans les Espaces Stratégiques Agricoles. Ces données, émanant des communes, sont en possession des services départementaux de l'Etat. Un courrier en ce sens a été envoyé le 29 mai 2018 par l'AUE à la DDTM 2A ainsi qu'à la DDTM 2B. Les deux DDTM n'y ont pas répondu favorablement, soulignant que malgré la faisabilité juridique et technique de la requête, sa fiabilité pourrait être sujette à caution au regard de la « sensibilité » du dossier.

Un courrier de relance en date du 24 septembre 2018, réitérant la demande, a été envoyé par le Président de l'AUE aux deux Préfets de département. En effet, la mise en commun de ces données s'inscrirait pleinement dans le cadre du protocole de coordination du 13 mars 2017 entre l'Etat et la CDC pour la mise en œuvre du PADDUC (cf. infra), avec pour objectif de renforcer la coopération pour réduire le déficit d'information et participer à la sécurisation des documents d'urbanisme.

IV. Principaux outils et dispositifs de mise en œuvre du PADDUC

A. Délibérations de l'Assemblée de Corse

1. Politique opérationnelle en matière de foncier, de logement et d'aménagement à l'échelle territoriale (délibération n° 17/019 AC)

L'approbation du PADDUC a conduit à un réexamen du mode d'intervention de la CDC, dans le domaine du logement comme dans l'exercice de l'ensemble de ses compétences en matière d'aménagement et de développement du territoire. En 2017, l'Assemblée de Corse a adopté le 27 janvier 2017 la délibération n°17/019 portant sur la politique opérationnelle en matière de foncier, de logement et d'aménagement à l'échelle territoriale. Elle a approuvé la démarche méthodologique, reposant sur :

- l'engagement d'une démarche de concertation en vue d'une planification infrarégionale visant à établir des projets de territoire partagés et une programmation globale et intégrée en matière d'aménagement, équipements publics, urbanisme, logement, foncier, énergie, etc. ;
- la conception, en collaboration avec les communes et intercommunalités concernées, de grandes opérations d'aménagement (les Opérations d'Intérêt Territorial du PADDUC), en particulier sur les secteurs d'enjeux régionaux, et la préparation de leur contractualisation ;
- la désignation de l'AUE pour assurer l'organisation, le secrétariat et éventuellement l'animation/consolidation de ces démarches ;
- la poursuite des discussions avec l'Etat en vue du renforcement des compétences de la Collectivité de Corse en matière d'aménagement (possibilité d'initier des projets d'intérêt majeur, Zones d'Aménagement Concerté et Zones d'Aménagement Différé), ainsi que la définition des mesures financières permettant d'assurer leur mise en œuvre.

La démarche de concertation, prévue pour se dérouler sur les neuf grands territoires identifiés dans le cadre de la politique de contractualisation de la CDC, a été engagée en 2019. Des réunions de partage de diagnostic se sont déroulées dans chaque territoire entre avril et octobre 2019. La démarche a vocation à se poursuivre

en 2020 par un travail de prospective et de construction des programmations territoriales intégrées, qui pourront servir de base aux programmations financières en préparation ou en cours (FEDER, CPER, PTIC, etc.).

Parallèlement, le travail de préfiguration des grandes opérations d'aménagement urbain, prévu par cette délibération, doit débiter formellement en 2020 avec la mise en place de partenariats entre les différents niveaux de collectivité, et la définition des conditions de pilotage de ces démarches.

Le PADDUC a défini un certain nombre d'opérations d'aménagement opérationnel, parmi lesquelles figurent les Secteurs d'Enjeux Régionaux (SER). Des dispositifs d'intervention opérationnels dénommés « Opérations d'Intérêt Territorial » (OIT), sont prévus visant à pallier l'insuffisance de l'intervention publique communale. L'AUE, en tant qu'outil de planification territoriale, a la charge d'impulser, de piloter ou/et participer aux études préliminaires de cadrage des actions à mener dans les SER. Ce rôle d'« ensemblier » est repris dans la délibération n°17/019 AC qui précise que la production de foncier pourra être menée par l'implication de la Collectivité de Corse et de ses outils pour disposer d'un stock de foncier brut public à des coûts limités, avec la participation de l'OFC dans les SER.

A l'intérieur du périmètre des SER, des grandes opérations de réaménagement urbain ont été prévues par le PADDUC et doivent être lancées « à moyen terme ». Toutefois les OIT sont dépourvues de portée opposable et de moyens financiers dédiés. Dès lors, il n'existe pas de garantie de corrélation entre équipements structurants et transformation des sols.

Fin 2018, un marché technique et d'assistance a été attribué afin d'accomplir la mission confiée à l'AUE par la délibération n°17/019 AC. Ce marché contient notamment des prestations de conception de projet urbain et d'études techniques et économiques pour ce qui relève du volet « projets d'aménagement des secteurs identifiés dans le PADDUC, principalement les SER ».

D'autres études marketing, techniques et économiques portent sur les solutions de mobilités prévues par le PADDUC (rétablissement de la ligne ferroviaire orientale et liaisons maritimes sur la côte ouest).

2. Observation des marchés fonciers et immobiliers (OMFI) (délibération n° 17/224)

Le 27 juillet 2017, l'Assemblée de Corse a autorisé le Président du Conseil Exécutif à procéder à la signature de la Charte de l'Observation des marchés fonciers et immobiliers. Cette Charte résulte de la volonté de mettre en place un dispositif d'observation du foncier, de l'aménagement et du logement sur le territoire de la Collectivité de Corse. Il s'agit d'une démarche partenariale de concertation et de partage de données entre les organismes acteurs du domaine : CdC, AUE, OFC, ODARC, Préfet de Corse, DREAL, DRFIP, DRAAF, associations des maires, EPCI ayant la compétence logement, GIRTEC, SAFER, Conservatoire du Littoral.

Deux comités de pilotage se sont tenus en 2017 le 11 mai et le 25 septembre. Le dernier comité de pilotage a permis de valider l'économie générale du projet et de procéder aux dernières modifications de la Charte (cf. annexe 3) avant soumission à la signature par tous les partenaires, ainsi qu'à la validation d'un premier programme de travail. Depuis, deux comités techniques se sont déroulés, le 11 juillet 2018 et le 5 novembre 2019.

3. « Retour citoyen » (délibération n° 17/344)

La dernière partie du Livret II du PADDUC avance des propositions concrètes sur la « Gouvernance, Politiques d'accompagnement et mise en œuvre », et évoque la nécessité d'un « retour citoyen ».

Ce retour citoyen, dont la mise en place a été annoncée dans le rapport annuel de suivi et d'évaluation du PADDUC approuvé au cours de la session de juillet 2017, s'inscrit dans la démarche de démocratie participative et coopérative qu'avait initiée le PADDUC par une série de consultations et d'ateliers.

L'objectif premier de ce rapport est de continuer cette démarche de co-construction, en explicitant, améliorant et pérennisant la démarche ayant permis l'adoption du PADDUC.

Ce retour citoyen comporte deux lignes de force : l'amélioration de l'information, et l'ouverture d'un espace d'échanges à tous (élus, acteurs institutionnels ou associatifs, grand public), en temps continu. Cette construction collective, née d'une ambition politique largement partagée, a également des conséquences pour le PADDUC. Elle s'inscrit notamment dans le processus de révision du document en répondant aux demandes d'éclaircissement, et en améliorant la prévisibilité des futures évolutions du document. Ce faisant, les mesures proposées par ce « retour citoyen » s'inscrivent pleinement dans la volonté du Législateur de garantir une meilleure sécurité juridique à tous les documents ayant une portée normative, et qui, par leur objet même, sont nécessairement complexes.

Quatre grandes propositions sont avancées :

1. Poursuite de l'information par des séminaires et des réunions

Il s'agit de :

- poursuivre la pédagogie ayant marqué le PADDUC et d'instituer de manière régulière des échanges, avec les élus et leurs bureaux d'études, notamment à travers un futur « classeur pédagogique » destiné à diminuer les risques d'incompatibilité des documents d'urbanisme ;
- programmer des réunions annuelles avec le public pour une prise en compte des avis ou suggestions émises par la population.

2. Consultation numérique, sondages et panels de citoyens

Sont proposés :

- des consultations ou sondages du public afin de mesurer régulièrement le niveau de l'opinion sur les orientations stratégiques du PADDUC et/ou ses évolutions pressenties ;
- des consultations numériques, qui peuvent être très généralistes ou plus pointues, sont susceptibles d'être utilisées par les élus comme une aide à la décision ;
- un « panel de citoyens », parfois appelé « conférence de consensus ». Composé de citoyens non-experts mais représentatifs, il est toutefois coûteux à mettre en place.

3. Site internet dédié

La création d'un site internet dédié au « Retour citoyen » relatif à toutes les problématiques du PADDUC aura notamment pour vocation de faire remonter plus facilement les contributions de tous les acteurs, privés ou associatifs, dans les domaines touchant au PADDUC.

4. Synthèse des contributions annuelles

Une synthèse des contributions annuelles sera incluse dans le rapport annuel de suivi et d'évaluation du PADDUC. Une fois approuvé par l'Assemblée de Corse, ce rapport, comme écrit dans le livret II du PADDUC,

sera mis à disposition « de l'ensemble de la population pour un « retour citoyen » et présenté à une instance de coordination.

C'est dans l'optique de la mise en œuvre de cette délibération que la présence sur les réseaux sociaux et le site internet de l'AUE ont été modernisés. Le site internet de l'AUE permet d'accéder aux études et rapports approuvés par l'Assemblée de Corse ou (et) diffusés auprès du grand public. Compte tenu des nombreuses demandes relatives au PADDUC, une Foire Aux Questions a été mise en place en 2019. Elle a vocation à être régulièrement mise à jour et développée.

4. Plan de lutte contre la précarité (délibération 17/076 AC)

Le PADDUC a tenu à souligner l'importance de combattre les inégalités économiques, sociales et territoriales en incluant une Charte régionale de lutte contre la précarité à l'intérieur du document (PADDUC, Annexe 1). En ce sens, un Plan de lutte contre la précarité a été adopté par l'Assemblée de Corse le 30 mars 2017. Il fait suite à l'approbation de la stratégie générale et à une large consultation des acteurs et de tous les citoyens à fin de l'année 2016. Les mesures prévues sont organisées autour de trois grands axes : « replacer l'exigence de solidarité au cœur de l'action publique », un volet « santé-solidarité » attentif aux problématiques rurales et à l'accompagnement des publics les plus fragiles, et enfin un volet logement.

Une feuille de route d'action sociale a été présentée à l'Assemblée de Corse en juillet 2018. Elle fixe quatre grandes orientations sociales :

- Construire une société solidaire et inclusive
- Inscrire l'action de la Collectivité de Corse dans une logique de territoire et de proximité, garante de l'équité de traitement des usagers,
- Engager la modernisation de l'action publique, par l'expérimentation de dispositifs innovants et transversaux, avec notamment les directions de la jeunesse, des sports, de la culture, de la formation,
- Nouer des partenariats externes, constitutifs d'une force motrice et d'animation d'un réseau actif d'acteurs sociaux spécifique rassemblant l'ensemble des partenaires, institutionnels et associatifs.²⁸

En 2017 et 2018, le dispositif d'expérimentation « Territoire Zéro Chômeur Longue Durée » (TZCLD) a bénéficié d'une attention soutenue, avec 5 délibérations de l'Assemblée de Corse, 5 réunions de la commission ad hoc, et 13 réunions dans les territoires. Cette expérimentation est pensée sur la totalité de la Corse, le territoire de programmation étant porté par la Collectivité de Corse.²⁹

B. Le Schéma d'Aménagement, de Développement et de Protection de la Montagne Corse (SADPM)

Le Schéma d'Aménagement, de Développement et de Protection de la Montagne corse (SADPM) est un document d'orientations stratégiques, définissant une politique d'actions jusqu'en 2022. Il a été adopté par l'Assemblée de Corse le 24 février 2017 (délibération n° 17/050 AC) et s'inscrit dans le prolongement du Plan Montagne, qui constituait l'annexe 2 du PADDUC et visait à atténuer la dichotomie littoral-intérieur, et dans

²⁸ Cf. Rapport annuel relatif au développement durable – année 2018 (Délibération n° 19/068 AC du 28 mars 2019).

²⁹ Délibération n°2019/227 AC du 25 juillet 2019.

le cadre de la loi Montagne n°2016-1888 du 28 décembre 2016. Celle-ci a reconnu la « spécificité de la Corse, territoire montagneux et insulaire présentant le caractère d’Ile-Montagne ».

Le SADPM est organisé autour de quatre grands axes d’interventions :

Axe 1 : développement des réseaux et des infrastructures (routes/rail, téléphonie et numérique, réseaux d’eau agricole/potable, assainissement, logements, énergies renouvelables-MDE...)

Axe 2 : amélioration de l’accès aux services de base (notamment services d’éducation, de formation, et de santé)

Axe 3 : renforcement des activités et des systèmes réceptifs touristiques durables et la gestion des sites naturels de montagne

Axe 4 : soutien aux activités agropastorales et aux productions primaires.

Le règlement des aides concernant tous les fonds concourant à la mise en œuvre du SADPM a été approuvé à l’unanimité à la session d’octobre de l’Assemblée de Corse (délibération n° 17/343 AC du 26 octobre 2017).

Suite à de nombreuses réunions dans le cadre du Comité d Massif, l’Assemblée de Corse dans sa session des 28 et 29 novembre 2019 a approuvé par délibération n°2019-439AC, la révision du règlement des aides mettant en œuvre le SADPM.

