



PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
DE LA CORSE

Livret IV - Orientations réglementaires

*Approuvé par l'Assemblée de Corse le 2 octobre 2015
Modifié par l'Assemblée de Corse le*

TABLE DES MATIERES

I. REGLES GENERALES D'URBANISME	5
A. EN ZONE URBANISEE.....	7
1. LES RENFORCEMENTS URBAINS	7
2. LES OPERATIONS DE RENOVATION DES QUARTIERS ET DES CENTRES ANCIENS DEGRADES	13
3. METTRE EN VALEUR LES CENTRES ANCIENS ET LE PATRIMOINE BATI	14
4. AMELIORER LES ENTREES DE VILLES ET RESTRUCTURER LES FRANGES URBAINES.....	16
B. LES EXTENSIONS URBAINES	21
1. DEFINITION DE L'EXTENSION URBAINE : PRINCIPES ET IMPLICATIONS	21
2. DIMENSIONNER LES EXTENSIONS URBAINES AU REGARD DES BESOINS ET DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DU TERRITOIRE	22
3. METTRE EN ŒUVRE LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	26
4. ÉTENDRE L'URBANISATION DANS LA CONTINUITÉ DE L'EXISTANT ET EPAISSIR LES FORMES URBAINES DE L'ÎLE	27
5. REUSSIR LE PROJET D'EXTENSION URBAINE.....	32
C. PRINCIPES D'AMENAGEMENT PROPRES A CHAQUE NIVEAU DE L'ARMATURE URBAINE.....	41
D. LES SECTEURS D'ENJEUX REGIONAUX (SER).....	43
E. EN ZONE AGRICOLE ET FORESTIERE.....	45
1. PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES	48
2. PRESERVER LES ESPACES NATURELS, SYLVICOLES ET PASTORAUX	54
F. SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE : ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT.....	57
1. PROTEGER LES ESPACES NECESSAIRES AU MAINTIEN DE LA BIODIVERSITE ET DES EQUILIBRES BIOLOGIQUES.....	57
2. PRESERVER LE PATRIMOINE ANCIEN.....	65
3. PROTEGER LES PAYSAGES EXCEPTIONNELS ET REMARQUABLES.....	66
4. PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE	67
G. EN ZONES COTIERES	77

II. REGLES D'URBANISATION SPECIFIQUES 79

A. REGLES SPECIFIQUES AUX COMMUNES SOUMISES A LA LOI LITTORAL 83

1. IDENTIFICATION DES ESPACES DISTINGUES PAR LA LOI LITTORAL ET LES REGIMES DE PROTECTION Y
AFFERENTS 84

2. L'IDENTIFICATION DES FORMES URBAINES DISTINGUEES PAR LE REGIME D'URBANISATION DE LA LOI
« LITTORAL » 102

3. LES REGLES RELATIVES A LA MAITRISE DE L'URBANISATION..... 109

4. REGLES LIEES A LA PROTECTION DES ACTIVITES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIERES 127

B. REGLES SPECIFIQUES AUX COMMUNES SOUMISES A LA LOI MONTAGNE..... 129

1. LES NOTIONS SE RAPPORTANT AUX MODES D'URBANISATION 130

2. LA NOTION DE TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIERES..... 142

ANNEXE - REGLES D'URBANISME RESULTANT DU PRINCIPE DE SUBSIDIARITE. 151

(SECTEURS AU RNU) 151

SOUS-SECTION 1 : LOCALISATION ET DESERTE DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS,
INSTALLATIONS ET TRAVAUX..... 153

SOUS-SECTION 2 : IMPLANTATION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS 156

SOUS-SECTION 3 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS..... 157

I. REGLES GENERALES D'URBANISME

A. EN ZONE URBANISEE

1. LES RENFORCEMENTS URBAINS

1.1. Identifier les espaces urbanisés admettant un renforcement urbain, établir la limite entre espace urbanisé et urbanisation diffuse ou mitage

PRESCRIPTIONS
<p>Le rapport de présentation des documents d'urbanisme locaux doit identifier et délimiter les espaces urbanisés sur lesquels le document admet les opérations de renforcement urbain.</p> <p>L'identification et la délimitation des espaces urbanisés doivent être justifiées.</p>
<p>L'enjeu est d'établir la limite entre espace urbanisé ou partie actuellement urbanisée de la commune (en référence au RNU) et urbanisation diffuse ou mitage, afin d'identifier ensuite le potentiel de renforcement urbain.</p> <p>Afin de définir localement cette limite et d'être en mesure d'identifier les espaces urbanisés du territoire, le PADDUC dresse, à partir de l'analyse de situations d'urbanisme dans diverses communes corses, ainsi que de la jurisprudence, une liste de critères et indicateurs, constituant un faisceau d'indices et prenant la forme d'une grille de lecture (présentée ci-joint), qui permet, après application à des espaces bâtis, d'en apprécier le caractère urbanisé ou non.</p> <p>Cette grille constitue une clé de diagnostic de territoire ; elle se veut un outil d'aide à la décision dont l'utilisation revêt un caractère obligatoire. Elle permet aux acteurs publics d'identifier les espaces urbanisés et par conséquent, les opportunités de renforcement urbain permettant de répondre aux enjeux de restructuration urbaine et de modération de la consommation foncière.</p> <p>Les critères posés pour identifier un espace urbanisé excluent alors, de fait, les bâtiments isolés ou les chapelets de constructions isolées situés, en grande majorité, le long des axes majeurs de communication ou, pour ce qui concerne spécifiquement les communes soumises à la loi « Littoral » en Corse, le long de la côte.</p>

GRILLE DE LECTURE : FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DES ESPACES URBANISÉS

CRITÈRES	INDICATEURS	
La structure bâtie : nombre et densité des constructions	Un nombre significatif de constructions à apprécier en fonction du contexte local	
	Une densité significative du bâti, à apprécier en fonction des traditions constructives locales, de la densité des autres espaces urbanisés et bâtis du territoire, ainsi que de la configuration des lieux	
	Une certaine compacité et continuité du bâti à apprécier en fonction de la configuration des lieux, des traditions constructives locales et/ou au regard des caractéristiques des espaces urbanisés et bâtis du territoire.	
	L'orientation de l'urbanisation	
	Les limites du secteur aggloméré, la cohérence de l'espace bâti	
	La continuité urbaine	
Le voisinage immédiat : contexte paysager naturel et bâti	La localisation des constructions existantes	
	L'absence de ruptures naturelles et artificielles	
La nature et fonction de l'urbanisation : vocation de l'espace et caractéristiques du bâti	Urbanisation résidentielle (pavillonnaire et/ou collective)	
	Urbanisation industrielle, touristique et/ou agricole	
L'accès	Un secteur non enclavé disposant de voies d'accès	
L'équipement du secteur	Les secteurs desservis par les réseaux, à minima d'eau et d'électricité	Capacité des réseaux
		Qualité des réseaux

Quelques principes permettant de comprendre et d'utiliser pertinemment la grille de lecture :

- L'espace urbanisé ou « les parties actuellement urbanisées » sont des notions présentes dans le code de l'urbanisme¹, mais ce dernier ne les définit pas. Elles s'apprécient :
 - localement et in situ, une même densité bâtie pouvant renvoyer à des formes urbaines radicalement différentes ;
 - en fonction d'une situation réelle, des constructions légales et non en référence au zonage d'un document d'urbanisme. En règle générale, les critères de la continuité leur sont appliqués (Cf. le principe de continuité urbaine).

Tout espace urbanisé identifié par les autorités compétentes en matière d'urbanisme doit l'être au regard de la grille de critères du PADDUC ; il doit faire l'objet d'une présentation et être inscrit, et justifié dans un document d'urbanisme.

- La doctrine administrative dispose qu'un hameau traditionnel doit être considéré comme un espace urbanisé. La principale difficulté réside dans l'identification du hameau (Cf. Livret littoral et Plan Montagne).
- La fonction de l'espace urbanisé importe peu. Il peut être à vocation résidentielle, agricole ou commerciale. Cependant, la mixité des fonctions participe souvent à renforcer le caractère urbanisé d'un espace bâti. Dans le cadre du PADDUC, quelles que soient leur localisation au sein de l'espace régional ou leurs fonctions, les espaces urbanisés autorisent les mêmes opérations :
 - constructions nouvelles à l'intérieur de leur périmètre ;

¹ Art. L.111-1-2 et L. 146-4-III CU

- extension et rénovation de bâtiments existants ;
- aménagements publics.

S'agissant en particulier de l'activité touristique et de façon à préserver les espaces sensibles du littoral, prévenir les conséquences économiques du risque éventuel d'érosion côtière pour les établissements de bord de mer et pour assurer une gestion économe de l'espace, le PADDUC interdit la création nouvelle de villages de vacances en discontinuité urbaine, sur le littoral corse.

Afin d'assurer la pérennité des établissements existants, celles des emplois directs et indirects qui y sont liés mais aussi dans le but que les villages de vacances vieillissants ne deviennent des points noirs paysagers ou ne puissent accueillir les clientèles touristiques dans les conditions de sécurité en vigueur, le PADDUC admet/autorise, à conditions de respecter le principe d'intégration à l'environnement et les limites du périmètre existant, les opérations de :

- renforcement urbain soit, la densification, la démolition/reconstruction, l'extension sur bâtiment existant ;
- extension du périmètre d'un parc résidentiel de loisirs au sein des villages de vacances ;
- et toute autre opération ayant pour but de redessiner la trame viaire interne et les formes architecturales.

Un village de vacances est ainsi assimilé à un espace urbanisé défini dans le cadre de l'habilitation générale du PADDUC à fixer les principes de l'urbanisation pour la Région Corse. **À ce titre, il ne peut supporter aucune extension.** Une dérogation est admise dès lors qu'un risque naturel ou industriel implique/requiert/impose un recul stratégique.

- **La construction projetée dans le contexte d'un espace urbanisé ne doit pas venir aggraver la dispersion des constructions. Elle ne peut procéder que d'un renforcement de l'espace urbanisé et participer à sa structuration. L'espace urbanisé qui n'est ni une agglomération ni un village au sens de la loi « Littoral » n'autorise donc aucune extension de l'urbanisation.** Les documents d'urbanisme et les autorisations au titre du droit des sols, contribuent à ce **que le renforcement urbain alors admis par le PADDUC ne constitue pas une densification trop significative de l'espace, qui puisse être considérée, au titre du code de l'urbanisme, comme une extension de l'urbanisation ; la densification résultant du renforcement urbain doit rester modérée.** Les modalités de renforcement définies dans le PADDUC (Annexe 3 - Livret Littoral et Livret IV – Orientations réglementaires) serviront pour ce faire de grille d'analyse. Tout projet de renforcement qui y serait associé devra être précisé, motivé et assorti de documents graphiques
- La viabilisation d'un secteur ne suffit pas à en faire un espace urbanisé. Cependant, dans le cas d'un espace bâti difficile à diagnostiquer car à la frontière entre espace urbanisé et mitage, la viabilisation existante est un critère qui peut s'avérer déterminant pour faire état d'un espace urbanisé, dans un souci de rationalisation des coûts et de l'investissement public.

1.2. Évaluer le potentiel de renforcement et le mobiliser

PRESCRIPTIONS

Les documents d'urbanisme doivent procéder à l'évaluation du potentiel de renforcement urbain disponible au sein des espaces urbanisés. Ils ne peuvent envisager des extensions de l'urbanisation qu'à la condition d'avoir fait la démonstration d'une meilleure optimisation de ce foncier résiduel mobilisable.

Seuls les espaces déjà urbanisés peuvent faire l'objet d'une opération de renforcement urbain ou autrement dit, de densification.

Les opérations de renforcement urbain doivent être encadrées par le document local d'urbanisme de façon à ce qu'elles ne puissent être assimilables à des extensions de l'urbanisation ; le document ne pouvant autoriser des constructions qui élargiraient l'enveloppe urbaine de l'espace urbanisé ou qui en modifieraient de façon majeure ses caractéristiques par une densification trop importante.

PRÉCONISATION

Lorsque le potentiel de renforcement urbain est supérieur aux besoins d'urbanisation du territoire, il est préconisé de **renforcer prioritairement les zones desservies par des voiries et réseaux de qualité et par les transports collectifs**, dans un souci de rationalisation de l'investissement public, de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et d'amélioration des performances énergétiques.

La densification ou le renforcement urbain peut être le moyen d'introduire plus de mixité dans les usages et les fonctions, de créer des espaces publics, et ainsi, de restructurer les tissus urbains, notamment résidentiels.

1.3. Mettre en œuvre la mixité fonctionnelle et sociale

PRESCRIPTIONS

Les projets de renforcement urbain doivent mettre en œuvre la mixité fonctionnelle : ils doivent **assurer la diversité des fonctions urbaines et rurales**. De plus, la répartition entre les fonctions d'habitat, d'emploi, de commerces et d'activités, doit être équilibrée en une zone géographique donnée, c'est-à-dire à l'échelle du quartier, de l'espace urbanisé, de la commune et du territoire.

En outre, dans la fonction habitat, ils doivent garantir la mixité sociale. Il s'agit de **proposer des types d'habitat divers, dans leur forme (individuel, individuel groupé, intermédiaire, collectif), dans leur taille et dans leur statut (locatif social, accession sociale, accession encadrée, accession libre)**, afin de répondre aux besoins de la population et de favoriser une diversité sociale et générationnelle.

Aussi, avant même de procéder à des extensions de l'urbanisation, il convient de **renouveler et de renforcer les espaces urbanisés existants afin qu'ils satisfassent au principe de mixité urbaine et sociale**. Les quartiers d'habitat populaire, les espaces résidentiels périurbains et *a fortiori*, les espaces résidentiels touristiques, sont particulièrement concernés par cet enjeu ; ils doivent être rééquilibrés dans leurs fonctions et dans leur diversité sociale.

1.4. Créer des formes urbaines cohérentes, faciles à vivre et limitant l'étalement urbain

PRESCRIPTIONS

Les opérations sur le bâti ou encore les opérations d'urbanisme qui procèdent d'un renforcement urbain doivent respecter certains principes :

- Concernant les opérations sur le bâti, **les changements de destination sont autorisés à la condition qu'ils ne contreviennent pas aux intérêts liés à l'activité agricole.**
- **Les extensions et surélévations des constructions existantes sont quant à elles admises, dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la silhouette urbaine.** Elles ne doivent pas être trop significatives, ni rompre le langage architectural et la morphologie de l'espace urbanisé au sein duquel elles interviennent.
- En matière d'opérations d'urbanisme, le renforcement urbain permet de densifier un espace urbanisé sans en élargir le périmètre. En tant qu'opération d'urbanisme, tout projet de renforcement urbain doit **respecter un équilibre** au regard :
 - de la capacité des voies et réseaux ;
 - de la proportion entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis ;
 - de la hiérarchie entre les espaces publics et les espaces privés ;
 - des caractéristiques architecturales et paysagères de l'existant ;
 - et de la typologie et de la morphologie du tissu urbain existant.
- Ces opérations doivent **respecter les échelles, rythmes et volumétries du village, de l'agglomération ou de l'espace urbanisé dans lesquelles elles s'insèrent.** Elles ne doivent pas combler tous les vides. Les espaces non bâtis participent, dans une certaine mesure, de la structuration du tissu urbain. Ils sont, en ce sens, tout aussi importants que les espaces bâtis.
- Le renforcement urbain doit apporter une véritable réponse pour la **réparation d'espaces urbanisés déstructurés.** Il permet d'optimiser l'espace. Il procède par densification, diversification des fonctions urbaines, restructuration du tissu urbain, notamment par un travail sur les voiries et les espaces publics.
- **Le renforcement urbain ne doit pas produire une transformation significative, soit une densification trop importante de l'espace,** sous peine d'être assimilée à une extension de l'urbanisation. Les opérations de densification doivent respecter un équilibre entre la taille de la zone à densifier, le nombre et le gabarit des nouvelles constructions.
- Pour pouvoir supporter une opération de renforcement urbain, la zone concernée doit constituer un espace urbanisé (Cf. p 8 : grille de lecture pour l'identification de l'espace urbanisé), la densification ne pouvant intervenir dans les zones d'urbanisation diffuse assimilées à du mitage.

PRÉCONISATION

Il convient donc de procéder à un état des lieux de la forme urbaine, de son tissu et de ses fonctions, afin d'identifier les lacunes et les potentiels, pour établir un diagnostic de sa capacité et de ses opportunités de renouvellement.

Ainsi, il faut analyser :

- les dents creuses et les capacités restant à construire en conservant une proportion d'espaces non bâtis, car ils participent, dans une certaine mesure, de la structuration du tissu urbain et il ne s'agit pas de combler tous les vides de l'espace urbanisé ;
- les trames viaires, parcellaires et bâties et leurs possibilités de restructuration dans le cadre d'une meilleure continuité urbaine, d'un renforcement du tissu urbain et de l'amélioration de la desserte ;
- les fonctions urbaines et les types d'habitat pour identifier les manques ;
- la quantité et la qualité des espaces publics ;
- la desserte par les transports publics ;
- l'opportunité et la pertinence de la création de nouveaux centres de vie, relais secondaires du centre urbain ancien.

Comme pour la rénovation urbaine (ci-après), il convient de mobiliser les outils du plan local d'urbanisme pour mener à bien le projet de renouvellement urbain ; les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) et le règlement du plan, qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol, en particulier les règles de densité minimales et les servitudes de mixité sociale (L.123-2 b, CU) sont stratégiques dans ce cadre.

2. LES OPERATIONS DE RENOVATION DES QUARTIERS ET DES CENTRES ANCIENS DEGRADEES

Viser un développement équilibré, suppose de mettre l'accent sur certains territoires fragilisés aussi bien dans l'urbain que dans le rural. Dans cet objectif, **les quartiers de la Politique de la ville² ou les zones rurales enclavées doivent faire l'objet d'une action résolument volontariste.**

PRESCRIPTIONS

D'une manière générale, les documents d'urbanisme locaux doivent :

- Redéfinir les zones prioritaires aux échelles communales et intercommunales, à partir de critères objectifs et adaptés aux spécificités géographiques, démographiques et économiques du territoire ;
- Associer aux projets de rénovation et de réhabilitation, un volet social global ;
- Inscrire le principe fondamental de co-construction de ces projets avec les habitants.

PRÉCONISATION

Les plans locaux d'urbanisme constituent un outil essentiel et stratégique pour la mise en œuvre de politiques de rénovation urbaine.

En effet, l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme ouvre aux POS et aux PLU, la **possibilité d'instituer des servitudes intéressant trois aspects importants des actions de renouvellement urbain et en particulier, de rénovation urbaine**, en contrepartie desquelles les propriétaires peuvent exercer un droit de délaissement du terrain grevé :

- Le a) de l'article L. 123-2 permet d'interdire toute construction ou installation dans un périmètre donné où la collectivité publique envisage la réalisation d'une action ou opération d'aménagement, afin de ne pas compromettre le projet ni de le rendre plus onéreux.
- Le b) permet de réserver des emplacements pour la réalisation de programmes de logements « dans le respect des objectifs de mixité sociale », c'est ce que l'on appelle communément la servitude mixité sociale.
- Le c) permet de délimiter les terrains qui peuvent être concernés par des projets de voies et ouvrages publics, ainsi que des installations d'intérêt général et des espaces verts.

Il s'agit de cette façon, pour la collectivité, à la fois de **réserver les espaces nécessaires au projet de rénovation urbaine et d'y empêcher les travaux et constructions qui contribueraient à accroître le coût final de l'opération.**

En outre les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU peuvent **comporter des orientations d'aménagement** pour « *définir les actions et opérations nécessaires pour [...] lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. [...] Elles peuvent porter sur des **quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.** Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.* » (art. L.123-1-4, CU).

Il convient de mobiliser tous ces moyens existants au service de la rénovation des quartiers défavorisés et des centres anciens dégradés.

² La Politique de la Ville consiste en un ensemble d'actions de l'État visant à revaloriser certains quartiers urbains dits « sensibles » et à réduire les inégalités sociales entre territoires.

Elle comprend des mesures législatives et réglementaires dans le domaine de l'action sociale et de l'urbanisme, dans un partenariat avec les collectivités territoriales et leurs partenaires (bailleurs sociaux, milieux économiques, associations...) reposant souvent sur une base contractuelle. Elle est caractérisée par une approche globale des problèmes en ne dissociant pas les volets urbain, économique et social.

3. METTRE EN VALEUR LES CENTRES ANCIENS ET LE PATRIMOINE BATI

Il faut veiller à ce que le renouvellement urbain dans ces quartiers ne procède pas par démolition/reconstruction, ce qui est souvent pratiqué en matière de rénovation urbaine, mais plutôt par réhabilitation.

Développer les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Ce dispositif est mis en œuvre à l'initiative de la commune, à laquelle il permet d'assurer le maintien de la qualité architecturale et de l'insertion paysagère du bâti ancien. De plus, outre la conservation et la protection, il s'agit d'un outil dynamique qui s'intègre dans un projet global de développement urbain économique, social et culturel, en permettant de mettre en valeur et de partager des objectifs de qualité.

L'AVAP présente de multiples avantages :

- Elle est une approche alternative, voire complémentaire au périmètre de protection de 500 m autour d'un monument historique et aux sites inscrits mais préserve également des ensembles à caractère patrimonial et paysager ne comprenant pas nécessairement de monument protégé ;
- Elle constitue un inventaire exhaustif du patrimoine ;
- Elle permet aux propriétaires de bénéficier d'une défiscalisation de certains travaux liés à l'amélioration et à la mise en valeur extérieure de l'habitat ;
- Elle lie la collectivité et l'État sur la base de règles urbaines, architecturales et paysagères claires. Elle est de nature à rapprocher l'Architecte des Bâtiments de France de ses partenaires.

Il est recommandé d'élaborer conjointement un document d'urbanisme, l'AVAP s'imposant à ce dernier.

Considérer la création de secteurs sauvegardés

La création de secteurs sauvegardés peut permettre d'aller encore plus loin que les AVAP. En effet, **la mise en place d'un secteur sauvegardé s'accompagne d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)**, véritable démarche d'urbanisme qualitatif, dont l'objectif est autant de conserver le cadre urbain et l'architecture ancienne, que d'en permettre l'évolution harmonieuse au regard des fonctions urbaines contemporaines et en relation avec l'ensemble de la ville.

Un secteur sauvegardé peut être créé sur un périmètre présentant un « caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non »³.

Il s'agit, à l'aide de règles et prescriptions spéciales, d'inscrire tout acte d'aménagement, de transformation ou de construction dans le respect de l'existant, c'est-à-dire de l'intégrer au sein du tissu urbain, de l'architecture et de la morphologie urbaine existants, sans en altérer les qualités.

Les secteurs sauvegardés sont créés par arrêté préfectoral, après avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés, sur demande ou après accord de la commune.

Après cette création, qui ouvre déjà des droits (fiscalité dite "Malraux")⁴ et des devoirs (régime d'autorisation qui soumet tous les travaux à l'avis de l'ABF), il faut procéder à un diagnostic très fin de l'architecture et du patrimoine de

³Art. 1er de la loi de 1962 devenu art. L.313-1, CU.

⁴ En secteur sauvegardé, les travaux portant sur la restauration, la réhabilitation d'immeubles existants ou la mise en valeur des espaces publics ou privés peuvent bénéficier d'avantages financiers (subvention, défiscalisation) qui diffèrent en fonction des cas (propriétaire bailleur, propriétaire occupant). En particulier, les travaux de restauration immobilière engagés par les propriétaires bailleurs génèrent des déficits fonciers imputables sur leurs revenus globaux.

chaque immeuble, portant à la fois sur les extérieurs et les intérieurs, et doter le secteur d'un règlement (texte et plan) précis. C'est le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Il est élaboré conjointement par l'État et la commune ; l'État en est le maître d'ouvrage et assure au minimum 50% des études.

Le PSMV se substitue au PLU dans les secteurs préservés

Le PSMV tient lieu de document d'urbanisme ; il se substitue au PLU dans le secteur sauvegardé et emporte les mêmes conséquences que le PLU en matière de droit de préemption urbain, d'emplacements réservés et d'espaces boisés classés. Ses prescriptions, notamment architecturales, sont plus précises et de plus large portée que celle d'une ZPPAUP ou AVAP, et peuvent porter, non seulement sur l'aspect extérieur des constructions, mais aussi sur l'aspect intérieur.

De plus, à la différence des ZPPAUP, le PSMV peut réglementer précisément les matériaux mis en œuvre et ainsi imposer l'usage des matériaux traditionnellement utilisés comme la pierre de la localité du secteur sauvegardé.

Pour ces raisons, il apparaît intéressant pour les **collectivités particulièrement confrontées aux enjeux de préservation et d'adaptation du patrimoine urbain** (accessibilité, habitabilité, confort, performances énergétiques...) mais aussi, à sa mise en valeur et à sa médiation (sensibilisation des propriétaires, des artisans, des publics...), ce qui est le cas des villes qui ont obtenu du Ministère de la Culture le label « **Ville d'Art et d'Histoire** » et de celles qui y sont candidates, de demander la création d'un secteur sauvegardé.

4. AMELIORER LES ENTREES DE VILLES ET RESTRUCTURER LES FRANGES URBAINES

PRESCRIPTIONS

Les documents d'urbanisme définissent les fronts urbains et comportent des dispositions de nature à assurer la qualité des franges urbaines et entrées de ville, en particulier, des zones commerciales qui y sont implantées.

Les documents d'orientations et d'objectifs des SCoT, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement des plans locaux d'urbanisme fixent les objectifs et principes permettant de lutter contre l'étalement urbain, et les règles permettant de définir et aménager les fronts urbains.

4.1. Maîtriser et aménager les fronts urbains

Définir des limites franches à l'urbanisation

PRESCRIPTIONS

Les documents d'urbanisme doivent identifier et fixer les limites de l'urbanisation pour préserver les entités agricoles, naturelles et forestières, les continuités et liaisons entre ces entités, et les coupures d'urbanisation.

Le choix de ces limites et leur maintien dans la durée doit permettre de stopper la progression linéaire des constructions le long des axes routiers principaux d'entrée de ville et plus largement, de maîtriser l'étalement urbain.

Aussi, le règlement du document d'urbanisme ou encore le recours à des coupures d'urbanisation doivent permettre de fixer les fronts urbains.

En effet, à moins d'une très forte protection réglementaire de l'espace rural, **une limite floue influence l'anticipation des acteurs de l'aménagement vers une fragilisation de cet espace rural** : les agriculteurs ne veulent plus investir sur de tels terrains, où la spéculation sur une future probable constructibilité fait monter les prix du foncier et où le grignotage progressif des parcelles mitoyennes rend la continuité des exploitations difficiles. À l'inverse, une limite claire, présentant des espaces gérés et valorisés, est plus stable.

Un soin particulier doit donc être porté à la définition de ces limites, qui participent au maintien de la forme urbaine et à la structuration de l'espace urbain, en conservant des coupures d'urbanisation et des espaces de respiration. Elles sont essentielles dans le projet de composition urbaine, facilitant le maintien ou la mise en œuvre de la compacité de la forme urbaine. Par ailleurs, la définition des fronts urbains est stratégique pour mettre en œuvre des projets d'extension de qualité dans la continuité de la forme urbaine existante (cf. Chapitre 3.3.2- Réussir le projet d'extension).

Développer une véritable démarche de projet urbain reposant sur une approche pluridisciplinaire et intercommunale pour « aménager » les fronts urbains

Les fronts urbains jouent un rôle important de transition et de valorisation réciproque entre l'espace urbain et les espaces naturels et agricoles. **Ils font partie intégrante d'une démarche de ville durable**, qui ne peut se concevoir **qu'en prenant en compte à la fois l'espace bâti et l'espace ouvert (espaces naturels et agricoles)**.

Il s'agit donc de ne plus laisser les fronts urbains se définir par défaut et d'élaborer un véritable projet pour aménager ces transitions. Celui-ci doit reposer sur une démarche pluridisciplinaire mêlant urbanisme, architecture, paysagisme, agronomie, écologie, garante, non seulement du respect des différentes vocations agricoles, naturelles et urbaines de la frange urbaine, mais aussi de leur articulation cohérente.

Le maintien et l'aménagement de ces fronts urbains permet, en outre, d'offrir une qualité urbaine aux habitants, favorisant l'accès à la nature, le maintien de la biodiversité en ville et la mise en valeur des espaces agricoles périurbains, essentiels pour approvisionner la ville en produits agricoles, à travers des circuits courts.

PRESCRIPTIONS

Cet enjeu doit apparaître distinctement dans les documents d'urbanisme des communes concernées par la problématique de la dégradation des entrées de ville. Il convient d'élaborer des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** portant spécifiquement sur cet espace de transition, souvent oublié, pour définir un programme d'actions visant à le restructurer et le valoriser. Le **règlement du document d'urbanisme** doit, lui aussi, être pensé en ce sens, et doit notamment fixer le front urbain.

PRÉCONISATION

En outre, **l'inconstructibilité sur 75 mètres de part et d'autre des voies classées à grande circulation peut être étendue par les SCoT** à d'autres voies et ainsi contribuer à limiter l'étalement des constructions le long des routes.

Par ailleurs, certaines franges urbaines constituent, outre la transition entre espace urbain et espace ouvert, l'interface entre deux communes. Aussi, leur maîtrise et leur mise en valeur nécessite une approche intercommunale. Ainsi, elles font l'objet d'**OAP dans le plan local d'urbanisme intercommunal**, dès lors que celui-ci existe, et/ou, sont encadrées par le **document d'orientation et d'objectifs du SCoT**. Cependant, lorsque la frange urbaine assure la transition entre deux communes n'appartenant pas à la même intercommunalité, ou au même territoire, au sens administratif, ou lorsque ces documents intercommunaux n'existent pas, l'élaboration d'une **charte intercommunale des entrées de villes** peut permettre d'assurer une meilleure transition d'une ville à l'autre.

4.2. Améliorer le cadre paysager de l'entrée de ville

Réglementer efficacement les enseignes et la publicité

PRÉCONISATION

Une simple application de la réglementation nationale au plan communal et intercommunal permettrait déjà de régler bon nombre de problèmes : implantations en zone non autorisée, panneaux publicitaires trop grands, trop hauts et dépassant des murs-supports, enseignes sur pied trop hautes, enseignes sur toit réalisées avec un autre moyen que des lettres ou des signes découpés.

Au-delà, il s'agit de développer les règlements locaux de publicités, documents communaux ou intercommunaux qui fixent des règles particulières, adaptées aux lieux, pour limiter, unifier et contrôler les dispositifs publicitaires, enseignes, pré-enseignes ou totems, en application des lois du 31 décembre 1979 et du 12 juillet 2010.