C. L’Office Foncier de la Corse

En 2017, l’Office Foncier de la Corse (OFC) a procédé à quatre acquisitions. Trois acquisitions ont été réalisées sur la base du Programme Exceptionnel d’Investissement (PEI) pour la Corse dont une sous-mesure relative à la l’OFC est destinée au financement des activités à vocation sociale. A ce titre, deux conventions de financement ont été signées en septembre 2017, entre l’Etat et l’OFC et entre la CdC et l’OFC. La quatrième acquisition de l’OFC pour l’année 2017 a été réalisée sur la base de la Taxe Spéciale d’Equipement (TSE). L’année 2018 a été marquée par le renforcement de la politique de portage de biens fonciers, notamment par le biais d’une convention pour la réalisation de 500 logements sociaux à Aiacciu, pour un pôle commercial à San-Martinu-di-Lota ; pour une nouvelle mairie à Felicetu, un centre médicalisé à U Viscuvatu, une citerne à Carbuccia et des logements à Lozzi.³⁰ Un Programme Pluriannuel d’Actions 2019-2024 définit trois orientations prioritaires : le soutien à la création de logement et en particulier de logement social, la création des conditions du développement économique et de la revitalisation commerciale, le soutien aux politiques publiques en matière de préservation et de protection en investissant dans les domaines du patrimoine et de la protection de la population face aux risques.³¹

En 2019, l’OFC a poursuivi sa politique de régulation et de lutte contre la désertification en acquérant au titre de la Taxe Spéciale d’Equipements à Sartè un immeuble pour le maintien de La Poste et pour des logements locatifs communaux. Pour un total de plus d’un million d’euros, il a également procédé à l’acquisition d’une parcelle à Furiani pour l’extension de la Maison Relais Furiani avec la construction de 16 logements sociaux ; de vingt lots à L’Isula-Balagna en accession et un collectif de 6 logements locatifs pouvant accueillir une

³⁰ https://www.isula.corsica/ofc/Corse-Matin-Office-foncier-500-nouveaux-logements_a23.html

³¹ Office Foncier de la Corse, Bilan annuel, CRHH, 26 juin 2019, http://www.corse.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/presentation_office_foncier_de_la_corse_crhh_26-06-19-1.pdf

cinquante de familles, de parcelles au centre de Lumiu dans un optique de désenclavement du jardin pédagogique et d'installation de commerces.³²

D. Protocoles d'accord du 13 mars 2017 entre l'État et la CDC

Le 13 mars 2017, au cours de la visite d'Emmanuelle Cosse, Ministre du Logement et de l'Habitat durable, deux protocoles d'accord et de coordination ont été conclus entre l'État et la Collectivité Territoriale de Corse, paraphés par le Préfet de Corse et le Président du Conseil Exécutif (cf. annexe 5)

1. Protocole d'accord en vue de dynamiser l'initiative publique pour l'aménagement durable de l'île

Le « Protocole d'accord pour la coordination des actions de l'Etat et de la Collectivité Territoriale de Corse en vue de dynamiser l'initiative publique pour l'aménagement durable de l'île » prend appui sur la délibération en date du 27 janvier 2017. Il souligne les missions de la Collectivité de Corse, de l'AUE et de l'OFC en matière d'aménagement du territoire. Ce protocole affirme le rôle central de la Collectivité Territoriale de Corse, aux côtés de l'État et des collectivités concernées, en lui permettant d'impulser des procédures de Projets d'Intérêt Majeur, de création de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ou de Zones d'Aménagement Différé (ZAD) ». De plus, le protocole prévoit de « mettre en place une mission de soutien technique et de suivi de l'avancement de ces démarches, confiée, pour le compte de l'État, au CGEDD et pour celui de la CDC, notamment à l'AUE et à l'OFC. »

2. Protocole d'accord en vue d'une prise en compte optimale des dispositions du PADDUC

Le « Protocole d'accord pour la coordination des efforts et actions de l'État et de la Collectivité Territoriale de Corse en vue d'une prise en compte optimale des dispositions du PADDUC » prévoit « l'organisation d'actions concertées, notamment en matière de communication à destination des différents acteurs, pour alerter sur la nécessité d'accélérer la transition vers des projets locaux prenant en compte les principales évolutions (PADDUC, loi Égalité et Citoyenneté, loi ALUR, etc.) et en insistant sur la vigilance des services de l'État et de la CDC sur l'intégration de ces dispositions. ». Il insiste sur la nécessité de renforcer les interventions en amont des projets d'urbanisme, afin d'éviter l'insécurité juridique.

V. Enquêtes

Le PADDUC a insisté sur l'absence de données stratégiques, notamment dans le domaine de la mobilité et des transports (Padduc, Livret II, Partie Gouvernance ; Schéma Régional des Infrastructures de Transport). Pour remédier à cet état de fait, des enquêtes ont été lancées ou sont prévues afin de mieux pouvoir quantifier ce que sont les déplacements qui s'effectuent en Corse et d'identifier par qui. L'établissement d'un constat étayé est ainsi susceptible de fournir une base solide pour un aménagement des infrastructures de transport, et pour améliorer la vie quotidienne des Corses.

³² https://www.isula.corsica/ofc/Conference-de-Presse-Conseil-d-Administration-de-l-Office-Foncier-presides-par-Jean-Christophe-Angelini_a47.html

1. Enquête sur la mobilité des personnes hors saison estivale

Entre octobre 2016 et mai 2017 s'est déroulée une enquête sur la mobilité quotidienne des personnes en Corse hors saison estivale. 10 000 personnes ont été interrogées au cours de cette période. Cette enquête, prévue dans le PADDUC, était constituée en deux parties :

- d'une part, une enquête téléphonique sur l'ensemble du territoire insulaire selon la méthodologie standard de l'EDVM (Enquête déplacement ville moyenne).
- d'autre part d'une série d'enquêtes-cordons autour des deux agglomérations d'Aiacciu et de Bastia. Il s'agissait d'enquêtes origine/destination en bord de route pour véhicules légers et transports en commun interurbains (trains et cars).

Cette opération a été mise en œuvre dans un cadre partenarial associant l'AUE (qui en assure la maîtrise d'ouvrage), la CDC (DGIRT), les deux conseils départementaux et les deux communautés d'agglomération d'Aiacciu et de Bastia. Après vérification effectuée par le CEREMA, les résultats issus du traitement standard ont été présentés aux membres du Comité technique le 14 mars 2018. Une brochure a été largement diffusée en avril 2019.³³ Des analyses complémentaires ont été lancées : elles ont pour objectif d'analyser dans le détail et par grands territoires les modalités et les fréquences des déplacements et seront disponibles en 2020.

2. Enquête présentielle estivale

La réalisation d'une enquête concernant la mobilité des personnes en Corse en été constitue le complément naturel à l'enquête sur la mobilité hors saison. Prévue elle aussi par le PADDUC, cette enquête vise à pallier l'absence de données objectives sur les pratiques estivales des déplacements des résidents mais aussi des touristes. Cinq partenaires sont engagés dans cette démarche : la Collectivité de Corse, la CCI territoriale de Bastia et du Cismonte, la CCI d'Aiacciu et du Pumontu, la CAPA, et l'AUE qui assure, assistée par le CEREMA, la maîtrise d'ouvrage.

Contrairement à l'enquête hors saison estivale, la méthodologie appliquée n'est pas standardisée. Elle se déroule en trois parties (questionnaire en face à face, questionnaire téléphonique et relevé de traces par application GPS). C'est la première fois qu'une telle enquête est réalisée en France à l'échelle d'un territoire régional. Cette méthodologie a dès lors vocation à être reproduite pour toutes les aires fortement touristiques.

L'enquête présentielle estivale se déroule du 15 juin au 15 septembre 2018. Environ 10 000 personnes ont été interrogées et les résultats seront connus en 2020.

3. Enquête aux frontières

Entre le 1^{er} mai et le 5 novembre 2017, 72 000 questionnaires ont été collectés dans les ports et aéroports de Corse. L'objectif de cette « enquête statistique auprès des voyageurs au départ de la Corse », dite « enquête aux frontières », est de répondre le plus précisément possible à la question : « qui vient en Corse, quand et pourquoi ? ». Ainsi, sur plus de 6 mois, 410 bateaux et 2200 avions ont été enquêtés. Cette enquête, cofinancée par la Collectivité de Corse, l'ATC et l'Union Européenne (FEDER 2014-2020), permet de mieux

³³ *Enquête Déplacements, Premiers résultats, avril 2019* (<https://www.aue.corsica/attachment/1453665/>).

connaître les pratiques, et notamment de quantifier la répartition des nuitées passée en Corse par les touristes selon les types d'hébergements marchands et non marchands.

En juillet 2019, les résultats détaillés de cette enquête ont été présentés par l'ATC et l'INSEE dans une publication librement accessible³⁴.

4. Les enquêtes différées ou à venir

Le PADDUC mentionne également notre manque de connaissance du fonctionnement macroéconomique local et sa relation avec les processus fonciers. Trois études peuvent ainsi être listées : étude sur la circulation des revenus (dont les premiers éléments, produits par L. Davezies, ont été rendus en 2019), afin de pouvoir examiner la répartition des différentes activités, étude sur les dynamiques patrimoniales des résidents, qui pourrait être couplée à une analyse des mutations foncières³⁵.

Le PADDUC évoque aussi la possibilité de réaliser « à très court terme » une enquête prospective sur les flux de marchandises au plan quantitatif et qualitatif, afin d'évaluer les besoins et potentialités d'organisation des filières logistiques, de mise en marché local comme d'exportation. La fin des enquêtes sur la mobilité des personnes constitue de ce fait une opportunité pour lancer une telle enquête dans les deux prochaines années.

³⁴Insee-ATC, Radiographie de la fréquentation touristique, Résultats de l'enquête auprès des voyageurs au départ de la Corse en 2017, INSEE Dossier Corse n°10, juillet 2018.

³⁵PADDUC, livret II, partie Gouvernance

VI. Rapport d'évaluation au Premier ministre

La loi sur la Corse du 22 janvier 2002, codifiée au code général des collectivités territoriales, a admis la possibilité pour le Plan d'Aménagement et de Développement DURable de la Corse (PADDUC), par des délibérations de l'Assemblée de Corse :

- de permettre dans la bande littorale des 100 mètres, en dérogation à son principe d'inconstructibilité, des aménagements légers et constructions non permanentes destinées à l'accueil du public à l'exclusion de tout hébergement.
- de fixer, pour l'application de la loi « Littoral », une liste complémentaire à la liste des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques à préserver (communément appelés Espaces Remarquables ou Caractéristiques/ERC). La délibération tient alors lieu du décret d'application de la loi Littoral concernant ces espaces.

L'Assemblée de Corse a ainsi adopté les délibérations 15-236 et 15-237, lors de l'approbation du PADDUC (délibération 15-235).

L'article L. 4424-12 du code général des collectivités territoriales instaure l'obligation pour la Collectivité de Corse d'établir un rapport d'évaluation annuel portant sur la mise en œuvre des dispositions prises à travers ces délibérations et de l'adresser au Gouvernement.

Ce rapport est bâti en grande partie avec des informations obtenues auprès de l'État, relatives à la saison 2017. Il inclut nécessairement des sections qui seront à renseigner lors de l'établissement des rapports au Gouvernement ultérieurs.

A. Dérogation à l'inconstructibilité de la bande littorale des 100 mètres

1. Rappel du droit commun : le principe de l'inconstructibilité de la bande des 100 mètres et sa dérogation

La loi « Littoral » interdit l'extension de l'urbanisation dans la bande littorale des 100 mètres : en dehors des espaces déjà urbanisés, les constructions ou installations sont donc interdites dans cette bande.

Elle prévoit toutefois une dérogation pour les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Sont pour exemple concernés l'atterrissage des canalisations et leurs jonctions, les installations indispensables aux activités portuaires.

Ce principe d'inconstructibilité posé dans le code de l'urbanisme³⁶ est législatif depuis 1986 mais était déjà explicite dans le décret de 1979³⁷.

2. Les dispositions particulières du PADDUC

La loi relative à la Corse n° 2002-92 précitée crée la possibilité pour la Collectivité Territoriale de Corse de se doter d'un Plan d'Aménagement et de Développement Durable. Elle lui accorde la faculté, par une délibération particulière et motivée de l'Assemblée de Corse, de déroger à l'inconstructibilité de la bande littorale des 100 mètres. Cette possibilité qui n'avait pas été utilisée lors du premier PADDUC a été maintenue par la loi du 5 décembre 2011 relative au PADDUC.

Ainsi :

*« Le plan d'aménagement et de développement durable peut également, par une délibération particulière et motivée de l'Assemblée de Corse, **déterminer, en tenant compte de la fréquentation touristique de certains sites et de la préservation de l'environnement, les espaces situés dans la bande littorale définie à l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme dans lesquels peuvent être autorisés, indépendamment des dérogations prévues à l'article L. 121-17 du même code et dans les conditions que le plan précise, des aménagements légers et des constructions non permanentes destinés à l'accueil du public, à l'exclusion de toute forme d'hébergement, dans le respect des paysages et des caractéristiques propres à ces sites.***

La réalisation de ces aménagements et constructions est soumise à l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Une enquête publique unique portant sur l'ensemble des aménagements et constructions prévus peut être organisée dès lors que le dossier d'enquête précise les conditions d'aménagement et de gestion de l'ensemble des espaces en cause » (article L. 4424-12-II du code général des collectivités territoriales).

Au regard de la fréquentation des plages, de leur sensibilité écologique et paysagère, de leur situation (accès, contexte urbain/naturel...), de leur sensibilité à l'érosion, le Schéma de Mise en Valeur de la Mer, chapitre individualisé du PADDUC (annexe 6), détermine une typologie de plages auxquelles il associe un niveau d'usage et d'aménagement croissant :

- Plages à vocation naturelle ;
- Plages à vocation naturelle fréquentées ;
- Plages à vocation semi-urbaine ;
- Plages à vocation urbaine.

³⁶Article L. 126-16.

³⁷Décret n° 79-716 du 25 août, 2.2. b).

Vocation des plages

- limite de séquence
- limite de sous-séquence de plages

vocation des plages

- naturelle
- naturelle fréquentée
- semi-urbaine
- urbaine

Indications géographiques

- tache urbaine
- réseau ferré
- réseau routier principal

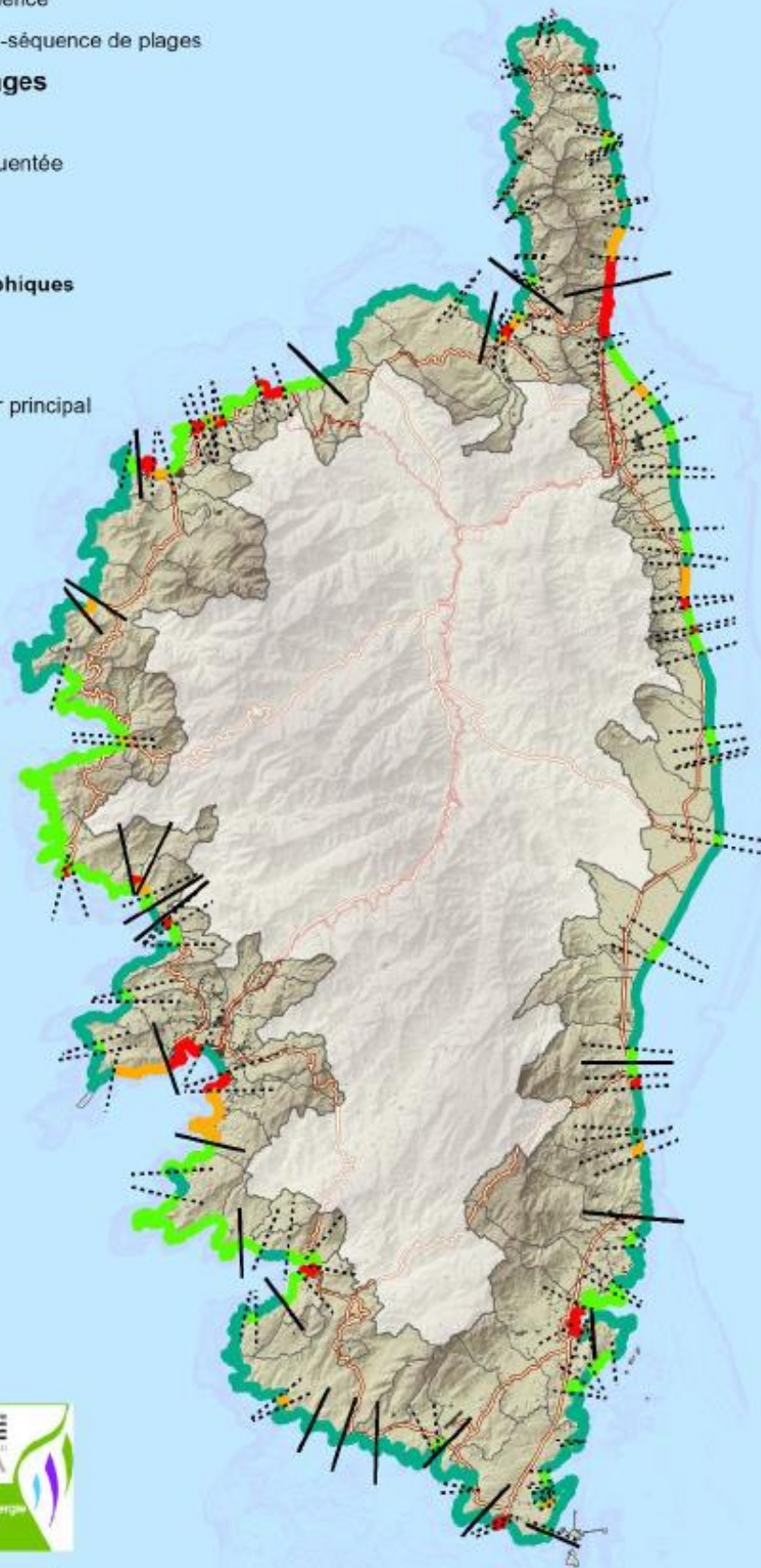


Figure 8 Carte de la vocation des plages en Corse

Les prescriptions du SMVM relatives aux plages utilisent la dérogation à l'inconstructibilité de la bande des 100 mètres :

- exclusivement sur les plages ;
- uniquement sur leur partie Domaine Public Maritime (DPM) ;
- à partir de la vocation naturelle fréquentée.

Elles y admettent les constructions :

- d'auberges et abris du pêcheur ;
- de « paillotes » et restaurants de plage ;
- de locaux des bases nautiques.

Le choix de ne faire usage de la dérogation que sur le DPM de la bande des 100 mètres a été motivé par son caractère imprescriptible et inaliénable.

Les constructions admises doivent répondre aux conditions posées par le code général des collectivités territoriales, à savoir :

- Ne pas être permanentes ;
- Respecter les paysages et les caractéristiques des sites ;
- Ne pas être à usage d'hébergement.

En outre, le SMVM précise les conditions particulières de réalisation de chacun de ces aménagements (cf. annexe 6 du PADDUC, livre II, volet 3-prescriptions).

Le recours à la dérogation sur certaines plages, s'accompagne en parallèle, dans le cadre de la définition des vocations des plages, de l'encadrement plus large des usages et aménagements sur l'ensemble des plages visant à garantir un équilibre à l'échelle de l'île et des plages et à assurer la destination fondamentale des plages. Pour exemple :

- Les plages à vocation naturelle sont réservées à l'usage libre et gratuit par le public ; il ne peut donc y être autorisé la location de matelas/parasols, la location de matériel nautique, les jeux flottants ...
- Dans les plages à vocation naturelle fréquentée, où sont admises, sous conditions, des constructions non permanentes, certains aménagements légers tels que les matelas/parasols ne sont pas autorisés. Cet encadrement vise à assurer qu'une portion majoritaire de la plage soit vouée à l'usage libre et gratuit par le public, même en l'absence de concession de plages, ce qui pourrait être compromis par un cumul d'usages et d'aménagements, et à respecter le caractère naturel de la plage dans le degré d'aménagement et d'équipement admis.

97 communes sur les 98 soumises aux dispositions de la loi « Littoral » sont susceptibles d'être concernées (la 98^{ème} étant u Viscucatu, qui n'est pas riveraine de la mer mais est soumise à la loi Littoral en tant que commune riveraine de l'estuaire du Golu).

La dérogation à l'inconstructibilité de la bande des 100 mètres pourrait ainsi permettre de délivrer des permis de construire saisonniers sur le DPM des plages dont la vocation pourrait l'admettre, sous réserve de satisfaire

par ailleurs aux modalités d'occupation du DPM et de ne pas constituer un espace remarquable ou caractéristique du littoral à préserver en application de la loi « Littoral ».

Pour les communes disposant d'un document d'urbanisme ou inscrites dans une démarche d'élaboration, se pose la question du choix du zonage au droit des dépendances domaniales. Cependant, le principe d'indépendance des législations³⁸ s'applique au droit de l'urbanisme et au droit de la domanialité, comme c'est le cas en matière d'installations classées. Ainsi, une autorisation accordée au titre de la législation de l'urbanisme ne vaut pas autorisation au titre de celle de la domanialité, et vice versa.

Ainsi, le code général de la propriété des personnes publiques se référant au code de l'environnement, reconnaît comme « destination fondamentale des plages » leur « usage libre et gratuit par le public »³⁹. Le régime de la domanialité publique prévoit en effet explicitement que les concessions accordées sur les plages doivent respecter ces principes énoncés au code de l'environnement⁴⁰. En conséquence une décision relative à l'occupation du domaine public maritime peut être refusée en se fondant sur ces principes législatifs, même si le zonage urbanistique au droit de la dépendance conduisait à accorder une autorisation de construire.

3. État du droit de la domanialité publique des plages

Le DPM des plages peut être géré par la voie de la concession de plage ou par la délivrance d'Autorisations d'Occupation Temporaire, les deux régimes ne pouvant coexister sur une même plage.

En tout état de cause l'utilisation des biens du domaine public doit être faite « conformément à leur affectation à l'utilité publique » (code général des propriétés des personnes publiques, art. L. 2121-1). Et « Aucun droit d'aucune nature ne peut être consenti s'il fait obstacle au respect de cette affectation. » (même article législatif).

Les activités autorisées sur les plages doivent « être compatibles avec le maintien de l'usage libre et gratuit des plages, les impératifs de préservation des sites et paysages du littoral et des ressources biologiques » selon le code⁴¹.

Les conditions d'accord d'une concession et d'occupation dans le cadre d'une concession sont fixées par le code général de la propriété des personnes publiques (dispositions issues du décret de 2006). La concession s'accompagne d'un plan d'occupation de la plage et fait l'objet d'une enquête publique ; les occupations ne peuvent y dépasser les 20% de la largeur et de la longueur de la plage et une « bande d'une largeur significative » doit être laissée libre d'occupation le long de la mer

S'agissant des constructions sur les plages, comme sur n'importe quel espace, elles doivent respecter la réglementation de l'urbanisme et faire l'objet, à ce titre, d'une autorisation, qui, sur le DPM, ne peut être qu'un permis de construire saisonnier, quelle que soit la surface de la construction.

³⁸Arrêt 1^{er} juillet 1959, Sieur Piard.

³⁹Article L. 321-9.

⁴⁰Article R. 2124-16.

⁴¹Code général de la propriété des personnes publiques, articles R. 2124-13 à -38.

Comme une partie des plages se situe au-delà du front urbain littoral des espaces urbanisés, elles sont alors régies par le principe de préservation de la bande des 100 mètres et de son inconstructibilité.

De ce fait, aucun permis de construire, même saisonnier, n'aurait pu légalement y être admis avant le PADDUC. Ainsi, à l'exception des concessions, dans lesquelles des permis ont parfois été accordés, ou des constructions antérieures à la loi « Littoral », aucun permis de construire saisonnier n'a été accordé bien que de nombreuses AOT aient été délivrées pour des restaurants et paillotes, impliquant de fait des constructions.

La compatibilité avec les impératifs liés à la biodiversité et aux paysages exigée par le CGPPP pourrait être évaluée si était utilisée la procédure d'évaluation environnementale au cas par cas pour des travaux, ouvrages et aménagements en zone côtière qui seraient liés aux paillotes⁴². Ce n'est pas le cas en Corse. Il n'y a donc pas d'état initial des sites établi.

Par ailleurs, en matière de responsabilité : « le concessionnaire demeure personnellement **responsable**, tant envers l'État qu'envers les tiers, **de l'accomplissement de toutes les obligations** de surveillance, d'équipement, **de conservation** et d'entretien que lui impose le contrat de concession. » précise le code⁴³

Les renseignements sur l'application effective de la règle des 20 % maximum d'occupation de la plage (longueur du rivage sur la plage et surface de la place)⁴⁴ doivent également recueillis.

En l'absence de données communiquées par les services de l'Etat sur le nombre de PC saisonniers (ou d'AOT) délivrés ou refusés en visant les dispositions du PADDUC, il n'est pas possible de faire un bilan chiffré actualisé de l'application de ces dispositions.

B. Questionnaire aux communes régies par la loi Littoral, couplé avec les données sur le Domaine Public Maritime émanant de l'État

Ce questionnaire⁴⁵ a été envoyé aux communes spécifiquement dans le cadre de la collecte de données pour l'établissement du rapport de suivi du PADDUC. Il est né de la volonté de bénéficier d'une remontée d'informations de la part des élus qui connaissent dans le détail les caractéristiques et les problématiques de leur territoire.

73 communes ont répondu sur les 98 communes régies par la Loi Littoral, soit un taux de réponse de 74,5 %. Ce résultat est assez satisfaisant compte tenu de la période à laquelle le questionnaire a été envoyé (19 juillet 2018)⁴⁶, c'est-à-dire au moment où le territoire reçoit beaucoup de monde et où les communes ont donc de très nombreux problèmes à gérer. Pour cette première année, seuls 67 questionnaires sont totalement exploitables.

Parmi les communes ayant répondu, u Viscuvatu présente une spécificité juridique. Étant riveraine d'un estuaire, elle est classée commune littorale par le décret du 29 mars 2004, 14^o.⁴⁷

⁴²Code de l'environnement, article R. 122-2 et annexe : rubriques 11 à 13.

⁴³Code général de la propriété des personnes publiques, article R. 2124-14.

⁴⁴Article R. 2124-16

⁴⁵Voir pièce en annexe.

⁴⁶Envoi par courriers postaux et électroniques.

⁴⁷Codifié article R. 321-1 du code de l'environnement.

La commune de Quasquara est propriétaire d'une grande surface sur le littoral mais sur le territoire de Pietrosella. Ces terrains font l'objet de baux emphytéotiques dans leur majorité. Elle n'a pas été incluse dans les réponses.

Les réponses ont été anonymisées. Une liste des communes ayant répondu figure en annexe.

1. Résultats

a) Paillotes et établissements de plages

Sur 67 communes, 32 voient une ou plusieurs paillotes ou établissements de plage érigés sur le littoral. Une des communes n'a pas offert de réponse quantitative, indiquant uniquement la présence d'établissements de plage. Sur les 66 réponses quantitativement exploitables, le nombre total de paillotes ou d'établissements de plages est de 122. Dès lors, sur la base d'un calcul simple (1,82 établissement par commune), et en prenant en considération les spécificités des communes n'ayant pas répondu, on peut estimer qu'il existe en 2017 probablement entre 180 et 220 paillotes et établissements de plage en Corse. En effet, en schématisant, les 29 communes dont la réponse ne nous est pas parvenue au questionnaire semblent compter davantage de paillotes.

Parmi les informations reçues, sur les 32 communes ayant des paillotes ou établissements de plage, entre 19 et 22 (trois étant non renseignées) n'ont pas délivré de permis de construire. Entre 3 et 5 de ces 32 communes ont des paillotes pour lesquelles il n'a été délivré ni permis de construire ni Autorisation d'Occupation Temporaire. Au moins 10 PC et/ou AOT ont été délivrés sur le territoire de 2 communes.

Entre 10 et 12 communes ont des établissements qui n'offrent aucun système d'assainissement, sachant que chaque commune peut accueillir plusieurs établissements. Le calcul découlant des réponses fournies indique que 30 % des paillotes n'ont aucun dispositif de traitement des eaux usées. Le questionnaire n'a pas permis d'inventorier toutes les paillotes de l'île mais, pour les réponses reçues, le nombre de paillotes n'ayant pas d'assainissement est de 86.

29 communes ont au moins une ou des paillotes installées sur leur territoire titulaires d'une autorisation d'occupation temporaire (71 autorisations). 10 communes sur lesquelles au moins une Autorisation d'Occupation Temporaire a été délivrée déclarent dans le même temps que les installations ne sont pas démontées, contrairement au régime juridique de cette autorisation. Cela signifie que au vu des données brutes (71 autorisations temporaires, 33 démontages) seulement 46% des paillotes titulaires d'AOT démontent l'installation à l'issue de la saison, sur l'échantillon que représente ce questionnaire.

Cet échantillon est à compléter avec le Bilan de l'État établi en février 2018 récapitulant la saison estivale 2017. Ce document de l'État recense 104 paillotes sur le Domaine public maritime (donc nécessitant une autorisation au titre du code général des propriétés des personnes publiques). 52 seulement sont titulaires d'une AOT; 30 font l'objet d'une procédure contentieuse.

En outre, 14 communes pour lesquelles il y a au moins une AOT déclarent que la restitution du rivage à son état naturel n'est pas totale à l'issue de la saison.

Sur toutes les communes, 11 d'entre elles font part que des constructions sans permis de construire ont fait l'objet d'un procès-verbal de constatations d'infraction, sachant que sur les 122 établissements répertoriés par ce questionnaire seulement 42 ont obtenu un permis de construire. Donc indépendamment de la

question domaniale, 34 % seulement des paillotes sont en règle vis-à-vis du droit de l'urbanisme (sans même se pencher sur la légalité ou non de la délivrance).

Des incohérences dans les réponses peuvent parfois apparaître, par exemple une commune sur le territoire de laquelle ont été érigées deux paillotes indique qu'aucune ne démonte l'installation et paradoxalement que le rivage est rendu totalement à son état naturel.

Les informations fournies sur les AOT par le Service de la Mer et du Littoral (DDTM, État) permettent de compenser le manque de réponse par certaines communes. Elles sont d'autre part une source de vérification des données « questionnaire ».

Ainsi, de ces renseignements, il apparaît en particulier que dans le Pumonté certaines communes comptent de nombreuses AOT délivrées sur leur territoire : 22 pour l'une, 17 pour une autre, 13 et 12 pour deux autres encore.

Communes soumises à la Loi littoral	98
Communes ayant répondu (pourcentage /communes soumises à la Loi littoral)	73 (74,5 %)
Questionnaires ayant pu être traités	67 (68,4-91,8 %)
Communes avec au moins une paillote ou établissement de plage (pourcentage de communes dont les questionnaires ont pu être traités)	32 (47,8 %)
Communes ayant une ou plusieurs paillotes titulaire(s) d'une autorisation d'occupation temporaire (pourcentage des communes ayant au moins une paillote ou établissement de plage)	29 (43,3 %)
Communes où la ou les paillotes sont démontées à l'issue de la saison (pourcentage de communes ayant au moins une paillote ou établissement de plage)	16 (23,9 %)
Communes ayant répondu où aucune paillote ou établissement de plage n'a d'AOT ou de permis de construire (pourcentage de communes avec paillote ou établissement de plage)	3-5 (9,4 -15,6 %)
Total des paillotes ou établissements de plage pour les communes ayant répondu (moyenne pour les communes dont les questionnaires ont pu être traités)	122 (1,82)
Paillotes sans assainissement (pourcentage des paillotes et établissements de plage)	86 (30 %)
Paillotes et établissements de plage disposant d'un permis de construire (pourcentage des paillotes et établissements de plage)	42 (34 %)
Paillotes et établissements de plage disposant d'une AOT (pourcentage des paillotes et établissement de plage)	71 (58,2%)
Paillotes et établissements de plage démontant l'installation à l'issue de la saison (pourcentage des paillotes et établissements de plage)	33 (27,1%)
Paillotes et établissements de plage édifiés en ERC auxquels s'ajoute une partie de concession (pourcentage des paillotes et établissements de plage)	74 (60,7 %)

Tableau 5 Analyse des réponses au questionnaire "Paillote ou établissement de plage" envoyé en 2018 aux communes régies par la loi Littoral en Corse

b) Espaces Remarquables ou Caractéristiques du littoral (ERC)

En Corse, sur les 98 communes régies par la Loi Littoral, 97 ont des Espaces Remarquables ou Caractéristiques du littoral (ERC).