À travers ces documents, il convient de limiter les enseignes et la publicité, d'encadrer leur implantation et d'assurer leur uniformisation, et ce, en veillant à ce que la réglementation soit cohérente avec les caractéristiques urbaines de la commune, et soit aussi bien appliquée au domaine privé qu'au mobilier urbain public.

Cette réglementation est d'autant plus importante dans les zones commerciales où le cadre paysager est déjà très dégradé et où les constructions, enseignes et pré-enseignes sont particulièrement disparates et prégnantes.

Planter les bords de voies pour camoufler les bâtiments disgracieux et structurer l'axe

PRÉCONISATION

Les plantations d'arbres en alignement, en bord de voie, contribuent à améliorer le cadre paysager en entrée de ville, en camouflant les éléments disgracieux implantés à proximité de la voie, ainsi que la vue sur les ensembles commerciaux adjacents.

Par ailleurs, elles permettent de structurer l'axe en offrant une plus grande lisibilité de l'espace et en séparant distinctement l'espace de circulation des accotements et éventuels commerces situés en alignement de voie.

En outre, elles peuvent prendre part à des corridors écologiques voire même rétablir certaines continuités.

Il est souhaitable d'utiliser des essences locales et de panacher les plantations entre espèces à feuilles persistantes qui offrent un feuillage camouflant toute l'année et espèce à feuilles caduques qui croissent plus vite mais sont dépourvues de feuille l'hiver.

Améliorer l'intégration paysagère, environnementale et urbaine ainsi que la cohérence d'ensemble des zones commerciales

Les zones commerciales constituent des espaces urbanisés, partie prenante des agglomérations ; ce sont des quartiers de vie collective à part entière et de lieux de loisirs et de détente. Souvent conçues au coup par coup, par adjonction d'opérations distinctes et non coordonnées, sans recourir à des opérations d'aménagement d'ensemble comme les ZAC (zones d'aménagement concerté), elles se sont répandues aux entrées de ville, le long des grands axes routiers et ont produit un espace urbanisé sans trame, sans espace public autre que la route, sans cohérence interne, ni connexion avec la ville.

PRESCRIPTIONS

Les zones commerciales doivent faire l'objet de projets de gestion spécifiques et d'un renouvellement urbain visant à les structurer, à les reconnecter à la ville et à les réintégrer dans le contexte paysager et environnemental, pour en améliorer le cadre et l'usage. Ce renouvellement urbain doit notamment porter sur :

- Le renforcement, voire la recomposition de la trame viaire, souvent réduite *a minima* et très largement greffée sur l'axe routier principal d'entrée de ville, induisant un encombrement et une saturation des axes principaux ; l'enjeu est là à la fois de mieux drainer les flux en développant un réseau interne hiérarchisé et continu de voies, et dans le même temps, d'assurer une plus grande sécurité des usagers de la zone commerciale en leur évitant une circulation piétonne près des voies de grande circulation routière et en leur proposant un circuit piéton entre magasins pour limiter l'usage interne de la voiture ;
- L'amélioration des connexions avec le centre-ville, notamment en matière de transport en commun, pour transformer l'entrée de ville en un véritable quartier de vie collective, comme il se doit de l'être ;
- La structuration de parkings en commun entre plusieurs commerces ;
- L'amélioration de la qualité et de l'adaptation au marché local de l'offre d'espaces logistiques ;
- Plus largement, l'amélioration de l'intégration paysagère et environnementale de la zone commerciale et du cadre de vie qu'elle propose, afin de donner une image plus flatteuse de la ville, à travers :
 - La réglementation de la publicité (Cf. supra) ;
 - Un programme de plantations, à partir d'espèces locales, permettant à la fois de camoufler les bâtiments disgracieux, d'avoir un impact positif sur l'absorption du dioxyde de carbone, de potentiellement jouer un rôle dans les corridors de biodiversité, et ce, tout en offrant un cadre plus vert et plus agréable, notamment l'été où l'ensemble constitué d'enrobé bitumeux et de tôles devient particulièrement inconfortable pour les usagers ;

- L'amélioration de la qualité architecturale, notamment en apportant une unité de style et de matériau, par exemple par l'usage, ne serait-ce que partiel, sur chacun des bâtiments, du bois, qui se prête plutôt bien à ces constructions modernes commerciales et qui permettrait de dynamiser la filière de production de bois et de réaliser des pièges à CO2 ;
 - La restructuration de la trame urbaine peut-être recherchée à l'occasion du renouvellement urbain, en particulier l'alignement des façades ;
 - L'amélioration voire la création d'espaces publics, notamment de cheminements, pour en faire un véritable lieu de promenade et de loisirs, contribuant dans le même temps à la vitalité et à la viabilité économique de la zone.
- L'amélioration de la gestion du site, en matière de déchets (industriels et commerciaux), d'assainissement et plus largement d'impact environnemental. Le projet devra notamment faire apparaître dans quelle mesure il participe à :
- L'augmentation des performances thermiques des bâtiments ;
 - L'usage de matériaux locaux ou de provenance proche, pour réduire l'empreinte carbone liée à leur acheminement, et en particulier de matériaux bio-sourcés ;
 - L'amélioration de la desserte par les transports en commun pour limiter la consommation d'énergie fossile ;
 - L'alimentation de l'éclairage public par du photovoltaïque ou d'autres énergies renouvelables et l'usage d'ampoules basse consommation ;
 - L'instauration d'un système de tri des déchets produits par les entreprises de la zone commerciale (code de l'environnement : article 1er loi 1975) ;
 - La mise en place sur les bâtiments des systèmes de récupération des eaux de pluie.

Ce renouvellement urbain doit aussi permettre d'anticiper les besoins en aménagement et réseaux de la zone commerciale, en fonction de l'évolution attendue en matière de flux de personnes et de marchandises. Il doit donc faire l'objet, au préalable d'analyses prospectives, et d'étude de la capacité d'accueil, comme pour tout espace urbanisé.

B. LES EXTENSIONS URBAINES

1. DEFINITION DE L'EXTENSION URBAINE : PRINCIPES ET IMPLICATIONS

« L'extension » de l'urbanisation est soit une expansion spatiale de l'urbanisation, soit une expansion significative en volume. Elle accroît les secteurs urbanisés de la commune. Elle doit être maîtrisée et adaptée.

Il doit s'agir d'une opération d'aménagement et d'urbanisme au service d'un projet global de développement du territoire.

L'extension de l'urbanisation peut renvoyer à des réalités urbaines différentes :

- **La création d'un quartier nouveau** : cela implique l'ouverture d'une nouvelle zone à l'urbanisation ou la poursuite de l'urbanisation d'une zone déjà constructible.

L'extension de l'urbanisation ne peut se réduire à la délivrance d'autorisations d'occupation et d'utilisation du sol et de fait, à l'édification de constructions. Elle doit donner lieu à la **réalisation d'un véritable quartier de vie, organisé et structuré.**

- **la modification majeure des caractéristiques d'un quartier existant** : une importante opération de densification ou l'intervention sur une ou plusieurs constructions existantes qui entraîne une transformation significative du paysage urbain apparaît, au titre du code de l'urbanisme, comme une extension de l'urbanisation et n'entre donc plus dans le champ du renforcement urbain.

2. DIMENSIONNER LES EXTENSIONS URBAINES AU REGARD DES BESOINS ET DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DU TERRITOIRE

2.1. Au regard des besoins économique et sociaux du territoire

PRESCRIPTIONS

Des extensions de l'urbanisation ne peuvent être inscrites dans les documents d'urbanisme qu'à la condition d'avoir fait la **démonstration d'une meilleure optimisation du foncier résiduel urbanisable et de la véritable nécessité de l'ouverture à l'urbanisation** de nouveaux espaces, au regard des besoins du territoire.

À cette fin, le rapport de présentation des documents d'urbanisme identifie les espaces urbanisés et comporte une évaluation du potentiel de renforcement des espaces urbanisés, ainsi qu'une analyse des besoins en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives et culturelles, afin de les confronter.

En outre, conformément aux articles L. 122-1-2 et L. 123-1-2 du code l'urbanisme, **le rapport de présentation des SCoT et PLU présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**. Il justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation.

2.2. Au regard de la capacité des territoires à les intégrer

La capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser est une **notion fondamentale des lois « Littoral » et « Montagne »** ; elle est stratégique pour les territoires littoraux et montagnard, qui présentent souvent un patrimoine environnemental riche et fragile, vecteur d'une attractivité touristique génératrice de richesses, mais ayant pour corollaire une forte pression anthropique.

Le **principe de capacité d'accueil** s'applique donc sur l'ensemble de l'île, compte tenu du champ d'application de ces deux lois. Il conditionne le développement urbain d'un territoire à la prise en compte des enjeux de préservation :

- des espaces et milieux naturels à forte valeur écologique ou nécessaires au maintien des équilibres biologiques ;
- des sites ou paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et de la montagne ;
- des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes.

Outre leur protection, la prise en compte des enjeux de préservation de ces espaces impose également de prendre en considération leurs conditions de fréquentation par le public et les équipements qui y sont affectés⁵.

Ce principe est fondamental pour la mise en œuvre des orientations de développement du PADDUC, qui projette un développement économique plus endogène et durable, davantage fondé sur la valorisation des ressources du territoire, et qui passe notamment par la mise en valeur agricole et sylvicole des terres, mais aussi par la mise en valeur et la gestion pérenne de l'environnement. Il doit être le **préalable indispensable à tout projet de développement urbain**. Il s'agit donc d'une des clés de voute pour l'élaboration d'un projet de développement et d'aménagement durables d'un territoire.

Ce principe de capacité d'accueil consiste à estimer de façon objective, les capacités du territoire à intégrer une croissance de population permanente ou saisonnière et à projeter un développement réaliste et adapté aux besoins et enjeux futurs, permanents ou saisonniers.

⁵ Article L.146-2 du Code de l'Urbanisme

La capacité d'accueil détermine ce que le territoire est en mesure de supporter en termes d'activités et d'usages compte tenu :

- des caractéristiques physiques, urbaines, socioculturelles et économiques ;
- des espaces nécessaires aux activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- de l'état et de la fragilité des espaces naturels, de leur fréquentation par le public, et des équipements conçus à cet effet ;
- des capacités financières de la collectivité territoriale compétente.

Elle conditionne la part de l'urbanisation de l'espace, existante ou à venir, par rapport à celle des espaces non urbanisés et doit s'entendre comme la capacité du territoire à intégrer des activités, des réseaux et de la population.

L'estimation de la capacité d'accueil ne se résume donc pas au calcul du nombre d'hébergements, ni même à celui des surfaces résiduelles de foncier urbanisable et de sa traduction en nombre d'hébergements potentiels. Elle « doit découler d'une approche globale portant sur des unités de territoire qui, par l'homogénéité de leurs caractéristiques géographiques, naturelles, paysagères et d'usage, constituent des entités résidentielles et touristiques »⁶.

PRESCRIPTIONS

L'évaluation de la capacité d'accueil relève de la politique d'aménagement locale et doit donc trouver sa place dans le cadre de l'élaboration des SCoT et, à défaut, dans les PLU communaux ou intercommunaux.

Pour ce faire, il convient donc de mener un véritable diagnostic de territoire, à une échelle pertinente, afin de décrire la situation environnementale, sociale, économique et culturelle actuelle, ainsi que les tendances, de manière à dégager les enjeux et objectifs de développement durable du territoire. Ce diagnostic s'appuie sur des critères qui permettent d'aborder la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser au regard de ces enjeux, et de sortir de l'approche purement conceptuelle.

Le PADDUC définit une liste de critères (présentée ci-après en p.25) à prendre en compte pour déterminer la capacité d'accueil d'un territoire.

Tout projet d'extension doit être justifié au regard de la capacité d'accueil. Cette dernière sert de cadre aux choix d'aménagement et doit être prise en compte dans les documents d'urbanisme.

Tout projet doit proposer une perspective de développement réaliste et adaptée au contexte, ainsi qu'à ses besoins de développement. Il doit s'insérer en cohérence avec le ou les projets de territoire.

Pour motiver les prévisions de zones à urbaniser, de loisirs et de tourisme et les équipements structurants nécessaires à leur bon fonctionnement, les documents d'urbanisme doivent déterminer la capacité d'accueil qu'ils génèrent dans les zones urbanisées et à urbaniser (Article L. 146-2).

Le rapport de présentation des documents d'urbanisme doit comporter un chapitre justifiant que les choix d'urbanisme sont compatibles avec les objectifs fixés à l'article L.146-2 du code de l'urbanisme, avec les orientations de développement et les principes d'aménagement du PADDUC, ainsi qu'avec les enjeux de préservation :

- Des espaces et milieux naturels à forte valeur écologique ou nécessaires au maintien des équilibres biologiques ;
- Des sites ou paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du territoire ;
- Des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes.

Le PADD doit ensuite ajuster ses objectifs en fonction de cette évaluation, des mesures compensatoires que la collectivité entend mettre en œuvre, du « reste à construire maximum », et de l'accueil souhaité de la population supplémentaire.

⁶ Circulaire du 22 octobre 1991 sur la loi « Littoral », relative à la capacité d'accueil des territoires

PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

PLU & PLUi

Le PLU précise la délimitation exacte des espaces à la parcelle, en appliquant un zonage spécifique. Par l'écriture du règlement, il précise les modalités d'occupation et d'évolution de chacun de ces espaces et prévoit la capacité d'accueil des zones urbanisées existantes (par renouvellement et densification du tissu existant) et des zones d'urbanisation future.

L'objectif est de connaître globalement le nombre d'hectares total de « reste à construire maximum ». Une évaluation des impacts de l'accroissement de population théorique doit être menée. Cette évaluation peut suivre les procédures de l'ordonnance N°2004-489 du 3 juin 2004, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

PRESCRIPTIONS

SCoT

Le SCoT détermine la capacité d'accueil de son territoire en fonction d'un diagnostic global.

En fonction des critères posés par le PADDUC pour déterminer la capacité d'accueil, le diagnostic territorial doit estimer, à année n+X, la croissance prévisible de la population permanente et la fréquentation annuelle touristique.

C'est le SCoT qui précise la capacité d'accueil des différents espaces et notamment les conditions d'extension limitée de l'urbanisation en Espaces Proches du Rivage. La capacité d'accueil est précisée dans le rapport de présentation du SCoT et dans la partie explicative du PADD. À défaut de SCoT, c'est au PLU de le faire.

Le SCoT fixe des orientations qui s'imposent aux PLU et identifie, dans les communes :

- Les zones déjà urbanisées ;
- Les formes urbaines susceptibles d'être étendues au regard de la loi « Littoral » (villages et agglomérations) et au regard de la loi « Montagne » (bourg, village, hameau, groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existant) ;
- Les espaces où les extensions de l'urbanisation sont envisageables ;
- Les espaces naturels remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et de la montagne (art. L. 146-6 et L. 145-3-II CU) ;
- Les espaces soumis à des risques naturels ;
- Les espaces sous contrainte ou protection, non urbanisables ;
- Les coupures d'urbanisation ;
- Les Espaces Proches du Rivage ;
- Les espaces stratégiques du PADDUC.

La capacité d'accueil estimée sera jugée pertinente au regard de ces éléments de contexte.

LISTE DE CRITÈRES A PRENDRE EN COMPTE POUR DÉTERMINER LA CAPACITÉ D'ACCUEIL D'UN TERRITOIRE	
Évaluation des disponibilités foncières considérant	Les espaces naturels à préserver
	Les espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes
	Les espaces rendus inconstructibles par des risques naturels ou technologiques
Capacité en nombre d'hébergements restant à construire prenant en compte les formes urbaines	Évaluation des possibilités de densification au sein des formes urbaines autres que les agglomérations et villages.
	Évaluation des possibilités de densification et d'extension dans les agglomérations et villages.
	Le calcul tient compte de la forme urbaine, donc notamment de la morphologie et de la trame urbaine ainsi que de la mixité des fonctions urbaines que celle-ci implique (lieux publics, services...)
Quantification du besoin en services induit par cette urbanisation nouvelle, au-delà de la seule nécessité de la mixité des fonctions urbaines inhérente au respect de la forme urbaine.	
Quantification du besoin en équipements et infrastructures publics et rapport avec la capacité et la qualité des équipements et infrastructures existants (EDF, assainissement, télécom, eau, routes)	
Évaluation des coûts de fonctionnement et d'investissement pour les collectivités concernées	
État qualitatif et quantitatif des ressources locales en eau	Disponibilité de la ressource en eau
	Capacité des équipements de stockage existants à subvenir aux nouveaux besoins
	Préservation de la qualité des eaux
Impact environnemental	Intégration paysagère et respect du caractère des lieux
	Impact sur l'état de préservation des milieux naturels
	Impact en matière de fréquentation des sites préservés et conséquences
	Impact sur la qualité de l'eau
	Équilibre entre secteurs urbanisés, zones naturelles et agricoles
	Impact en matière de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre, notamment à travers l'étude des conséquences en matière de transports
	Incidences en matière de risques naturels et technologiques
Gestion des déchets	
Impact social	Mixité sociale
	Mixité des fonctions et usages urbains favorisant le lien social
Organisation cohérente de l'espace et équilibre territorial : répartition de la capacité d'accueil au sein des différentes formes urbaines du territoire, notamment dans la recherche d'un équilibre entre communes littorales et arrière-pays, et entre zone rétro-littorale et Espaces Proches du Rivage	
Risques naturels encourus pouvant limiter ou conditionner le projet	Inondation, érosion côtière, submersion marine, glissement de terrains, incendies et feux de forêt, amiante environnemental
Orientations et dispositions du PADDUC dont :	Trame verte et bleue ; Espaces Remarquables ou Caractéristiques du patrimoine naturel et culturel de la montagne et du littoral
	Espaces stratégiques du PADDUC
	Principes d'urbanisation

3. METTRE EN ŒUVRE LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

PRESCRIPTIONS

Les extensions de l'urbanisation doivent mettre en œuvre la mixité fonctionnelle : ils doivent **assurer la diversité des fonctions urbaines et rurales**. De plus, la répartition entre les fonctions d'habitat, d'emploi, de commerces et d'activités, doit être équilibrée en une zone géographique donnée, c'est-à-dire à l'échelle du quartier, de l'espace urbanisé, de la commune et du territoire.

En outre, dans la fonction habitat, ils doivent garantir la mixité sociale. Il s'agit de **proposer des types d'habitat divers, dans leur forme (individuel, individuel groupé, intermédiaire, collectif), dans leur taille et dans leur statut (locatif social, accession sociale, accession encadrée, accession libre)**, afin de répondre aux besoins de la population et de favoriser une diversité sociale et générationnelle.

Aussi, avant même de procéder à des extensions de l'urbanisation, il convient de **renouveler et de renforcer les espaces urbanisés existants afin qu'ils satisfassent au principe de mixité urbaine et sociale**. Les quartiers d'habitat populaire, les espaces résidentiels périurbains et a fortiori, les espaces résidentiels touristiques, sont particulièrement concernés par cet enjeu ; ils doivent être rééquilibrés dans leurs fonctions et dans leur diversité sociale.

À ce titre, **les espaces urbanisés qui présentent un déséquilibre dans leur fonction habitat, notamment en faveur des résidences secondaires, ne peuvent être étendus dans des conditions qui perpétuent ce déséquilibre**. Dans ces secteurs, les documents d'urbanisme ne peuvent donc procéder à des extensions de l'urbanisation qu'après avoir justifié que ces extensions contribuent à un rééquilibrage vers l'habitat permanent et la mixité sociale, ce qui suppose de faire état, préalablement, d'un besoin en logements de la population permanente.

En conclusion, les documents d'urbanisme qui projettent des extensions de l'urbanisation doivent les motiver, dans le rapport de présentation et le PADD, au regard, à la fois :

- Des besoins socio-économiques du territoire ;
- De la mobilisation effective des espaces urbanisés et de la nécessité, par conséquent, d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation ;
- De la capacité d'accueil du territoire ;
- **De la mise en œuvre du principe de mixité urbaine et sociale.**

4. ÉTENDRE L'URBANISATION DANS LA CONTINUITÉ DE L'EXISTANT ET ÉPAISSIR LES FORMES URBAINES DE L'ÎLE

4.1. Étendre l'urbanisation dans la continuité de l'urbanisation existante

PRESCRIPTIONS	
<p>Le PADDUC pose pour principe que les extensions de l'urbanisation doivent se réaliser dans la continuité :</p> <ul style="list-style-type: none"> Des agglomérations et villages, dans les 98 communes soumises à l'application de la loi « Littoral », dont les notions sont précisées dans le livret littoral relatif aux modalités d'application de la loi « Littoral » ; Des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, dans les 262 autres communes de Corse, soumises exclusivement à l'application de la loi « Montagne ». <p>La réalisation d'une extension de l'urbanisation en discontinuité est proscrite de façon générale, sur l'ensemble du territoire de chacune des communes de Corse.</p> <p>L'extension de l'urbanisation en discontinuité urbaine, sous la forme de Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement (HNIE) ou d'un groupe d'habitations nouveau intégré à l'environnement, doit être exceptionnelle, précisément motivée et répondre :</p> <ul style="list-style-type: none"> Soit à un impératif social ou économique, Soit à un impératif environnemental, technique ou légal : enjeux de protection de l'environnement, des espaces agricoles, du patrimoine architectural et paysager, de gestion des risques, absence de foncier urbanisable, qui interdisent l'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante. 	
LE PROJET RÉPOND À L'INTÉRÊT GÉNÉRAL AU REGARD D'IMPÉRATIFS SOCIO-ÉCONOMIQUES.	LE PROJET RÉPOND À UN IMPÉRATIF ENVIRONNEMENTAL, TECHNIQUE OU LÉGAL
<p>L'urbanisation en discontinuité de l'existant doit répondre principalement à un besoin de la population permanente, qu'il s'agisse :</p> <ul style="list-style-type: none"> d'un besoin en logements ; ou bien d'une nécessité économique ; <p>auquel on ne saurait répondre par une extension en continuité de l'urbanisation existante.</p>	<p>La discontinuité doit être motivée par l'incapacité de construire en continuité de l'existant pour des raisons d'enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> de protection des espaces naturels ou agricoles ; ou de préservation de la qualité architecturale et paysagère du noyau urbain existant. <p>L'extension en discontinuité urbaine peut d'autre part être motivée par l'impossibilité légale et/ou technique d'étendre le noyau urbain existant en raison de risques naturels ou technologiques.</p>
<p>L'urbanisation en discontinuité doit être au service de l'intérêt général du territoire concerné et de ses habitants. Son caractère exceptionnel lui impose de répondre à un besoin de la population permanente, qu'il s'agisse de logements ou d'activités économiques (commerce, artisanat, tourisme marchand, IAA...).</p> <p>Elle doit être une exception expressément et précisément motivée : il s'agit de justifier que la réponse à l'un de ces deux impératifs (socio-économique/environnemental, technique ou légal) ne saurait être atteinte par une extension en continuité de l'urbanisation existante et que la discontinuité est ainsi rendue indispensable.</p> <p>L'extension de l'urbanisation en discontinuité doit en outre prendre la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement dans le respect des modalités de réalisation prévues par les lois « Littoral » et « Montagne » et précisées dans le chapitre II du présent livret, ou d'un groupe d'habitations nouveau intégré à l'environnement dans le respect des modalités de réalisation prévues par la loi « Montagne ».</p>	

Que signifie urbaniser dans la continuité de l'urbanisation existante ?

S'inscrire dans la continuité d'un espace urbanisé revêt différentes significations :

- ***La contiguïté***

L'extension urbaine doit « s'accrocher » aux fronts urbains de la forme urbaine qu'elle étend. C'est dans le cadre de l'application de ce concept de continuité, que l'identification des formes urbaines existantes susceptibles d'être étendues et la définition de leurs limites précises trouvent leur importance, afin que le projet urbain s'inscrive dans leur continuité.

L'extension ne peut donc être séparée de ce front urbain par une distance importante ou par une coupure comme un espace agricole ou naturel, une voie importante ou un obstacle difficilement franchissable. Cependant, le travail sur les connexions peut tout à fait intégrer un espace naturel ou une voie de communication importante comme un élément de liaison et de couture. Il s'agit alors de l'intégrer au projet d'extension et de l'y motiver comme un élément de couture.

- ***La poursuite de l'ouvrage : reprise du caractère, de la forme urbaine de l'espace urbanisé, du réseau viaire***

La forme urbaine existante, dans toutes ses dimensions, doit être respectée. Il s'agit de poursuivre le tissu urbain existant. L'extension et la forme urbaine préexistante doivent former un ensemble cohérent. Cela n'implique pas nécessairement de répliquer la forme urbaine initiale mais *a minima*, d'assurer une compatibilité certaine de la morphologie urbaine, en prolongeant les trames viaire, parcellaire et bâtie, en reprenant le rythme, la volumétrie et les échelles.

- ***La connexion : développement de connexions fonctionnelles et symboliques avec ledit espace urbanisé***

Les conditions d'accès et d'échanges entre l'extension et l'existant doivent être assurées et aisées. Les deux zones doivent présenter des complémentarités. La connexion peut être assurée par des interconnexions, des complémentarités entre les fonctions sociales, économiques, environnementales ou paysagères entre l'extension et la forme urbaine « souche ».

Le dessin des cheminements, des voies d'accès, et un travail sur les interdépendances entre les espaces sont nécessaires. La connexion doit notamment transparaître dans la poursuite des trames viaire, parcellaire et bâtie (cf. supra, poursuite de l'ouvrage). Elle peut également être visuelle, en assurant la co-visibilité avec un repère significatif de la forme urbaine préexistante.

Ainsi, la continuité urbaine peut être caractérisée, non seulement par des critères physiques et visuels tangibles, tels que la distance, la configuration des lieux, la forme urbaine, mais aussi par des critères de nature plus sensible, qui tiennent notamment aux connexions fonctionnelles et symboliques.

C'est dans le cadre de l'application de ce concept de continuité, que l'identification des agglomérations et villages existants et la définition de leurs limites précises trouvent leur importance.

La continuité s'apprécie dès lors au cas par cas en fonction de critères objectifs et sensibles présentés dans le tableau ci-joint.

CRITÈRES CARACTÉRISANT LA CONTINUITÉ URBAINE		
Critères	Les enjeux	Implications
L'identification et la délimitation des villages et agglomérations	<p>Le centre des villages et des agglomérations s'identifie souvent sans difficulté mais les limites extérieures peuvent être plus floues.</p> <p>L'enjeu est alors :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ d'identifier le périmètre pertinent qui définit le village ou l'agglomération. ▪ de comprendre l'organisation de l'espace construit. 	<p>Il faut identifier et délimiter précisément les contours des agglomérations et des villages en appliquant la grille de lecture afférente à la forme urbaine concernée.</p> <p>Cette délimitation peut déborder les limites communales ; la forme urbaine fait abstraction des limites administratives.</p>
La distance	L'extension prévue doit être contiguë à un espace urbanisé du village ou de l'agglomération.	Il est difficile de fixer un seuil quantitatif mais au-delà d' une bande de 80 mètres (d'espace naturel ou agricole), la continuité est difficile à établir.
L'absence de rupture	<p>On ne peut parler de continuité si le secteur destiné à être construit est séparé des zones déjà urbanisées par une rupture importante.</p>	<p>Est constitutif d'une rupture :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ un espace agricole ou naturel ; ▪ une voie importante ou un obstacle de quelque nature qu'il soit, s'il est difficilement franchissable ; ▪ une rupture de la forme urbaine, du rythme parcellaire et bâti.
	<p>Ne constituent pas une rupture :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « Les coupures qui font les coutures » : le travail sur les connexions peut intégrer un espace naturel ou une voie de communication importante comme un élément de liaison et de couture, prenant part au projet urbain. <p>Ce principe ne pourra, cependant, pas être généralisé. Il s'agit d'une exception.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les zones tampon imposées par les lois et règlements à certaines installations (ICPE,...) 	<p>En fonction du contexte local, une rupture physique participe de la continuité lorsqu'elle est intégrée au projet et justifiée comme un élément de couture.</p>
La configuration géographique des lieux	la configuration des lieux conditionne le rapport de continuité entre le projet et la zone urbanisée à laquelle il doit être rattaché.	La géomorphologie et en particulier, la topographie et la nature du sol, doit être considérée.
Les caractéristiques propres de la forme urbaine existante	les traditions locales de l'urbanisation conditionnent en grande partie le type de continuité à mettre en œuvre à travers le projet d'extension.	La forme urbaine existante (village ou agglomération), dans toutes ses dimensions, doit-être respectée : trame viaire, parcellaire et bâtie, morphologie urbaine, mais aussi fonctions et usages urbains.

Ce tableau et les critères qu'il recense doivent permettre de déterminer **les bornes du projet d'extension ainsi que les relations que doivent entretenir le projet et l'agglomération ou le village existant.**

L'analyse de ces critères permet de déterminer les conditions pour le respect de la continuité urbaine :

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DE LA CONTINUITÉ URBAINE		
Modalités	Enjeux	Implications
Identification des fronts urbains sur lesquels raccrocher le projet	<p>Identifier les fronts urbains les plus pertinents pour supporter une extension permet de déterminer le sens donné au projet.</p> <p>La géographie urbaine prime sur les limites communales</p>	<p>Le projet doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dessiner l'espace public ; ▪ favoriser la restructuration d'un tissu diffus ; ▪ définir la vocation des espaces ▪ et organiser les liaisons, etc. <p>Cette exigence requiert de structurer le paysage bâti en travaillant les relations entre les constructions en frange des deux noyaux urbains.</p> <p>L'extension pourra s'adosser sur les villages et agglomérations appartenant à la commune limitrophe.</p>
Développement de connexions	Physiques	<p>Les conditions d'accès et d'échanges entre l'extension et l'existant doivent être aisées.</p> <p>Les deux zones doivent présenter des complémentarités.</p>
	Visuelles	<p>Elle peut également être assurée par la co-visibilité avec un repère significatif de la forme urbaine préexistante</p>
Le respect de la qualité paysagère et patrimoniale	<p>Il est nécessaire de mener une réflexion sur le contexte architectural et paysager.</p> <p>Le projet doit donc contenir un volet paysager et un volet architectural.</p>	<p>Au titre des préconisations il est recommandé :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de limiter à minima les déblais/remblais et les déboisements ▪ de proscrire l'introduction d'espèces floristiques invasives ▪ et de veiller à : <ul style="list-style-type: none"> ○ l'implantation et l'organisation du bâti ○ définir les caractéristiques de l'aspect extérieur des constructions

4.2. De manière concentrique et en profondeur

Il s'agit de stopper la progression linéaire de l'urbanisation le long des grands axes de communication et en particulier, le long du rivage.