Toutes les communes à l'exception d'une seule, ayant répondu au questionnaire, c'est-à-dire 72, ont des ERC. Sur la base de ce questionnaire (dont 67 sont vraiment exploitables), il est possible d'indiquer qu'au moins 16 communes ont procédé à une re-délimitation de leur(s) ERC. En effet, le PADDUC a fixé la liste complémentaire des espaces remarquables ou caractéristiques (à celle du code de l'urbanisme) dans un atlas des espaces remarquables ou caractéristiques. Ce document cartographique, opposable, fait suite à celui établi par l'État. Au plan local, les communes disposent de la marge de manœuvre résultant du principe de compatibilité posé par le code général des collectivités territoriales. Cette adaptation communale se fait dans le cadre de l'établissement d'un document d'urbanisme local. Elle ne peut avoir lieu lorsque la commune relève de la règle de la constructibilité limitée.

Ainsi, 22 communes nous informent qu'elles sont en train de procéder à cette délimitation dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme. Sur toutes les communes ayant répondu, 6

nous indiquent que des atteintes ont été portées à ces espaces (destruction, déboisement, construction, etc.). 4 communes, dont deux ne faisant pas partie des communes nous déclarant avoir constaté des atteintes, nous informent que des procès-verbaux de constatation d'infraction ont été dressés.

Des réponses précisant qu'il n'y a aucune atteinte sont cependant parfois contradictoires avec des documents juridiques tels qu'un arrêté préfectoral de remise en état de la zone. Parfois ce sont aussi des jugements qui contredisent les réponses (juridiction judiciaire ou juridiction administrative).

17 communes ont engagé des actions d'éducation à l'environnement et dans 22 communes ces espaces ont fait l'objet d'aménagements qualifiés de légers pour leur gestion ou leur ouverture au public.

Le régime juridique de l'ERC emporte une interdiction de construire. Seuls des aménagements légers nécessaires à leur gestion peuvent être autorisés et sous réserve d'une enquête publique. C'est pourquoi il doit être relevé que dans le Pumont 50 AOT et dans le Cismonte 24 AOT (outre une partie concession) ont été accordées dans ces espaces protégés cependant par le code de l'urbanisme⁴⁸.

Elles concernent, pour le Pumont, les Espaces localisés dans l'Atlas annexé au PADDUC, en particulier sous les numéros : 2A4, 2A5, 2A8, 2A10, 2A20, 2A22, 2A29, 2A32, 2A34, 2A40, 2A44, 2A48, 2A54, 2A59, 2A62, 2A67. Des atteintes ont été portées à un certain nombre d'ERC de Corse-du-Sud. Elles portent en particulier sur les espaces numérotés⁴⁹ : 2A7, 2A21, 2A23, 2A25, 2A26, 2A31, 2A40, 2A54, 2A68,

Pour le Cismonte, hormis le régime juridique des AOT, des permis de construire ont été délivrés et des édifications sans permis ont été effectuées⁵⁰ en espace remarquable ou caractéristique, en particulier sur les numéros : 2B5, 2B6, 2B8, 2B16, 2B17, 2B18, 2B19, 2B21.

2. Portée et limites

Ce questionnaire constitue une première en Corse. Le taux de réponse est satisfaisant compte tenu des délais contraints et il apporte des informations détaillées à l'échelle communale sur les sujets urbanistiques et domaniaux. La nature du questionnaire, offrant la possibilité de répondre de façon non seulement quantitative mais aussi qualitative, a permis à de nombreuses communes d'apporter des réponses écrites et détaillées et d'améliorer notre connaissance du territoire. Celles-ci feront l'objet d'une analyse détaillée au cours des prochains mois, et alors que d'autres communes renverront à l'AUE ce questionnaire.

Le caractère partiel des réponses, malgré le fait que plus de deux tiers des communes aient répondu, constitue une première difficulté évidente pour une analyse qui voudrait rendre compte de la situation globale du territoire. Néanmoins la garantie d'anonymat peut permettre des réponses sincères, même si on peut constater que le caractère déclaratif du questionnaire peut affecter son degré de fiabilité au regard de l'incohérence de certaines réponses à l'intérieur d'un même questionnaire. Ces résultats doivent être croisés

⁴⁸Article L.121-24, ancien article L. 146-6 (renumérotation de l'ordonnance du 23 septembre 2015, droit constant).

⁴⁹Exemples : jugement Tribunal administratif Bastia 13 avril 2017 ; arrêt Cour administrative d'appel de Marseille 24 mai 2017 ; jugement TA Bastia du 22 juin 2017 ; arrêt de la Cour d'Appel de Bastia 5 juillet 2017 ; Recours gracieux du Préfet 9 novembre 2017.

⁵⁰Par exemple TGI Bastia 27 septembre 2017 affaire 17/00182

avec d'autres sources provenant des juridictions administrative comme judiciaire, des services de l'État, des associations, de la Collectivité de Corse, des agences et offices.

Il sera judicieux, pour les rapports à venir, de solliciter des informations —outre aux DDTM et à la DREAL, partenaires naturels dans notre démarche— à d'autres services de l'État. En effet, des contrôles interservices de restaurants de plage ont été mis en œuvre dans certaines régions (exemple Île de la Réunion) mettant en lumière des infractions complémentaires au défaut de permis de construire ou d'AOT : irrégularités sanitaires, sécurité contre l'incendie, etc.

La remontée d'expériences nous apprend que ce mode d'interrogation est certainement à renouveler annuellement dans le cadre du rapport de suivi du PADDUC, mais qu'il est perfectible. Le traitement standardisé des réponses pourra être amélioré en reformulant certaines questions que des communes ont pu comprendre différemment. Dans cette perspective, il est possible d'envisager la mise en place d'une page internet avec code d'accès permettant à chaque commune de répondre dans un cadre défini et sécurisé, avec une analyse quantitative immédiate.

Une question en particulier sera à ajouter aux prochains questionnaires, relative à la possibilité d'extension — par les communes — de la protection de la bande des 100 mètres, à l'occasion de l'élaboration ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme. En effet les problématiques de sensibilité de milieux, ou celles d'érosion des côtes se posent en Corse, dans certains endroits de manière aiguë et celles-ci constituent les motifs de mise en œuvre de cette disposition législative⁵¹.

⁵¹Code de l'urbanisme, article L. 121-19.

Liste des communes ayant répondu au questionnaire (arrêtée au 29 octobre 2018)

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| 1. Alata | 26. Furiani | 50. Pogghju è Mezana |
| 2. Albitreccia | 27. Galeria | 51. Prubià |
| 3. Aleria | 28. A Ghisunaccia | 52. I Prunelli di Fium'Orbu |
| 4. L'Algaiola | 29. L'Isula | 53. Quasquara |
| 5. Appiettu | 30. Lucciana | 54. Ruglianu |
| 6. Aregnu | 31. Linguizetta | 55. San-Gavinu-di-Tenda |
| 7. Barrettali | 32. Lumiu | 56. San-Martinu-di-Lota |
| 8. Bastia | 33. Luri | 57. SantuNicolaïu |
| 9. Belvidè èCampumoru | 34. Meria | 58. Santa-Lucia-di- |
| 10. Biguglia | 35. A Munaccia-d'Auddè | Muriani |
| 11. Bunifaziu | 36. Monticellu | 59. Santa-Maria-di-Lota |
| 12. Brandu | 37. Morsiglia | 60. Santa-Maria-Poghju |
| 13. Cagnanu | 38. Nonza | 61. Santu Pietru di Tenda |
| 14. Calcatoghju | 39. Occhjatana | 62. Sari è Sulinzara |
| 15. Calvi | 40. Olmeta-di-Capicorsu | 63. Sarra-di-Farro |
| 16. Canale-di-Verde | 41. L'Ulmetu | 64. Serra-di-Fiumorbu |
| 17. Canari | 42. Osani | 65. Siscu |
| 18. Carghjese | 43. Palasca | 66. Solaru |
| 19. Castellare -di-Casinca | 44. Partinellu | 67. Talasani |
| 20. Cervioni | 45. Patrimoniu | 68. Tallone |
| 21. Conca | 46. A Penta-di-Casinca | 69. Tuminu |
| 22. A Curbaghja | 47. Piana | 70. A Venzulasca |
| 23. Ersa | 48. Pianottoli è | 71. U Viscuvatu |
| 24. Feringule | Caldareddu | 72. Villanova |
| 25. Figari | 49. Pinu | 73. E Ville-di-Petrabugnu |

VII. L'analyse globale du PADDUC à l'horizon 2021

La loi prévoit qu'à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de la date d'approbation du PADDUC, le Conseil Exécutif « procède à une analyse globale des résultats de son application notamment du point de vue de l'environnement. » Cette analyse est transmise à l'Assemblée de Corse qui délibère alors sur le maintien en vigueur du PADDUC, sur sa modification, ou sur sa révision, complète ou partielle (art. L4424-14-II du CGCT). Le PADDUC étant devenu opposable en novembre 2015, l'analyse globale des résultats du PADDUC serait susceptible d'être soumise au Conseil Exécutif fin 2021.

A. Une analyse couvrant tous les aspects du PADDUC

Le terme d'« analyse globale » employé par le législateur suppose une étude couvrant tous les aspects du document. En effet, l'éventail des choix possibles est extrême : de simples modifications légères ne touchant pas à l'économie générale du document jusqu'à son abandon. Dans l'esprit du législateur, c'est à l'occasion de cette analyse globale que ces révisions devraient intervenir, puisque cette possibilité est insérée dans un même paragraphe.

L'interprétation extensive de cette expression est renforcée par les modalités de révision partielles ou complètes, qui se calquent sur celles mises en place lors de l'approbation du PADDUC. Leur suivi est essentiel afin de garantir la sécurité juridique du document.

B. Les principaux éléments à prendre en compte

Cette analyse globale prendra appui sur les rapports annuels de suivi qui ont été voulus par l'Assemblée de Corse dans le cadre du retour citoyen, et qui contiennent également le rapport annuel adressé au Premier Ministre concernant « l'impact réel sur l'environnement et le développement durable » des dispositions relatives aux ERC et à la protection et au développement du littoral (L.4424-12-III du CGCT). Elle implique d'effectuer une synthèse des différents diagnostics territoriaux, des modifications législatives et réglementaires (comme par exemple la loi ELAN, cf. *supra*), de la jurisprudence et des délibérations de l'Assemblée de Corse, ainsi que des projets et problématiques étant apparus depuis l'approbation du PADDUC.

La phase de diagnostic impliquera ainsi de prendre en compte les études effectuées sous maîtrise d'ouvrage de l'AUE (études foncières, études sur la mobilité, rencontres dans les projets de territoires), les études effectuées par la Collectivité de Corse et les autres agences et offices (par exemple, l'étude de l'ATC sur les déplacements). Les effets et les améliorations pouvant être apportées à la délibération de janvier 2017, tout comme les effets de l'annulation et de la redéfinition de la cartographie des ESA ou la création de l'OFC seront nécessairement abordés. Des outils objectifs permettront d'étudier les effets qui avaient suscité l'intérêt et la mobilisation de tous les acteurs : la lutte contre la pauvreté, contre la spéculation immobilière, la protection et le développement du littoral et de la ruralité, etc. Une interprétation de cette masse de données peut être effectuée en prenant comme point de repère les indicateurs approuvés par l'Assemblée de Corse, et renseignés dans le premier rapport annuel de suivi approuvé par l'Assemblée de Corse. Toutefois, le délai de 6 ans inscrit par le législateur nécessitera des précautions supplémentaires afin de ne pas sur-interpréter des données ou des corrélations au final peu significatives.

C. Répartition des tâches et calendrier prévisionnel

Toute procédure de révision partielle ou complète, touchant à l'économie générale, doit être préalablement définie et approuvée par l'Assemblée de Corse. Les élus, comme lors de l'approbation du PADDUC, pourraient s'accorder sur l'établissement et le vote d'un calendrier prévisionnel en 2020.

L'analyse globale suppose une coopération générale, et une co-construction. Le périmètre et la répartition des tâches pourraient faire partie de cette délibération, répondant en cela à la remarque de la Chambre Régionale des Comptes (CRC) sur les missions explicitement confiées à l'AUE. La CRC avait tenu à souligner dans son rapport l'absence de mission expressément confiée à l'AUE pour l'élaboration du PADDUC, conséquence d'un oubli matériel.⁵² Les statuts de l'AUE mentionnent que l'AUE participe « à l'ingénierie globale nécessaire à la mise en œuvre du PADDUC, à son évaluation et à ses éventuelles révisions » et qu'elle participe également « à l'aide à la mise en compatibilité des documents locaux avec le PADDUC, à l'application du PADDUC, à son évaluation et à ses éventuelles révisions » (article 2). Un mandat exprès de la Collectivité de Corse à l'AUE permettrait une mobilisation plus efficace des capacités d'ingénierie en urbanisme des différents services. De plus, il offrirait une sécurisation juridique à de possibles marchés publics liés à cette future mission. La première étape de cette démarche est donc, en conformité avec la remarque émise par la CRC et les statuts de l'AUE, de mandater explicitement l'AUE pour soumettre avant la fin de l'année 2020 une proposition méthodologique à l'Assemblée de Corse. Ce rapport visera à établir les coopérations nécessaires entre les différents services impliqués dans la future révision du PADDUC, et à proposer un calendrier de révision. Afin de fournir un premier aperçu de ce calendrier et des contraintes juridiques qui l'accompagnent, il convient de garder à l'esprit qu'il s'était écoulé environ un an entre l'adoption par l'Assemblée de Corse de la dernière phase du projet, le Schéma d'Aménagement Territorial (octobre 2014), et l'approbation du PADDUC (octobre 2015). L'approbation définitive de l'analyse globale et des possibles révisions partielles ou complètes pourrait avoir lieu, si l'on suit l'idée d'une révision débutant 6 ans après l'approbation définitive du PADDUC, en octobre 2022. Le calendrier suivant pourrait alors être envisagé :

- Automne 2021 : présentation par le Conseil Exécutif de l'analyse globale à l'Assemblée de Corse pour approbation et décision de principe éventuelle de mise en révision
- Automne 2022 : Arrêt par le CE d'un document révisé après concertation et association des personnes publiques
- Avril 2023 : Avis du Conseil des Sites et de l'autorité de l'Etat compétente en matière d'environnement et du CESEC
- Mai 2023 : Adoption du document après avis par l'Assemblée de Corse
- Août 2023 : Rapport de l'enquête publique
- Automne 2023 : Adoption du document définitif

⁵² Chambre Régionale des Comptes, Rapport d'observations définitives Agence d'Aménagement durable, d'urbanisme et d'énergie de la Corse, <https://www.ccomptes.fr/fr/documents/45801>, 2018, p. 22-23.

VIII. Annexes

A. Annexe 1 Synthèse chronologique des stades procéduraux

Tableau 6 Synthèse chronologique des différents stades procéduraux relatifs au PADDUC (2015-2018). À jour au 31 août 2018.

Demandeur (numéro de requête)	2015	2016	2017	2018
Commune d'Albitreccia (1501115)	2 déc : requête introdutive d'instance	1 ^{er} juill : mémoire en défense Collectivité	23 sept : mémoire en réplique Collectivité 18 déc : mémoire complémentaire demandeur 22 déc : mémoire en réplique Collectivité	17 mai : jugement-> rejet
M. F.C. (1600016)		8 janv : requête introdutive d'instance 1 ^{er} juill : mémoire en défense Collectivité	10 avr : mémoire en réplique demandeur 11 oct : mémoire complémentaire demandeur 20 déc : mémoire en réplique Collectivité	30 janv : mémoire en réplique demandeur 17 mai : jugement -> rejet
M. S. (1600346)		24 mars : requête introdutive d'instance	1 ^{er} juill : mémoire en défense Collectivité	3 janv : mémoire en réplique demandeur 16 fév : mémoire complémentaire demandeur 14 et 15 mas : pièces complémentaires Collectivité 9 mai : jugement -> annulation partielle
Commune I Peri (1600452)		4 avril : requête introdutive d'instance	12 mai mémoire en défense Collectivité 26 déc : mémoire en réplique demandeur	25 janv : mémoire complémentaire demandeur 26 janvier mémoire en réplique Collectivité 1 ^{er} mars : jugement -> annulation partielle 2 mai : appel interjeté par la Collectivité

Demandeur (numéro de requête)	2015	2016	2017	2018
Commune de Lecci (1600453)		4 avril : requête introductive d'instance	26 déc : mémoire complémentaire demandeur	11 janv : mémoire en défense Collectivité 25 janv : mémoire en réplique demandeur 26 janvier mémoire en réplique Collectivité 1 ^{er} mars : jugement -> annulation partielle
Commune d'Eccica è Suaredda (1600454)		4 avril : requête introductive d'instance	26 déc : mémoire complémentaire demandeur	11 janv : mémoire en défense Collectivité 25 janv : mémoire en réplique demandeur 30 janvier mémoire en réplique Collectivité 1 ^{er} mars : jugement -> annulation partielle
Commune d'Eccica è Suaredda (1600454)		4 avril : requête introductive d'instance	26 déc : mémoire complémentaire demandeur	11 janv : mémoire en défense Collectivité 25 janv : mémoire en réplique demandeur 30 janvier mémoire en réplique Collectivité 1 ^{er} mars : jugement -> annulation partielle
Commune de A Curbaghja (1600455)		4 avril : requête introductive d'instance	26 déc : mémoire complémentaire demandeur	11 janv : mémoire en défense Collect 26 janv : mémoire complémentaire Collectivité 13 fév : ordonnance -> désistement
Commune de Calvi (1600456)		4 avril : requête introductive d'instance		4 janv : mémoire complémentaire demandeur + mémoire en défense Collectivité 25 janv : mémoire complémentaire demandeur 30 janv : mémoire en réplique Collectivité 1 ^{er} mars : jugement -> annulation partielle

Demandeur (numéro de requête)	2015	2016	2017	2018
Commune de Sartè (1600457)		4 avril : requête introdutive d'instance		4 janv : mémoire complémentaire demandeur + mémoire en défense Collectivité 25 janv : mémoire en réplique demandeur 30 janv : mémoire en réplique Collectivité 1 ^{er} mars : jugement -> annulation partielle
CF (1600459)		4 avril : requête introdutive d'instance	21 déc : mémoire en défense Collectivité	22 janv : ordonnance -> désistement
M. C. et autres (1600460)		4 avril : requête introdutive d'instance	5 mai : mémoire en défense Collectivité	8, 16 et 25 janv : mémoires en réplique demandeur 26 janv : mémoire en réplique Collectivité 1 ^{er} mars : jugement -> annulation partielle
SCI B. M. (1600461)		4 avril : requête introdutive d'instance	5 mai : mémoire en défense Collectivité	22 janv : ordonnance -> désistement
M. V. (1600462)		4 avril : requête introdutive d'instance	5 mai : mémoire en défense Collectivité	13 fév : ordonnance -> désistement
M. P. et autres (1600463)		4 avril : requête introdutive d'instance		4 janv : mémoire Collectivité, postérieur à la clôture de l'instruction 22 janv : ordonnance -> désistement
Commune de Porti-Vecchju (1600464)		4 avril : requête introdutive d'instance		4 janv : mémoire en réplique Collectivité et mémoire complémentaire demandeur 12 et 25 janvier : mémoire en réplique demandeur 26 janv : mémoire en réplique Collectivité 1 ^{er} mars : jugement -> annulation partielle

Demandeur (numéro de requête)	2015	2016	2017	2018
M. et Mme L. (1600491)		8 avril : requête introductive d'instance	5 mai : mémoire en défense Collectivité	25 janv : mémoire en réplique demandeur 30 janv : mémoire en réplique Collectivité 1 ^{er} mars : jugement -> annulation partielle
Commune de L'Algaiola (1600496)		4 avril : requête introductive d'instance	17 nov : mémoire en défense Collectivité	25 janv : mémoire en réplique demandeur 26 janv : mémoire en réplique Collectivité 1 ^{er} mars : jugement -> annulation partielle
M. et Mme M. (1600602)		2 mai : requête introductive d'instance	26 juin : mémoire en défense Collectivité 29 juillet : mémoire en réplique demandeur 31 août intervention commune de Borgo concluant au rejet 4 oct : mémoire en réplique demandeur	1 ^{er} mars : jugement -> rejet
Mme S. et M. B (1600609)		3 mai : requête introductive d'instance	21 déc : mémoire en défense Collectivité	1 ^{er} mars : jugement -> rejet
Commune de Coti-Chjavari (1600645)		14 mai : requête introductive d'instance	1 ^{er} sept : mémoire en défense Collectivité 26 oct : mémoire en réplique demandeur	1 ^{er} mars : jugement -> rejet La commune a interjeté appel
Mme C., M. V, Mme V. (1600646 et 1600647)		17 mai : requête introductive d'instance	30 sept : mémoire complémentaire du demandeur 28 nov : mémoire en défense Collectivité	1 ^{er} mars : jugement -> rejet

Demandeur (numéro de requête)	2015	2016	2017	2018
Commune de Grussetu è Prugna, SCI A. S. et SCI U. C. (1600672)		20 mai : requête introductive d'instance conjointe	21 déc : mémoire en défense Collectivité	10 janv : mémoire en réplique demandeur 17 mai : jugement -> rejet 26 juill : appel interjeté
M. S. (1600675)		20 mai : requête introductive d'instance	12 mai : mémoire en défense Collectivité	1 ^{er} mars : désistement du demandeur
Mme A (1600689)		23 mai : requête introductive d'instance	5 mai : mémoire en défense Collectivité	1 ^{er} mars : jugement -> rejet
SARL V. M. (1600688)		23 mai : requête introductive d'instance	22 déc : mémoire en défense Collectivité	13 janv : mémoire en réplique demandeur 18 janv, 7 fév, 1 ^{er} mars : mémoires complémentaires demandeur 28 mars : mémoire en réplique Collectivité 9 mai : jugement -> annulation partielle 10 juill : appel interjeté par la Collectivité
Succession J. P. (1600690)		20 mai : requête introductive d'instance	21 déc : mémoire en défense Collectivité	22 janv : ordonnance -> désistement
CAPA (1600692)		20 mai : requête introductive d'instance	26 juin : mémoire en défense Collectivité	1 ^{er} mars : jugement -> rejet
Mme S. (1600695)		21 mai : requête introductive d'instance	29 nov : mémoire en défense Collectivité	12 janv : mémoire en réplique demandeur 16 fév : mémoire complémentaire demandeur 14 et 15mars : pièces complémentaires Collectivité 9 mai : jugement -> annulation partielle

Demandeur (numéro de requête)	2015	2016	2017	2018
CN (1600696)		22 mai : requête introductive d'instance	21 dec : mémoire en défense Collectivité	11 janv : mémoire en réplique demandeur 16 fév : mémoire complémentaire demandeur 14 et 15mars : pièces complémentaires Collectivité 27 mars : mémoire en réplique demandeur 13 avril : mémoire complémentaire demandeur 9 mai : jugement -> annulation partielle
Commune d' Aiacciu (1600698)		23 mai : requête introductive d'instance	28 déc : mémoire en défense Collectivité	12 janv : mémoire en réplique demandeur 1 ^{er} mars : jugement -> rejet
ADICEB, M. S., M. Q. (1600699)		23 mai : requête introductive d'instance 9 juin : mémoire complémentaire	4 sept : mémoire en défense Collectivité	11 janv : mémoire en réplique demandeur 16 fév : mémoire complémentaire demandeur 14 et 15mars : pièces complémentaires Collectivité 27 mars mémoire en réplique demandeur 9 mai : jugement -> annulation partielle
M. D. (1600701)		24 mai : requête introductive d'instance	27 nov : mémoire en défense Collectivité	12 janv : mémoire en réplique demandeur 16 fév : mémoire complémentaire demandeur 14 mars : pièces complémentaires Collectivité 9 mai : jugement -> annulation partielle

Demandeur (numéro de requête)	2015	2016	2017	2018
Mme R. (1600702)		24 mai : requête introductive d'instance	21 déc : mémoire en défense Collectivité	12 janv : mémoire en réplique demandeur 16 fév : mémoire complémentaire demandeur 14 et 15 mars : pièces complémentaires Collectivité 9 mai : jugement -> annulation partielle
M. C. (1600705)		25 mai : requête introductive d'instance	5 mai : mémoire en défense Collectivité	8 janv : mémoire en réplique demandeur 25 janv : mémoire complémentaire demandeur 26 janv : mémoire en réplique Collectivité 1 ^{er} mars : jugement -> annulation partielle
M. C. et autres (1600708)		25 mai : requête introductive d'instance	4 sept : mémoire en défense Collectivité	25 janv : désistement 1 ^{er} mars : ordonnance - > désistement
M. R. (1600709)		25 mai : requête introductive d'instance	19 sept : mémoire en défense Collectivité	1 ^{er} mars : ordonnance - > désistement
Mme O. et autres (1600714)		26 mai : requête introductive d'instance	21 déc : mémoire en défense Collectivité	5 avr : jugement -> rejet
SAS LDP (1600718)		26 mai : requête introductive d'instance	4 déc : mémoire en défense Collectivité	9 mai : jugement -> annulation partielle
M. E. (1600719)		26 mai : requête introductive d'instance	27 déc : mémoire en défense Collectivité	5 avr : jugement -> rejet
SCI A.P. (1700271)			12 mars : requête introductive d'instance	13 mars : ordonnance - > désistement

B. Annexe 2 Indicateurs de suivi du PADDUC⁵³

Volet	OS	Niveau de l'indicateur	Nom	Donnée	Date	Source	Fournisseur donnée
1	1	1	Taux de pauvreté	18,7 % (19,6 %) (19,8 %) (20,2 %)	2017 (2016) (2015) (2014)	Insee	Corsica Statistica
1	1	1	Taux de chômage (CVS)	8.2 % 10,0 % (10,3%)	4T2019 1T 2018 (1T 2017)	Insee	Corsica Statistica
1	1	1	Différentiel salaire net annuel moyen en ETP (hommes - femmes, en euros)	3 929	2014	Insee	Corsica Statistica
1	1	2	Nombre de demandeurs d'emploi de fin de trimestre inscrits depuis un an ou plus (cat. ABC, Pôle Emploi)	6 500 7 190 (6800)	12/2019 03/2018 03/2017	Pôle emploi – Dares, STMT, traitement Pôle emploi - Direccte	Corsica Statistica
1	1	2	Revenu interdécile du niveau de vie par unité de consommation	3,7 (3,7)	2015 (2013)	Insee-Dgfip-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal	Corsica Statistica
1	1	2	Taux d'emploi des 15-24 ans	41,9 % 30,1 % (30,5%)	2016 2015 (2014)	Insee	Corsica Statistica
1	1	1	Augmentation annuelle moyenne de la pop. sur 5 ans	3 710	2014	Insee	
1	1	1	Solde naturel annuel	-247 - 179 (- 240)	2017 2016 (2015)	Insee	
1	1	2	Indice de vieillissement	107,7 (102,1)	2015 (2013)	Insee	

⁵³ Données les plus récentes disponibles en 2019.

Volet	OS	Niveau de l'indicateur	Nom	Donnée	Date	Source	Fournisseur donnée
1	1	2	Nombre de suicides pour 100 000 habitants	9,58 (10,0)	2015 (2012)	INSERM	
1	1	1	Taux mortalité standardisé (0-64)	1,5 1,5 1,7‰	2018 2017 2016	Insee	
1	1	2	Taux de fuite (séjours hospitaliers sur le continent/Corse)	13,55 %	2015	ORS	
1	1	2	Nombre de médecins généralistes pour 100 000 habitants	135,	2017	DREES	
1	1	1	Espérance de vie à la naissance (femmes/hommes)	86,4 / 80,5 85,6 / 79,6	2019 2015	Insee	
1	1	1	Part de la population éloignée d'un service de santé (moyenne des bassins de vie)	18,27 %	2012	OdT	
1	1	1	Taux de propriété de la résidence principale	59,4 % 54,8 % (54,6%)	2016 2015 (2014)	Insee	Corsica Statistica
1	1	1	Logements sociaux au 1 ^{er} janvier	14 451 14 115 (13 545)	2018 2017 (2016)	SOeS RPLS	Corsica Statistica
1	1	2	Part de la population dans des logements suroccupés	9,7 %	2012	Insee	Corsica Statistica
1	2	1	Nombre de certificats de langue corse niveaux B et C (Università di Corsica + DLC)	463	2015/16	Università di Corsica/DLC	Università di Corsica/DLC
1	2	1	Créations d'associations loi 1901 par an	529 (530)	2017 (2016)	Journal Officiel	

Volet	OS	Niveau de l'indicateur	Nom	Donnée	Date	Source	Fournisseur donnée
1	2	2	Prêts de livres /an (biblio. 2A et 2B)	84 792	2016	DAC	DAC
1	2	2	Nombre d'EPCI intervenant dans le domaine culturel	12	2016	DAC	DAC
1	2	2	Nombre annuel de livres publiés par des éditeurs ayant leur siège social en Corse	NR			
1	3	1	Nombre de licenciés sportifs par club (moyenne 2A+2B)	67,6	2012	Ministère chargé des sports – RES	OdT
1	3	1	Nombre d'équipements sportifs pour 10 000 hab. (moyenne 2A+2B)	31,7	2012	Ministère chargé des sports – RES	
2	NR	1	PIB/habitant (en euros)	28 200 27 318 (26 305)	2018 2016 (2015)	Eurostat	Corsica Statistica
2	NR	1	Part des exportations	17,1 % (15,1 %)	2017 (2016)	Douanes	Corsica Statistica
2	NR	1	Potentiel de développement	4,8 %	2013	Sit@del2	Sit@del2
2	NR	2	Revenu annuel médian disponible par unité de consommation	19 519 18 731	2016 2013	Insee-Dgfip-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal	Corsica Statistica
2	NR	2	Taux de survie des entreprises à cinq ans	64 %	2015	Insee, enquête SINE 2010, vague 3	Corsica Statistica
2	NR	2	Revenu salarial annuel net moyen	18 260 (19 625)	2014 (2013)	Insee, DADS	Corsica Statistica