PRESCRIPTIONS

De manière générale, l'extension doit s'accrocher aux fronts urbains qui s'y prêtent et s'étirer de façon concentrique, l'urbanisation se réalisant ainsi dans la masse ;

Sur le littoral, et notamment dans les Espaces Proches du Rivage (EPR), il faut privilégier une urbanisation en profondeur, perpendiculaire au rivage et à l'arrière de l'urbanisation existante, lorsque la morphologie et les enjeux d'intégration dans le grand paysage le permettent.

5. REUSSIR LE PROJET D'EXTENSION URBAINE

Les préconisations et prescriptions qui suivent assurent la réponse aux besoins et enjeux du territoire, la qualité et l'intégration à l'environnement, de l'ensemble des projets d'extension de l'urbanisation.

Quel que soit le mode d'extension projeté, il doit être pensé à travers un projet global intégré. Il implique alors :

1. D'identifier les enjeux et objectifs de l'extension urbaine ;
2. De définir, en conséquence, la forme urbaine adaptée ;
3. De maîtriser la forme urbaine à travers le règlement du document d'urbanisme et un schéma d'aménagement (transcription urbanistique).

5.1. Identifier les enjeux et les objectifs de l'extension urbaine

PRESCRIPTIONS

Le projet d'extension de l'urbanisation participe du développement durable des territoires. Aussi, en application des articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme, il doit contribuer à :

- Aménager le cadre de vie ;
- Assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources;
- Gérer le sol de façon économe ;
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre ;
- Réduire les consommations d'énergie ;
- Économiser les ressources fossiles ;
- Rationaliser la demande de déplacements.

Et ce, tout en assurant la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques, et en promouvant l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales.

En particulier, en fonction du contexte, au regard du diagnostic relatif à l'urbanisation, le projet doit tendre pour cela à respecter la grille d'objectifs ci-joint.

Ces objectifs poursuivis à travers la ou les extensions de l'urbanisation doivent apparaître dans le rapport de présentation du document d'urbanisme local (SCoT et PLU) et trouver leur transcription dans les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

GRILLE D'OBJECTIFS DU PROJET D'EXTENSION URBAINE	
Améliorer, voire créer un cadre de vie de qualité et répondre aux besoins en matière d'habitat et de services	Le projet d'extension doit introduire ou renforcer la mixité des fonctions et usages urbains. Il doit notamment intégrer des espaces publics, élément structurant de tout projet urbain et fondateur du cadre de vie.
Assurer un juste équilibre entre la forme urbaine existante et l'extension de l'urbanisation	<p>L'extension de l'urbanisation doit être proportionnée par rapport à la forme urbaine existante à laquelle elle « s'accroche ».</p> <p>Ce respect des proportions a donc des incidences sur le rythme, la volumétrie, l'échelle des masses bâties et sur la taille globale de l'extension.</p>
S'intégrer au paysage et à l'environnement	<p>Le projet d'extension doit considérer les formes construites et naturelles, ainsi que les usages qui leurs sont associés. Les projets doivent tenir compte de la géologie et de la géomorphologie du site, du paysage, du climat et de l'exposition, de la morphologie urbaine existante et des traditions locales :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le projet doit, par son implantation, ses couleurs, sa forme, s'intégrer au site ; les déblais/remblais doivent notamment être limités ; ▪ Le projet d'extension doit respecter la morphologie urbaine de l'espace urbanisé auquel il « s'accroche » en reprenant les rythmes parcellaire, viaire et bâti, la volumétrie et les échelles des masses bâties.
Réparer et recoudre les tissus urbains existants	<p>Le projet d'extension de l'urbanisation intègre les espaces déjà bâtis (zones d'urbanisation diffuse, agglomérats de constructions) dans un dessin d'ensemble, afin de tisser une trame parcellaire et viaire permettant d'assurer la continuité entre ces différents espaces et de produire une forme urbaine cohérente.</p> <p>Le projet d'extension doit ainsi prolonger les trames viaire, parcellaire et bâtie de la forme urbaine qu'il entend étendre, et y coudre les espaces urbanisés périurbains inclus dans son périmètre.</p> <p>La continuité urbaine peut être assurée par des espaces verts ou minéraux.</p>
Traiter les paysages dégradés et les fronts urbains	<p>Les limites de l'urbanisation existante doivent être définies et aménagées afin de constituer un front cohérent, espace de transition entre l'urbain, le naturel ou l'agricole. Les fronts urbains des espaces urbanisables, lignes de contact avec les espaces naturels, agricoles ou forestiers doivent en effet être maîtrisés et traités, afin de préserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les entités agricoles, naturelles et forestières ; ▪ les continuités et liaisons entre ces entités ; ▪ les coupures d'urbanisation. <p>Ce travail sur les fronts urbains s'opère par une restructuration de l'enveloppe bâtie. Les fronts verts comme les coupures d'urbanisation participent également au traitement des limites urbaines.</p>
Opérer un rééquilibrage vers l'habitat permanent	

5.2. Définir une forme urbaine adaptée

PRESCRIPTIONS

En fonction des objectifs poursuivis à travers la création d'une extension de l'urbanisation, il s'agit de définir la forme urbaine adaptée et de la maîtriser, tant dans son expression physique, le tissu urbain, que dans sa capacité à permettre les usages recherchés.

La maîtrise de la forme urbaine est l'une des conditions essentielles à la réalisation d'une extension qui soit de qualité et qui réponde aux attentes ; elle conditionne la qualité du cadre de vie sur le plan socioculturel, économique et environnemental.

La réflexion sur la forme urbaine à mettre en œuvre doit porter sur les éléments détaillés dans le tableau suivant.

ÉLÉMENTS DE RÉFLEXION SUR LA FORME URBAINE A METTRE EN ŒUVRE		
Les indispensables	Les enjeux	Implications
La cohérence du tissu urbain avec la forme urbaine que l'on étend	La cohérence du tissu urbain avec la forme urbaine que l'on étend est essentielle pour assurer la continuité urbaine et pour que l'extension s'intègre dans le cadre urbain et paysager.	Le projet d'extension doit respecter la morphologie urbaine de l'espace urbanisé auquel il « s'accroche » en en reprenant les rythmes parcellaire, viaire et bâti, la volumétrie et les échelles des masses bâties.
L'organisation par l'espace public	L'espace public conditionne le cadre de vie : il structure l'espace en offrant des lieux partagés d'échange et de vie. La hiérarchie entre espace public et espace privé est fondamentale. Selon le dessin des espaces publics, le cadre urbain peut être radicalement différent.	Les emprises privées doivent être minoritaires par rapport à l'espace public dans le projet d'extension urbaine. Il s'agit de dessiner en premier lieu l'espace public. Il transparaîtra alors en contrepoint les espaces privés. Le niveau de maillage de la trame viaire est particulièrement important.
L'orientation de l'extension	En fonction de l'orientation donnée à l'extension et donc du choix du foncier à urbaniser, la forme urbaine diffère fortement : du ruban longiligne s'étendant le long des principales voies de communication ou du littoral, à la masse urbaine compacte	L'extension doit s'étirer perpendiculairement au rivage et au noyau urbain souche, de façon concentrique, sur les fronts urbains qui s'y prêtent.

<p>La densité et la compacité urbaines</p>	<p>La densité⁷ et la compacité permettent de répondre à différents enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Elles donnent à voir un espace urbain plus cohérent et plus lisible, améliorant le plus souvent la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble urbain. ▪ Elles ont une pertinence fonctionnelle : Elles favorisent la densité humaine nécessaire à la structuration d'une économie locale avec ce que cela implique en termes de : <ul style="list-style-type: none"> ○ Vitalité de la zone, ○ Débouchés économiques, ○ Services, ○ Interactions sociales <p>Elles rendent moins couteuse et plus aisée la desserte par les équipements et services publics, et notamment par les transports publics, améliorant ainsi les conditions de vie.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Elles ont une pertinence environnementale, car elles limitent la consommation foncière, le besoin de déplacement et permettent de proposer des formes urbaines et des bâtiments plus économes en énergie. <p>La recherche de plus de densité doit se faire au service d'une plus grande qualité urbaine et non à son détriment. Il ne s'agit donc pas d'essayer de densifier au maximum ou bien d'étirer les villes en hauteur. On trouve souvent plus de densité dans les quartiers pavillonnaires aux petites parcelles voire aux constructions mitoyennes, que dans les quartiers dotés de « grandes barres » d'immeuble, dense en hauteur mais aux emprises au sol espacées.</p> <p>La densité optimale est un équilibre à trouver pour des formes urbaines pertinentes et de qualité en matière économique, sociale et environnementale.</p>	<p>La densité à rechercher diffère en fonction de l'échelle d'intervention et des caractéristiques de chaque zone urbaine et les valeurs varient selon que la densité est mesurée à l'échelle du quartier, de l'îlot ou de la parcelle.</p> <p>Il n'existe pas de densité idéale. Pour chaque contexte urbain et environnemental, il faut :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rechercher une densité optimale ; ▪ Fixer dans le projet des seuils minimaux de densité et les assortir du Versement pour Sous Densité (VSD). Cela doit permettre d'aboutir, à terme, à cette densité optimale recherchée. <p>Pour chaque territoire, il faut s'intéresser quant à l'utilité du C.O.S. et en particulier éviter les COS bas qui favorisent l'étalement urbain.</p> <p>Il vaut mieux privilégier le recours aux règles de gabarit et au plafond légal de densité.</p> <p>La densité peut se faire par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'investissement des dents creuses ▪ La division des grandes parcelles ▪ L'extension des bâtiments notamment par surélévation, ▪ La limitation de l'emprise au sol des constructions, ▪ Des modes de stationnement repensés.
---	--	--

⁷ La densité bâtie est le rapport entre les surface construite et celle disponible.

La densité brute prend en compte la surface artificialisée dans son ensemble. La densité nette s'apprécie au regard de l'îlot ou de la parcelle. La densité résidentielle est le rapport entre nombre de logements et la surface bâtie ou à bâtir.

	<p>La mixité des fonctions</p>	<p>Elle doit assurer la proximité entre lieux de résidence, pôles économiques et de services. Cela participe à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter les déplacements contraints notamment de type pendulaire comme les trajets domicile/travail, domicile/courses régulières, domiciles/écoles-activités ; ▪ Améliorer qualitativement et quantitativement l'offre de services (équipements, réseaux publics, transports en commun) ; ▪ Réduire les coûts d'aménagement (investissements) et de fonctionnement ; ▪ Permettre les rencontres et les échanges ; 	<p>Il faut établir :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un équilibre entre habitat, activités, services, loisirs, etc., ▪ Un développement coordonné du parc résidentiel et des pôles à vocation économique et médico-sociale.
<p>La mixité</p>	<p>La mixité des formes bâties</p>	<p>Elle participe à la qualité de l'extension et par corrélation à la qualité du cadre de vie. Elle permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ D'optimiser la ressource foncière ; ▪ De concilier la production d'un espace au caractère urbain et les aspirations résidentielles des habitants (individuel, collectif, etc.). 	<p>La mixité est assurée à travers des formes d'habitats diversifiées. Il s'agit de favoriser des typologies urbaines compactes, économes en espace.</p> <p>À la périphérie des centres urbains, il s'agit notamment de rechercher des formes urbaines qui tout en étant plus compactes, puissent satisfaire les attentes en matière d'habitat individuel ou mixte.</p>
	<p>La mixité sociale</p>	<p>Elle est nécessaire pour assurer la cohésion sociale.</p> <p>Elle est le garant d'un vivre ensemble harmonieux.</p> <p>Le mode d'urbanisation privilégié doit créer du sens, de l'urbanité.</p> <p>Elle est en grande partie le produit d'une mixité des fonctions et des formes urbaines.</p>	<p>Elle implique :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La production de logements sociaux et communaux et leur intégration parmi des logements locatifs ou en accession, libres, dans les centres urbains et dans les quartiers résidentiels notamment ; ▪ La juxtaposition de logements individuels, collectifs et semi-collectifs.

<p>L'écologie urbaine</p>	<p>Elle tend à proposer des formes urbaines qui tiennent compte des caractéristiques géomorphologiques et climatiques.</p> <p>Elle favorise également la gestion durable du territoire communal en termes d'assainissement, de gestion des déchets ménagers ou liés à l'activité économique et agricole, de performance énergétique des bâtiments publics, privés et de l'éclairage public</p>	<p>Elle implique de s'adapter au cadre environnemental (climat, géomorphologie..), de prendre en compte la gestion des ressources naturelles et de réaliser des équipements publics adaptés à l'échelle de l'opération.</p> <p>Il faut valoriser les potentiels climatiques et énergétiques de la zone. Privilégier des matériaux propres et performants.</p> <p>Privilégier un urbanisme compact.</p> <p>Permettre l'implantation bien intégrée de dispositifs de production d'énergie renouvelable.</p> <p>Privilégier le partage modal de la voirie (piétons, deux-roues et véhicules), des cheminements et stationnements adaptés aux modes doux.</p>
<p>L'architecture bioclimatique</p>	<p>Elle devient une obligation et pousse à l'innovation.</p> <p>L'enjeu étant de limiter la consommation énergétique des bâtiments et de proposer des logements plus agréables à vivre.</p>	<p>Il s'agit de promouvoir la performance énergétique des constructions et le respect de la réglementation thermique en vigueur.</p> <p>Il faut privilégier des matériaux et technique de construction écologiques et performants.</p>

5.3. Maîtriser la forme urbaine à travers le règlement du PLU et un schéma d'aménagement

PRESCRIPTIONS	PLU
<p>Le projet d'extension de l'urbanisation fait l'objet, dans le plan local d'urbanisme, d'orientations d'aménagement et de programmation, notamment d'un schéma d'aménagement, ainsi que d'un règlement fixant les règles et servitudes d'utilisation des sols. Ces documents veillent à assurer la maîtrise de la forme urbaine de l'extension et sa cohérence avec les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables.</p>	

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les plans locaux d'urbanisme comprennent des **Orientations d'Aménagement et de Programmation**⁸ (OAP) qui comportent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.⁹

Elles peuvent notamment définir, en matière d'aménagement, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Pour ce faire, **elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement** et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Aussi, **dans le cadre d'un projet d'extension de l'urbanisation, il convient d'utiliser cette possibilité et d'intégrer au sein des OAP, un schéma d'aménagement du projet d'extension pouvant notamment prendre la forme d'un plan-masse.**

Le schéma d'aménagement

En effet, le schéma d'aménagement est un outil de l'aménagement urbain qui permet d'intégrer et de hiérarchiser l'ensemble des enjeux et objectifs poursuivis par le projet d'extension, qui recouvrent non seulement une dimension urbanistique et environnementale, mais également une dimension socio-économique. Il donne la possibilité d'envisager l'aménagement de façon concrète et de cette façon, de mieux choisir l'affectation des sols, l'implantation des bâtis, le tracé des voies, ..., pour trouver l'articulation la plus pertinente, afin d'assurer la cohérence du projet d'extension et de produire la forme urbaine souhaitée. Ainsi, sa réalisation facilite l'écriture du règlement du PLU qui transcrit sous forme de règles l'aménagement projeté et assure la mise en œuvre opérationnelle de la forme urbaine souhaitée.

Le schéma d'aménagement revêt de multiples intérêts :

Fonctionnel	Par une meilleure organisation et utilisation de l'espace. Le schéma permet d'assurer la mixité des fonctions et des usages. Il définit à ce titre les circulations internes, les espaces publics, les coupures à l'urbanisation, ... Il assure les connexions et l'articulation avec la forme urbaine support de l'extension.
Économique	À travers la valorisation des espaces, il permet une maîtrise de l'aménagement dans le temps (phasage) et l'espace (zonage, découpage parcellaire, limites de l'urbanisation) ce qui tend ainsi à en réduire les coûts. La réalisation d'un schéma d'aménagement participe dans le même temps à une économie du foncier.
Esthétique	Il conceptualise les formes urbaines les mieux adaptées à l'environnement. Il requiert le respect de l'identité des lieux dans toutes ses composantes : le paysage naturel et bâti. Le langage architectural du projet doit alors être réfléchi en amont pour favoriser la meilleure intégration à l'environnement.

Il implique donc :

- La définition de l'enveloppe pertinente du projet d'extension ;

⁸ Article L.123-1, CU

⁹ Article L.123-1-4, CU

- La réalisation de la trame urbaine et l'organisation du bâti ;
- La définition de règles assurant la qualité architecturale et urbanistique du projet d'extension ;
- L'évaluation des équipements et réseaux nécessaires.

Sous la forme de plan-masse, il permet de définir précisément :

- L'affectation des sols ;
- Les fronts urbains ;
- L'implantation des bâtis (emprise au sol), y compris l'emplacement des bâtiments annexes et l'implantation des installations pour la production d'énergie et d'énergie renouvelable ;
- La destination et l'usage des constructions ;
- La desserte des constructions par la voirie et les réseaux divers (VRD);
- Les espaces publics.

Lorsque le plan-masse est côté dans les trois dimensions, il permet également de préciser :

- Les volumes bâtis (règles de hauteur) ;
- Les règles en matière de déblais et les remblais ;
- Les dispositions relatives à l'intégration paysagère des bâtiments, notamment des bâtiments annexes et des installations pour la production d'énergie et d'énergie renouvelable ;
- Les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions et les clôtures : règles architecturales et paysagères.

Les documents graphiques des OAP donnent à voir de façon intelligible la forme urbaine attendue et son articulation avec la forme urbaine existante.

Le règlement du PLU

C'est le règlement du plan local d'urbanisme qui permet ensuite de transcrire les OAP et ainsi, de garantir leur mise en œuvre effective et de maîtriser la forme urbaine, en fixant l'ensemble des règles et servitudes d'utilisation des sols nécessaires, dans les conditions prévues par l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Outre les règles définissant les limites urbaines, l'affectation des sols, les espaces publics, la densité bâtie, l'aspect des constructions et les conditions de desserte par les réseaux, le règlement peut définir les performances énergétiques et environnementales, et les critères de qualité en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques que les constructions, travaux, installations et aménagements doivent respecter. Il peut aussi préciser les quotas affectés à chaque catégorie de logements, notamment de logements sociaux, lors de la réalisation de programmes de logements.

Modes d'urbanisation à mettre en œuvre au sein des projets d'extension de l'urbanisation

PRESCRIPTIONS	PLU
<p>Le règlement du document d'urbanisme et les orientations d'aménagement et de programmation, en particulier lorsqu'elles comprennent un plan-masse, doivent permettre de définir des modalités d'urbanisation permettant de mettre en œuvre des formes urbaines adaptées, au regard des enjeux et objectifs poursuivis à travers le projet d'extension.</p> <p>Elles doivent permettre de ne plus concevoir l'urbanisation par la juxtaposition de lotissements réduits à leur plus simple forme juridique, cherchant le plus souvent à limiter les trames viaires et les espaces en partage pour plus de simplicité et de rentabilité.</p>	

LES MODES D'URBANISATION		
	Modèles de lotissements à bannir	Type d'extensions urbaines à promouvoir
Objectif	Produire le maximum de terrains constructibles pour la production exclusive de logements	Produire de l'urbanité et faciliter les conditions de vie sur le territoire impliquant de diversifier les fonctions et usages urbains
Régime juridique	Le permis d'aménager	L'ensemble des outils de l'urbanisme opérationnel. Le permis d'aménager peut également être employé mais différemment de son usage le plus courant.
Caractéristiques urbanistiques	<ul style="list-style-type: none"> ▪ taille importante des parcelles ▪ homogénéité des parcelles ▪ implantation des constructions en milieu de parcelle ▪ COS pour l'ensemble du lotissement ▪ absence d'espaces et d'équipements publics et espaces communs (copropriété) réduits à minima, limités aux voiries nécessaires ▪ trames viaires extrêmement réduites impliquant l'usage courant des places de retournement plutôt que de boucler le réseau. ▪ gestion privée des VRD 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Découpage parcellaire diversifié ▪ Implantation des constructions réfléchie en fonction de la parcelle, de sa localisation, des voies, de la destination du bien, des continuités bâties et des impératifs énergétiques ; elle permet notamment de produire des rues ; ▪ Réalisation d'équipements et de lieux publics ▪ Espaces privés minoritaires devant les espaces publics ou en partage. ▪ Présence de commerces et de services ▪ Gestion publique des VRD
Effets	<ul style="list-style-type: none"> ▪ morcellement des parcelles ▪ importance des vis-à-vis ▪ le bâti dispersé ne structure pas l'espace public ▪ impression de vide ▪ banalisation du paysage ▪ déconnexion avec le centre urbain 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Optimisation de l'espace (possibilité de densification et limitation des vis-à-vis) ▪ Présence d'espaces publics structurés ▪ Maîtrise de la forme urbaine ▪ Réalisation d'un vrai quartier de vie

En définissant les principes des aménagements futurs, **les OAP offrent en effet une cohérence d'ensemble** pour le territoire. Elles permettent de spatialiser et de rendre opérationnelle les intentions affichées par la collectivité dans le PADD du PLU. De plus, **cet outil présente l'intérêt pour la collectivité d'influer sur les projets structurants alors même qu'elle ne maîtrise pas le foncier**. Cela constitue un atout majeur notamment en période de maîtrise des dépenses publiques et pour les collectivités qui disposent de peu de capacités financières.

C. PRINCIPES D'AMENAGEMENT PROPRES A CHAQUE NIVEAU DE L'ARMATURE URBAINE

Typologie réglementaire de l'armature urbaine

<p>Les pôles urbains supérieurs</p>	<p>Les pôles urbains supérieurs d'influence régionale ont des fonctions répondant aux besoins supérieurs de la population. Le pôle supérieur comporte 35 types d'équipements dont les services de seconde nécessité décrits au sein du pôle secondaire, auxquels s'ajoutent un centre hospitalier, une maternité, des médecins spécialistes, les urgences, l'hypermarché ou encore le cinéma ; c'est un pôle d'emplois.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Agglomération ajaccienne ▪ Agglomération bastiaise ▪ Ville de Corte
<p>Les pôles urbains secondaires</p>	<p>Les pôles urbains secondaires, d'influence intra-départementale, pour certains multipolaires, ont des fonctions répondant aux besoins supérieurs à intermédiaires des habitants. Le pôle secondaire compte parmi les 31 équipements identifiés par l'INSEE au moins 25 types d'équipements dont les services intermédiaire décrits au sein du pôle intermédiaire auxquels s'ajoutent au moins un service de santé de type hôpital de proximité et/ou un équipement éducatif de type lycée et/ou, une infrastructure de transport de type port ou aéroport, et/ou un service public aux personnes et administrations de type sous-préfecture.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Calvi ▪ Île-Rousse ▪ Porto-Vecchio-Bonifacio ▪ Propriano-Sartène
<p>Les pôles de services intermédiaires</p>	<p>Les pôles de services intermédiaires d'influence micro-régionale, structurent les bassins de vie. Le pôle intermédiaire compte parmi les 31 équipements identifiés par l'INSEE au moins 20 types d'équipements dont les services de base décrits au sein du pôle de proximité auxquels s'ajoutent au moins : un magasin d'alimentation de type supermarché, un service public de sécurité de type gendarmerie ou police, un service public aux personnes et administrations de type trésorerie ou banque, un service de santé de type dentiste ou laboratoire d'analyses médicales, un service d'éducation de type collège ou lycée, un service de transport de type taxi.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grosseto-Prugna ▪ Vico ▪ Saint-Florent ▪ Penta-di-Casinca ▪ Cervione ▪ Ghisonaccia ▪ Prunelli di Fiumorbu ▪ Borgo ▪ Biguglia ▪ Furiani ▪ Lucciana ▪ Sarrola Carcopino ▪ Figari
<p>Les pôles de services de proximité</p>	<p>Les pôles de services de proximité, qui sont plus de 62 à l'échelle régionale, constituent la plus petite maille en matière de services à la population. Ils lient les bassins de vie, en relais aux pôles intermédiaires. Le pôle de proximité compte au moins 15 types d'équipements parmi les 29 identifiés par l'INSEE dont au moins un magasin d'alimentation générale, un service public de type service postale, un service de santé de type médecin généraliste, un service d'éducation de type maternelle ou élémentaire.</p>	
<p>Les unités villageoises</p>	<p>Les unités villageoises composent le bassin de vie, support de ressources patrimoniales et de logements.</p>	

La stratégie consiste à structurer le modèle d'aménagement autour de ces cinq niveaux de polarités. Cela implique de conforter la complémentarité entre ces différents échelons, en tenant compte des spécificités et du rôle de chacun d'entre eux.

Tous les niveaux ne remplissent évidemment pas les mêmes fonctions et ne répondent pas aux mêmes besoins.

PRÉCONISATIONS

Les précédentes orientations et principes d'urbanisme sont à appliquer de façon différenciée selon le contexte, l'enjeu majeur différant selon la position dans l'armature urbaine régionale.

Ainsi, en fonction du niveau hiérarchique dans l'armature urbaine, il convient de mettre en œuvre :

- **Le renouvellement et le renforcement urbain dans les pôles urbains supérieurs et secondaires et les pôles de services intermédiaires**, qui sont ceux qui se sont le plus développés depuis une quarantaine d'années, et qui ont donc créé l'urbanisation contemporaine lâche et peu diversifiée.

En outre, c'est essentiellement au niveau des pôles supérieurs, qui comptent l'ensemble des zones urbaines sensibles, que les opérations de rénovation urbaine doivent être menées.

Par ailleurs, lorsque des extensions de l'urbanisation sont mises en œuvre, elles doivent englober la proche périurbanisation diffuse comprise dans le périmètre de l'extension, afin de recoudre l'espace et de proposer une meilleure intégration paysagère, en même temps qu'un cadre urbain agréable à vivre.

- **Les extensions de l'urbanisation :**
 - En continuité des pôles urbains supérieurs et secondaires et les pôles de services intermédiaires, **seulement après avoir procédé à un renforcement urbain ou de façon concomitante si le besoin est tel qu'il exige à la fois renforcement et extension ;**
 - **En continuité des pôles de services de proximité, points d'appui à la politique de revitalisation du rural et de la montagne, et des unités villageoises** car ils se sont peu, voire pas, étendus ces quarante dernières années et leur développement, qui résultera de la mise en œuvre du PADDUC, impliquera nécessairement, après avoir réinvesti les habitations existantes, le besoin de recourir à des extensions de l'urbanisation. Il s'agit donc d'être particulièrement vigilant, notamment à la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti, ainsi qu'à la continuité morphologique des extensions avec l'existant.

Le niveau de mixité urbaine attendue, et en particulier le type d'équipements, est évidemment lié à la position de la forme urbaine dans l'armature urbaine insulaire : on ne trouvera par exemple pas, a priori, de grands équipements sportifs ou de loisirs dans les unités villageoises.

Cependant, quel que soit le niveau, il faut s'efforcer d'atteindre un équilibre entre les fonctions d'habitat, d'emploi, de commerces et de services. C'est l'échelle géographique d'appréciation de cet équilibre qui change en fonction de la position considérée dans l'armature urbaine.

D. LES SECTEURS D'ENJEUX REGIONAUX (SER)

Définition et critères d'identification des SER

Le PADDUC « définit les principes de l'aménagement de l'espace » qui résultent de la stratégie de développement durable du territoire qu'il a arrêté. Il peut déterminer la localisation préférentielle ou les principes de localisation des extensions urbaines, des activités industrielles, artisanales, commerciales, agricoles, forestières, touristiques, culturelles et sportives¹⁰.

C'est à ce titre que sont définis les **Secteurs d'Enjeux Régionaux**.



Le PADDUC identifie des Secteurs d'Enjeux Régionaux (SER), nécessitant une approche et un projet d'ensemble, auxquels il assigne des orientations d'aménagement, qui visent à permettre l'émergence de projets de territoire intégrés.

Les **Secteurs d'Enjeux Régionaux** sont des espaces d'intérêt régional qui nécessitent une approche globale spécifique en raison :

- de la complexité des enjeux urbains et/ou économiques et de leur caractère régional :
 - zones de développement majeures (notamment autour de Bastia et d'Ajaccio) ;
 - nécessité d'une réflexion autour des ports et aéroports structurants ;
 - renforcement de pôles de l'armature urbaine, appuyés notamment sur des sites de gare ou de port existants ou à créer.
- d'une interpénétration de la tache urbaine (hors bâti isolé) existante et de ses besoins de développement avec des enjeux majeurs agricoles ou environnementaux, qui interdit une délimitation a priori de la « frontière » entre espace urbain et espaces stratégiques agricoles ou environnementaux.

Prescriptions propres aux SER

Ces secteurs, limités géographiquement, présentent un caractère stratégique au regard des enjeux de développement et d'organisation ou de requalification du territoire. Ils n'ont cependant pas été identifiés au titre de l'habilitation conférée au PADDUC par l'article L. 4424-11-II du CGCT dans la mesure où ils ont vocation à faire l'objet d'un projet d'ensemble associant une pluralité d'acteurs. Le PADDUC s'en tient donc à dresser un état des enjeux de niveau régional qui s'y expriment et se limitent d'une part, à y prescrire des orientations d'aménagement auxquelles devront se référer les projets locaux ainsi que les documents de planification de portée inférieure, et, d'autre part, à prévoir des dispositifs opérationnels en vue d'articuler les prévisions et projets d'aménagement des collectivités locales.

Des orientations d'aménagement sont définies pour chacun des secteurs concernés de manière littérale, sans traduction cartographique. Il incombera aux documents locaux de les décliner spatialement.

¹⁰ Art. L.4424-9 du CGCT

Du fait que ces dispositions sont rattachées à l'habilitation générale du PADDUC (article L.4424-9 du CGCT) et non à l'habilitation « espaces stratégiques » (article L.4424-11-II du CGCT), malgré le fait que ces secteurs présentent des enjeux dont la prise en compte présente un caractère qui peut être qualifié littéralement de stratégique, la définition de ces espaces ne porte pas d'effet en ce qui concerne la vocation des terres. La représentation graphique des SER ne s'accompagne d'aucune disposition particulière relative à l'occupation du sol. Par conséquent, le fait qu'un espace soit représenté à l'intérieur d'un SER n'affecte nullement la portée indicative ou prescriptive des autres éléments cartographiques du PADDUC. Notamment, lorsqu'un espace stratégique (à vocation agricole ou environnementale) est inclus au sein d'un SER, l'ensemble des dispositions relatives aux espaces stratégiques s'y appliquent exactement de la même manière que s'il était situé à l'extérieur des SER.

PRESCRIPTIONS

Le document d'urbanisme local doit, préalablement à toute évolution de l'urbanisation, établir un projet d'ensemble, prenant en compte :

- une réflexion pour un aménagement intégré du SER, pour une optimisation des surfaces ouvertes à l'urbanisation en fonction d'objectifs chiffrés et réalistes d'accueil de population permanente, de la stratégie d'accueil de la population saisonnière, et de constitution de l'offre foncière qualifiée nécessaire au développement de l'économie productive visé par le PADDUC, avec un objectif d'accroissement progressif de la densité de l'urbanisation. Cette réflexion d'ensemble devra prendre en compte les éléments de diagnostic et orientations d'aménagement fixés pour ce SER dans le SAT.
- les conditions d'un aménagement durable (à titre d'exemple et de manière non exhaustive : accessibilité routière, desserte multimodale, mixité fonctionnelle,...) ;
- les modalités de participation des constructeurs et propriétaires fonciers au financement des aménagements et équipements publics.

En outre, comme toute extension, elle satisfait aux conditions de réussite du projet d'extension urbaine définies de façon générale au chapitre I.B.5 du présent livret.

PRÉCONISATIONS

Les SER étant par définition des secteurs à forts enjeux, en l'absence de document d'urbanisme, ou lors de la période de mise en compatibilité d'un document d'urbanisme en vigueur avec le PADDUC, l'autorité compétente est invitée à instituer, dans l'attente de la définition précise des modalités d'aménagement du SER, un périmètre susceptible de permettre la mise en œuvre d'un sursis à statuer sur les demandes d'autorisation, dans les conditions prévues à l'article L. 111-7 du code de l'urbanisme.

Le PADDUC recommande la mise en place d'une structure de pilotage, afin d'articuler les prévisions et projets d'aménagement des collectivités locales avec la nécessaire prise en compte des enjeux de niveau régional identifiés par le PADDUC sur ces secteurs.

Celle-ci pourra prendre la forme d'un **Comité de Pilotage** spécifique au SER considéré, regroupant les collectivités compétentes en matière d'élaboration de documents d'urbanisme et d'application du droit des sols, la CTC, l'AAUC, le représentant de l'État ainsi que tous les autres acteurs concernés par le développement du secteur ou les enjeux qui s'y expriment. Afin d'accompagner et d'assurer le suivi du projet, une contractualisation sera établie entre la CTC et les collectivités parties prenantes au projet d'aménagement.

Il est nécessaire que la concertation soit élargie, afin de respecter le principe constitutionnel de participation à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement (art 7 Charte de l'Environnement).

E. EN ZONE AGRICOLE ET FORESTIERE

D'après la loi du 5 décembre 2011 relative au PADDUC, la protection réglementaire des espaces agricoles peut s'articuler ainsi :

- Au titre des **espaces stratégiques (1)** :

Le PADDUC peut « définir leur périmètre, fixer leur vocation et comporter des dispositions relatives à l'occupation du sol propres auxdits espaces assorties, le cas échéant, de documents cartographiques dont l'objet et l'échelle sont déterminés par délibération de l'Assemblée de Corse » (art. L. 4424-11, II CGCT).

- Au titre des lois « Montagne » et « Littoral » (2) :

Le PADDUC peut, en ce qui concerne la protection des terres à vocation agricole, encadrer les documents locaux d'urbanisme et les autorisations d'urbanisme en précisant les modalités d'application des lois « Montagne » et « Littoral ».

- À cet égard, l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme, issu de la loi « Montagne », pourra ainsi être précisé et seront déterminées les modalités précises selon lesquelles il conviendra d'identifier, au sein des documents d'urbanisme, les terres agricoles à préserver, ces espaces ne seront pas assortis d'un document cartographique opposable.
- La loi « Littoral » ne prévoit, quant à elle, pas de protection particulière pour les espaces agricoles comparable à celle résultant de la loi « Montagne ». Toutefois, l'article L. 146-2 du code de l'urbanisme précise « Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6 ». La protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles constitue donc un des objectifs que la loi « Littoral », impose aux auteurs des documents d'urbanisme.

Pour les communes soumises aux deux lois, le principe de l'application cumulative est écarté par les textes dans certains cas limitativement énumérés.

Sur un territoire communal soumis aux deux lois, comme c'est très généralement le cas en droit, on fera alors prévaloir le texte le plus restrictif.

Lorsque des modalités d'application particulières sont énoncées par le PADDUC, elles précisent ou complètent les dispositions applicables à la montagne et au littoral.

En revanche, si le PADDUC ne précise aucune modalité particulière d'application, les dispositions législatives et réglementaires restent applicables sur le territoire, ainsi que les règles supérieures au PADDUC comme les lois « Littoral » et « Montagne » ou des documents comme le SDAGE.

Les modalités de transcription

Le principe de compatibilité du PADDUC avec les documents d'urbanisme d'échelon inférieur s'appréciera en contrepartie de la réalisation d'une démarche pour l'agriculture au travers de la réalisation d'initiatives prévues par un document d'objectif agricole et sylvicole prioritairement de dimension intercommunale ou micro-régionale qui intègre le continuum plaine-montagne.

La réalisation du document d'objectif agricole et sylvicole, prioritairement de dimension intercommunale ou micro-régionale, doit répondre à 3 objectifs :

- Elle a pour objet d'étudier et de quantifier l'ensemble des opportunités dont dispose les territoires sur le plan agricole et forestier. Elle doit se traduire *in fine*, par un plan d'action qui a vocation à mobiliser les acteurs du territoire et ses ressources. (Volet Développement)
- Les initiatives qui en découlent doivent permettre de pallier les difficultés foncières liées à l'indivision, au morcellement parcellaire, aux absences de titre ou encore aux faiblesses en termes d'aménagement et d'équipement. (Volet Mobilisation foncière)
- La réalisation du document d'objectif agricole et sylvicole permet aussi la transcription dans les territoires des orientations du PADDUC relatives à la protection des espaces agricoles. Pour ce faire il quantifie les indicateurs relatifs à la consommation des espaces agricoles (dont les espaces stratégiques définis par le PADDUC) et envisage l'évolution de ceux-ci au regard des hypothèses du plan d'action (Volet Protection/compensation).

Ainsi, la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le PADDUC est réalisée sur la base d'un document d'objectif agricole et sylvicole prioritairement de dimension intercommunale ou micro-régionale et de la mise en œuvre effective d'un processus de compensation, de mobilisation et de viabilisation des zones agricoles. Ce projet doit être mis en œuvre de façon effective. La protection des terres agricoles et pastorales doit en outre s'accompagner d'initiatives réelles et efficaces en matière de mobilisation et d'aménagement du foncier rural et forestier.

L'agence d'urbanisme élabore un rapport annuel dans lequel figure notamment l'indicateur de suivi des ESA. Sur la base de ce rapport annuel, L'Assemblée de Corse définira un seuil d'alerte afin de d'attirer l'attention des communes sur les risques d'incapacité à répondre aux objectifs assignés en matière de consommation d'espace agricole.

Les instances en charge de l'approbation des documents d'urbanisme apprécient la cohérence de ces documents au regard des cartographies du PADDUC, du plan d'actions prévu au document d'objectif agricole et sylvicole et des mesures ou engagements permettant de garantir son effectivité, après avis d'opportunité de la CTPENAF (art L112-1-2 du code rural créant cette commission par l'art. 25-1-3 de la loi d'avenir agricole 2014).

Cette articulation d'ensemble a pour finalité, la mise en œuvre effective du plan d'actions du document d'objectif agricole et sylvicole au travers d'actions concrètes non seulement de protection mais surtout de mobilisation et de mise en valeur du foncier, afin de maintenir et d'intégrer pleinement l'agriculture dans les processus de développement des communes.

→ La mise en œuvre

Au-delà du seul rapport à la cartographie du PADDUC, il est primordial que la notion de compatibilité des zonages avec les documents d'urbanisme de rang inférieur s'établisse sur la base d'un objectif précis de mobilisation du foncier agricole. Pour ce faire le PADDUC prévoit systématiquement la réalisation préalable de document d'objectif agricole et sylvicole, qui répond aux attentes des lois Montagne, Grenelle II, de Modernisation de l'agriculture et Avenir.

La réalisation du document d'objectif agricole et sylvicole prioritairement de dimension intercommunale ou micro-régionale est encadrée par une méthodologie précise qui prévoit :

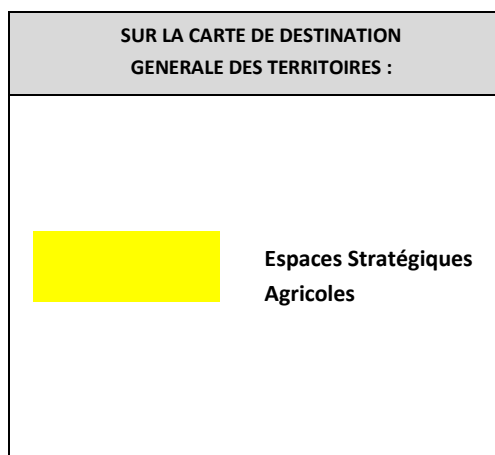
- La réalisation d'un diagnostic comprenant la cartographie des espaces agricoles à une échelle opérationnelle. Ce diagnostic doit permettre :

- d'apporter tous les éléments pour poser la question du type d'agriculture voulue par le territoire et de son type de relation avec la vie du territoire ;
 - une prise en compte fidèle des activités agricoles en place : potentialités et caractéristiques de l'activité agricole sur la commune. Il doit aussi intégrer les projets agricoles connus, en fonction de la qualité des terrains agricoles (potentiel agronomique, fonctionnalités), des projets de développement des agriculteurs et des candidats à l'installation ;
 - de réaliser la cartographie intercommunale ou communale des terres agricoles selon l'importance de leur enjeu en spécifiant les espaces stratégiques ;
 - d'apprécier l'impact de l'urbanisation passée et future sur les espaces agricoles. Le DOCOBAS s'intéresse à l'historique de consommation des espaces et aux évolutions récentes des fronts urbains.
- La définition d'un projet comprenant :
 - une orientation agricole pour le territoire, et validée par celui-ci ;
 - la définition d'un périmètre de projet à mobiliser pour l'agriculture ;
 - un plan d'action visant à maîtriser et mobiliser le foncier agricole et à compenser les pertes de foncier agricole, qui pourrait s'articuler autour:
 - **des outils de maîtrise du foncier** : l'Office foncier de Corse, outil déterminant de la mise en œuvre des politiques, la SAFER, le Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres ...
 - **des outils de mobilisation du foncier** : droit de préemption, Association Foncière Pastorale, Coopérative Forestière, Association Syndicale Libre, la mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées pour exploiter l'ensemble des potentiels productifs agricoles, sylvicoles et pastoraux de l'île, il faut notamment agir sur le regroupement des propriétaires et amplifier les démarches foncières territoriales ...
 - **des outils d'aménagement** : aménagement foncier agricole et forestier, désenclavement et desserte des espaces productifs par des infrastructures routières, équipement d'irrigation agricole ...
 - **des outils de protection renforcée** : mise en place de Zones Agricoles Protégées (ZAP), Périmètre de Protection et de Mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PAEN ou PPEANP), classement au titre de la protection des monuments naturels ...
 - Ce processus doit justifier l'ouverture ou le maintien des zones à bâtir et le plan d'actions doit permettre de compenser si il y a eu perte de foncier agricole et doit définir un projet de compensation avec des propositions spécifiques visant à :
 - rééquilibrer les usages du territoire (dimensionnement du projet) ;
 - mettre en œuvre une protection renforcée lorsque des niveaux d'alerte sont atteints (dynamique d'artificialisation critique, dysfonctionnement du marché agricole, ...) ;
 - aménager (aménagement fonciers et physiques).

1. PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES

1.1. Préservation des Espaces Stratégiques Agricoles

Identification, localisation et délimitation



Les espaces stratégiques ont été identifiés selon les critères alternatifs suivants :

- Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15% dans les conditions et pour les catégories d'espaces énoncées au chapitre II.B.2 p.144 du présent livret) et leur potentiel agronomique ;
ou
- Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15% dans les conditions t pour les catégories d'espaces énoncées au chapitre II.B.2 p.144 du présent livret) et leur équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation.

Cf. Livret II, Orientation stratégique n°14 et livret III, chap. I.B

PRESCRIPTIONS

Le PADDUC définit le périmètre des Espaces Stratégiques Agricoles à l'échelle du territoire régional, sur une cartographie au 1/50 000 (cartes n°9).

Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les localiser (SCoT) ou de les délimiter (PLUi, PLU, cartes communales) chacun à leur échelle.

Ils mettent en œuvre le PADDUC dans le cadre du rapport de compatibilité, dans le respect :

- Du principe de solidarité résultant de l'objectif quantitatif fixé au niveau du territoire régional, à savoir, garantir la préservation d'au moins 101 844 hectares et décliné commune par commune (Cf. Livret II, Orientation stratégique n°14 et livret III, chap. I.B) ;
- Des critères alternatifs énoncés ci-dessus ;

et en s'inspirant des modalités de transcription exposées ci-avant (page 46 et 47).

Au titre du principe d'équilibre (article L.121-1 du CU) et pour la mise en œuvre des autres orientations du PADDUC, ils localisent ou délimitent les Espaces Stratégiques Agricoles en tenant compte :

- de la ventilation par commune des surfaces d'Espaces Stratégiques Agricoles ;
- des emprises destinées à accueillir l'implantation d'installations structurantes d'intérêt public collectif contribuant à un développement durable et à la transition écologique et énergétique de la Corse et les installations d'extraction des ressources naturelles locales (gravières, carrières) ;
- des emprises manifestement artificialisées à la date d'approbation du PADDUC ;
- des secteurs constructibles des documents d'urbanisme (secteurs U, AU simples et AU stricts des PLU, secteurs constructibles des cartes communales, secteurs U et NA des POS) en vigueur à la date d'approbation du PADDUC
- des besoins justifiés d'urbanisation et d'équipements, dans une limite strictement compatible avec la quantification par commune des surfaces d'Espaces Stratégiques Agricoles.

Lorsque les documents locaux d'urbanisme localisent (SCOT) ou délimitent (PLU, carte communale) les ESA, en mettant en œuvre les dispositions ci-dessus énoncées, soustrayant ainsi à des fins non agricoles les ESA tels que localisés dans la carte n° 9, ils doivent pour autant impérativement respecter l'objectif global de préservation d'au moins 105 000 ha d'ESA, et sa déclinaison commune par commune telle que précisée dans le livret III.

Pour respecter cet objectif quantitatif, ils doivent identifier les terres répondant aux critères qualitatifs caractérisant les ESA et les classer à ce titre, en zone à vocation agricole stricte.

Si le PADDUC ne précise aucune modalité particulière d'application, les dispositions législatives et réglementaires en vigueur restent applicables sur le territoire, ainsi que les règles supérieures au PADDUC comme les lois « Littoral » et « Montagne » ou des documents comme le SDAGE.

Comme l'indique la Loi n° 2011-1749 du 5 décembre 2011 sur le PADDUC - Article L4424-11 modifié, à propos des espaces stratégiques, et donc des Espaces Stratégiques Agricoles : « En l'absence de schéma de cohérence territoriale, de plan local d'urbanisme, de schéma de secteur, de carte communale ou de document en tenant lieu, les dispositions du plan relatives à ces espaces sont opposables aux tiers dans le cadre des procédures de déclaration et de demande d'autorisation prévues au Code de l'Urbanisme ».

Principes de préservation et usages autorisés

Les Espaces Stratégiques Agricoles ont une fonction économique et sociale ; ils répondent à ce titre à l'objectif d'un développement plus endogène.

Ils ont en outre une fonction environnementale en matière de paysages, de coupures d'urbanisation, de prévention des risques naturels et de préservation de la biodiversité.

Leur préservation concourt ainsi à l'équilibre recherché par le PADDUC entre les perspectives de développement et de protection des territoires.

PRESCRIPTIONS

Les Espaces Stratégiques Agricoles sont préservés.

À ce titre :

- Ils doivent être maintenus dans leur ensemble pour assurer une continuité fonctionnelle.
À cette fin, la continuité des voies de communication nécessaires à la circulation des engins agricoles et des troupeaux est à maintenir et à rétablir chaque fois que cela est possible.
- l'absence d'exploitation ou l'existence d'une friche ne saurait justifier l'extension de l'urbanisation.
- Ils sont spécifiquement identifiés dans les documents d'urbanisme locaux en zone A affectée d'un indice ;
- Lorsqu'ils sont le support d'une exploitation forestière ou d'une activité de loisirs en forêt, ils sont classés en zone naturelle et forestière.

Ils sont régis par un principe général d'inconstructibilité. Dans ces espaces, peuvent seuls être autorisés :

- **Les constructions et installations strictement nécessaires tant en superficie qu'en volume, au fonctionnement et au développement d'une exploitation agricole** ou pastorale significative.
- Les constructions à usage de logement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la mesure où celle-ci requiert une présence permanente toute l'année en considération de la nature de l'activité et de la charge générée.


En outre, afin de réduire la consommation d'espaces agricoles et dans le respect de leurs fonctionnalités, les bâtiments afférents à une même exploitation doivent être regroupés. Dans les Espaces Proches du Rivage, ces bâtiments doivent en outre être intégrés au paysage.

- **La réfection et l'extension des bâtiments d'habitation existants** à la date d'approbation du PADDUC, conformément à la réglementation en vigueur.
- Le changement de destination des bâtiments désignés par le règlement du document local d'urbanisme, en zone agricole, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole du site ; le changement de destination est soumis en zone A à l'avis conforme de la CTPENAF.
- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, y compris les Installations de Stockage de Déchets Non Dangereux, conformément à la réglementation en vigueur et à la triple condition :
 - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole ou pastorale,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - et sous réserve de justifier qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'est envisageable à un coût économique ou environnemental acceptable.

Les travaux et aménagements nécessaires à la protection contre les risques (incendies et feux de forêt, inondation,...).

1.2. Préserver les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle

Identification, localisation et délimitation

SUR LA CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE DES TERRITOIRES :	
	Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle

Les **espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle** sont constitués par les espaces à vocation pastorale reconnus d'intérêt agronomique pour les systèmes de production traditionnels.

Ils sont **préservés en application des lois « Montagne » et « Littoral ».**

Cf. Livret III – p 69-70

PRESCRIPTIONS

Le PADDUC identifie les **espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle** à l'échelle du territoire qu'il couvre.

Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les localiser (SCoT) ou de les délimiter (PLU), chacun à leur échelle.

Les documents locaux d'urbanisme mettent en œuvre le PADDUC dans le cadre du rapport de compatibilité, dans le respect des critères énoncés ci-dessus et en s'inspirant des modalités de transcription exposées ci-avant (p. 46 et 47).

Ils sont **spécifiquement identifiés dans les documents d'urbanisme locaux en zone A ou en secteur non constructible (pour les cartes communales).**

Principes de préservation

PRESCRIPTIONS

La vocation agricole et pastorale de ces espaces est préservée conformément à l'article L 145-3-I du code de l'urbanisme, qui est par ailleurs directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Ces espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles et pastorales sont préservés.

Pour assurer une continuité fonctionnelle, **ces espaces doivent être maintenus dans leur ensemble.** À cette fin, la continuité des **voies de communication nécessaires à la circulation** des engins agricoles et des troupeaux est à maintenir et à rétablir chaque fois que cela est possible.

Dans ces espaces, l'absence d'exploitation ou l'existence d'une friche ne saurait justifier l'extension de l'urbanisation.

Hors espaces stratégiques, les espaces support d'une exploitation agricole sont **classés en zone agricole ou en secteur non constructible des cartes communales.**

Les espaces support d'une activité forestière sont **classés en zone naturelle et forestière.**

Le déclassement de ces espaces ne peut intervenir qu'à la stricte condition de la consommation préalable des espaces urbanisables et de l'impossibilité de la création (hors de ces espaces) de Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement selon les modalités prévues par le PADDUC (se référer à l'annexe 3 – Livret Littoral) Il doit être justifié par le besoin démographique.

Les documents d'urbanisme locaux justifient du respect de l'ensemble de ces conditions. En outre, ils doivent justifier du périmètre agricole à déclasser et ils peuvent s'appuyer à cet effet sur la réalisation d'un document d'objectif agricole et sylvicole ou équivalent qui prévoient des mesures de compensation, notamment sous la forme de :

- Zones Agricoles Protégées (ZAP) ;
- Périmètres de Protection et de Mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains ;
- politique d'aménagement foncier rural adaptée et d'intervention foncière à destination agricole ;
- la réalisation d'infrastructures ou d'équipements destinés à moderniser et optimiser l'activité agricole locale (ex : piste, réseaux d'eau, réseaux d'électricité...);
- mesures de soutien aux activités agricoles dans l'ensemble des espaces identifiés ainsi que d'outils de gestion.

La mise en compatibilité des documents d'urbanismes avec le PADDUC peut s'appuyer sur la réalisation d'un document d'objectif agricole et sylvicole prioritairement de dimension intercommunale ou micro-régionale et de la mise en œuvre effective d'un processus de protection et de compensation concourant à la mobilisation ou à la viabilisation de la zone agricole.

Usages

PRESCRIPTIONS

Seuls sont compatibles avec la vocation de ces espaces :

- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement et au développement de l'exploitation agricole, pastorale ou forestière.
- La réfection et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PADDUC ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, conformément à la réglementation en vigueur et à la triple condition :
 - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et pastorale ;
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - et sous réserve de justifier qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'est envisageable à un coût économique ou environnemental acceptable.
- Le changement de destination des bâtiments désignés par le règlement du document local d'urbanisme, en zone agricole, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole du site ; le changement de destination est soumis en zone A à l'avis conforme de la CTPENAF.
- Les travaux et aménagements nécessaires à la protection contre les risques (incendies et feux de forêt, inondation...)

▪ **Pour les 27 communes exclusivement soumises à la loi « Littoral » :**


Les installations liées aux activités agricoles compatibles avec le voisinage des zones habitées et les maisons d'habitation des exploitants doivent être construites, dès lors qu'elles constituent une extension de l'urbanisation :

- soit au sein des espaces urbanisés ;
- soit au sein des extensions urbaines en continuité des agglomérations et villages ;
- soit encore dans le cadre d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Une dérogation au principe de la continuité avec les agglomérations et villages peut être autorisée pour les constructions et installations liées aux activités agricoles incompatibles avec les zones habitées (*Règlement Sanitaire Départemental*). Cette dérogation n'est possible qu'en dehors des Espaces Proches du Rivage.

2. PRESERVER LES ESPACES NATURELS, SYLVICOLES ET PASTORAUX

Identification, localisation et délimitation

SUR LA CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE DES TERRITOIRES :	
	Autres espaces naturels, sylvicoles et pastoraux

Ils sont constitués des espaces naturels, forestiers, arborés, agro-pastoraux ou en friche.

Ils sont préservés en application des lois « Montagne » et « Littoral ».

Cf. Livret III – p 69-70

PRESCRIPTIONS

Le PADDUC identifie les espaces naturels, sylvicoles et pastoraux à l'échelle du territoire qu'il couvre. Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les localiser (SCoT) ou de les délimiter (PLU), chacun à son échelle.

Les documents locaux d'urbanisme mettent en œuvre le PADDUC dans le cadre du rapport de compatibilité, dans le respect des critères énoncés ci-dessus et en s'inspirant des « modalités de transcription » exposées ci-avant (page 46 et 47).

Les espaces naturels, sylvicoles et pastoraux couvrent extensivement tous les espaces qui ne sont pas classés dans une autre catégorie spécifique de la carte générale de destination des sols.

Ils recouvrent ainsi :

- les espaces pastoraux et sylvicoles qui ne sont pas considérés comme « Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle » ;
- les espaces forestiers ou naturels qui ne font pas l'objet d'une protection réglementaire forte ou qui ne sont pas compris dans des espaces stratégiques environnementaux.

Principes de préservation

PRESCRIPTIONS

La vocation naturelle et agro-sylvo-pastorale, des espaces identifiés ci-dessus est préservée conformément à l'article L 145-3-1 du code de l'urbanisme, qui est par ailleurs directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Ces espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agro-sylvo-pastorales sont préservés. Pour assurer une continuité fonctionnelle, ces espaces doivent être maintenus dans leur ensemble.

Dans ces espaces, l'absence d'exploitation ou l'existence d'une friche ne saurait justifier l'extension de l'urbanisation.

Les espaces support d'une exploitation forestière sont **classés en zone naturelle et forestière**.

Hors périmètre de régime forestier, les espaces support d'une exploitation agricole sont **classés en zone agricole ou en secteur non constructible des cartes communales**.

En outre le respect des paysages et des milieux environnants est assuré.

Cette protection est renforcée en raison de l'exposition au risque incendie des espaces concernés.

Le déclassement de ces espaces ne peut intervenir qu'à la stricte condition de la consommation préalable des espaces urbanisables. Il doit être justifié par le besoin démographique.

Usages

PRESCRIPTIONS

Seuls sont compatibles avec la vocation de ces espaces :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et au développement de l'exploitation, agricole, pastorale ou forestière.
- La réfection et l'extension de tous les bâtiments existants à la date d'approbation du PADDUC. L'extension des bâtiments d'habitation est autorisée dès lors que cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site ; le règlement du plan local d'urbanisme doit alors préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone.
- Le changement de destination des bâtiments désignés par le règlement du plan local d'urbanisme, en zone naturelle, est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis en zone N à l'avis conforme du Conseil des Sites, et en zone A à l'avis conforme de la CTPENAF.
- Les travaux et aménagements légers destinés à l'accueil du public et aux activités de loisirs de nature qui assurent la mise en valeur du site et contribuent à une gestion de la fréquentation par le public.
- Les travaux et aménagements nécessaires à la prévention des incendies (PPFENI).
- Les pistes forestières privées et publiques. La voirie étant un élément incontournable de la gestion forestière, l'étude des réseaux doit se faire par massif forestier. Cependant, pour des raisons d'impact et de coût, la priorité sera donnée à la réfection des pistes existantes partout où c'est possible. Au moment de leur conception les besoins des autres utilisateurs (agriculteurs, prévention incendie...) sont pris en compte ainsi que les éventuels impacts sur l'environnement et le paysage. La création d'une piste et les travaux d'exploitation doivent respecter notamment les dispositions de la Loi sur l'eau. Conformément à la réglementation, l'usage non contrôlé de ces pistes à d'autres fins pouvant avoir des conséquences néfastes sur l'environnement ne saurait être accepté.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ainsi que les installations hydrauliques, les carrières et les installations de traitement ou stockage des déchets non dangereux, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Font l'objet de zones dédiées délimitées par les documents locaux d'urbanisme, de manière à ce qu'elles ne compromettent pas la vocation des espaces naturels :

- les installations liées à la 1ère transformation du bois ;
- les équipements liés à la production d'énergie renouvelable

Les installations et équipements précités limitent au maximum leurs impacts sur les paysages.

▪ Pour les 27 communes exclusivement soumises à la loi « Littoral » :

Les installations liées aux activités agricoles, pastorales ou forestières compatibles avec le voisinage des zones habitées et les maisons d'habitation des exploitants doivent être construites, dès lors qu'elles constituent une extension de l'urbanisation :

- soit au sein des espaces urbanisés ;
- soit au sein des extensions urbaines en continuité des agglomérations et villages ;
- soit encore dans le cadre d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Une dérogation au principe de la continuité peut être autorisée avec les agglomérations et villages pour les constructions et installations liées aux activités agricoles, pastorales ou forestières incompatibles avec les zones habitées (*Règlement Sanitaire Départemental*). Cette dérogation n'est possible qu'en dehors des Espaces Proches du Rivage.

RAPPEL DE LA RÉGLEMENTATION

En matière de gestion forestière, la règle est que tous les bois et forêts présentent des « garanties de gestion durable » s'ils sont gérés au travers d'un document d'aménagement arrêté, un plan simple de gestion agréé ou un règlement type de gestion approuvé (art. L. 124-1 du CF). En l'absence de garantie de gestion durable, les coupes d'un seul tenant supérieures ou égales à un seuil fixé par le représentant de l'État dans le département et enlevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie ne peuvent être réalisées que sur autorisation de cette autorité, après avis, pour les bois et forêts des particuliers, du Centre national de la propriété forestière (CNPFF).

En outre, compte tenu du contexte de morcellement de la forêt privée et du manque de gestion induit, les propriétaires sont incités à se regrouper sous forme de coopérative forestière, d'association syndicale forestière ou d'autres types de structures équivalentes afin de favoriser l'établissement de plans simples de gestion.

PRÉCONISATIONS

Les collectivités territoriales pourront encourager le maintien des activités de production traditionnelles qui contribuent directement à la gestion des milieux et pourront :

- mettre en œuvre une politique d'aménagement foncier rural adaptée et d'intervention foncière à destination forestière et sylvicole ;
- réaliser des infrastructures ou équipements destinés à moderniser et optimiser l'activité forestière et sylvicole locale (ex : piste, réseaux d'eau, réseaux d'électricité...) ;
- mettre en place des mesures de soutien aux activités forestières et sylvicoles dans l'ensemble des espaces identifiés ainsi que des outils de gestion.

F. SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE : ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ENVIRONNEMENT

1. PROTÉGER LES ESPACES NÉCESSAIRES AU MAINTIEN DE LA BIODIVERSITÉ ET DES ÉQUILIBRES BIOLOGIQUES

1.1. Principe de préservation des espaces

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Il est nécessaire d'appliquer le principe constitutionnel de prévention afin d'éviter l'irréversibilité que constitue la consommation d'espaces naturels.

À l'échelle des plans locaux d'urbanisme, cette atteinte doit être diminuée également en application de la loi qui dispose qu'y sont fixés : « *des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.* »¹¹

En matière d'espaces, il est nécessaire que le **principe de non-régression des acquis environnementaux**¹² guide l'action des collectivités publiques.


¹¹ Article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme.

¹² Principe validé par la Recommandation de l'UICN (Union Internationale pour la Conservation de la Nature) issue du Ve Congrès mondial en Corée, 6-15 septembre 2012.