Volet	OS	Niveau de l'indicateur	Nom	Donnée	Date	Source	Fournisseur donnée
2	4	1	Part valeur ajoutée agriculture, sylviculture et pêche	1,3 % (1,3 %)	2015 (2014)	Insee	Corsica Statistica
2	4	1	Nombre d'établissements agriculture, sylviculture et pêche au 31/12	1 842 (1990)	2015 (2014)	Insee, Clap	Corsica Statistica
2	4	2	Balance commerciale agricole	4 768 000 (6 526 000)	2017 (2015)	Douanes	Corsica Statistica
2	4	2	Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	178 433 (163 269)	2016 (2015)	Ministère chargé de l'Agriculture (SSP), statistique agricole annuelle	Corsica Statistica
2	5	1	Nombre nuitées marchandes (hôtels, campings, AHCT)	10 833 146 (9 754 129)	2017 (2016)	Insee en partenariat avec la DGE et partenaires sociaux	Corsica Statistica
2	5	1	Nombre de passagers dans les ports et aéroports (croisiéristes compris)	9 363 500 9 096 386 (8 880 939)	2018 2017 (2016)	ORTC	Corsica Statistica
2	5	2	Part des dépenses touristiques dans le PIB	31,20%	2011	Insee	
2	5	2	Ratio du nombre moyen de passagers transportés par jour (hors été / été)	1,01	2014	Insee	
2	6	1	Nombre de logements commencés	5100 4300 3 368 (1970)	2019 2018 2016 (2015)	Sit@del2	Corsica Statistica

Volet	OS	Niveau de l'indicateur	Nom	Donnée	Date	Source	Fournisseur donnée
2	6	1	Nombre emplois NAT secteur du BTP	14 367	2013	Insee	
2	6	2	Nombre de m ² autorisés à la construction	575 000 484 906 (374 112)	2018 2017 (2016)	Sit@del2	Corsica Statistica
2	7	1	Effort de recherche régionale Attention PACA + Corse	2,1 %	2012	INSEE	
2	7	1	Nombre emplois NAT secteur filières fort potentiel	NR			
2	7	2	Chercheurs pour 1000 habitants dans les organismes publics	0,5	2013	SIES	Corsica Statistica
2	8	1	Taux de dépendance énergétique	90% (88 %)	2017 (2016)	AUE	
2	8	1	Consommation d'énergie finale/PIB	73,2 Tep/million d'euros (63,7)	2017 (2016)	AUE	
2	8	2	Production d'énergie renouvelable électrique	595 GwH (670 GwH)	2017 (2016)	AUE	
3	9	1	Accessibilité aux services	21 minutes commune très peu dense / 9min territoires peu denses / 4min communes de densité intermédiaire	2016	INSEE	
3	9	1	Temps vers un pôle de proximité	NR			
3	9	2	Nombre de pôles de proximité	63	2015	PADDUC	

Volet	OS	Niveau de l'indicateur	Nom	Donnée	Date	Source	Fournisseur donnée
3	9	2	Nombre de villages à moins de 10 min en voiture d'un pôle de proximité	NR			
3	10	1	Durée moyenne du trajet Domicile-Travail pour les actifs occupés (en minutes)	14	2011	Sit@del2	Corsica Statistica
3	10	1	Communes raccordées à la fibre optique	4	2016	ariase	
3	10	2	Répartition modale personnes	NR			
3	11	1	Part de la population couverte par un PLU (Source AUE)	64 % (64 %)	2017 (2016)	AUE et INSEE	
3	11	2	Pourcentage de communes avec un PLU valide	14,72 % (14,44%)	2017 (2016)	AUE	
3	11	1	Part des résidences secondaires	37,0 % 37,2 % (37 %)	2016 2015 (2014)	INSEE	Corsica Statistica
3	11	1	Part de la population exposée à un risque d'inondation	30,80%	2013	Sit@del2	Corsica Statistica
3	11	1	Risque d'inondation	25,50%	2013	INSEE	
3	11	1	Part des communes exposées au risque majeur d'inondation	81,70%	2012	GEOIDD	
3	11	1	Territoires artificialisés /surfaces artificialisés	2,1/18472 2,10%/1847 219948	2012/2012 2006	GEOIDD	
3	11	2	PLU annulés en totalité ou	19	2010/2015	TA Bastia	

Volet	OS	Niveau de l'indicateur	Nom	Donnée	Date	Source	Fournisseur donnée
			partiellement entre 2010 et 2015				
3	11	2	Nombre de communes ayant adopté un PPRI	93	2016	DDTM	
3	11	2	Part de la production de bâtiments d'activités et tertiaires réalisée dans le cadre d'opération publiques d'aménagement	0	2017	AUE	
3	12	1	Total des prélèvements en eau hors énergie	90 336 m3	2010	Sit@del2	Corsica Statistica
3	12	1	Prélèvement en eau par usage	134 634,36 m3	2010	OdT	
3	12	1	Quantité de déchets /hab.	721 kg (640 kg)	2018 (2011)	Syvadec Sit@del2	Corsica Statistica
3	12	1	Surfaces d'ESA consommés (CDC/commune)	NR			
3	12	1	Nombre de jours alerte qualité atmosphérique	2 (6)	2017 (2016)	Qualitair	Corsica Statistica
3	12	1	Nombre de chartes paysagères approuvées	3	2016	CDC	
3	12	2	Pesticides eaux douces : part des points de mesure avec une concentration en pesticides >0,5µg/l	5,6 %	2011	Sit@del2	Corsica Statistica
3	12	2	Population exposée au bruit routier	1.05 %	2010	CGDD	
3	12	2	Population située à moins de 500	NR			

Volet	OS	Niveau de l'indicateur	Nom	Donnée	Date	Source	Fournisseur donnée
			mètres à pied d'un parc public dans les deux agglomérations				
3	13	1	Linéaire côtier artificialisé	3,2 %	2004	IFREMER	
3	13	1	Part des aires marines protégées en mer territoriale (hors Pelagos)	49,93 %	2016	OEC	
3	13	2	Qualité des eaux de baignade en eau de mer / en eau douce : part de relevés correspondants à une excellente qualité	91,4 % / 45,7 % (99,9%/ 58,8 %)	2017 (2016)	Ministère des affaires sociales et de la santé	Corsica Statistica
4	Finance/ Fiscalité	1	Autonomie fiscale CDC	4,9 % (9,3 %)	2017 (2016)	CdC	
4	Finance/ Fiscalité	1	Dettes publiques globales des collectivités/hab (en euros)	2456 (3 138)	2017 (2015)	CdC	
4	Finance/ Fiscalité	1	Dettes publiques globales par habitant avec Etat (en euros)	28 140	2015	CdC	
4	Finance/ Fiscalité	2	Autonomie financière CDC	34,6 % (35,1 %)	2017 (2016)	CdC	
4	Finance/ Fiscalité	2	Dépenses mutualisées communes/EPCI	18,6 %	2015	CdC	
4	Finance Fiscalité	2	Dettes publiques globales par habitant (en euros)	36 964 (31 278)	2017 (2015)	CdC	
4	Environnement	1	Part de la population	29,69 %	2013	Sit@del2	Corsica Statistica

Volet	OS	Niveau de l'indicateur	Nom	Donnée	Date	Source	Fournisseur donnée
			couverte par un Agenda 21 local				

Tableau 7 Indicateurs de suivi du PADDUC

1. Définition des volets et objectifs stratégiques du PADDUC

- **Volet 1 : faire société**

- Objectif stratégique 1 : combattre les inégalités économiques, sociales et territoriales pour assurer le développement social
- Objectif stratégique 2 : libérer les potentiels de la culture, de la langue et du patrimoine au service du territoire
- Objectif stratégique 3 : replacer le sport comme facteur de cohésion et moteur du développement socio-économique

- **Volet 2 : diversifier l'économie pour un développement territorial durable**

- Equilibre général
- Objectif stratégique 4 : développer les activités agricoles et sylvicoles et reconquérir les marchés locaux
- Objectif stratégique 5 : établir un tourisme durable, fondé sur l'identité, largement réparti sur l'année et les territoires
- Objectif stratégique 6 : insuffler un nouvel élan pour un secteur traditionnel de l'économie, le BTP
- Objectif stratégique 7 : catalyser les filières à fort potentiel
- Objectif stratégique 8 : tendre vers l'autonomie énergétique de la Corse

- **Volet 3 : mettre l'aménagement au service du développement et de la transition écologique et sociétale**

- Objectif stratégique 9 : une armature urbaine au service d'une organisation territoriale plus équilibrée et efficiente
- Objectif stratégique 10 : orientations en matière d'équipement et d'infrastructures
- Objectif stratégique 11 : vers un urbanisme maîtrisé et intégré, synonyme de qualité de vie et de respect de l'environnement
- Objectif stratégique 12 : préservation, gestion et mise en valeur de l'environnement
- Objectif stratégique 13 : gestion intégrée des zones côtières

- **Gouvernance**

- Finance/Fiscalité
- Environnement

C. Annexe 3 Charte de l'observation des Marchés Fonciers et Immobiliers de Corse

Charte de l'observation des Marchés Fonciers et Immobiliers de Corse

(version septembre 2017)

Préambule

L'Observation des Marchés Fonciers et Immobiliers est une des missions de l'Observatoire Foncier Logement Urbanisme (OFLU), tel que prévu dans le PADDUC adopté le 2 octobre 2015 et hébergé au sein de l'Agence d'Aménagement durable, de l'Urbanisme et de l'Energie de la Corse (AUE). En effet, le PADDUC prévoit la structuration d'une « compétence régionale de suivi et de coordination » (cf. Livret 2 – Partie 3 « Gouvernance, politiques d'accompagnement et mise en œuvre »). Il s'agit ainsi de créer une instance d'animation et de suivi en capacité de produire et de diffuser des connaissances dans tous les domaines intéressant le PADDUC. Parmi ceux-ci, les questions relatives aux marchés fonciers et immobiliers constituent un enjeu de première importance en matière de développement urbain, d'aménagement du territoire et de lutte contre la spéculation.

Par ailleurs, le bien fondé d'un dispositif d'observation du foncier, de l'aménagement et du logement a été conforté dans le rapport « Lutter contre la pression foncière et la spéculation immobilière » de juin 2016 à la suite des travaux entre le Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) et l'AUE.

A côté de la nécessité « politique » d'un tel dispositif, sa faisabilité apparaît aujourd'hui plus aisée. En effet, les politiques générales de diffusion des données publiques (Open Data) ont conduit à disposer de données plus nombreuses. Par ailleurs, depuis 2011 la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) délivre des données issues des fichiers Demandes de Valeurs Foncières (DVF) auprès d'organismes agréés. Bien que non publiables telles quelles, elles permettent d'établir des analyses plus robustes portant sur les différents marchés fonciers et immobiliers.

Ce dispositif vient compléter un réseau d'observatoires existants, tels que l'Observatoire du Développement Durable animé par l'Etat et l'Office de l'Environnement de la Corse ou Corsica Statistica hébergé au sein de l'Agence de Développement Economique de la Corse.

Sur ces bases, l'observation des marchés fonciers et immobiliers en Corse se décline comme une démarche partenariale de concertation et de partage de données entre tous les organismes concernés.

Article 1: Objet de la Charte

L'objet de la présente charte est de définir les modalités de coopération entre les différents acteurs adhérents à la démarche et de diffusion des résultats obtenus. Les productions issues de ce travail collaboratif relèvent des missions d'intérêt général pouvant être mises en œuvre par les organismes partenaires.

Article 2: Fonctionnement du dispositif d'observation

2.1 Budget

Le dispositif ne dispose pas de budget propre. Le budget de l'AUE prend en charge, en tant que de besoin, les dépenses courantes liées à son bon fonctionnement. Les besoins exceptionnels tels que l'achat de données ou de prestations extérieures font l'objet de conventions dédiées entre les partenaires concernés.

2.2 Organisation

Le dispositif d'observation est organisé autour des trois instances :

- une instance de pilotage politique, appelée Comité de Pilotage ;
- une instance d'animation technique, appelée Comité Technique ;
- un Secrétariat Général.

Article 3: Le Comité de Pilotage

3.1 Compétences du Comité de Pilotage

Le Comité de Pilotage a pour fonction :

- de décider des grandes orientations de l'observation des marchés fonciers et immobiliers en Corse, de leur phasage et de leur calendrier ;
- de se prononcer sur le programme annuel ou pluriannuel d'actions proposé par le comité technique ;
- d'effectuer un suivi et une évaluation des activités passées et en cours, mises en œuvre par le Comité Technique ;
- de valider les productions du COTECH avant leur diffusion ou leur publication ;
- de proposer des modifications à la présente Charte ;
- d'être un lieu d'échanges entre producteurs et utilisateurs de données.

Pour accomplir ses objectifs, le Comité de Pilotage peut décider des études et des missions qu'il juge nécessaires, dans le respect des prérogatives des autres institutions et organes de concertation.

3.2 Fonctionnement

Le Comité de Pilotage est constitué de représentants des institutions et personnes morales ayant formalisé leur adhésion à la présente Charte. Les membres sollicités pour faire partie du Comité de Pilotage sont :

- Pour la Collectivité Territoriale de Corse
 - le Président du Conseil Exécutif de Corse ou son représentant ;
 - la Présidente de l'Agence d'Aménagement durable, d'Urbanisme et d'Energie de la Corse ou son représentant ;
 - le Président de l'Office Foncier de Corse ou son représentant ;
 - le Président de l'Office de Développement Agricole et Rural de Corse ou son représentant ;

- Pour l'Etat :
 - le Préfet de Corse ou son représentant ;
 - le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ou son représentant ;
 - le Directeur Régional des Finances Publiques ou son représentant ;
 - le Directeur Régional de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt ou son représentant ;
- Pour les collectivités locales :
 - le Président de l'Association des Maires de la Corse-du-Sud ou son représentant ;
 - le Président de l'Association des Maires de la Haute-Corse ou son représentant ;
 - les Présidents des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale dotés de la compétence logement ou leurs représentants ;
- Pour le GIRTEC, le Président du GIRTEC ou son représentant ;
- Pour la SAFER Corse, le Président de la SAFER Corse ou son représentant ;
- Pour le Conservatoire du Littoral, le Délégué Régional du Conservatoire ou son représentant.

Le Comité de Pilotage est présidé par le Président du Conseil Exécutif de Corse.

Il se réunit au moins une fois par an, sur convocation du Secrétariat Général. Les membres du Comité de Pilotage reçoivent une convocation les informant de la tenue de la réunion un mois au moins avant celle-ci. Il ne s'impose pas de quorum.

Sur décision du Président du Comité de Pilotage, il peut être procédé à une réunion du Comité de Pilotage de manière extraordinaire, sur convocation du Secrétariat Général, avec un délai de deux semaines minimums après notification aux membres, sans quorum.

Article 4: Le Comité Technique

4.1 Missions du Comité Technique

Le Comité Technique a pour fonction :

- de mettre en œuvre les grandes orientations décidées par le Comité de Pilotage ;
- de préparer et valider les documents et rapports devant être soumis au Comité de Pilotage, dont un programme annuel ou pluriannuel d'actions ;
- de préparer et valider les documents devant être diffusés à l'extérieur du Comité de Pilotage,
- d'être un lieu d'échanges entre producteurs et utilisateurs de données.