1.2. Prendre en compte les protections existantes

Les documents d'urbanisme devront prendre en compte à leur échelle les moyens de protection de l'environnement existants et leurs effets :

une protection législative directe	→ par le biais des lois Littoral et Montagne qui couvre l'ensemble des communes de Corse, notamment par le biais des Espaces Remarquables ou Caractéristiques (ERC)
des protections réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> → Réserves Naturelles de Corse → Réserves biologiques gérées par l'ONF → Arrêtés de protections de biotopes → Sites classés → Sites inscrits → Espaces boisés classés
des protections par la maîtrise foncière	<ul style="list-style-type: none"> → Espaces Naturels Sensibles → Terrains littoraux acquis par le Conservatoire du littoral et des rivages lacustres → Sites gérés ou acquis par le Conservatoire d'Espaces Naturels de Corse
des protections conventionnelles	<ul style="list-style-type: none"> → Parc Naturel Régional de Corse ; → « Opérations Grand Site » → Sites Natura 2000
des protections au titre d'un texte international	<ul style="list-style-type: none"> → Une aire spécialement protégée d'intérêt méditerranéen, la réserve internationale des bouches de Bonifacio → Une réserve de biosphère dans la vallée du Fango (convention MAB Unesco) → Le sanctuaire des cétacés (France, Italie, Monaco) → Zones humides d'importance internationale (convention Ramsar)

SUR LA CARTE DE DESTINATION GENERALE DES TERRITOIRES : LES ESPACES NATURELS	
	Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte

Il est à noter que l'ensemble des dispositifs existants de protection n'est pas de même valeur : la force, la nature et l'objet même des protections varient.

La carte de destination générale du territoire ne spatialise que les périmètres de protection forte.

1.3. Préserver et remettre en bon état les réservoirs et les corridors de la Trame Verte et Bleue

PRESCRIPTIONS

Lors de leur réalisation ou de leur révision, les documents locaux d'urbanisme devront **prendre en compte** la Trame Verte et Bleue de Corse (*Se référer à l'Annexe 5*). La **prise en compte** implique une obligation de compatibilité avec dérogation possible pour des motifs justifiés.¹³

Le PADDUC identifie à son échelle les réservoirs et les corridors de la Trame Verte et Bleue de Corse. **Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les délimiter chacun à son échelle**, en justifiant de la bonne cohérence de ces continuités écologiques face à celles identifiées à l'échelle régionale.

Les documents locaux d'urbanisme devront **préciser les mesures de préservation** (notamment au moyen de zonages), et, en tant que de besoin, **de remise en bon état** de la fonctionnalité et des continuités écologiques.

Les Zones naturelles d'intérêt écologique faunistiques et floristiques de type 1 sont considérées comme des espaces naturels exceptionnels. Des paramètres comme la rareté, l'intérêt esthétique manifesté par le public, une valeur scientifique reconnue à des biocénoses ou à des biotopes exigent d'étendre le nombre et de diversifier la nature des espaces réglementaires protégés qui peuvent être aussi bien des « merveilles de la nature » que des habitats d'espèces endémiques, rares ou menacées de disparition (ZNIEFF de type 1 et zones humides). Il paraît nécessaire que dans les zones qui ne font pas déjà l'objet d'une protection particulière, les autorités responsables usent de leur pouvoir de préservation spécifique pour les garantir notamment contre les constructions susceptibles de les dénaturer, et ce, conformément à la loi « Littoral », qui impose la préservation des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques et des espaces présentant un intérêt écologique.

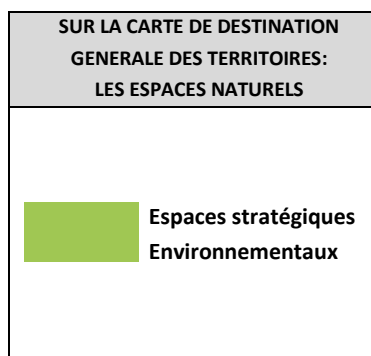
Toute dérogation devra être motivée.

Selon le Conseil d'État, la prise en compte impose de « ne pas s'écarter des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt [de l'opération] et dans la mesure où cet intérêt le justifie » (CE, 9 juin 2004, 28 juillet 2004 et 17 mars 2010) ».

1.4. Préserver les espaces stratégiques environnementaux

De manière générale, les enjeux de biodiversité devront donc être traités par la **prise en compte** de la Trame Verte et Bleue de Corse lors de la réalisation ou de la révision des documents locaux d'urbanisme (*Cf.* paragraphe précédent).

Toutefois, en application de l'Art. L. 4424-11.II, « le PADDUC peut, compte tenu du caractère stratégique au regard des enjeux de préservation ou de développement présentés par certains espaces géographiques limités, définir leur périmètre, fixer leur vocation et comporter des dispositions relatives à l'occupation du sol propres auxdits espaces ».



Les espaces présentant un intérêt écologique ou nécessaires au maintien des équilibres biologiques sont des espaces stratégiques pour la préservation de la biodiversité.

Lorsqu'il l'estime nécessaire, compte tenu du caractère stratégique au regard des enjeux de préservation, le PADDUC définit donc, dans les zones soumises à de fortes pressions, des **espaces stratégiques environnementaux**, dont l'objectif est de venir compléter – sans redondance, ni superposition – les protections existantes ou concomitantes à l'adoption du PADDUC (y compris Espaces Stratégiques Agricoles et identification des Espaces Remarquables ou Caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel du littoral).

¹³ Brouard-Masson et al. 2013

Les espaces stratégiques environnementaux sont définis comme tels :

- Ils présentent des enjeux de biodiversité, relevant d'une logique d'intervention prioritaire en référence aux documents de la Trame Verte et Bleue ;
- Ils sont soumis à une forte pression anthropique ou urbaine, qui, par la progression de l'urbanisation notamment, met en péril la **fonctionnalité** d'un réservoir ou d'un corridor de biodiversité tels que définis par la Trame Verte et Bleue ;
- Ils ne bénéficient pas déjà d'une protection réglementaire ou foncière suffisante (réserves naturelles, Espaces Remarquables ou Caractéristiques de la loi Littoral, arrêtés de protection de biotope, sites classés, terrains du Conservatoire du Littoral, etc.).

Identification et délimitation des Espaces Stratégiques Environnementaux

PRESCRIPTIONS

Le PADDUC identifie les espaces concernés à l'échelle du territoire qu'il couvre.

Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les délimiter, chacun à son échelle, dans un rapport de compatibilité avec le PADDUC, à l'issue des études prévues pour la prise en compte des continuités écologiques à l'échelle locale (cf. Annexe n°5 – TVB – partie 3 « appui à la mise en œuvre de la TVB de Corse »).

Régime de protection des Espaces Stratégiques Environnementaux

PRESCRIPTIONS

Les Espaces Stratégiques Environnementaux sont voués prioritairement au maintien ou à la restauration des fonctionnalités et continuités écologiques.

Les documents locaux d'urbanisme devront démontrer la compatibilité¹⁴ des projets d'aménagement au sein de ces espaces avec le maintien des continuités écologiques et plus largement la préservation des enjeux de biodiversité identifiés dans la trame verte et bleue sur ces secteurs.

Les documents locaux d'urbanisme devront préciser les **mesures de préservation** (notamment au moyen de zonages), et, en tant que de besoin, de **remise en bon état** de la fonctionnalité des continuités écologiques. Ces dispositions devront être appliquées de manière particulièrement rigoureuse en ce qui concerne les ZNIEFF de type I, pour lesquelles il paraît nécessaire que, dans les zones qui ne font pas déjà l'objet d'une protection particulière, les autorités responsables usent de leur pouvoir de préservation spécifique pour les garantir, notamment contre les constructions susceptibles de les dénaturer.

En l'absence d'un document local d'urbanisme compatible, toute extension de l'urbanisation est interdite au sein de ces espaces.

¹⁴ La compatibilité implique une obligation de non contrariété des orientations fondamentales de la norme supérieure. La notion de compatibilité laisse au PLU une certaine marge de manœuvre pour préciser et développer les orientations du document ou norme supérieur et établir des projets d'aménagement. Cette notion contribue à la mise en œuvre du principe de libre administration des collectivités territoriales en permettant aux communes d'exercer leurs compétences en matière de planification.

1.5. Préserver les espaces de nature « caractéristique »

SUR LA CARTE DE DESTINATION GENERALE DES TERRITOIRES: LES ESPACES NATURELS	
	Autres espaces naturels, sylvicoles et pastoraux

Les espaces naturels, sylvicoles et pastoraux sont constitués des espaces naturels, forestiers, arborés, agro-pastoraux ou en friche. Ils couvrent extensivement tous les espaces qui ne sont pas classés dans une autre catégorie spécifique de la carte générale de destination des sols.

La politique qui se dessine aujourd'hui est celle de l'extension de la reconnaissance législative de la nécessité de préservation d'espaces caractéristiques à toutes les typologies géographiques.

PRÉCONISATION

Le PADDUC préconise donc pour les décisions et plans ayant des incidences sur l'utilisation de l'espace ou des ressources naturelles, la préservation de portions de territoire où une nature simplement « caractéristique » a pu perdurer. Et ce, parce que celle-ci est fondatrice de notre identité ; ainsi que pour les générations futures, mentionnées dans la Charte constitutionnelle de l'environnement.

L'identification et la délimitation de ces portions en revient au conseil municipal voire à l'EPCI, meilleurs garants de la connaissance du territoire à cette échelle. À titre indicatif, il peut s'agir notamment d'une zone de maquis, d'une brousse à immortelles, de parcelle(s) comportant des affleurements rocheux, de vignobles abandonnés non référencés par la carte SODETEG, etc. Le choix de ces terrains exclut les zones agricoles sauf si demeure une compatibilité avec l'agriculture.

Lorsque le territoire est couvert par un document d'urbanisme ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du PADDUC relatives aux espaces naturels, sylvicoles et pastoraux.

Ce zonage « nature typique » ne doit cependant pas être détourné de son esprit et avoir pour corollaire la diminution de la protection d'espaces naturels remarquables.

1.6. Prendre en compte les espèces protégées lors du choix d'implantation d'équipements ou de constructions ou lors de la localisation des espaces à urbaniser

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

L'ancrage méditerranéen du PADDUC commande une réelle prise en compte des **espèces protégées par la Convention de Barcelone pour la Méditerranée**¹⁵ et ses protocoles.

Lors du choix d'implantation d'équipements ou de constructions ou lors de la localisation des espaces à urbaniser, la présence de ces espèces implique des mesures d'évitement.

La décision autorisant un projet de construction, d'aménagement, d'installation ou de travaux « *doit respecter les préoccupations d'environnement* », c'est-à-dire notamment **protéger, restaurer, remettre en état** « *les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques* » ainsi que « *les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, la qualité de l'air* »¹⁶.

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables sur l'environnement.

Cette disposition s'applique, que le territoire soit couvert ou non par un document d'urbanisme¹⁷.

Outre les espèces, leurs habitats naturels sont visés par les dispositions réprimant leur détérioration. Les préjudices indirects sont ici aussi pris en compte par la loi.

Lorsque des espèces protégées sont présentes dans les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I et de type II ne faisant pas l'objet d'un zonage protecteur, leur intérêt écologique justifie néanmoins qu'une attention particulière soit portée aux projets de travaux, installations, constructions, aménagements, susceptibles de s'y réaliser. Ainsi qu'en dispose la loi : « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement* »¹⁸ à savoir notamment « *les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques (...)* [et] *le principe de précaution* »¹⁹.

PRESCRIPTIONS

Concernant les ZNIEFF, de type I et de type II, les aménagements visés aux articles L. 146-1 et L. 145-2 du code de l'urbanisme n'y sont permis qu'après une analyse rigoureuse, un contrôle de leur impact sur la nature et de leur intégration dans les sites.

PRÉCONISATION

Le recours à un architecte est toujours recommandé pour les projets en ZNIEFF.

¹⁵ Convention du 16 février 1976 pour la protection du milieu marin et du littoral de la Méditerranée et ses protocoles additionnels, notamment Protocole de Marrakech relatif à la diversité biologique du 5 novembre 2009.

¹⁶ Article L. 100-1 du code de l'environnement.

¹⁷ Article R. 111-15 du code de l'urbanisme.

¹⁸ Article R. 111-15 du code de l'urbanisme.

¹⁹ Article L. 110-1 du code de l'environnement.

1.7. Protéger les zones humides

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Les documents d'urbanisme et décisions d'occupation des sols doivent intégrer le fait que la protection des zones humides, au titre de la ressource en eau, est d'intérêt général²⁰. « La protection des milieux naturels et des paysages », dont sont constitutives les zones humides, est un des objectifs du code de l'urbanisme²¹. De même, « la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques ». La nécessaire protection des zones humides est réaffirmée par d'autres dispositions législatives²² au travers des rôles précités qu'elles jouent. Le PADDUC réaffirme la nécessité de protection des zones humides, quelle que soit leur superficie (y compris zones de moins de 1 ha). En conséquence et conformément par ailleurs aux prescriptions du SDAGE, la liste des zones humides de moins de 1 ha qui ne peuvent figurer sur la cartographie pour des raisons d'échelle, sera jointe à la Trame verte et bleue au moment de l'élaboration du SRCE.

Une attention particulière doit être portée aux zones humides périurbaines subissant une pression anthropique particulièrement forte (urbanisation, sur-fréquentation).

À tous ces titres, l'artificialisation des zones humides est donc illégale. Elle est contraire aux orientations du PADDUC : « Ne pas compromettre les ressources naturelles du territoire » ; « Diminuer les facteurs de (...) risques » ; « Affirmer la protection (...) du littoral »²³.

Les anciennes zones humides qui ont été comblées doivent conserver un caractère naturel, même altéré, afin qu'une réversibilité puisse à terme être envisagée, entre autres pour restaurer les fonctionnalités en matière de diminution du risque inondation²⁴.

1.8. Lutter contre les invasions biologiques

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Afin d'éviter l'introduction sur le territoire insulaire d'espèces exogènes supplémentaires et de limiter la prolifération de celles déjà introduites, les programmes et décisions doivent **s'abstenir de recourir à ces espèces pour les aménagements**, en application du principe constitutionnel de précaution²⁵, et de la législation communautaire en cours d'adoption sur les espèces envahissantes²⁶.

Les **documents d'urbanisme peuvent identifier dans leurs règlements** des « secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre (...) écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »²⁷.

²⁰ Articles L. 210-1 et L. 211-1 du code de l'environnement.

²¹ Article L. 110.

²² Article L. 121-1 du code de l'urbanisme.

²³ Délibération de l'Assemblée de Corse du 26 juillet 2012, articles 2 et 3.

²⁴ Arrêt Cour administrative de Marseille du 30 mai 2013, 5^{ème} considérant, mentionnant que « les secteurs de débordements préexistants sont désormais urbanisés ».

²⁵ Article 5 de la Charte de l'Environnement : « Lorsque la réalisation d'un dommage, bien qu'incertaine en l'état des connaissances scientifiques, pourrait affecter de manière grave et irréversible l'environnement, les autorités publiques veillent, par application du principe de précaution et dans leurs domaines d'attributions, à la mise en œuvre de procédures d'évaluation des risques et à l'adoption de mesures provisoires et proportionnées afin de parer à la réalisation du dommage. »

²⁶ Commission européenne COM 2013/620 du 9 septembre 2013 : Proposition de Règlement relatif à la prévention et à la gestion de l'introduction et de la propagation des espèces envahissantes.

²⁷ Article L. 123-1-5, 7^o du code de l'urbanisme.

Il est à rappeler que : « Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, (...) »²⁸.

1.9. Prévenir et lutter contre les incendies et feux de forêts

Mettre en œuvre la politique régionale de protection contre les incendies de forêts et d'espaces naturels.

Rappel réglementaire

L'article L. 131-1 du code forestier et les arrêtés préfectoraux relatifs à l'emploi du feu doivent être respectés dans les deux départements.

PRÉCONISATION

Mettre en application le Plan de Protection des Forêts et de l'Espace naturel contre les Incendies (PPFENI) dans toutes ses dimensions juridique, technique, opérationnel

²⁸ Article L. 123-5 du code de l'urbanisme.

2. PRESERVER LE PATRIMOINE ANCIEN

Le patrimoine archéologique

Il s'agit là des vestiges qui permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel²⁹.

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

La détection et la sauvegarde du patrimoine susceptible d'être affecté par des travaux doit être mise en œuvre, et ce, dans des délais appropriés³⁰.

En tout état de cause, **un projet de construction, d'aménagement, d'installation ou de travaux peut être refusé, en application du code de l'urbanisme, s'il est susceptible de compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges archéologiques**³¹.

Cette possibilité est ouverte, que le territoire soit couvert ou non par un document d'urbanisme.

PRÉCONISATION

Il est recommandé aux collectivités territoriales de mobiliser les dispositions du code du patrimoine relatives à l'archéologie préventive³².

Le patrimoine historique

PRÉCONISATIONS

Afin de préserver le patrimoine historique, qu'il soit situé en espace naturel ou en espace urbanisé, **il est recommandé aux communes de prescrire sa réparation**. Elle se fera alors par la voie du maire lorsqu'il menace ruine³³ et pourra concerner les murs anciens, auxquels pourront être assimilés les aires à blé ; les monuments funéraires ; les bâtiments et édifices, ce qui peut comprendre les *casgile*, les fours, ...

Pour les fours, la réparation peut ne pas être fondée sur la menace de ruine et être simplement motivée par la crainte d'accident³⁴.

Les protections au titre des monuments historiques doivent davantage être mises en œuvre, étant donné le retard de l'île en la matière. Cela se traduit par le respect des dispositions existantes ainsi que par la mise en œuvre de nouveaux classements et inscriptions à l'inventaire supplémentaire. Les abords devront être préservés de manière suffisante, en termes notamment de distance, afin de sauvegarder la majesté de ce patrimoine (par exemple, accès au monument, ...).

Cultures ancestrales

PRÉCONISATION

Les cultures ancestrales nécessitent une préservation tant sur le plan des espèces que des espaces. Ainsi, à l'occasion des projets d'aménagement, doivent être autant que faire se peut, conservés indemnes de toutes destructions les terrasses de culture, les jardins de village (urticelli ou urtaghje), les jardins près des fleuves (orti ou chiosi ou fashiulaghji), les jardins de campagne, les aires à blé (aghje) et les canaux d'irrigation notamment.

²⁹ Article L. 510-1 du code du patrimoine.

³⁰ Article L. 521-1 du code du patrimoine.

³¹ Article R. 111-4.

³² Articles L. 521-1 et suivants du code du patrimoine. Article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales.

³³ Article L. 2213-24 du code général des collectivités territoriales.

³⁴ Article L. 2213-26 du code général des collectivités territoriales.

3. PROTÉGER LES PAYSAGES EXCEPTIONNELS ET REMARQUABLES

PRESCRIPTIONS

Si la conservation ou la mise en valeur d'un site peut être compromise par un projet de construction, d'aménagement ou de travaux, **le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales³⁵.**

Cette disposition s'applique, que le territoire soit couvert ou non par un document d'urbanisme.

PRÉCONISATION

La protection des paysages présentant une singularité est préconisée, ainsi que celle des abords.

Il est en effet nécessaire, devant l'érosion que ceux-ci connaissent, de mettre en œuvre plus systématiquement la conception développée depuis 1930 du joyau et de l'écrin.

Les tours génoises dont la cohabitation avec l'urbanisation moderne est peu heureuse, devraient voir leurs pourtours en *non aedificandi*, plus largement qu'actuellement. La préservation de la qualité paysagère des accès doit notamment être mise en œuvre. L'intégrité de l'entrée du site est une garantie importante de sa majesté.

Les espaces forestiers remarquables d'un point de vue écologique et paysager nécessitent des politiques de protection rapprochée contre les incendies, impliquant des techniques de gestion forestière appropriées.

³⁵ Article R. 111-4 du code de l'urbanisme.

4. PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE

4.1. Préserver les paysages

Les paysages doivent bénéficier d'une attention toute particulière, même dans les espaces à priori sans caractère remarquable.

Les secteurs identifiés sur la carte de synthèse (« le projet de territoire ») sont les secteurs que le PADDUC considère comme devant faire, en priorité, l'objet d'une approche paysagère globale pour la protection et la remise en valeur des paysages ordinaires.

La mise en œuvre d'une démarche de requalification paysagère globale sur les secteurs prioritaires identifiés par le PADDUC

PRESCRIPTIONS

Tout projet doit s'inscrire dans la dynamique des paysages. Il ne peut exister de réel projet de paysage sans une prise en compte de la relation sensible que l'on entretient avec l'espace et la nature.

L'élaboration d'un document de planification est un moment privilégié où il est possible de poser les bases d'une stratégie de reconquête des paysages en voie de banalisation et de construire des paysages de qualité.

Pour ce faire, **toute ouverture à l'urbanisation sur les secteurs transcrits** sur la carte de synthèse fonctionnelle du projet régional (« *Le Projet de Territoire* ») **devra être précédée d'une démarche de requalification paysagère globale** (se référer au livret III, page 111 et à la carte de synthèse fonctionnelle du projet régional au 1/100 000 pour leur identification).

Une requalification paysagère globale implique :

- une étude du site dans toutes ses composantes et des usages qui en sont faits ;
- une analyse sensible de ceux qui vivent et animent les territoires puisque le paysage est également une construction sociale.

Sur ces secteurs prioritaires identifiés par le PADDUC, sur lesquels l'impact de l'urbanisation récente sur le grand paysage cause des dommages pénalisants pour maintenir le cadre de vie des résidents, les moyens d'une économie productive et l'attractivité touristique de l'île, il est nécessaire préalablement à la requalification paysagère globale :

- **d'identifier les unités paysagères en jeu et leurs enjeux spécifiques** (Se référer à la *grille d'identification des types d'unités paysagères* ci-après) ;
- **d'identifier les formes urbaines concernées, les atteintes portées aux unités paysagères et les orientations spécifiques** (Se référer à la *grille de caractérisation des atteintes aux paysages et orientations spécifiques* ci-après).

À travers la prise en compte de ces enjeux et la définition de ces orientations, il s'agit donc de **favoriser l'intégration paysagère de l'existant, y compris dans la poursuite de l'urbanisation**. L'enjeu est de parvenir à **réparer, redessiner ou valoriser les lignes de force du paysage, à travers la planification et les projets urbains**.

GRILLE D'IDENTIFICATION DES TYPES D'UNITÉS PAYSAGÈRES (Source : Atlas des Paysages de la Corse)		
TYPES	CARACTÉRISTIQUES	ENJEUX SPÉCIFIQUES
<p>1 <i>Les plaines littorales et contreforts</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ce type de paysage se concentre sur la façade orientale de l'île. Le dialogue et le vis-à-vis entre la plaine et son contrefort montagneux forment la caractéristique principale. Ces espaces bien que différents dans leurs paysages sont indissociables. ▪ Le contrefort accueille les villages et hameaux, les forêts et vergers, les terrasses de jardins. ▪ La plaine est animée de petits vallonements alluvionnaires, elle accueille les cultures, haies, canaux, marais, les zones d'activité et urbaines plus récentes, les traits linéaires de la route et de la côte sableuse. ▪ La vue sur le contrefort, son relief, ses crêtes et ses villages perchés ou accrochés à flanc, est toujours présente. 	<p>Préserver la qualité paysagère de ces espaces et maintenir les liens physiques et visuels entre plaine/contrefort. Ils se brisent très rapidement dès que l'urbanisation linéaire s'installe, le long du réseau routier principal.</p>
<p>2 <i>Les plaines littorales et piémonts</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Au débouché de certaines grandes vallées de la côte ouest de l'île, là où les golfes sont assez ouverts et où le substrat rocheux a été fortement érodé et couvert de sédiments s'installent des plaines parsemées de collines qui marquent une transition douce vers les piémonts. ▪ Outre l'agriculture, ces espaces de par leur proximité de la mer sont propices au développement de centres urbains côtiers. ▪ Ce type est parfois soumis à une banalisation agricole, avec la perte de motifs « verticaux » (haies et alignements d'arbres) structurant ces paysages ouverts et plans, créant une diversité et contribuant à rompre la monotonie horizontale. 	<p>Les espaces à topographie ouverte et plane, rares en Corse mais qui caractérisent le type, y entraîne une démultiplication des réseaux accompagnée d'une urbanisation et/ou industrialisation linéaire qui perturbe l'organisation du parcellaire et la dynamique de cet espace.</p>
<p>3 <i>Les versants abrupts</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ce type de paysage est très rare (représenté par trois ensembles) mais très particulier. L'expression « plonger dans la mer » prend ici tout son sens. Il est matérialisé par des versants très abrupts, très minéraux dessinant une frange côtière rocheuse aux contours en dentelle. Abondent les falaises, éperons, calanches, caps et pointes s'élançant vers le large, anses et baies inaccessibles par voie terrestre. ▪ Les routes y sont rares, en balcon, sinueuses, accrochées et creusées dans les parois ; les ouvrages d'art anciens qui les accompagnent sont remarquables de prouesses techniques et esthétiques. 	<p>À l'exception des côtes de Capicciola à la Chiappa, peut-être plus accessibles, la pression urbanistique y est faible.</p>
<p>4 <i>Les vallées</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ C'est le type de paysage le plus représenté, organisé en arêtes depuis les échines des massifs montagneux. ▪ C'est sur les replis des versants très ramifiés que sont installés la majorité des villages et noyaux anciens d'habitat. ▪ C'est aussi là que l'on trouve la grande majorité des forêts, des châtaigneraies, vergers, potagers et cultures vivrières et élevages. Ces motifs et activités contribuent à façonner les paysages et les rendre d'une grande qualité. 	<p>Face à tout projet, il est nécessaire de conserver les caractères propres et typiques de ces éléments.</p>
<p>5 <i>Les massifs littoraux</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ce type ne se caractérise pas seulement par la proximité du littoral, mais aussi par la brusquerie de la rencontre entre mer et terre. ▪ Ce type, essentiellement présent sur la côte occidentale. ▪ Reliefs à forte minéralité, faible réseau hydrologique à régime généralement temporaire. Le littoral difficilement accessible. ▪ Ces massifs sont généralement contournés par le réseau routier. ▪ L'habitat est d'ailleurs sporadique, constitué de hameaux et de rares plus gros villages parfois. ▪ Actuellement, ils sont relativement épargnés par l'urbanisation littorale ; en effet es paysages qu'ils accueillent sont depuis longtemps reconnus comme exceptionnels et font d'ailleurs souvent l'objet de protections spécifiques (acquisitions du conservatoire littoral, sites inscrits et classés,...). 	<p>Ces traits de caractère liés à leur l'indépendance en tant que massif montagneux leur confère une singularité qu'il est nécessaire de préserver et de garder à l'esprit pour tout projet d'aménagement.</p> <p>Même situés à proximité immédiate de pôles urbains gourmands d'espaces, à ce jour on peut constater que ces territoires font de la résistance et restent profondément attachés à la singularité de leurs paysages.</p>

GRILLE DE CARACTÉRISATION DES ATTEINTES AUX PAYSAGES ET ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES			
FORMES URBAINES POUVANT PORTER ATTEINTE AUX UNITÉS PAYSAGÈRES	CARACTÉRISATION DES ATTEINTES PORTÉES AUX UNITÉS PAYSAGÈRES PAR LA FORME URBAINE CONSIDÉRÉE	UNITÉS PAYSAGÈRES CONCERNÉES	ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES
Le paysage d'urbanisation diffuse	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Urbanisation déployée le long des axes routiers ▪ Étalement sur plusieurs hectares par de l'habitat individuel ou du petit collectif (absence d'organisation spatiale, hétérogénéité du bâti, absence d'équipements et de lieux publics) ▪ Parcellaire relativement important ▪ Persistance de coupures urbaines ▪ Déconnexion des noyaux urbains traditionnels ▪ Rupture des liens visuels, perte des éléments de repère dans le paysage ▪ Etc. 	<p>①</p> <p>②</p> <p>④</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reconquête et rénovation du bâti vacant ▪ Extension maîtrisée des villages pour préservation du caractère traditionnel (prescriptions architecturales en accompagnement des cartes communales), Préservation des jardins et de l'espace agricole environnant ▪ Préservation des cônes de vue. ▪ Structuration d'une trame viaire autour des espaces publics, résidentiels et économiques ▪ Élaboration d'un programme paysager
L'agglomération récente (et/ou quartier périphérique de ville)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Développement d'une nouvelle centralité axée sur l'axe routier principal ; prégnance (ou non) de l'influence du centre historique sur la nouvelle zone agglomérée ; des densités importantes ; des zones d'activités (artisanale, industrielle et/ou commerciale) ▪ Pollution visuelle (notamment pré-enseignes) ▪ Forte minéralité ▪ Etc. 	<p>①</p> <p>②</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rénovation périurbaine ▪ Intégration dans l'espace public des lotissements existants ▪ Mutualisation des équipements, ▪ Décloisonnement des jardins privés, jardins partagés, parcs arborés, création de « coutures » harmonieuses avec l'environnement naturel et bâti, alliant qualités urbaine, architecturale et paysagère et environnementale, avec mixité des fonctions ▪ Élaboration d'un programme paysager
Le paysage « privatisé » (urbanisation par juxtaposition de lotissements)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des lotissements de grandes dimensions, à bouts touchants ; Mono-fonction (habitat), pas d'équipements structurants, pas de commerce, grande emprise foncière, bâti disposé au centre des parcelles 	<p>①</p> <p>②</p> <p>③</p> <p>④</p> <p>⑤</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Idem
Le cœur de ville ou village	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un centre urbain historique dense et structuré, reposant sur un plan de masse établi au préalable ▪ Des quartiers délaissés/dégradés ▪ Une urbanisation qui repousse les limites de la commune ▪ L'éloignement au centre historique se traduit par une perte de cohérence et de structure pouvant aller jusqu'au mitage avec le développement du périurbain 	<p>①</p> <p>②</p> <p>④</p> <p>⑤</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reconstruction de la ville sur la ville (adaptation du bâti ancien, densification avec utilisation des dents creuses, extensions verticales,...) ▪ Reconquête des espaces piétons ▪ Création de trames Vertes Urbaines pour un effet sur la captation du CO2 et la réduction des îlots de chaleur ▪ Abandon des plantations ornementales exigeantes en eau au profit de plantes endémiques, prairies sèches, etc.

Préconisations propres à tous les paysages

PRÉCONISATIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS

- **Définir les projets urbains à partir des enjeux paysagers, ce qui suppose :**
 - la détermination de l'échelle pertinente d'intervention et de gouvernance ;
 - l'identification des lignes de force du paysage (silhouette (dont urbaine), cône de vue, boisement ;
 - la prise en compte de ses enjeux dans la définition de la capacité d'accueil du site ;
 - la mise en œuvre d'une démarche de type « Charte architecturale et paysagère ».

- **Enfin, de manière générale, il est préconisé de :**
 - mettre un frein immédiat et définitif au mitage du paysage au moyen de la planification, du contrôle des autorisations et déclarations et du contentieux ;
 - encourager la restauration du patrimoine bâti rural dans le respect des techniques traditionnelles et avec des matériaux locaux donc issus de ce paysage ;
 - mettre en valeur, dans l'urbain ou le péri-urbain, les anciens ouvrages d'art, témoins même modestes du génie civil ; ou *a minima* préserver leurs abords ;
 - veiller avec tous les moyens à une production architecturale de meilleure qualité ;
 - planifier l'occupation ou l'utilisation de l'espace en prenant en considération les unités paysagères à préserver.

PRÉCONISATIONS GÉNÉRALES

De manière générale, pour une meilleure protection des paysages, au-delà des outils spécifiques (acquisitions par le Conservatoire du Littoral, sites inscrits ou classés, loi sur la publicité et les pré-enseignes, ...), il est recommandé de :

- Poursuivre les activités agricoles et pastorales qui ont façonné ces paysages au cours des siècles et préserver les zones gardant ce témoignage en péri-urbain ;
- Prendre en compte le paysage comme une composante fondamentale des projets d'aménagement et de planification : éviter d'en détruire les éléments caractéristiques, conserver des zones indemnes, reconstituer au maximum les parties détruites par l'aménagement, intégrer l'opération dans une végétation similaire à celle préexistante ;
- Favoriser l'enfouissement des réseaux (lignes électriques, téléphoniques, ...) ;
- Faire participer la Corse à des programmes européens sur la valorisation du patrimoine ;
- Contribuer à l'application de la Charte du Parc Naturel Régional de Corse ;
- Mettre en place un réseau régional des sentiers du patrimoine et le connecter à un véritable projet de développement du territoire.

4.2. Prévenir et gérer les risques

PRESCRIPTIONS

Les documents d'urbanisme devront assurer la sécurité publique en prenant en compte l'existence de risques naturels ou technologiques³⁶.

Les communes doivent être particulièrement attentives à la question des zones de crues torrentielles, de submersion marine, de mouvements de terrains ou autres risques dits « naturels », lors de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme et pour toute décision individuelle d'urbanisme ou d'aménagement. Pour ce, elles peuvent consulter le Document départemental des risques majeurs.

En tout état de cause, les projets de constructions, aménagements, installations ou travaux peuvent être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique³⁷.

Risque d'inondation

PRÉCONISATIONS

La gestion intégrée du risque inondation est promue par les Programmes d'action de prévention contre les inondations. Il s'agit de mettre en œuvre une politique globale, à l'échelle d'un bassin de risque. Pour cela il y a contractualisation entre les collectivités territoriales et l'État.

Risques en montagne

PRESCRIPTIONS

En montagne, même s'il n'y a pas de plan de prévention des risques, les documents d'urbanisme doivent tenir compte des risques naturels, « qu'il s'agisse de risques préexistants connus ou de ceux qui pourraient résulter des modifications de milieu »³⁸.

Il en va de même des autorisations délivrées (ou non) pour les travaux, constructions, installations.

Risque de mouvement de terrain

Les mouvements de terrains sont également un risque à prendre en compte, étant donné le contexte géologique de la Corse.

PRESCRIPTIONS

Les Dossiers départementaux des risques majeurs devront être consultés pour l'instruction des demandes d'autorisation du sol, ainsi que pour l'élaboration des documents d'urbanisme.

PRÉCONISATIONS

La cartographie établie par le Bureau de recherches géologiques et minières permet d'identifier les terrains présentant une prédisposition aux chutes de blocs ou glissements ou coulées (charriage torrentiel et ravinement). De même les autorités locales en charge de l'urbanisme pourront consulter le recensement des bassins versants prioritaires de risques de mouvements de terrains, réalisé par les DDTM.

³⁶ Article L. 121-1 du code de l'urbanisme.

³⁷ Article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

³⁸ Article L. 563-2 du code de l'environnement.

Risque d'incendie

Concernant le risque d'incendie, le Plan de protection des forêts et des espaces naturels contre l'incendie³⁹ relève parmi les facteurs favorables aux incendies une **urbanisation diffuse** et un **contexte naturel vulnérable** : une végétation combustible (nombreuses espèces pyrophiles), la sécheresse, des vents violents.

Les comportements criminels (rivalités personnelles, enjeux fonciers, pathologies), imprudents (écobuage mal maîtrisé) ou accidentels aggravent ces causes.

Aux facteurs propices aux incendies précités s'ajoutent, « une agriculture exploitant peu le territoire » et « un tourisme de pleine nature en développement » (points de concentration du public dans des milieux très combustibles).

L'urbanisation désordonnée y est qualifiée de « préoccupante ». Le Plan fait le constat « d'une politique d'urbanisation n'intégrant que pas ou peu le risque d'incendie en amont, voire une absence complète de politique d'aménagement du territoire tout court. ».

PRÉCONISATIONS

En conséquence, les objectifs de la politique de Défense des personnes contre l'incendie sont notamment « *la régulation des flux touristiques* » dans les massifs et une **urbanisation plus compacte**. La réalisation des équipements de défense de la forêt contre l'incendie (zones d'appui à la lutte, points d'eau, pistes) permet en outre de garantir l'intervention des services de lutte.

Risque Amiante Environnemental

La Corse a la particularité de compter sur son territoire de nombreux affleurements amiantifères, tous situés dans le département de la Haute-Corse. Soumise à l'érosion naturelle et aux activités humaines, notamment aux travaux d'aménagement et de construction, et en particulier aux terrassements, ces roches sont susceptibles d'émettre des fibres d'amiante dans l'air.

Une cartographie établie par le BRGM localise les secteurs d'aléa (minéraux naturels, roches amiantifères). Les secteurs d'aléa moyen à fort sont repris dans la carte des enjeux urbains et économiques du SAT.

Préconisations

Une doctrine sur les modalités de prise en compte du risque amiante environnemental par les porteurs de projets d'aménagement et les collectivités en charge de la planification urbaine est en cours d'élaboration par les services de l'État.

Au-delà des indications cartographiques du PADDUC (carte des enjeux urbains et économiques), les acteurs compétents sont invités à prendre connaissance de l'état précis de cette doctrine et de ses évolutions et d'en tenir compte dans leurs démarches.

Nonobstant cette "doctrine", le PADDUC recommande aux autorités en charge de l'urbanisme de consulter les mesures de concentration des fibres d'amiante dans l'air, effectuées par les autorités sanitaires (DDASS puis ARS) :

- Des repérages poussés devront être mis en œuvre avant les travaux.
- À l'occasion de toute nouvelle mise à nu d'une zone amiantifère, il devra être procédé à son recouvrement durable.
- Les projets de constructions, aménagements, installations et travaux peuvent être refusés, en application du code de l'urbanisme, s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité

³⁹ Approuvé par arrêté préfectoral du 16 mars 2006.

publique, que le territoire soit couvert ou non par un document d'urbanisme, ou d'être exposés à des nuisances graves pour les territoires non dotés d'un document d'urbanisme.

Ces projets peuvent aussi n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

La préservation de la santé des riverains durant les travaux sera spécifiquement prise en compte : protection continue des habitants, surveillance des abords, et protection particulière en fonction des conditions météorologiques.

4.3. Gérer durablement la ressource en eau

PRESCRIPTIONS

Lorsqu'une construction, un aménagement, une installation ou des travaux sont de nature à porter atteinte à la salubrité publique, **le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales⁴⁰.**

Cette disposition s'applique, que le territoire soit couvert ou non par un document d'urbanisme.

4.4. Préserver la qualité de l'air, lutter contre le changement climatique et se diriger vers l'autonomie énergétique à 2050

Mettre en œuvre l'architecture bioclimatique

PRÉCONISATIONS

Le changement climatique implique également une adaptation des pratiques architecturales « modernes ». Les constructions doivent être conçues selon les modalités de l'architecture bioclimatique, c'est-à-dire que doivent être pris au premier chef en considération, la localisation du projet, la géomorphologie du site, le climat insulaire et le microclimat. Il s'agit de projets architecturaux qui se prémunissent contre le bouleversement du climat mais aussi qui évitent d'y contribuer de par leur bilan énergétique. Ce dernier inclut l'énergie consommée pour la fabrication des matériaux de construction puis leur importation en Corse, la consommation énergétique du bâtiment pendant son fonctionnement et celle nécessitée par les transports des habitants ou usagers de ce bâti.

Il est donc indispensable de privilégier les matériaux locaux ou à faible empreinte écologique, choisir un site limitant les déplacements en voiture, prévoir une autonomie énergétique, la mobilisation de techniques telles que puits climatique ou provençal.

⁴⁰ Article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

4.5. Réduire et prévenir les nuisances de toutes natures

L'affichage publicitaire, les enseignes et les pré-enseignes

PRESCRIPTIONS

Afin de prévenir les nuisances visuelles que constituent les panneaux d'affichage et autres dispositifs publicitaires ainsi que les enseignes et les pré-enseignes, les interdictions d'apposition, notamment sur les arbres, devront être respectées⁴¹.

PRÉCONISATION

Il est préconisé, par exemple, parallèlement à l'élaboration d'un document d'urbanisme, que les maires interdisent par arrêté toute publicité sur des immeubles présentant un caractère esthétique, historique ou pittoresque. Cette mesure contribue aux indicateurs de compatibilité entre le PADDUC et les cartes communales, plans locaux d'urbanisme et schémas de cohérence territoriale.

La pollution lumineuse

PRESCRIPTIONS

Pour prévenir et limiter les nuisances que subissent les personnes et l'environnement en raison des émissions de lumière artificielle, les personnes publiques et privées respecteront les dispositions destinées à réduire ces émissions⁴². Il sera notamment porté attention aux prescriptions en matière d'éclairages publics par les autorités communales et les collectivités organisatrices de la distribution publique d'électricité, et ce, en fonction des zones d'implantation.

PRESCRIPTIONS

À l'occasion de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, le conseil municipal devra, au titre de la prévention de ces nuisances, prendre des décisions d'aménagement limitant les impacts des émissions lumineuses. Elles devront être particulièrement strictes dans les espaces naturels et dans les sites d'observation astronomique⁴³. Ainsi le territoire du parc naturel régional, les sites classés et inscrits, les sites Natura 2000, les réserves naturelles et les parcs naturels marins devront spécialement bénéficier de cette protection⁴⁴.

PRÉCONISATION

Par la commande publique, une diminution de cette pollution lumineuse peut également être atteinte. En outre il est nécessaire, pour réellement la limiter, que soit mis en œuvre le contrôle de l'application des normes en la matière⁴⁵.

⁴¹ Article L. 581-4 du code de l'environnement.

⁴² Articles L. 583-1 et suivants et R. 583-1 et suivants du code de l'environnement.

⁴³ Article R. 583-4 du code de l'environnement.

⁴⁴ Annexe du décret n° 2011-831 du 12 juillet 2011 relatif à la prévention et à la limitation des nuisances lumineuses.

⁴⁵ Notamment Arrêté ministériel du 25 janvier 2013.

Le bruit

Les infrastructures de transport terrestre de l'île doivent être conçues et réalisées afin de limiter les émissions sonores⁴⁶ dues à leur construction et à leur utilisation.

PRESCRIPTIONS

Il est nécessaire que les documents d'urbanisme assurent la prévention des nuisances de toute nature, dont fait partie le bruit.

Les projets de constructions, aménagements, installations et travaux peuvent être refusés en application du code de l'urbanisme s'ils sont susceptibles d'être exposés à des nuisances graves dues au bruit⁴⁷, dans le cas où le territoire n'est pas couvert par un document d'urbanisme⁴⁸.

PRESCRIPTIONS

Les collectivités territoriales gérant des routes concernées par les mesures de réduction du bruit doivent élaborer des plans de prévention du bruit⁴⁹ sur la base des cartes de bruit établies par l'État.

PRÉCONISATION

Les documents d'urbanisme pourront utilement être accompagnés d'arrêtés du maire⁵⁰ qui conféreront ainsi une cohérence à la politique locale en matière de nuisances sonores.

Une attention sera spécialement portée aux établissements diffusant de la musique, à l'exclusion des salles dont l'activité est réservée à l'enseignement de la musique et de la danse (réalisation d'étude sur l'impact des nuisances sonores⁵¹, contrôles par les agents des collectivités territoriales notamment⁵²).

4.6. Rappel pour la réalisation de parcours de golf

cf. annexe 8

Les projets de création des parcours de golfs sont soumis à la Collectivité Territoriale de Corse en sa qualité de personne publique associée à l'élaboration des documents locaux d'urbanisme. Dans le cadre d'une procédure de vérification de cohérence, elle émettra son avis en légalité et en opportunité en fonction de contraintes techniques, géographiques, environnementales, économiques et financières. Cet avis fera l'objet d'une délibération de l'Assemblée de Corse.

⁴⁶ Article L. 571-9 du code de l'environnement.

⁴⁷ Article R. 111-3.

⁴⁸ Article R. 111-1.

⁴⁹ Articles R. 572-8 à -11 du code de l'environnement.

⁵⁰ Article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales.

⁵¹ Article R. 571-29 du code de l'environnement.

⁵² Article L. 571-18 II du code de l'environnement.

G. EN ZONES COTIERES

Pour les prescriptions relatives aux zones côtières, se reporter à l'annexe 6 du PADDUC – Schéma de Mise en Valeur de la Mer – livre II « Orientations et prescriptions ».

II. REGLES D'URBANISATION SPECIFIQUES



La Corse est soumise à l'application de la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, dite «loi Montagne » et à la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi Littoral ».

Selon la rédaction de l'article L. 4424-11 du Code Général des Collectivités Territoriales issu de la loi du 5 décembre 2011 relative au PADDUC, celui-ci peut préciser les modalités d'application des lois « Littoral » et « Montagne » en fonction des particularités géographiques locales.

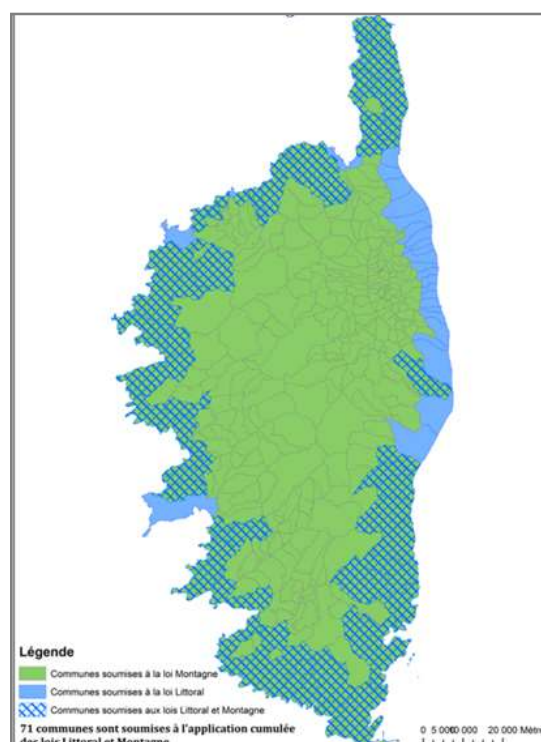
L'Assemblée de Corse, à travers le PADDUC, entend alors se saisir de cette compétence, de façon à sécuriser les espaces par une stratégie d'équilibre entre protection et développement et dans le même temps, à sécuriser les documents d'urbanisme locaux.

Les communes concernées

Les lois « Littoral » et « Montagne » s'appliquent de façon différenciée en fonction des territoires. Cette application des lois « Littoral » et « Montagne » concerne :

-  **262 communes qui ne sont soumises qu'à la « loi montagne »** (en vert sur la carte ci-joint)
-  **27 communes qui ne sont soumises qu'à la « loi Littoral »** (en bleu sur la carte ci-joint)
-  **71 communes qui sont soumises conjointement à la « loi Littoral » et à la « loi Montagne »** (en hachures bleues sur vert sur la carte ci-joint).

Cette double application est perçue par les élus comme une accentuation de contraintes liées, d'une part, à la restriction des surfaces sur lesquelles équipements ou constructions peuvent être autorisés et, d'autre part, à la superposition de procédures spécifiques très diverses.



Carte des communes soumises à la loi Montagne, Littoral et mixtes

La question de l'application cumulative

Le principe de l'application cumulative est écarté par certains textes, dans certains cas limitativement énumérés.

Dans les Espaces Proches du Rivage des communes riveraines de la mer, il est fait application des seuls principes d'urbanisation de la loi Littoral, cette disposition écarte donc expressément l'application de la loi Montagne au profit de la loi Littoral⁵³.

Sur le reste du territoire communal, où les deux lois s'appliquent, il sera en revanche fait cumulativement application des deux textes. On fera alors prévaloir le texte le plus restrictif :

- En principe, ce sera la loi Littoral qui encadre d'une manière plus stricte, l'extension de l'urbanisation, que ne le fait la loi Montagne, ce qui concernera les 71 communes précédemment citées.
- Mais la loi Montagne s'appliquera lorsqu'il s'agit de sujets relatifs aux chalets d'alpage, aux routes situées en dessus de la limite forestière, à l'exigence de préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard ou à la protection des terres agricoles.

⁵³ Art. L. 146-9 CU

A. REGLES SPECIFIQUES AUX COMMUNES SOUMISES A LA LOI LITTORAL

Afin de permettre le développement des territoires, tout en préservant le littoral, espace aussi fragile qu'attractif, la loi « Littoral » définit les principes d'aménagement et d'urbanisme à mettre en œuvre sur son territoire d'application, soit en Corse, sur **les quatre-vingt-dix-sept communes littorales et sur la commune riveraine de l'estuaire du Golo, Vescovato.**

Ces principes diffèrent en fonction de la proximité du rivage ou de la rareté et de la fragilité des sites ou milieux. Ainsi, elle dispose, à l'article L.146-4, du code l'urbanisme que « *l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* » et qu'elle doit être limitée dans les Espaces Proches du Rivage ; elle pose, par ailleurs, **le principe de l'inconstructibilité de la bande littorale des 100 mètres.**

En outre, elle entend protéger les sites et espaces qui présentent un caractère remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, ainsi que les espaces présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Afin d'appliquer ces dispositions de façon pertinente et cohérente sur le littoral de Corse, **la loi n° 2011-1749 du 5 décembre 2011, relative au plan d'aménagement et de développement durable de Corse, donne la possibilité au PADDUC, de préciser les modalités d'application de la loi « Littoral » adaptées aux particularités géographiques locales.**

Aussi, les précisions qu'apporte le PADDUC concernent :

- en premier lieu, **l'identification des espaces** distingués par la loi Littoral, ainsi que les **régimes de protection qui leur sont associés**, car il s'agit du préalable indispensable à la bonne application de l'ensemble des dispositions de la loi « Littoral » (1) ;
- ensuite **l'identification des formes urbaines** afin d'être en mesure de déterminer le régime d'urbanisation s'y appliquant (2) ;
- puis, les **règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation**, règles qui sont intimement liées à la définition et la délimitation des espaces et formes urbaines qui interviennent en amont (3) ;
- Enfin, l'articulation de législations de nature et d'objet différents avec la loi Littoral, en particulier, l'implantation des **installations et constructions nécessaires aux activités agricoles** (se référer aux orientations réglementaires propres aux zones agricoles, en page 145).

Il convient de rappeler que les dispositions de la loi « Littoral » s'appliquent de façon cumulative à chacun des espaces concernés et sont opposables à tout document d'urbanisme, et à toute autorisation d'occupation et d'utilisation du sol.

1. IDENTIFICATION DES ESPACES DISTINGUES PAR LA LOI LITTORAL ET LES REGIMES DE PROTECTION Y AFFERENTS

1.1. La bande littorale des 100 m

Identification et délimitation de la bande littorale des 100 mètres

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

La bande littorale des 100 mètres est un espace clairement délimité par la loi « Littoral » à l'article L. 146-4-III du code de l'urbanisme ; il n'y a pas de doute possible quant à ses limites : elle commence là où s'arrêtent les plus hautes mers en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles, et se termine 100 mètres plus loin. Sa délimitation s'applique à la fois par rapport au rivage et par rapport aux rives des étangs salés. Elle comprend ainsi, une partie des lais et relais de mer, partie constitutive du DPM.

En application de l'article L 146-4-III, les communes peuvent, au sein de leurs plans locaux d'urbanisme, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion côtière le justifient, élargir à plus de 100m la bande littorale et par conséquent, étendre la protection induite par le principe d'inconstructibilité qui s'y applique.

Régime de protection de la bande littorale des 100 mètres

Les espaces non urbanisés de la bande des 100 mètres sont protégés par le principe d'inconstructibilité. Des règles dérogatoires sont définies dans la loi « Littoral » pour les services et activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Principe d'inconstructibilité des espaces non urbanisés de la bande des 100 mètres

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

La loi « Littoral » protège la bande des 100 mètres hors des espaces urbanisés en posant le principe de son inconstructibilité. Aucune construction, ni installation n'y est autorisée en dehors des espaces urbanisés.

Règles dérogatoires pour les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau

CAS D'EXCEPTION

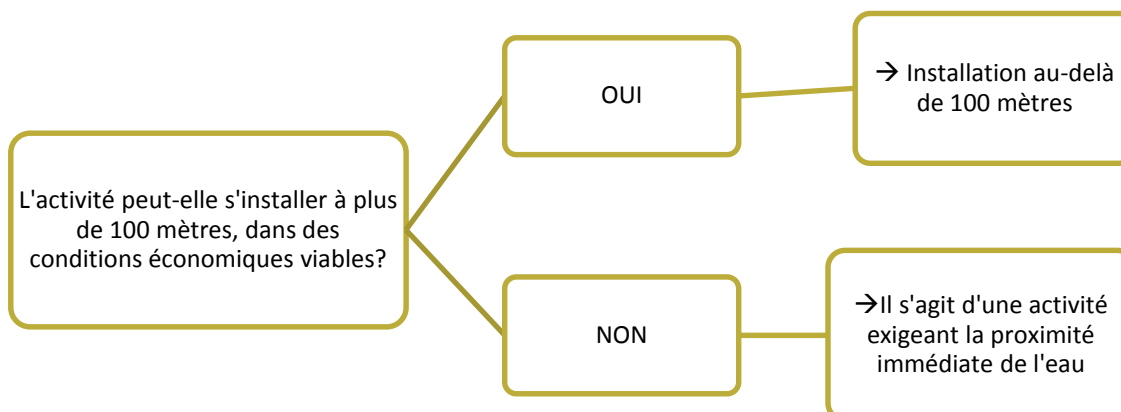
L'interdiction de construire dans la bande littorale des 100 mètres ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics et aux activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, mais leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique (Art. L. 146-6-III, al. 2). Notamment, elle ne s'applique pas aux « ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables ».

LA NATURE DES ACTIVITÉS ET SERVICES PUBLICS EXIGEANT LA PROXIMITÉ IMMÉDIATE DE L'EAU

Il est nécessaire de différencier les activités principalement touristiques, dont l'exercice est simplement facilité par la proximité avec l'eau mais n'en exige pas la proximité immédiate, et celles qui dépendent directement de la mer et en sont indissociables.

Services publics et activités indissociables de la mer et exigeant sa proximité immédiate	Services ou activités économiques et notamment touristiques liées à la mer mais n'exigeant pas sa proximité immédiate
<p>En application du premier article de la loi « Littoral », devenu l'article L. 321-1 du code de l'environnement et après analyse de la jurisprudence en la matière, on peut établir une liste de services publics et activités présumées exigeant la proximité immédiate de l'eau. Il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ des activités de pêche professionnelle ; ▪ des activités aquacoles des ateliers de mareyage (il s'agit plus précisément des constructions pour les dispositifs d'élevage, les parcs et bassins, les bâtiments liés à la production et à l'exploitation) ; ▪ les activités portuaires ; ▪ les activités de construction et de réparation navales ; ▪ les activités de transport maritime ; ▪ les ports de plaisance, uniquement pour la partie liée à la navigation, en dehors de toute fonction hôtelière, commerciale ou de logement ; ▪ les installations liées au service public balnéaire telles que les sanitaires de plages, les postes de surveillance de baignade, les bases nautiques... ; la définition du service public balnéaire renvoie à celle du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) partie intégrante du PADDUC. <p>Cependant, outre la présomption d'exigence de la proximité avec la mer pour ces activités et services, il convient de démontrer, dans une notice précisant l'activité économique exercée⁵⁴, que cette exigence est liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ à l'impossibilité technique d'un éloignement du rivage, ▪ aux conséquences financières induites par un éloignement du rivage. ▪ à des exigences sanitaires. <p>Le critère technique ne peut justifier à lui seul l'implantation d'une activité dans la bande des 100 mètres. Il doit être expressément combiné avec le critère « économique ».</p> <p>Il résulte qu'en fonction du besoin en eau, si le coût du recul de l'installation ne génère pas des coûts de fonctionnement et d'investissement qui portent atteinte à la rentabilité de l'entreprise, alors son implantation dans la bande des 100 mètres n'est pas justifiée.</p>	<p>Ces activités pourtant liées à la mer n'exigent pas la proximité immédiate de l'eau même si elles s'exercent dans la zone littorale et qu'elles dépendent de la mer, comme l'hôtellerie du tourisme balnéaire.</p> <p>Elles sont privilégiées par la proximité avec la mer. Ainsi, les constructions, installations et aménagements qui y sont liés n'entrent pas dans le champ de la dérogation offerte par la loi « Littoral » à l'article R.146.2 du code de l'urbanisme.</p> <p>N'entrent pas donc dans le champ des dérogations, les équipements liés à l'accueil des touristes et aux véhicules tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les parkings, même s'ils sont liés à l'accès aux plages ; ▪ L'hôtellerie-restauration ; ▪ Les parcs résidentiels de loisirs et centres commerciaux ; ▪ Les habitations y compris les logements de fonction liés aux activités autorisées ci-dessus ; ▪ Les terrains de camping et de caravanage ; ▪ Les abris à bateaux ; ▪ L'installation de stockage de bateaux ; ▪ Les constructions liées au gardiennage des activités aquacoles ; ▪ Les centres de thalassothérapie. <p>Sous l'égide de la loi « Littoral », ces aménagements sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le PLU. Cette délimitation doit respecter les règles relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peut pas intervenir dans la bande des 100 mètres.</p>

⁵⁴ Notice justifiant de l'activité économique exercée figurant à l'article L.431-16 du code de l'urbanisme.



RAPPEL RÉGLEMENTAIRES

L'article L. 146-4-III soumet à enquête publique l'ensemble des opérations qui peuvent être autorisées en application de ces dérogations. **Cela induit, qu'aucun permis de construire ni autre autorisation ne peut être délivré dans les espaces non urbanisés de la bande des 100 mètres de façon tacite** (Art. R.424-2, CU et L.123-11, CE).

En revanche, l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes est incompatible avec la bande des 100 mètres. (Art. L.146-5, alinéa 2, CU).

Le non-respect de l'interdiction d'aménager et de construire dans ces espaces naturels de la bande des 100 mètres constitue une infraction pénale inscrite aux articles L. 480-4 et L. 480-5 du CU.

Règles dérogatoires spécifiques à la Corse, pour des aménagements légers destinés à l'accueil du public

Rappel

Indépendamment des dérogations prévues à l'article L. 146-4-III du code de l'urbanisme concernant les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau dans la bande littorale des 100 mètres, **la loi du 5 décembre 2011 relative au PADDUC, modifiant l'article L.4424-12 du CGCT, dispose que le PADDUC peut déterminer les espaces situés dans la bande littorale des 100 mètres dans lesquels peuvent être autorisés des aménagements légers et des constructions non permanentes destinées à l'accueil du public, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et dans le respect des paysages et des caractéristiques propres à ces sites.**

Pour ce faire, le PADDUC doit tenir compte de la fréquentation touristique de certains sites et de la préservation de l'environnement. Il doit par ailleurs préciser les conditions de réalisation de ces aménagements.

Les dispositions du PADDUC qui déterminent ces espaces, leur fréquentation et les aménagements qui peuvent y être réalisés doivent faire l'objet d'une délibération particulière et motivée de l'Assemblée de Corse.

Par ailleurs, la réalisation de ces aménagements et constructions est soumise à l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er 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. Un rapport d'évaluation annuel portant sur la mise en œuvre des dispositions prévues par le présent article et précisant leur impact réel sur l'environnement et en matière de développement durable est établi par la collectivité territoriale de Corse et adressé au Premier ministre, qui le transmet au Parlement.

L'étude visant à déterminer ces espaces est réalisée dans le cadre du schéma de mise en valeur de la mer (SMVM – Annexe 8). Elle donne lieu à une typologie des espaces, représentée sur la carte n°8, des orientations (SMVM – annexe8, livre II, Volet 1.3.C) et des prescriptions spécifiques au sein du SMVM (SMVM – annexe8, livre II, Volet 3.3.A).

1.2. Les Espaces Proches du Rivage

Identification et délimitation des Espaces Proches du Rivage

PRESCRIPTIONS	
<p>Les SCOT et PLU doivent, à partir de la cartographie régionale indicative des Espaces Proches du Rivage intégrée au PADDUC, et de la pondération du faisceau de critères et d'indicateurs par séquence littorale qui figure dans le diagnostic du SMVM, identifier et délimiter, à leur échelle, les Espaces Proches du Rivage .</p>	<p>→ Voir les fiches Séquence et la pondération des critères par séquence dans le diagnostic du SMVM</p> <p><i>Annexe 6-SMVM- Livre I- p. 95</i> <i>Volet 1 8- Synthèse de l'approche terrestre</i></p>
<p>L'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, produite dans le rapport de présentation des SCOT et PLU, telle que le prévoient les articles L.122-1-2 et L.123-1-2 du code de l'urbanisme, doit être effectuée de façon différenciée du reste du territoire, dans les Espaces Proches du Rivage et en particulier, dans la bande littorale.</p>	

La délimitation des Espaces Proches du Rivage s'avère plus complexe que celle des espaces abordés précédemment, puisque la loi « Littoral » n'en donne pas de définition et ne fixe aucune limite maximale de distance par rapport au rivage, à partir de laquelle les dispositions de l'article L.146-4-II du code de l'urbanisme ne s'appliqueraient plus.

Or cette limite n'est pas sans conséquences. En effet, si la loi « Littoral » s'applique à l'ensemble du territoire communal, elle comporte cependant des **dispositions spécifiques aux Espaces Proches du Rivage, où l'urbanisation est limitée et soumise à des règles de procédure strictes**, afin de protéger les fronts de mer et de favoriser le développement de l'urbanisation en profondeur, à l'arrière des espaces déjà urbanisés.

→ Se référer aux règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation du présent chapitre

paragraphe II.A.3, p. 110 du présent livret

En outre, la possibilité de déroger au principe de continuité urbaine, prévue par la loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole, pour les installations et constructions agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées, n'existe qu'en dehors des Espaces Proches du Rivage.