Les missions du Comité Technique peuvent porter sur les points suivants :

- l'observation statistique des transactions foncières et immobilières ;
- le suivi et l'évaluation de la consommation foncière ;

- l'identification des parcelles mobilisables pour un projet d'intérêt général ;
- le suivi et l'évaluation de l'offre en logement et foncier ;
- le suivi des coûts du logement et du foncier – achat, location (évolution des prix dans le temps et dans l'espace) ;
- une prospective des besoins en foncier et en logement ;
- la compréhension des motivations des différents acteurs des secteurs foncier et immobilier ;
- la constitution d'un espace de concertation et de partage des données entre membres ;
- la diffusion à un large public de l'expertise et des connaissances ainsi mises en commun, après validation par le Comité de Pilotage.

4.2 Fonctionnement du Comité Technique

Le Comité Technique est composé des référents techniques désignés par les membres du Comité de Pilotage.

Il peut être élargi, sur proposition de l'un de ses membres et après validation en son sein, aux personnes suivantes issues d'organismes ou de services publics :

- les directeurs des DDTM Pumonte et Cismonte ou leurs représentants ;
- le directeur de l'INSEE ou son représentant ;
- le Président de l'Office Public de l'Habitat de la CAPA ou son représentant ;
- le Président de l'Office Public de l'Habitat de la CDC ou son représentant ;
- le Président de l'Université de Corse ou son représentant ;

Le COTECH peut associer ponctuellement des représentants d'institutions privées selon les besoins liés aux travaux en cours. Il pourra s'agir notamment des personnes suivantes :

- le Président du Conseil régional des notaires de Corse ou son représentant ;
- le Président de la Chambre régionale de la FNAIM Corse ou son représentant ;
- un représentant des bailleurs sociaux privés ;
- le Président de la FFB 2A ou son représentant ;
- le Président de la FFB 2B ou son représentant.

La participation en tant que membre permanent au Comité Technique est conditionnée par l'adhésion à la Charte. L'appartenance au Comité Technique ouvre droit :

- à l'accès aux données disponibles fournies par les autres membres, sous réserve des conventions particulières de mise à disposition des données ;
- aux différentes publications du Comité de Pilotage ;

Par ailleurs, les membres du Comité Technique s'engagent :

- à communiquer et faciliter l'accès aux informations utiles à la mission d'observation dont ils disposent ;
- à assurer la pérennité et la continuité des informations dont ils disposent.

Le Comité Technique se réunit au moins trois fois par an, excepté l'année d'adoption des présents statuts. Les membres du Comité Technique reçoivent une convocation les informant de la tenue de la réunion deux semaines au moins avant celle-ci.

Article 5: Le Secrétariat Général

Le Secrétariat Général est chargé de prendre toutes les décisions permettant un fonctionnement plein et entier du Comité de Pilotage et du Comité Technique. Ceci comprend notamment :

- les convocations aux différentes réunions ;
- les rédactions de compte-rendu ;
- les rédactions de lettres d'information ;
- la préparation des rapports et documents.

Son fonctionnement est assuré conjointement par l'AUE et la DREAL. Le Secrétariat Général assiste aux réunions du Comité de Pilotage et du Comité Technique.

Article 6: Modalités de production et de diffusion des résultats

6.1 *Partage des données*

Dans le cadre du partage d'informations, les données brutes des membres restent la propriété des organismes sources. Ceux-ci s'engagent à transmettre des données exactes, intègres et exhaustives, dans le format informatique le plus facilement exploitable.

La responsabilité du fournisseur de données ne pourra en aucun cas être engagée si un membre en fait une utilisation erronée pour ses travaux propres, ou si ce membre vient à outrepasser son droit d'utilisation.

Dans tous les cas, l'utilisation de données et leur diffusion se situent strictement dans le cadre des lois et règlements en vigueur. Les membres respectent le secret statistique, tel que défini dans la dernière version du guide du secret statistique de l'INSEE.

Des conventions de mise à disposition particulière des données peuvent être conclues entre tout ou partie des membres du Comité de Pilotage, sur approbation de son Président et après consultation facultative du Comité Technique, dans le cas où un membre souhaite préciser l'utilisation et les modes de transfert de ses données et statistiques. Elles permettent notamment à chaque membre de définir pour chaque donnée son degré de confidentialité (sensible/libre accès) et d'en restreindre la diffusion si besoin.

6.2 *Diffusion – Publication des travaux*

- **Mise en cohérence des travaux**

Certains partenaires peuvent être amenés à réaliser des travaux pour des tiers, notamment dans le cadre de prestations à titre onéreux. En adhérant à la Charte, les partenaires s'engagent à ce que ces prestations ne puissent porter préjudice aux travaux qu'ils conduisent dans le cadre du dispositif d'observation.

- **Diffusion des productions**

Les travaux réalisés et diffusés dans le présent cadre partenarial le sont sous une charte graphique et un logo communs. Cette mise en forme unifiée doit permettre d'identifier les productions ainsi réalisées sans pour autant occulter l'identité de chacun des partenaires contributeurs. Par ailleurs, elle permet d'assurer une véritable neutralité aux travaux menés dans ce cadre.

Les productions réalisées pourront être diffusées sous forme de documents imprimés ou hébergées sur un site internet créé spécifiquement.

Article 7: Adhésion à la Charte

L'adhésion à la charte est matérialisée par la signature d'un courrier-formulaire dans lequel chaque partenaire pressenti désigne son ou ses représentants au Comité de Pilotage – quand il en est membre - et au Comité Technique.

Article 8: Révision de la Charte

La présente Charte pourra être modifiée par le Président du Comité de Pilotage sur proposition et après avis conforme de celui-ci.

D. Annexe 4 Requête relative aux permis de construire.



PREFET DE LA HAUTE-CORSE

COURRIER ARRIVÉE
LE 20/08/18.....
N° 18... 983.....

Direction départementale
des Territoires et de la Mer
Service soutien aux territoires

Bastia, le 14 AOÛT 2018

Le préfet de la Haute-Corse

Références à rappeler : DDTM/SSI
Dossier suivi par : Gilles HUGUET
Téléphone : 04 95 32 97 50
Télécopie : 04 95 32 97 79
Mel : gilles.huguet@hautecorse.gouv.fr

à

Monsieur le Directeur de l'agence
d'aménagement durable, d'urbanisme et d'énergie
de la Corse

Objet : Elaboration du rapport annuel de suivi et d'évaluation du PADDUC
Réf : Votre courrier AM/BG/PI/TC/VS/18-113 du 29 mai 2018

Par courrier cité en référence, vous avez demandé à mes services, pour établir le rapport annuel d'évaluation du PADDUC, que vous soit communiquée la liste et la localisation géographique de tous les permis de construire délivrés en 2016 et 2017 dans le département de la Haute-Corse.

Une telle demande qui porte sur des milliers d'actes dont bon nombre ne sont examinés par les services de l'Etat qu'au titre du contrôle de légalité me semble exorbitante, non seulement au regard des moyens nécessaires pour pouvoir y répondre, mais aussi en raison de la fiabilité toute relative que pourrait avoir un tel recensement.

Or, sur un sujet aussi sensible, je me dois d'apporter des réponses précises et si les outils informatiques dont je dispose permettent d'effectuer des recherches, ils ne permettent pas de garantir sur une telle échelle la fiabilité nécessaire. En effet, notamment, certaines demandes d'autorisation sont susceptibles d'avoir été refusées par les pétitionnaires ou d'autres d'avoir été annulées a posteriori par le juge administratif sans que mes services en aient eu connaissance. Il faudrait donc effectuer de multiples vérifications dans les dossiers papier, ce qui n'est pas réalisable.

Les maires étant dans tous les cas, y compris en RNU, signataires de la quasi-totalité des actes d'urbanisme, il me semble préférable que vous vous adressiez directement aux communes.

Ces raisons me conduisent à ne pouvoir donner une suite favorable à votre demande que je ne suis au regret de ne pouvoir satisfaire, même si je mesure l'importance pour la collectivité de réaliser une évaluation précise de la mise en œuvre du PADDUC.

Pour le préfet et par délégation,
le directeur départemental
des Territoires et de la Mer,

Pascal VARDON

E. Annexe 5 Protocoles d'accord du 13 mars 2017 entre la CDC et l'Etat



Protocole d'accord pour la coordination des actions de l'Etat et de la Collectivité Territoriale de Corse en vue de dynamiser l'initiative publique pour l'aménagement durable de l'île

Entre

L'Etat, représenté par Mme Emmanuelle COSSE, Ministre du Logement et de l'Habitat Durable,

Et

La Collectivité Territoriale de Corse, représentée par Monsieur Gilles SIMEONI, président du Conseil Exécutif de Corse,

En présence de Monsieur Bernard SCHMELTZ, préfet de Corse

En présence de Madame Fabienne GIOVANNINI, présidente de l'Agence de l'Aménagement durable, de l'Urbanisme et de l'Energie de la Corse,

En présence de Monsieur Jean Christophe ANGELINI, président de l'Office Foncier de Corse,

Considérant que

- 1) L'article L.4424-9 du CGCT attribue à la Collectivité territoriale de Corse la compétence de définir « une stratégie de développement durable du territoire en fixant les objectifs de la préservation de l'environnement de l'île, la localisation préférentielle ou les principes de localisation des extensions urbaines, des activités industrielles, artisanales, commerciales, agricoles, forestières, touristiques, culturelles et sportives »,
- 2) Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse a été approuvé par délibération de l'Assemblée de Corse le 2 octobre 2015 et publié au registre des actes administratifs de la CTC le 21 novembre 2015, date à laquelle ses dispositions, ainsi que les délibérations concomitantes prises sur le fondement de l'article L.4424-12, sont devenues opposables,
- 3) Le PADDUC reflète une volonté politique forte d'encadrer et d'anticiper, de manière décentralisée, les questions du développement et de l'aménagement durable de l'île, et de généraliser l'implication des collectivités locales dans la transformation de leur territoire,
- 4) Le groupe de travail « Lutter contre la pression foncière et la spéculation immobilière » devait inscrire ses réflexions dans le cadre constitutionnel actuel. Dans ce cadre, et sans que les travaux accomplis soient exhaustifs, la Collectivité Territoriale (via l'AUE) et l'Etat ont abordé des propositions, portant, entre autres, sur :
 - la nécessité de renforcer les habilitations en matière d'aménagement opérationnel de la CTC dans le cadre de la future Collectivité de Corse, en lui permettant de prendre l'initiative d'engager la procédure de Projet d'Intérêt Majeur et en lui attribuant une compétence en matière d'initiative de création de zones d'aménagement concerté (ZAC) ou de zones d'aménagement différé (ZAD),
 - la volonté d'encourager une coordination entre les services de l'Etat et de la CTC en vue d'accélérer et d'améliorer la déclinaison infra-régionale des orientations et dispositions du PADDUC par la programmation et la planification, de faciliter l'expression de projets de développement et la territorialisation de l'offre de logement, de favoriser la construction de projets de territoire au niveau des micro-régions corses, d'élaborer des contrats de développement équilibré ou des projets d'intérêt majeur sur les secteurs à enjeu régional,
- 5) L'Assemblée de Corse a, par délibération n° 17/019 du 27 janvier 2017, adopté un rapport, une stratégie et des propositions méthodologiques concernant notamment :
 - L'engagement d'une démarche de concertation en vue d'une planification infra-régionale visant à établir des projets de territoire partagés et une programmation globale et intégrée en matière d'aménagement, équipements publics, urbanisme, logement, foncier, énergie,

- La conception, en collaboration avec les communes et intercommunalités concernées, de grandes opérations d'aménagement (les « Opérations d'Intérêt Territorial » du PADDUC, en particulier sur les secteurs d'enjeux régionaux), et la préparation de leur contractualisation,
- La désignation de l'Agence de l'Aménagement durable, de l'Urbanisme et de l'Energie pour assurer l'organisation, le secrétariat et éventuellement l'animation/consolidation de ces démarches,
- La poursuite des discussions avec l'Etat en vue du renforcement des compétences de la Collectivité de Corse en matière d'aménagement (possibilité d'initier des projets d'intérêt majeur), ainsi que la définition des mesures permettant d'assurer leur mise en œuvre,

6) Au-delà des démarches évoquées au point 5) ci-avant, le rapport adopté le 27 janvier 2017 par l'Assemblée de Corse propose un certain nombre de pistes d'interventions en matière de politique du logement, relative à la territorialisation de l'offre :

- évaluer les besoins de production par territoires et étudier précisément les conditions à remplir et les contraintes à lever pour la satisfaction de ces besoins,
- engager une concertation poussée avec les acteurs publics en vue d'aboutir à un constat partagé des dysfonctionnements, et à une conception commune des solutions à y apporter,
- questionner les sujets de l'observation territoriale du logement, de la programmation de l'habitat (à généraliser à une échelle pertinente, et à décliner dans les documents d'urbanisme locaux), et de l'intervention directe ou indirecte en faveur de la construction de logements,

Et vu les dispositions législatives et réglementaires qui régissent les compétences respectives de la CTC et de l'Etat,

Il est convenu

Article 1

De la reconnaissance du rôle déterminant de la collectivité territoriale de Corse en matière de planification et d'aménagement (notamment au travers des missions de l'Agence d'Aménagement durable, de l'Urbanisme et de l'Energie et de l'Office foncier de Corse), et de sa vocation à intervenir en articulation avec les services de l'Etat pour impulser des procédures d'aménagement opérationnel.

Article 2

De la nécessité d'associer et de coordonner leurs actions, ainsi que celles des départements et des collectivités du bloc communal, pour favoriser un aménagement durable et cohérent du territoire, en veillant au respect, par

l'ensemble des acteurs, des dispositions du PADDUC et des textes de portée supérieure.

Article 3

Des articles qui suivent détaillant les principes et modalités d'actions retenus pour atteindre ces objectifs dans les meilleures conditions de délais, d'efficacité et de sécurité juridique.

Il s'ensuit la volonté des parties

Article 4

D'affirmer le rôle central de la Collectivité Territoriale de Corse, aux côtés de l'État et des collectivités concernées, en lui permettant d'impulser des procédures de Projets d'Intérêt Majeur, de création de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ou de Zones d'Aménagement Différé (ZAD), comme suite aux débats intervenus dans le cadre du groupe de travail « Lutter contre la pression foncière et la spéculation immobilière ».

De préparer, notamment au niveau législatif, les leviers permettant à la CTC d'initier ces procédures à l'avenir et de mettre en œuvre les opérations correspondantes.

Article 5

De coordonner l'action de l'État et celle que la CTC a précisée dans sa délibération en date du 27 janvier 2017, ceci en vue de définir en 2017 une politique opérationnelle en matière de foncier, de logement et d'aménagement à l'échelle territoriale, autour des objectifs suivants :

- une stratégie publique d'intervention foncière qui facilitera, entre autres, la mise en œuvre du PADDUC et permettra d'engager rapidement une action massive de production et de mise à disposition de foncier,
- Une réflexion sur une meilleure territorialisation de l'offre de logement (programmation locale, y compris hors des communautés d'agglomérations) en concertation avec les collectivités locales, afin de mieux adapter la programmation aux contextes locaux, et coordonner l'action des financeurs,
- La promotion, auprès des collectivités du bloc communal, de projets de territoires partagés et la définition d'une programmation globale et intégrée en matière d'aménagement, équipements publics, urbanisme, foncier, logement, énergie, etc. susceptibles d'être contractualisés entre les différents niveaux de collectivités et l'Etat à l'issue de la démarche,
- La préfiguration, en collaboration avec les communes et intercommunalités concernées, de grandes opérations publiques d'aménagement, en particulier sur les secteurs d'enjeux régionaux, et la préparation de leur contractualisation.