Aussi, le PADDUC considère que l'importance de ces règles et la nécessité de garantir la sécurité juridique (des documents d'urbanisme et autorisations d'occupation et d'utilisation du sol), lui impose, dans le cadre de la possibilité offerte par la loi de préciser les modalités d'application de la loi « Littoral » adaptées aux particularités géographiques locales, d'accorder un soin particulier à la délimitation des Espaces Proches du Rivage.

Pour ce faire, le PADDUC énonce des critères et indicateurs constituant un faisceau d'indices permettant de caractériser les Espaces Proches du Rivage et d'en proposer, à l'issue d'un travail d'expertise, une délimitation indicative.

Cette délimitation prend en compte les précautions suggérées par la circulaire ministérielle du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi « Littoral » :

- Celle de chercher à « éviter le double écueil d'une délimitation trop restrictive, qui ne permettrait pas de protéger les espaces les plus proches des côtes, ou d'une délimitation trop large, qui aboutirait à interdire l'urbanisation « rétro-littorale » ce qui serait contraire à l'esprit de la loi » et aurait également, pour probable conséquence, un amoindrissement de la protection des Espaces Proches du Rivage , puisque l'on perdrait alors la gradation dans le régime de protection à mesure que l'on approche du rivage ;
- Celle de ne pas fonder la définition et la délimitation des Espaces Proches du Rivage sur un unique critère mais au contraire sur une approche géographique complète.

Faisceau d'indices et de critères pour reconnaître et délimiter les Espaces Proches du Rivage

Le faisceau s'inspire des critères retenus par la jurisprudence et repris dans la circulaire ministérielle du 14 mars 2006, en les affinant et en les complétant en fonction du contexte géographique local. Il tient compte des études de terrain menées dans le cadre de l'élaboration du PADDUC, d'avril à juin 2014.

Ainsi, la délimitation des espaces proches est susceptible de varier d'un littoral à l'autre, suivant la configuration des lieux, l'usage effectif des espaces littoraux dans le secteur considéré, les caractéristiques environnementales et paysagères, ou encore, les dynamiques socio-économiques.

FAISCEAU DE CRITÈRES ET D'INDICATEURS AU SERVICE DE LA DÉLIMITATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

CRITÈRES	INDICATEURS
Distance par rapport au rivage de la mer	
Configuration des lieux	Typologie des littoraux telle qu'approchée au 1.2.1 et précisé dans le diagnostic du SMVM (séquences et sous-séquences, cf. annexe III.A) du présent livret) ⁵⁵
	Géomorphologie : topographie, nature du sol, altitude...
	Existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer
	Existence d'une coupure physique forte : artificielle (voie de chemin de fer, autoroute, route...) ou bien naturelle (ligne de crête.. .)
Ambiance et paysage maritime ou littoral	Usage de l'espace séparant les terrains considérés de la mer (naturel, agricole, urbain)
	Paysage maritime et littoral – cohésion architecturale et paysagère
	Écosystème littoral : végétation, faune
	Microclimat
	Usage de l'espace, bassin de vie en lien avec la mer (Dynamiques socio-économiques- activités en lien avec la mer)

⁵⁵ . Elle est définie et présentée au sein du diagnostic In, SMVM – Diagnostic et enjeux, Volet 1 - Morphologie et occupation du littoral terrestre, volet 1, p.23 à 93

Explication des indices et critères :

▪ La distance par rapport au rivage de la mer

Le critère de distance par rapport au rivage de la mer apparaît de façon récurrente dans la jurisprudence. Pourtant, s'il est évident que définir une distance maximale au-delà de laquelle on ne serait plus dans les Espaces Proches du Rivage permettrait de simplifier le contentieux, il semble ne pas être le plus approprié ou, en tous cas, ne peut primer, ni suffire.

Aussi, le critère de distance doit impérativement être appréhendé en fonction du contexte local et s'inscrire dans une approche géographique globale. Il doit tenir compte :

- de la configuration et de l'ambiance des lieux ;
- du caractère naturel, agricole ou urbanisé de l'espace séparant le secteur considéré de la mer ;
- des relations socio-économiques de l'espace avec la mer.

Par ailleurs, le Législateur s'est attaché à prendre des dispositions d'encadrement spécifiques dans la bande des 2 km : on ne peut y localiser les nouvelles routes de transit (article L.146-7 du code de l'urbanisme). Par conséquent, il est parfois considéré que cela signifie qu'au-delà de 2 km du rivage, la protection des espaces littoraux nécessite moins de sévérité et que ces espaces sont donc moins sensibles que ceux situés à proximité immédiate de l'eau.

Cependant, le littoral est avant tout une entité géographique, que l'on ne peut segmenter de façon arbitraire, sans aucune considération géographique, pour en faire un outil d'urbanisme dans le but de faciliter l'application de la loi. Il est tout à fait possible, qu'en fonction de la configuration et des caractéristiques des lieux, que les Espaces Proches du Rivage puissent s'arrêter à 500 m du rivage, comme dépasser la limite des 2km.

Cette distance des 2 km ne peut donc toutefois être qu'un indice ; elle est au demeurant jugée non pertinente en considération des contraintes liées à la configuration des lieux ou le cas échéant, à l'insularité, selon les indications données par le Législateur lui-même.

▪ La configuration des lieux

La configuration des lieux est un critère régulièrement utilisé par la juridiction administrative, à travers notamment la question de la **co-visibilité de l'espace considéré et de la mer**. Il est, avec le critère de distance, celui le plus souvent retenu par la jurisprudence. **L'existence d'une coupure physique**, élément participant de la configuration des lieux, permet aussi parfois, d'établir une partition de l'espace, entre proximité du rivage et le reste du territoire communal

Associé aux critères d'ambiance littorale, de territoire de vie littoral, d'usage de l'espace, la configuration des lieux permet d'approcher, réellement, l'espace proche du rivage, au regard des particularités géographiques locales.

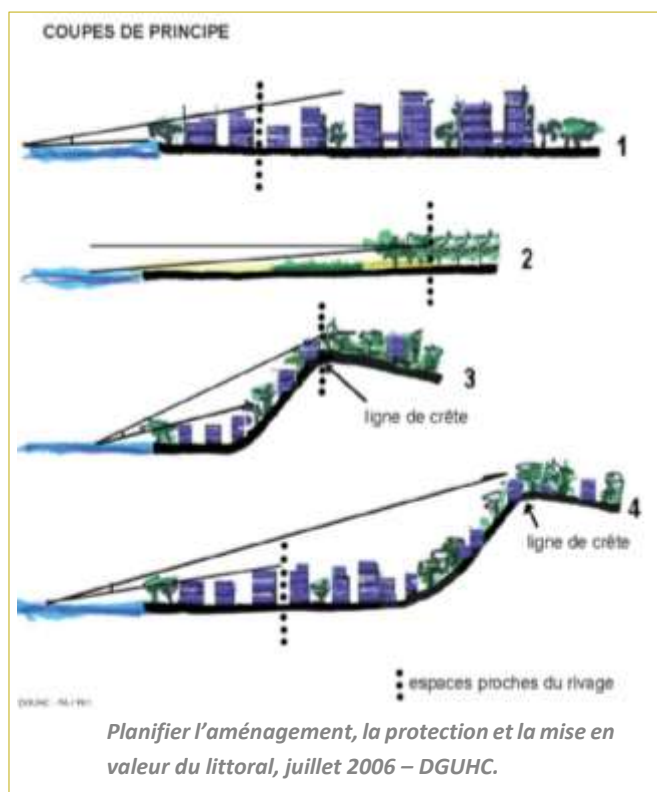
En fonction de la typologie des littoraux (littoral de plaine, massif littoral, plateau littoral...), en référence aux particularités géographiques locales présentées en première partie, la topographie et la géomorphologie des lieux peuvent complètement varier, induisant différentes configurations de lieux et impliquant ainsi une visibilité plus ou moins loin vers l'intérieur des terres, en lien avec le critère de distance évoqué précédemment.

Ainsi peut-on avoir, comme à Piana, des massifs qui plongent de façon abrupte dans la mer et, à la différence, une vaste plaine, avec une montagne reculée, loin en arrière, comme en Plaine Orientale.

En outre, des **coupures physiques**, qu'elles soient naturelles, résultant de la géomorphologie des lieux, ou qu'elles soient artificielles, produites par un espace urbanisé ou une infrastructure importante (route, chemin de fer, canal...) peuvent, sans masquer le littoral, partitionner clairement les communes littorales en deux entités fonctionnelles et paysagères différentes et offrir alors un moyen de délimitation des Espaces Proches du Rivage.

Les **éléments de relief** peuvent tout à la fois constituer par endroit un écran à la vue du littoral, séparant alors l'espace proche du rivage du reste du territoire communal, c'est le cas des crêtes les plus proches du littoral sur le versant ouest de l'île, ou au contraire produire un paysage dégagé jusqu'aux plus hautes cimes de Corse.

L'urbanisation, qui prend part à la morphologie d'un lieu, peut jouer également, outre la coupure physique, le rôle d'écran (Cf. coupes de principes ci-contre).



L'usage de l'espace littoral n'est ainsi pas neutre pour définir si les secteurs situés à l'arrière peuvent être considérés comme proches du rivage ou non. En effet, **un secteur séparé du littoral par une agglomération ou un secteur densément urbanisé de taille conséquente** (Cf. §1.1 l'identification des espaces urbanisés, p8), ne semble pas revêtir les caractéristiques d'un espace proche du rivage, mais semble au contraire constituer un secteur privilégié pour étendre l'urbanisation, puisque permettant de préserver les fronts de mer.

D'une manière générale, dans les espaces déjà urbanisés, le faisceau retenu doit conduire à considérer que seul le secteur situé entre le rivage et la partie urbanisée la plus proche de la mer, est un espace proche du rivage. Il est cependant essentiel de ne pas perdre de vue les autres critères de configuration des lieux et de co-visibilité. En effet, si l'espace urbanisé est situé sur une ligne de pente qui accentue la co-visibilité, les nouvelles constructions à l'arrière pourront alors être visibles en fonction de leur hauteur et de la morphologie de l'espace urbanisé et être, à ce titre, considérées comme appartenant toujours aux Espaces Proches du Rivage

Lorsque le rivage est globalement naturel, en revanche, même s'il supporte quelque urbanisation diffuse (de quelques constructions éparpillées à un lotissement peu dense), de plus vastes espaces pourront être considérés comme proches du rivage.

Ainsi, les Espaces Proches du Rivage auront tendance à être plus larges en terrains naturels ou agricoles et plus étroits dans les secteurs urbanisés du littoral.

Étroitement liée à la topographie du littoral qui offrent des perspectives plus ou moins profondes de part et d'autre du littoral, la co-visibilité est une notion qui s'entend :

- d'abord par la visibilité ; l'espace considéré est visible depuis la mer et/ou le rivage, ce qui signifie que lui-même voit la mer ou le rivage ;
- ensuite par la co-visibilité, au sens utilisé pour la protection des monuments classés ; l'espace considéré est dans le même champ de vision que la côte ou la mer, depuis un point à l'intérieur des terres.

La co-visibilité est un indice pouvant permettre de limiter les Espaces Proches du Rivage mais il ne doit pas être utilisé de façon absolue : non seulement un espace qui n'est pas en co-visibilité avec la mer peut appartenir aux Espaces Proches du Rivage, s'il prend part au paysage littoral et est sous ambiance littorale, mais de plus, un site co-visible avec la mer peut ne pas appartenir aux Espaces Proches du Rivage. Il est en effet évident que nos plus hauts sommets ne peuvent être appréhendés comme des Espaces Proches du Rivage, bien que co-visibles avec la mer.

C'est pourquoi, il est important de prendre en considération les autres indices de configuration des lieux permettant de définir les limites de la proximité du rivage, tels que l'altitude, mais aussi d'élargir l'approche avec les autres critères du faisceau.

- **Ambiance maritime ou littorale : caractéristiques environnementales et paysagères de l'espace proche du rivage**

Il a été proposé par des spécialistes du droit du littoral comme H. Coulombié et P. Redon⁵⁶ de définir l'espace proche du rivage comme « **la zone naturelle constituant un écosystème littoral quelle que soit sa profondeur à l'intérieur des terres** ». Ce critère d'écosystème littoral, bien que critiqué par ailleurs compte tenu de ses difficultés d'application, peut en revanche, s'appliquer plus aisément en Corse. En effet, les conditions géographiques particulières et notamment, l'amplitude du gradient altitudinal des côtes vers l'intérieur, induisent souvent un étagement marqué et rapide des milieux naturels. Ce critère semble donc particulièrement adapté aux spécificités géographiques locales et permet d'approcher bien plus fidèlement la notion d'entité géographique littorale. Il fonde le paysage littoral et l'ambiance maritime.

Il est évidemment lié à la configuration des lieux, d'où la nécessité d'une approche connexe.

Cependant, au-delà des seuls milieux naturels, le milieu littoral doit être abordé dans sa complexité et sa variété, en prenant notamment en compte, non seulement l'urbanisation littorale, mais aussi les activités anthropiques telles que l'agriculture, qui participent de la morphologie des littoraux en façonnant le paysage. L'espace proche du rivage doit donc aussi être caractérisé comme un territoire de vie, formant un ensemble socio-économique cohérent, en relation avec la mer. L'identification d'activités en lien avec la mer est un indice permettant de mettre en évidence les relations entre le territoire considéré et la mer, et amenant à le considérer comme proche du rivage.

Une agglomération ou un village d'une commune littorale tourné vers la mer, ses activités en témoignant, fait alors partie intégrante du territoire de vie littoral. Elle est alors, au moins, pour partie, incluse dans les Espaces Proches du Rivage. En revanche, dans le cas où ces entités urbaines, à l'image de Sartène, sont tournées vers l'intérieur, sans lien direct avec la mer, alors elles sont à considérer comme hors des Espaces Proches du Rivage.

Ainsi, l'appréhension de l'espace proche du rivage en tant que territoire de vie doit également être croisée avec la typologie des littoraux et des communes littorales dressée en première partie.

Aussi, afin de compléter l'approche écosystémique par une approche plus globale du paysage maritime et littoral, il convient d'introduire un **critère de cohésion architecturale et paysagère**.

Pour ce faire, outre la typologie des littoraux, l'expertise se référera notamment aux travaux menés dans le cadre de l'élaboration de l'atlas des paysages de Corse.

L'ensemble de ces critères doit être appliqué de façon combinée.

Afin de proposer la cartographie indicative des Espaces Proches du Rivage dans le Schéma d'Aménagement Territorial, **une expertise a été menée** pour arbitrer et pondérer leur importance en fonction des typologies de littoraux. Comme pour la délimitation des espaces remarquables ou caractéristiques, ce travail d'expertise fait l'objet d'un suivi et d'une **concertation au sein des comités techniques et de pilotage du SMVM**.

⁵⁶ *Le droit du littoral*, Litec 1992

Règles d'urbanisation spécifiques

Cette expertise est incluse dans le diagnostic du SMVM : il dresse la typologie du littoral et procède à un découpage en séquence et sous-séquences, pour lesquelles il justifie et argumente l'identification des Espaces Proches du Rivage.



*Cf. Annexe 6-SMVM- Livre I- p. 95
Volet 1/8- Synthèse de l'approche
terrestre*

Régime de protection des Espaces Proches du Rivage

PRESCRIPTIONS

Parce qu'ils peuvent subir une très forte pression anthropique et foncière et qu'ils sont rares, **les Espaces Proches du Rivage(EPR) bénéficient du régime de protection renforcé** de l'article L 146-4-II du Code de l'Urbanisme : **outre l'obligation de se réaliser en continuité avec les villages ou agglomérations existants ou en hameau nouveau intégré à l'environnement, l'extension de l'urbanisation doit y présenter un caractère limité.**

Le caractère limité de l'extension de l'urbanisation s'apprécie au regard des **critères** définis par le PADDUC.

Par ailleurs, dans le souci du respect de l'esprit de la loi « Littoral » et de la préservation des Espaces Proches du Rivage de Corse, **seules les communes ne disposant pas d'un village et/ou d'une agglomération pouvant être étendus en continuité dans les EPR, peuvent y réaliser un Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement**, et ce, dans des conditions définies au chapitre I.B.2 du présent livret.



Se référer aux « Règles applicables aux Espaces Proches du Rivage : le principe d'extension limitée et ses implications urbanistiques »
paragraphe II.A.3.3 du présent livret

1.3. Les Espaces Remarquables et Caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du Littoral et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques

La loi « Littoral » reconnaît et protège, **au titre de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme**, « les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et préserve les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ».

Identification et délimitation des espaces remarquables et caractéristiques

PRESCRIPTIONS

Le PADDUC localise à l'échelle du territoire régional, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Cette localisation donne lieu à une représentation cartographique au 1/50 000, géoréférencées en projection IGN RGF 93, représentant les espaces avec un contour de 2mm qui traduit l'imprécision aux limites de la localisation régionale. Elle est accompagnée de fiches descriptives et justificatives pour chacun des sites ou espaces identifiés qui dressent le portrait du site répertorient les éléments qui le composent et motivent sa qualification juridique d'ERC du littoral.

Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de délimiter, chacun à son échelle, les espaces concernés. Le trait de 2mm n'a pas vocation à représenter et encadrer leur marge de compatibilité avec le PADDUC mais traduit une réelle imprécision de l'exercice régional d'expertise, que l'échelle ne suffit à pallier. Le trait de contour est une abstraction cartographique, qui le plus souvent ne correspond pas à une limite physique. La manière de prendre en compte ce trait, sa limite intérieure ou extérieure, de part et d'autre de la ligne médiane, est fonction des caractéristiques de l'espace et des motivations citées dans la fiche.

Pour exemple d'application, lorsqu'une plage, ou tout autre espace de faible profondeur susceptible d'être totalement recouvert par l'épaisseur du ou des trait(s) de contour, figure explicitement dans la fiche descriptive d'un ERC comme composante de celui-ci, ce travail de délimitation dans les documents locaux, ne saurait avoir pour effet d'exclure ledit espace de la délimitation des ERC.



Se référer aux fiches de l'annexe 7
et à la carte n°9

En outre, **il appartient aux documents d'urbanisme de compléter, s'il y a lieu, cette protection, en identifiant, chacun à son échelle, les Espaces Remarquables ou Caractéristiques du littoral en fonction des critères énoncés aux articles L. 146-6 et R. 146-1 du code de l'urbanisme et le cas échéant de ceux mis en œuvre par le PADDUC au titre de l'article L.4424-12-I du CGCT.**

L'AAUC est chargée de réaliser un rapport annuel recensant, d'une part les difficultés éventuelles rencontrées par les élus locaux dans la traduction de l'épaisseur d'un trait de 2 mm et d'autre part la consommation aux franges des Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral qui pourrait en résulter.

Ce rapport soumis à la commission du Développement Économique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement, peut entraîner une modification de l'épaisseur du trait le portant à 1 mm, ainsi qu'un réexamen de la règle de transcription des Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral via une modification partielle du PADDUC (Art. L.4424-14 du CGCT) dans les documents d'urbanisme locaux.

La nature des espaces concernés

Rappel des textes - Article R. 146-1 du code de l'urbanisme

Le décret n°89-694 du 20 septembre 1989 fixe, en application de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, la liste des espaces et milieux susceptibles de répondre à la dénomination « Espaces Remarquables ou Caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques » et d'être préservés à ce titre.

« En application du premier alinéa de l'article L. 146-6, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques, ou présentent un intérêt écologique :

- a) **les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises** et les abords de celles-ci ;
- b) **les forêts et zones boisées** proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;
- c) **les îlots inhabités** ;
- d) **les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps** ;
- e) **les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés** ;
- f) **les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales** telles que les herbes, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants ; les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages
- g) **les parties naturelles des sites inscrits ou classés** en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application de la loi n° 60-708 du 22 juillet 1960, ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 ;
- h) **les formations géologiques** telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables ;
- i) **les récifs coralliens, les lagons et les mangroves dans les départements d'outremer.** »

Rappel des textes - Article L. 4424-12-I du code général des collectivités territoriales

Par ailleurs, l'article L. 4424-12-I du code général des collectivités territoriales dispose que le PADDUC « peut, par une délibération particulière et motivée de l'Assemblée de Corse, fixer, pour l'application du premier alinéa de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme, 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. Cette délibération tient lieu du décret prévu au premier alinéa du même article L. 146-6. Elle définit également leur localisation. »

L'identification des sites et paysages à préserver au titre de la loi « Littoral », en application du premier alinéa de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme, passe donc par un travail d'inventaire du territoire en recherchant les espaces qui répondent cumulativement aux deux critères suivants :

- **Appartenir à la liste des milieux ou espaces mentionnés aux alinéas a) à h) de l'article R. 146-1 du code de l'urbanisme exposés ci-dessus (le i) ne concernant que les départements d'outremer) ;**
- **Présenter une valeur, soit en tant que site ou paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, soit en tant qu'espace nécessaire au maintien des équilibres biologiques, soit encore, en raison de son intérêt écologique.**

Cette condition cumulative résulte de la rédaction même des articles L. 146-6 et R. 146-1 du code de l'urbanisme :

« [...] **en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent [...]** » (art. L. 146-6), « [...] **sont préservés dès lors qu'ils constituent un site ou paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique** » (art. R.146-1).

Il est ainsi nécessaire de protéger les sites et paysages naturels, qui en raison de leur caractère remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont **générateurs d'aménités**. Leur fréquentation ou leur simple vision induit un agrément gratuit, leur conférant une valeur de patrimoine commun dont la préservation présente un caractère d'intérêt public et général, en dépit de leur statut souvent privé.

De même, il convient de protéger les lieux, qui sans être remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et sans générer directement d'aménités, **contribuent à la richesse écologique**, compte tenu de la présence de milieux ou d'espèces à fort intérêt écologique et/ou participent au maintien de la fonctionnalité et des équilibres biologiques, et sont par conséquent, utiles et nécessaires pour les générations présentes et futures.

Certains espaces remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, peuvent correspondre simultanément à plusieurs des critères évoqués ci-dessus.

Par ailleurs, **dans les espaces remarquables, les parcs et les ensembles boisés les plus significatifs** par l'importance et la qualité de leurs boisements, ou par leur situation au regard de leur environnement urbain, **doivent être classés en espaces boisés** au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et en application de l'article L.146-6 - 4^{ème} alinéa (cf. 2.3.2).

Une attention particulière doit être portée aux **sites naturels classés et inscrits**, dont les parties naturelles ont vocation à être classées en espaces remarquables au titre de l'article R. 146-1 du code de l'urbanisme. Certaines communes littorales insulaires présentent de très vaste étendues de sites inscrits et classés qui parfois rentrent à l'intérieur des terres sur plusieurs kilomètres et jusqu'à des altitudes importantes. Aussi il convient de ne classer en ERC du littoral que ceux qui présentent des caractéristiques littorales et d'exclure, par conséquent, les parties montagnardes.

En outre, les sites couvrant des espaces agricoles ne sont pas automatiquement qualifiés en ERC ; ils sont analysés au cas par cas, en fonction de leurs caractéristiques et de leur participation à la « remarquabilité » ou à la spécificité d'un site ou d'un espace. Au sens du code de l'urbanisme, il ne s'agit en effet pas de parties naturelles. Par ailleurs, le caractère remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral des parties naturelles de sites inscrits est examiné à travers le prisme de l'étude sur les sites inscrits et classés de Corse réalisée par la DREAL et l'OEC.

Par définition, les espaces préservés au titre de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme, en raison de leur caractère remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral sont naturels, ce qui exclut donc les espaces urbanisés, aussi remarquables soient-ils. Ces espaces urbanisés peuvent faire l'objet d'une « pastille » à l'intérieur de l'espace remarquable ou caractéristique ; la cartographie délimite alors l'espace concerné et lui attribue un statut juridique conforme à sa vocation.

Cependant, la présence de quelques bâtis diffus, de constructions isolées, ne suffit pas à faire perdre à l'espace son caractère remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral ; les bâtiments sont alors intégrés au périmètre de protection des espaces remarquables ou caractéristiques, sans dérogation.

La méthodologie pour l'identification et le classement au titre de l'article L.146.6

Pour la réalisation des documents d'urbanisme et le classement des espaces au titre de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme, les communes et EPCI compétents se référeront à l'identification et à la cartographie de ces espaces par le PADDUC, réalisée au terme d'un exercice d'inventaire et d'expertise.

Cette expertise se fonde notamment sur l'énumération de l'article R. 146-1, ainsi que sur les atlas de la loi « Littoral » de 2004 réalisés par les services de l'État dans le cadre de l'élaboration de leurs Documents D'Application de la Loi Littoral (DDALL) qu'elle :

- **Réactualise**, notamment au regard de l'évolution de l'urbanisation et de la naturalité des sites ; Il faut cependant noter que l'actualisation ne doit pas consister à exclure les sites détériorés depuis 2004, si ces derniers conservent des capacités de régénération, ce qui est par exemple le cas lors d'incendies.
- **Confronte** au texte de loi et aux données disponibles pour en vérifier la pertinence ;
- **Complète** en prenant en compte les données des inventaires et études menés depuis l'approbation de ces atlas en 2004, notamment de la progression de l'inventaire ZNIEFF et de l'étude sur les sites classés menés par la DREAL, des travaux de l'Office de l'Environnement de la Corse sur les zones humides, la trame verte et bleue et les sites inscrits, des thèses et autres mémoires universitaires portant sur ce sujet, de l'atlas des paysages de Corse, etc. ; les compléments visent notamment à combler les lacunes en matière de géologie, de flore et de patrimoine culturel.

L'expertise est essentiellement fondée sur un travail bibliographique et géomatique ; elle ne donne pas systématiquement lieu à des analyses de terrain. En revanche, des analyses de terrain sont systématiquement réalisées lorsque l'expertise des données bibliographiques et géomatiques ne permet pas de justifier le classement d'un espace figurant aux atlas de la loi « Littoral » de 2004, des inventaires sur sites sont alors effectués avant éventuelle exclusion de la cartographie PADDUC des ERC.

En outre, afin de disposer de données à jour sur l'usage de ces espaces, une campagne de photographie aérienne est menée (juin 2014).

Ce travail d'expertise est mené en concertation. Il fait l'objet d'un suivi :

- **par un comité technique** constitué de techniciens des services de la Collectivité Territoriale de Corse et de son Office de l'Environnement incluant le Conservatoire Botanique de Corse, des services de l'État, de la délégation corse du Conservatoire du Littoral, des CAUE

- **par un comité de pilotage** composé du comité stratégique PADDUC, du Préfet de Corse, du président du CSRPN, des représentants de la Région, des départements et des communes littorales au Conseil maritime de façade de Méditerranée, des représentants des associations de maires et EPCI de Haute-Corse, de Corse-du-Sud et du littoral, des gestionnaires des réserves naturelles de Corse, de l'union des CPIE, des chambres d'agriculture, du Conservatoire du Littoral, des associations locales agréées de défense de l'environnement siégeant au Conseil Maritime de façade de Méditerranée et du Collectif loi Littoral.

Il est en parallèle fait appel à des personnalités qualifiées pour apporter des éclairages dans certains domaines.

Régime de protection pour les Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral

Rappel des textes législatifs et réglementaires

Aucune urbanisation ou construction nouvelle n'est possible dans les espaces protégés au titre de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme.

Toutefois, **des aménagements légers** liés à leur gestion, à leur mise en valeur, ou à leur ouverture au public peuvent y être implantés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des sites et des milieux.

Par ailleurs, **certaines équipements et infrastructures** peuvent à titre exceptionnel bénéficier de dérogations aux dispositions de la loi « Littoral » et par conséquent au régime de protection des différents espaces protégés du littoral.

Rappel des textes - Article L. 146-6 – 3ème et 4ème alinéas

Des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.

En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983.

Rappel des textes - Article L. 146-8 – 1er et 2ème alinéas

Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions de la loi « Littoral » et donc au régime de protection de l'article L. 146-6 du code de l'Urbanisme, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

À titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées avec rejet en mer, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées conjointement par les Ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement, par dérogation aux dispositions de la loi « Littoral » et donc par dérogation au régime de protection de l'article L. 146-6 du code de l'Urbanisme.

Rappel des textes - Article R. 146-1 – 1er alinéa

Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant de l'application de l'article L. 146-6, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.

Rappel des textes - Article R. 146-2

« En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

- b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- d) À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher,
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. »

Rappels et précisions

Sur les espaces préservés en application de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme, **sont autorisées, outre les aménagements légers** prévus par l'article R. 146-1 du code de l'urbanisme, **les opérations de gestion ou de restauration des milieux naturels. Y sont en revanche interdits tous les travaux susceptibles de porter atteinte à l'espace protégé et notamment, quel que soit leur volume, les déblais, remblais, et dépôts de toute nature.**

De façon à appliquer convenablement les dispositions de la loi « Littoral », il est rappelé que :

- **Un aménagement léger doit conserver des proportions raisonnables en fonction de son incidence sur l'environnement** ; le caractère léger des aménagements s'apprécie au regard de la hauteur, du volume, de l'emprise au sol, du rapport hauteur/emprise au sol, de sa taille, et notamment au regard des dimensions et de la configuration du site ;
- **La notion « démontable » ne signifie pas qu'il y a obligation de démonter chaque année.**

Selon le droit commun d'application de la loi « Littoral », seuls les aménagements limitativement énumérés par l'article R. 146-2 du code de l'urbanisme peuvent être considérés comme des aménagements légers autorisés dans les espaces régis par les articles L. 146-6 et suivant et L. 146-4 et suivant du même code.

Dans les espaces remarquables ou caractéristiques, en particulier, les règles relatives aux installations liées aux activités exigeant la proximité immédiate de l'eau sont plus strictes que dans la bande littorale des cent mètres :

- Les constructions et aménagements doivent être légers, conformément aux articles L. 146-6 et R. 146-2 du code de l'urbanisme ;
- Ces constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau ne peuvent être autorisés que dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevages d'ovins de prés salés et doivent être liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones ;

Par ailleurs, leur localisation doit être rendue indispensable par une nécessité technique impérative.

Le cas particulier des espaces boisés classés

Rappel des textes

En application du 4^{ème} alinéa de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme, **les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs d'une commune ou d'un groupement de communes littorales doivent être classés** au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, après consultation de la commission départementale des sites.

Les forêts et zones boisées côtières sont soumises d'une part, au **régime de protection des Espaces Remarquables ou Caractéristiques du littoral** et d'autre part, lorsqu'elles sont classées, aux **règles de protection des espaces boisés classés** en application de l'article L. 130 du code de l'urbanisme.

Le PLU peut, en sus, classer les autres forêts, parcs, et zones boisées proches du rivage de taille plus modeste, qui sont par ailleurs protégés au titre de la loi « Littoral », en application des articles L. 146-6 et R. 146-1 du code de l'urbanisme.