Article 6

De mettre en place une mission de soutien technique et de suivi de l'avancement de ces démarches, confiée, pour le compte de l'Etat, au CGEDD et pour celui de la CTC, notamment à l'AUE et à l'OFC.

De demander à cette mission d'appui d'identifier les premières opportunités législatives en vue d'habiliter la CTC à initier des procédures de Projet d'Intérêt Majeur, de ZAC et de ZAD (cf article 4 ci dessus).

Article 7

De l'intérêt d'articuler la mobilisation des dispositifs financiers de droit commun émanant des opérateurs tels que l'ANAH, l'ANRU, Action Logement (prêts de haut de bilan), le Fonds national des aides à la pierre, en matière de logement, de construction et de rénovation énergétique des bâtiments.

Fait à Ajaccio/Aiacciu, le 13 mars 2017

Pour l'État,

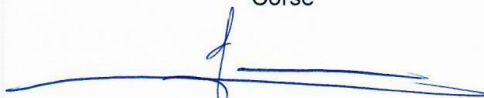
la Ministre du Logement et de l'Habitat
Durable



Emmanuelle COSSE

Pour la Collectivité Territoriale de
Corse,

le Président du Conseil Exécutif de
Corse



Gilles SIMEONI

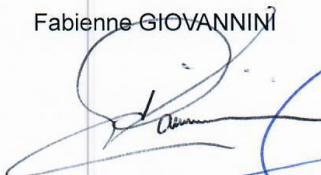
En présence de Monsieur
le préfet de Corse



Bernard SCHMELTZ


En présence de Madame
la présidente de l'Agence
de l'Aménagement
durable, de l'Urbanisme
et de l'Energie

Fabienne GIOVANNINI



En présence de Monsieur
le président de l'Office
foncier de Corse

Jean Christophe
ANGELINI





Protocole d'accord pour la coordination des efforts et actions de l'Etat et de la Collectivité Territoriale de Corse en vue d'une prise en compte optimale des dispositions du PADDUC

Entre

L'Etat, représenté par Monsieur Bernard SCHMELTZ, préfet de Corse,

Et

La Collectivité Territoriale de Corse, représentée par Monsieur Gilles SIMEONI, président du Conseil Exécutif de Corse,

En présence de Madame Emmanuelle COSSE, Ministre du Logement et de l'Habitat Durable,

En présence de Madame Fabienne GIOVANNINI, présidente de l'Agence de l'Aménagement durable, de l'Urbanisme et de l'Energie de la Corse,

Considérant que

- 1) L'article L.4424-9 du CGCT attribue à la Collectivité territoriale de Corse la compétence de définir « une stratégie de développement durable du territoire en fixant les objectifs de la préservation de l'environnement de l'île, la localisation préférentielle ou les principes de localisation des extensions urbaines, des activités industrielles, artisanales, commerciales, agricoles, forestières, touristiques, culturelles et sportives »,
- 2) Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse a été approuvé par délibération de l'Assemblée de Corse le 2 octobre 2015 et publié au registre des actes administratifs de la CTC le 21 novembre 2015, date à laquelle ses dispositions, ainsi que les délibérations concomitantes prises sur le fondement de l'article L.4424-12, sont devenues opposables,
- 3) Le PADDUC reflète une volonté politique forte d'encadrer et d'anticiper, de manière décentralisée, les questions du développement et de l'aménagement durable de l'île, et de généraliser l'implication des collectivités locales dans la transformation de leur territoire,
- 4) Les dispositions des documents de planification antérieurs au PADDUC continuent à s'appliquer, notamment concernant les demandes d'autorisation au titre du droit des sols, et ce durant le délai de trois ans dans lequel ces documents doivent être mis en compatibilité avec le document de portée supérieure,
- 5) La mise en œuvre de l'ensemble des procédures prévues notamment par les législations de l'urbanisme, de l'environnement, de la construction et de l'habitat, du commerce..., impliquent de multiples services instructeurs relevant de l'Etat, de la CTC, des communes ou intercommunalités, ainsi que des conseils, commissions, comités ou autorités consultatives (CDAC, CTPENAF, Conseil des Sites, CODERST, etc.),
- 6) La prise en compte des dispositions du PADDUC est fréquemment soulevée dans le cadre de l'instruction de ces différentes procédures, en particulier pendant la phase transitoire de mise en compatibilité des documents d'urbanisme et peut constituer un facteur d'insécurité juridique qui appelle une coordination renforcée des différents acteurs,
- 7) La transmission par les communes des premiers projets de PLU a permis de relever un déficit d'information et de concertation conduisant notamment à des avis négatifs de la CTC en sa qualité de PPA (personne publique

associée) ou à un risque de défèrement par l'État au titre de l'exercice de son contrôle de légalité, déficit d'information et de concertation qu'il convient donc de combler,

Et vu les dispositions législatives et réglementaires qui régissent les compétences respectives de la CTC et de l'Etat,

il est convenu

Article 1

De la nécessité d'associer et de coordonner leurs actions, ainsi que celles des départements et des collectivités du bloc communal, pour favoriser un aménagement durable et cohérent du territoire en veillant au respect, par l'ensemble des acteurs, des dispositions du PADDUC et des textes de portée supérieure.

Article 2

Des articles qui suivent détaillant les principes et modalités d'actions retenus pour atteindre ces objectifs dans les meilleures conditions de délais, d'efficacité et de sécurité juridique.

Il s'ensuit la volonté des parties

Article 3

De l'organisation d'actions concertées, notamment en matière de communication à destination des différents acteurs, pour alerter sur la nécessité d'accélérer la transition vers des projets locaux prenant en compte les principales évolutions (PADDUC, loi Egalité et citoyenneté, loi ALUR, etc.) et en insistant sur la vigilance des services de l'Etat et de la CTC sur l'intégration de ces dispositions.

Article 4

Pour l'appui à l'élaboration et à la mise en compatibilité des documents de planification de portée inférieure au PADDUC :

- De la mise en œuvre, en synergie, d'interventions auprès des collectivités suffisamment en amont de l'arrêt des documents d'urbanisme locaux, ou de tout document devant se mettre en compatibilité avec le PADDUC,

- De la nécessaire diffusion d'une pédagogie concertée,
- De la promotion de la planification intercommunale et de la réalisation de DOCOBAS (outil prévu par le PADDUC), Plans Globaux de Déplacement, Plans Climat Energie Air Territoriaux..., notamment par le biais des différents appels à projets pouvant être lancés.

Article 5

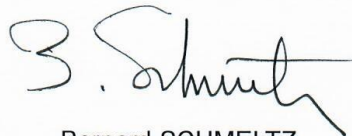
Pour la période transitoire :

- De la nécessité de poursuivre le travail de concertation en amont, entre services de l'Etat et de la CTC, afin de veiller à la prise en compte de l'ensemble des enjeux dans une logique transversale, tant pour les commissions consultatives et décisionnelles que pour l'accompagnement des collectivités pour l'élaboration de leurs documents de planification.

Ce travail d'accompagnement, projeté en amont, est destiné à éviter l'insécurité juridique et à permettre aux collectivités et à leurs conseils de pouvoir réaliser leur document d'urbanisme dans les meilleures conditions et, bien évidemment, dans le respect du principe de libre administration des collectivités locales.

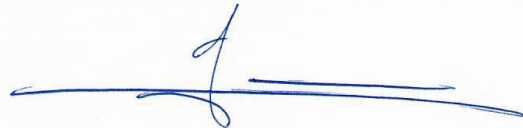
Fait à Ajaccio/Aiacciu, le 13 mars 2017

Pour l'État,
Le préfet de Corse



Bernard SCHMELTZ

Pour la Collectivité Territoriale de Corse,
Le président du Conseil Exécutif de
Corse



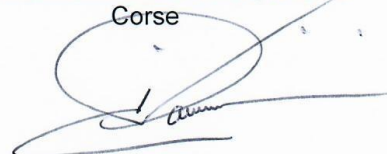
Gilles SIMEONI

En présence de Madame la Ministre du
Logement et de l'Habitat Durable



Emmanuelle COSSE

En présence de Madame la présidente
de l'Agence de l'Aménagement durable,
de l'Urbanisme et de l'Energie de la
Corse



Fabienne GIOVANNINI

F. Annexe 6 Questionnaire envoyé aux maires des communes littorales

A/ Sur la question des plages et de la bande littorale des 100 mètres :

1. Combien de paillotes / établissements de plage non permanents sur le territoire communal ?
2. Combien de plages sont concernées ?
3. Combien ont bénéficié d'un permis de construire ? Combien en application de la délibération de l'assemblée de Corse ?
4. Combien ont bénéficié d'une Autorisation d'Occupation Temporaire ?
5. Dans quels zonages du document d'urbanisme (le cas échéant) se situent les différentes paillotes ?
6. Depuis combien de temps sont-elles respectivement implantées sur le littoral de la commune ?
7. Combien de paillotes disposent d'un système d'assainissement ?
8. Dans quels zonages d'assainissement se situent-elles (le cas échéant) ?
9. Combien de paillotes démontent l'installation une fois l'AOT chaque année ?
10. La restitution du rivage à son état naturel est-elle totale à l'issue de la « saison » ?
11. Des constructions sans permis de construire ont-elles fait l'objet d'un procès-verbal de constatation d'infraction ? Si oui, combien ?
12. Les procès-verbaux ont-ils été transmis au Procureur de la République ?
13. Les paillotes sans AOT ou ne respectant pas les termes de l'AOT (excédant la durée accordée ou excédant l'emprise spatiale accordée) ont-elles fait l'objet de procès-verbaux de contravention de grande voirie ? Si oui, combien ?
14. Combien sont raccordées à l'assainissement collectif ou relèvent du SPANC ?
15. Combien de paillotes font l'objet d'un contrôle par le Service public de l'assainissement non collectif ?
16. Les agents assermentés au titre du code de l'urbanisme ont-ils subi des menaces ?
17. Connaissez-vous des dispositifs de concession du Domaine Public Maritime ?
18. Seriez-vous intéressé par la concession de la gestion des plages sur votre commune ?

B/ Sur la question des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral :

1. La commune a-t-elle procédé à une délimitation des espaces remarquables ou caractéristiques situés sur son territoire ? Si oui à quelle date et dans quel cadre (PLU ?)
2. De nouvelles expertises scientifiques ont-elles été menées dans ces espaces (depuis l'adoption du PADDUC) ?
3. Des atteintes ont-elles été portées à ces espaces (destruction, déboisement, construction, ...) ?

4. Des travaux ou interventions ont-ils fait l'objet d'évaluation environnementale ?
5. Des procès-verbaux de constatation d'infraction ont-ils été dressés ?
6. Quelles suites contentieuses ?
7. Ces espaces servent-ils de support pédagogique pour des actions d'éducation à l'environnement ?
8. Ces espaces ont-ils fait l'objet d'aménagements légers pour leur gestion ou leur ouverture au public?

Table des illustrations

Tableau 1 Etat de la planification de l'urbanisme, au plan communal, en octobre 2019 en Corse	14
Tableau 2 Statut des communes au RNU en octobre 2019 en Corse	15
Tableau 3 Etat d'avancement des cartes communales en octobre 2019 en Corse	16
Tableau 4 Etat d'avancement des PLU en octobre 2019 en Corse	17
Tableau 5 Analyse des réponses au questionnaire "Paillote ou établissement de plage" envoyé en 2018 aux communes régies par la loi Littoral en Corse	41
Tableau 6 Synthèse chronologique des différents stades procéduraux relatifs au PADDUC (2015-2018)	47
Tableau 7 Indicateurs de suivi du PADDUC.....	62

Table des figures

Figure 1 Etat de la planification en Corse au niveau communal (octobre 2019)	14
Figure 2 Statut des communes au RNU en Corse (octobre 2019).....	15
Figure 3 Statut des communes avec une carte communale (octobre 2019)	16
Figure 4 Statut des communes avec PLU en Corse (octobre 2019)	17
Figure 5 Etat d'avancement de la planification communale en Corse (14 octobre 2019).....	19
Figure 6 Evolution du nombre total de logements et des surfaces de plancher mis en chantier en Corse de 2000 à 2019	23
Figure 7 Evolution des surfaces et du nombre de logements construits sur le territoire « Pays Ajaccien » de 2005 à 2017	24
Figure 8 Carte de la vocation des plages en Corse.....	35

Table des matières

I.	Synthèse	2
II.	Présentation	4
III.	Connaître, partager	5
A.	Principales évolutions législatives	5
B.	Les recours à l'encontre du PADDUC	8
C.	L'état de la planification de l'urbanisme à l'échelon communal en Corse	13
D.	La formation et l'accompagnement	20
E.	Publication du Profil environnemental de la Corse 2016	20
F.	Les indicateurs de suivi du PADDUC	20
G.	Autres moyens d'appréciation	23
IV.	Principaux outils et dispositifs de mise en œuvre du PADDUC	25
A.	Délibérations de l'Assemblée de Corse	25
B.	Le Schéma d'Aménagement, de Développement et de Protection de la Montagne Corse (SADPM)	28
C.	L'Office Foncier de la Corse	29
D.	Protocoles d'accord du 13 mars 2017 entre l'État et la CDC	30
V.	Enquêtes	30
VI.	Rapport d'évaluation au Premier ministre	33
A.	Dérogation à l'inconstructibilité de la bande littorale des 100 mètres	33
B.	Questionnaire aux communes régies par la loi Littoral, couplé avec les données sur le Domaine Public Maritime émanant de l'État	38
VII.	L'analyse globale du PADDUC à l'horizon 2021	45
A.	Une analyse couvrant tous les aspects du PADDUC	45
B.	Les principaux éléments à prendre en compte	45
C.	Répartition des tâches et calendrier prévisionnel	46
VIII.	Annexes	47
A.	Annexe 1 Synthèse chronologique des stades procéduraux	47
B.	Annexe 2 Indicateurs de suivi du PADDUC	54
C.	Annexe 3 Charte de l'observation des Marchés Fonciers et Immobiliers de Corse	64
	Préambule	64
	Article 1: Objet de la Charte	64
	Article 2: Fonctionnement du dispositif d'observation	65
	2.1 Budget	65
	2.2 Organisation	65
	Article 3: Le Comité de Pilotage	65

3.1	<i>Compétences du Comité de Pilotage</i>	65
3.2	<i>Fonctionnement</i>	65
Article 4:	Le Comité Technique	66
4.1	<i>Missions du Comité Technique</i>	66
4.2	<i>Fonctionnement du Comité Technique</i>	67
Article 5:	Le Secrétariat Général	68
Article 6:	Modalités de production et de diffusion des résultats	68
6.1	<i>Partage des données</i>	68
6.2	<i>Diffusion – Publication des travaux</i>	68
Article 7:	Adhésion à la Charte	69
Article 8:	Révision de la Charte	69
D.	Annexe 4 Requête relative aux permis de construire	70
E.	Annexe 5 Protocoles d'accord du 13 mars 2017 entre la CDC et l'Etat	71
F.	Annexe 6 Questionnaire envoyé aux maires des communes littorales	80