En outre, **il peut également classer les parcs à conserver, à protéger ou à créer**, enclos ou non, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, attenant ou non à des habitations.

La **servitude** peut être mise en place « *alors même que les parcelles en cause seraient peu boisées* »⁵⁷.

Rappel de la réglementation issue de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il **entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement** prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Dans tout espace boisé classé, **les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable** prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L. 124-1 et de l'article L. 313-1 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

⁵⁷ Cour administrative d'appel de Marseille, 16 mai 2007, 15^{ème} considérant.

1.4. Les coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation confortent les limites urbaines. Elles séparent des espaces déjà urbanisés ou à urbaniser. Elles empêchent la constitution, par jonction de plusieurs espaces urbanisés, d'un front bâti continu. Elles participent ainsi de la forme urbaine du projet d'extension. À ce titre, elles doivent être appréhendées comme un acte d'aménagement à part entière.

Identification et délimitation des coupures d'urbanisation

PRESCRIPTIONS

Les documents d'urbanisme locaux devront délimiter des coupures d'urbanisation. (Art. L. 146-2, CU).

Les coupures d'urbanisation sont classées en zone N ou A des PLU. Le SCoT les détermine et les localise (Art. L122-1 et R 122-3, alinéa 2, CU). **Le PLU les applique sur le terrain.** En l'absence de SCoT, elles doivent être délimitées par le PLU.

Elles peuvent être classées en N ou en A. **La vocation de l'espace (agricole, paysager ou de loisir) est à préciser** dans le document d'urbanisme. Le règlement de zone ne peut autoriser les constructions constituant une urbanisation.

Ces espaces naturels, zonés « N » ou « A » du PLU, conservent leur vie propre définie par leur règlement de zone. Le Règlement doit définir un niveau de protection adapté.

La nature des espaces valant coupure d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation correspondent à des espaces naturels, remarquables ou non, ni urbanisés, ni aménagés, de taille conséquente par rapport à leur environnement.

Elles peuvent être constituées :

- de bois, marais, et de tout autre espace naturel ;
- de ruptures topographiques (canyon, falaises, rivière, etc.) ;
- de zones d'aléas (ex : inondations) ;
- de zones agricoles.

Concernant plus spécifiquement les zones agricoles, les coupures d'urbanisation correspondent précisément aux critères mis en place par la loi n° 2006-11 d'Orientation agricole du 5 janvier 2006. Cette protection hautement contrôlée doit apporter des garanties efficaces concernant le détournement d'objectif et le risque de spéculation.

Les coupures peuvent recouper les continuités écologiques prévues par l'article L.123-1-3 du code de l'Environnement. Le cas échéant et compte tenu du fait, qu'elles n'ont pas la même finalité, les documents d'urbanisme devront distinguer, la justification des coupures d'urbanisation et celles des continuités écologiques.

Elles peuvent être identifiées sur l'ensemble du territoire communal indépendamment de la distance qui sépare les espaces en cause du rivage.

L'existence de constructions isolées ne leur enlève pas le caractère de coupures d'urbanisation. En effet, La coupure peut être délimitée sur un espace comportant des constructions qui ne remettent pas en cause le caractère agricole ou naturel dominant de l'espace.

Les critères déterminant une coupure d'urbanisation

Pour pouvoir être reconnus en tant que coupures d'urbanisation, les espaces considérés doivent :

CRITÈRES DÉTERMINANTS	IMPLICATIONS
Avoir une taille significative	Le caractère significatif d'une coupure d'urbanisation varie en fonction du contexte local, de la taille de la commune, des zones urbanisées. Les espaces trop restreints en zone urbanisée, n'ont pas vocation à être reconnus comme des coupures d'urbanisation.
Respecter la vocation agricole ou naturelle de la zone	La coupure d'urbanisation doit être classée, dans sa totalité, dans la même zone du document d'urbanisme. Ce classement renvoie au contexte paysager et à la vocation de la zone. Elle ne peut faire l'objet d'une modification.
Être pérenne dans le temps et l'espace	Un règlement de zone spécifique et prescriptif doit être défini.
Faire l'objet d'une gestion adaptée	Dans le règlement de zone en fonction du degré de protection, les règles de gestion vont différer concernant : <ul style="list-style-type: none"> ▪ les conditions d'accès et l'ouverture au public ; ▪ les activités autorisées ; ▪ les aménagements envisageables ; ▪ les modes d'entretien et d'exploitation permis.

Régime de protection des coupures d'urbanisation

Principe d'interdiction de toute construction et urbanisation nouvelles dans les coupures d'urbanisation

PRESCRIPTIONS
<p>Aucune construction ou urbanisation nouvelle n'est autorisée au sein d'une coupure d'urbanisation.</p> <p>Les coupures d'urbanisation gardent leur vie propre. Les constructions qui existaient antérieurement peuvent être liées à des activités économiques ou touristiques. Leur capacité d'évolution doit être examinée en fonction du niveau de protection des terrains sur lesquels elles sont implantées.</p>

Règles dérogatoires liées aux équipements, aménagements ou infrastructures autorisés

CAS D'EXCEPTION
<p>L'implantation des équipements, aménagements ou infrastructures au sein des coupures d'urbanisation est tolérée, pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les équipements légers relatifs aux loisirs et au tourisme (structures d'accueil légères, démontables, provisoires), dans la logique d'une implantation rendue nécessaire pour des besoins soit techniques, soit fonctionnels, soit du fait de la cohérence des équipements avec la vocation des espaces considérés. Ces équipements et aménagements ne pourront pas devenir des points d'ancrage pour le développement d'une urbanisation future. De plus, ils ne devront pas générer une imperméabilisation importante des sols. ▪ L'entretien, la rénovation et l'extension limitée des bâtiments à vocation agricole existants ; ▪ L'entretien et la rénovation d'habitat existant. Les travaux de rénovation et d'extension liés aux changements de vocation de certaines constructions existantes vers un usage en lien direct avec la vocation des espaces naturels ou agricoles concernés (agricoles, naturels, éco-tourisme et loisirs) sont autorisés.

2. L'IDENTIFICATION DES FORMES URBAINES DISTINGUEES PAR LE REGIME D'URBANISATION DE LA LOI « LITTORAL »

La loi Littoral se préoccupe d'encadrer les extensions de l'urbanisation ; ses dispositions ne concernent pas les espaces urbanisés existants, si ce n'est dans le cas particulier de la protection de la bande littorale des cent mètres.

Il résulte de ses dispositions que **seuls les espaces urbanisés présentant le caractère d'un village ou d'une agglomération peuvent être étendus**, les espaces urbanisés de nature différente ne pouvant donner lieu qu'à un renforcement de l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée existante.

En outre, **les espaces non urbanisés, vierges ou quelque peu bâtis, peuvent faire l'objet d'une extension de l'urbanisation sous la forme de Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement**, le recours à cette possibilité étant encadré par les dispositions du PADDUC.

L'urbanisation par densification, au sein de l'enveloppe de l'espace urbanisé, relève du régime général de l'urbanisation.

Ce mode d'urbanisation est une priorité du PADDUC, car il répond cumulativement aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain, mais aussi d'amélioration du cadre paysager et de la qualité de vie, enjeux d'autant plus prégnants sur le littoral.



ORIENTATION STRATÉGIQUE 11 DU PADD
« Vers un urbanisme maîtrisé, synonyme de qualité de vie et de respect de l'environnement »
livret II – ② PADD- Chap. III.C



Les précisions qui concernent l'identification des espaces urbanisés relèvent des orientations fondamentales du PADDUC et sont signalées par OFUP (Orientations Fondamentales d'Urbanisme PADDUC).

Il appartient au PADDUC de préciser les formes urbaines qui déterminent le régime de l'urbanisation du territoire des communes soumises à l'application de la loi « Littoral », à savoir donc :

- **Les agglomérations et villages**, en continuité desquels, la loi « Littoral » autorise des extensions de l'urbanisation ;
- **L'espace urbanisé peut et doit être renforcé** suivant les modalités indiquées p 7 et 9 du présent livret, à **l'exclusion de toute extension de l'urbanisation.**

Cette identification doit procéder d'une approche objective, conforme aux finalités poursuivies par le Législateur et tenant compte des particularités géographiques locales.

2.1. L'identification des formes urbaines autorisant les extensions de l'urbanisation : agglomérations et villages

PRESCRIPTIONS

Dans un territoire soumis à l'application de la loi « littoral », l'extension de l'urbanisation n'est admise qu'en continuité des agglomérations et villages.

La mise en œuvre de cette faculté implique donc que les documents d'urbanisme locaux identifient les agglomérations et villages au sens de la loi « Littoral », dès lors qu'ils entendent procéder à une extension de l'urbanisation.

À cette fin, ils doivent justifier de l'identification et de la délimitation des agglomérations et villages au regard des critères et indicateurs définis par le PADDUC. Leur rapport de présentation comporte le renseignement des grilles de lecture mises en place par le PADDUC.

À défaut, aucune extension de l'urbanisation ne saurait être admise.

L'identification et la délimitation des agglomérations

Le PADDUC reconnaît les particularités géographiques locales relatives aux agglomérations.

La Loi « Littoral » entend l'agglomération au regard des préoccupations qui sont les siennes, comme correspondant à toutes les formes urbaines de taille supérieure au village : du bourg à l'agglomération multi-communale en passant par la ville.

Si l'essor de l'urbanisation en France continentale conduit aujourd'hui à percevoir les agglomérations comme des structures multi-communales, il existe une différence sensible d'échelle entre la Corse et le continent au regard de la population ou de la taille des villes.

C'est donc en tenant compte de cette différence d'échelle que le PADDUC arrête une liste de critères et d'indicateurs constituant un faisceau d'indices de nature à permettre d'identifier l'agglomération, le plus souvent, en deçà du périmètre de la commune, au sens administratif du terme. Cette liste privilégie des éléments déterminants de la hiérarchie urbaine, comme la taille, les fonctions, ainsi que le caractère dynamique, structurant et polarisant.

Ces critères sont intégrés dans la grille de lecture argumentée présentée ci-joint, accompagnée d'un guide d'utilisation qui permet aux documents locaux d'urbanisme d'identifier les agglomérations au sens de la loi « Littoral » et surtout, d'en délimiter l'enveloppe urbaine.

Cette grille donne ainsi une clé aux acteurs publics pour jauger la pertinence et la faisabilité juridique et technique de leur projet d'extension de l'urbanisation, et ainsi, d'en argumenter l'éventuelle réalisation.

GRILLE DE LECTURE : FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DES AGGLOMÉRATIONS					
Critères	Indicateurs/indices		NOTE (de A à E)	Oui/ Non	
① Lieu de vie à caractère permanent	Lieu d'habitat à caractère permanent : nombre significatif de résidences principales				
	Croissance démographique				
	Croissance du parc de logements permanents				
	Concentration d'emplois				
② Fonction structurante pour la microrégion ou pour l'armature urbaine insulaire	Fonction polarisante – Constitue un pôle du maillage territorial	Constitue une centralité			
		Dispose d'une aire d'influence : flux entrant puis sortant quotidien de biens et de personnes			
		Pôle de services et/ou pôle d'emplois			
		Anime un territoire			
	Grande mixité des usages et des fonctions et forte multiplicité	Équipements et services			
		Emplois			
		Activités et commerces			
		Habitat			
	Bon niveau de desserte par les infrastructures de transports et les transports publics				
	Présente une centralité				
③ Taille et densité importantes	Population importante	Nombre supérieur au village			
		Densité de population élevée			
	Ensemble continu de bâti de taille supérieure au village	Ensemble continu de bâti			
		Densité de bâtis significative			
		Surface de l'espace urbanisé supérieure au village			

GUIDE D'UTILISATION ET D'EXPLOITATION DE LA GRILLE DE LECTURE :

La grille de lecture ci-dessus permet d'analyser toute forme urbaine, tout espace urbanisé et d'établir s'il s'agit ou non d'une agglomération au sens de la loi « Littoral » et d'en délimiter l'enveloppe urbaine.

Ainsi, dans le contexte géographique, urbain et socioéconomique de la Corse, est alors considéré comme agglomération, un espace densément urbanisé, compact, de taille supérieure au village, présentant le caractère d'un lieu de vie permanent et disposant d'une population conséquente, qui revêt, de plus, une fonction structurante à l'échelle d'un micro-territoire ou bien de la région.

Par conséquent, pour être reconnue en tant qu'agglomération au sens de la loi « Littoral », la forme urbaine étudiée devra impérativement répondre cumulativement à l'ensemble des critères et indicateurs de la grille de lecture.

Le **système de notation allant de « A à E »** permet d'affiner l'analyse et d'établir plus facilement le diagnostic de la forme urbaine, tout en le rendant lisible par tout un chacun. L'obtention d'une note E à l'un des **indicateurs**, ou d'une note moyenne de D ou E à l'un des **critères** signifie alors que la forme urbaine analysée n'est pas constitutive d'une agglomération.

Cependant, en général, l'identification des agglomérations est aisée et ne pose donc pas de problème.

L'enjeu de cette grille est donc essentiellement de permettre l'identification des limites de l'enveloppe urbaine de l'agglomération. Il s'agit d'être en mesure d'analyser tout espace urbanisé pour déterminer s'il est inclus dans l'enveloppe urbanisée d'une agglomération, **au regard des indicateurs caractérisant :**

- **Un lieu de vie à caractère permanent,**
- **Un espace présentant une densité humaine et bâtie significative, composé d'un ensemble continu de bâti.**

Par ailleurs, si, pour appartenir à l'agglomération, l'espace analysé n'a pas, lui-même, vocation à être structurant ou polarisant, il doit cependant présenter un niveau d'équipements par les infrastructures de voirie et de réseaux divers, et un niveau de desserte par les transports publics, compatibles avec l'appartenance à l'enveloppe urbaine d'une agglomération.

Des espaces bâtis séparés du noyau central de l'agglomération par un espace naturel ou faisant l'objet d'une urbanisation diffuse, ne peuvent en aucun cas être inclus dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération.

L'identification et la délimitation des villages

Le PADDUC identifie les villages en s'appuyant sur un faisceau de critères et d'indices. Le PADDUC constate que le terme de village recouvre des réalités diverses. Cependant, au-delà de la forme urbaine propre à chaque village, en raison d'un tissu urbain souvent conditionné par la géomorphologie et de fonctions étroitement liées aux besoins socio-économiques du territoire, il est possible de dégager un certain nombre de traits communs dans la structure physique, l'organisation, les fonctions et le rôle joué vis-à-vis du territoire, qui permettent de dresser un portrait caractéristique d'un village : **le village est un regroupement organisé de bâtis, selon une trame, disposant d'une centralité, présentant, ou du moins ayant présenté, des fonctions diversifiées, et en particulier, des espaces publics et ayant un caractère stratégique dans l'organisation communale.**

Afin d'être en mesure d'identifier objectivement l'ensemble des structures urbanisées pouvant répondre à l'appellation de « village » au sens de la loi « littoral » et susceptibles, à ce titre, de supporter une extension de l'urbanisation, le PADDUC doit passer outre la terminologie couramment employée et dresser une liste de critères, permettant de caractériser la forme urbaine « village », tant dans son expression physique, le tissu urbain, que dans sa capacité à permettre des usages.

Pour ce faire, le PADDUC arrête **une liste de critères et d'indicateurs constituant un faisceau d'indices de nature à permettre l'identification des villages au sens de la loi « Littoral »**, en recherchant dans la trame et la morphologie urbaine, les éléments constitutifs d'un tissu urbain villageois, dans les fonctions urbaines, une mixité témoignant d'une vie sociale, et dans le positionnement de l'ensemble urbanisé dans le territoire communal, un caractère stratégique pour l'organisation et le développement de la commune. Ces critères sont intégrés dans la grille de lecture ci-dessous.

GRILLE DE LECTURE DES FORMES URBAINES :					
FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DU « VILLAGE » AU SENS DE LA LOI « LITTORAL »					
Critères cumulatifs	Indicateurs	indices	NOTE (de A à E)	Oui/ Non	
① Trame et morphologie urbaines = tissu urbain	Densité/compacité				
	Continuité				
	Unité du bâti (unité architecturale, formes et couleurs)				
	Organisation par l'espace public	Centralité			
		Place			
		Réseau viaire interne			
		Partition claire et hiérarchisée entre espaces publics/espaces privés			
Organisation du bâti (découpage parcellaire, implantation du bâti)					
② Indices de vie sociale	Équipements et lieux collectifs actuels ou passés	Lieux administratifs, collectifs (culturels et sociaux), commerces et services actuels ou passés			
		Édifices culturels			
		Mobilier urbain et autres éléments de repères : jardins, moulins, fontaines,...			
	Lieu d'habitat				
	Manifestations publiques (fête village, fête patronale, etc.)				
	Ramassage ordures ménagères				
③ Caractère stratégique	Taille significative	Proportion par rapport au principal noyau villageois			
		Nombre de bâtis			
	Fonction structurante	Gestion et fonctionnement autonome			
		Influence sur l'espace environnant			
	Accessibilité	Voies et réseaux divers			
		Desserte par les transports en commun			
	Valeur symbolique	Importance patrimoniale			
Origine ancienne					

Cette grille de lecture s'accompagne d'un guide didactique pour permettre aux acteurs publics de la planification urbaine, de jauger la pertinence et la faisabilité juridique et technique de leur projet d'extension de l'urbanisation, et ainsi d'en argumenter l'éventuelle réalisation :

GUIDE D'UTILISATION ET D'EXPLOITATION DE LA GRILLE DE LECTURE :

La présente grille permet de caractériser un village, et par conséquent, d'apprécier la faisabilité d'une extension de l'urbanisation en continuité.

L'analyse de la forme urbaine doit porter sur la réalité, au regard de l'identification d'un village:

- **Du tissu urbain, donc de la trame et de la morphologie urbaine – CRITERE 1 ;**
- **Des indices de vie sociale, notamment analysés à travers le prisme de la mixité des fonctions urbaines – CRITERE 2 ;**
- **Du caractère stratégique de la forme urbaine vis-à-vis de la structure communale – CRITERE 3.**

La forme urbaine étudiée doit impérativement répondre cumulativement à chacun de ces trois critères.

Un ensemble de bâtiments, même regroupés, mais ne répondant pas à ces trois critères, ne saurait donc être qualifié de « village », au sens de la loi « Littoral », indépendamment de la terminologie employée localement.

À sein de chaque critère, le secteur urbanisé étudié est confronté à une série d'indicateurs. Il n'est pas indispensable que le secteur urbanisé remplisse l'ensemble du champ « indicateur » d'un critère pour que celui-ci soit jugé atteint.

Cependant, certains indicateurs sont déterminants, car indissociables de la notion de village. Il s'agit de :

- **Pour le critère 1 :**
 - **La continuité des espaces bâtis :** continuités physique et morphologique qui imposent un rythme parcellaire et bâti, et dessinent ainsi un ensemble urbain homogène ;
 - **L'organisation par l'espace public :** trame viaire interne, centralité, partition claire et hiérarchisée entre espaces publics et espaces privés, et entre espaces bâtis et non bâtis.
- **Pour le critère 2 :**
 - **La présence d'équipements ou lieux collectifs actuels ou passés :** lieux et services administratifs, lieux publics, commerces et services ;
 - **La présence d'habitants.**
- **Pour le critère 3 :**
 - **La taille :** nombre d'immeubles bâtis significatif, taille substantielle en proportion du principal noyau villageois et des autres formes urbaines de la commune ;
 - **Une place structurante dans l'organisation communale :** positionnement stratégique pour l'organisation du territoire communal (maillage communal, équilibre géographique), influence sur l'espace environnant, gestion et fonctionnement autonome ;
 - **L'accessibilité :** voies d'accès, desserte par les transports en commun, réseaux divers.

Ces indicateurs-là s'appliquent de façon cumulative ; l'absence de l'un d'entre eux signifie que la forme urbaine analysée n'est pas un village au sens de la loi « Littoral ».

En revanche, les éléments de description des indicateurs en italique, tels que « voies d'accès, desserte par les transports en commun... », **sont des indices permettant de comprendre ce que sous-entend l'indicateur** et ainsi d'analyser si la forme urbaine étudiée répond à l'indicateur et au critère considérés ; ils sont donnés à titre d'exemple, ne sont pas exhaustifs et n'ont pas vocation à être forcément tous réunis.

Un système de notation allant de « **A à E** » permet d'analyser la forme urbaine et d'identifier le village, l'obtention d'une note **E** à l'un des indicateurs déterminants signifiant qu'il est absent et que la forme urbaine étudiée n'est donc pas un village.

L'expérimentation de la grille de lecture montre que certaines entités urbaines appelées localement « hameaux », répondent à l'ensemble des critères qui y sont recensés, et constituent donc, en réalité, des villages au sens de la loi « Littoral ».

2.2. L'identification des espaces urbanisés n'admettant pas d'extension de l'urbanisation mais nécessitant un renforcement urbain (*OFUP)

OFUP⁵⁸

Le renforcement de l'urbanisation à l'intérieur du périmètre de l'espace urbanisé existant par densification, restructuration du tissu urbain, amélioration de la mixité urbaine, etc., est une priorité du projet d'urbanisme porté par le PADDUC.

En effet, considérant la capacité d'amélioration de l'offre en logements à proximité des centres urbains sans extension urbaine, la proportion de la population concernée par ces espaces, la nécessité de leur offrir un cadre de vie plus agréable et fonctionnel, les densités bâties significatives qu'ils affichent au regard du reste du territoire, le besoin de rationaliser les investissements publics et d'améliorer l'offre de services en transport, le renforcement de ces espaces urbanisés répond à une double exigence :

- d'une part, de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain
- et d'autre part, de réparation de l'espace et d'amélioration du cadre paysager, et de la qualité de vie.

Aussi, l'identification des espaces urbanisés est stratégique pour le développement et l'aménagement durable du littoral.

PRESCRIPTIONS

PLU, PLUi, SCoT, carte communale

Le rapport de présentation doit identifier et délimiter les espaces urbanisés sur lesquels le document admet les opérations de renforcement urbain.

L'identification et la délimitation des espaces urbanisés doit être justifiée.

L'espace urbanisé peut prendre diverses formes. S'il est évident que les agglomérations et villages tels que définis ci-avant, ou encore le hameau tel que défini dans le Plan Montagne, constituent, malgré leurs caractéristiques différentes, des espaces urbanisés, la notion d'espace urbanisé ne se limite pas à ces seules réalités. Proposer une caractérisation des espaces urbanisés permet alors de prendre en compte des réalités urbaines qui tiennent d'une part, à l'urbanisation traditionnelle de la Corse (urbanisation par hameau⁵⁹) et d'autre part, à des tendances plus récentes (le lotissement ou le centre périurbain).

En effet, depuis une trentaine d'années, l'urbanisation réalisée dans l'île s'est écartée des modèles d'urbanisation traditionnels et s'est éloignée des centres urbains, donnant lieu à un fort étalement urbain. Si cette urbanisation, de forme peu lisible, a créé du mitage, elle a aussi engendré des espaces plus densément bâtis, qui peuvent être appréhendés comme des espaces urbanisés et ainsi faire l'objet d'un renforcement.

Aussi, définir cette notion entend contribuer à polariser l'urbanisation en s'attachant en priorité à structurer, requalifier ou encore harmoniser ces espaces. La qualification d'espaces urbanisés vise en effet, un travail urbain qualitatif sur des

⁵⁸ Orientation fondamentale d'urbanisme du PADDUC.

⁵⁹ La doctrine administrative dispose qu'un hameau traditionnel et les parcelles en continuité immédiate de ces hameaux doivent être considérés comme des espaces urbanisés. La principale difficulté réside dans l'identification du hameau (Cf. Plan Montagne).

espaces qui montrent actuellement une certaine densité et compacité de bâti (différentes en fonction des caractéristiques locales) qui sont accessibles et viabilisés sans toutefois offrir d'aménités, de lieux de rencontres ou de connexions (physiques) entre les espaces ou les fonctions qu'ils recouvrent (Cf. Grille de lecture : faisceau d'indices au service de l'identification des espaces urbanisés).

En outre, le renforcement des espaces urbanisés répond à une obligation juridique et à une obligation de réalité : on ne peut pas nier l'existence de ces espaces qui concentrent une part significative de la population et/ou des activités, ni les figer en l'état, les privant de l'amélioration du cadre de vie et des lieux de sociabilité que prône le PADDUC.

L'enjeu relevé par le PADDUC au titre de l'orientation stratégique 10.1 et de son objectif opérationnel 1 « produire une urbanisation équilibrée, diversifiée et économe de l'espace » est donc d'établir la limite entre espace urbanisé ou partie actuellement urbanisée de la commune et urbanisation diffuse ou mitage, et de proposer, au titre de son habilitation générale, les modalités d'urbanisation propre aux dits espaces urbanisés.

Aussi, afin de définir localement cette limite et d'être en mesure d'identifier les espaces urbanisés du territoire, le PADDUC dresse, à partir de l'analyse de situations d'urbanisme dans diverses communes corses, ainsi que de la jurisprudence, **une liste de critères et indicateurs, constituant un faisceau d'indices et prenant la forme d'une grille de lecture, qui permet, après application à des espaces bâtis, d'en apprécier le caractère urbanisé ou non.**

Cette grille constitue une clé de diagnostic de territoire ; elle se veut un outil d'aide à la décision. Elle permet aux acteurs publics d'identifier les espaces urbanisés et par d'évaluer, par conséquent, les opportunités de renforcement urbain permettant de répondre aux enjeux de restructuration urbaine et de modération de la consommation foncière.

Les critères posés pour identifier un espace urbanisé excluent alors, de fait, les bâtiments isolés ou les chapelets de constructions isolées situés, en grande majorité, le long des axes majeurs de communication ou, pour ce qui concerne spécifiquement les communes soumises à la loi « Littoral » en Corse, le long de la côte.

Se référer à la grille de lecture et aux principes, figurant dans les règles générales d'urbanisme



paragraphe I. A.1.1 – « Identifier les espaces urbanisés, établir la limite entre espace urbanisé et urbanisation diffuse » en page 7 du présent livret

3. LES REGLES RELATIVES A LA MAITRISE DE L'URBANISATION

La loi Littoral prescrit des règles pour maîtriser, organiser et orienter l'urbanisation sur les communes littorales.

Certaines d'entre elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal et d'autres sont différenciées en fonction de la plus ou moins grande proximité de la mer.

Ainsi les Espaces Proches du Rivage, partie intégrante du territoire des communes littorales, sont soumis à des règles spécifiques. De la même façon, la bande littorale, qui y est incluse, dispose, elle aussi d'un régime spécifique.

Le principe est le cumul des règles et protections.

Ainsi s'applique cumulativement à chaque espace littoral, d'une part ses règles propres, et d'autre part, les règles applicables à l'ensemble du territoire communal :

POUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL :

L.146-4-I : Extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages ou en hameau nouveau intégré à l'environnement

POUR LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (EPR):

L.146-4-II : Extension limitée de l'urbanisation

POUR LA BANDE LITTORALE DES 100 METRES :

L.46-4-III : Inconstructibilité sauf dans les espaces déjà urbanisés (renforcement urbain – pas d'extension)

Le PADDUC va au-delà de la précision des règles de loi « Littoral » relatives à l'urbanisation, **et apporte d'autres précisions, en complément, qui tiennent de l'habilitation spécifique du PADDUC⁶⁰** quant aux règles générales d'urbanisme et d'aménagement.

La combinaison de ces règles et précisions doit garantir une urbanisation maîtrisée et de qualité dans les communes littorales.



Les précisions qui relèvent des orientations fondamentales du PADDUC sont signalées par OFUP (Orientations Fondamentales d'Urbanisme PADDUC).

⁶⁰ Article L.4424-9 du CGCT

3.1. Principes fondamentaux

Le principe de capacité d'accueil

La capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser est une notion fondamentale de la loi « Littoral » ; elle est éminemment stratégique sur le littoral, qui combine à la fois une grande fragilité environnementale et un pouvoir d'attraction qui le soumet à une forte pression anthropique et urbaine. Elle doit donc être mesurée avec le plus de précision possible.



Se référer à la présentation du principe de capacité d'accueil et la grille de lecture associée, présentés dans les règles générales d'urbanisme

paragraphe I.B.1.2 – « dimensionner les extensions urbaines au regard de la capacité des territoires à les intégrer » en page 22 du présent livret)

PRESCRIPTIONS

L'évaluation de la capacité d'accueil relève de la politique d'aménagement locale et doit donc trouver sa place dans le cadre de l'élaboration des SCoT et, à défaut, dans les PLU communaux ou intercommunaux.

Pour ce faire, il convient donc de mener un véritable diagnostic de territoire, à une échelle pertinente, afin de décrire la situation environnementale, sociale, économique et culturelle actuelle, ainsi que les tendances, de manière à dégager les enjeux et objectifs de développement durable du territoire. Ce diagnostic s'appuie sur des critères qui permettent d'aborder la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser au regard de ces enjeux, et de sortir de l'approche purement conceptuelle.

Le PADDUC définit une liste de critères* qu'il convient de prendre en compte pour déterminer la capacité d'accueil d'un territoire.



Cf. paragraphe I.B.1.2 – « dimensionner les extensions urbaines au regard de la capacité des territoires à les intégrer » en page 22 du présent livret)

Tout projet d'extension doit être justifié au regard de la capacité d'accueil. Cette dernière sert de cadre aux choix d'aménagement et doit être prise en compte dans les documents d'urbanisme.

Tout projet doit proposer une perspective de développement réaliste et adaptée au contexte, ainsi qu'à ses besoins de développement. Il doit s'insérer en cohérence avec le ou les projets de territoire.

Pour motiver les prévisions de zones à urbaniser, de loisirs et de tourisme et les équipements structurants nécessaires à leur bon fonctionnement, les documents d'urbanisme doivent déterminer la capacité d'accueil qu'ils génèrent dans les zones urbanisées et à urbaniser (Article L. 146-2).

Le rapport de présentation des documents d'urbanisme doit comporter un chapitre justifiant que les choix d'urbanisme sont compatibles avec les objectifs fixés à l'article L.146-2 du code de l'urbanisme, avec les orientations de développement et les principes d'aménagement du PADDUC, ainsi qu'avec les enjeux de préservation :

- Des espaces et milieux naturels à forte valeur écologique ou nécessaires au maintien des équilibres biologiques ;
- Des sites ou paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du territoire ;
- Des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes.

Le PADD doit ensuite ajuster ses objectifs en fonction de cette évaluation, des mesures compensatoires que la collectivité entend mettre en œuvre, du « reste à construire maximum », et de l'accueil souhaité de la population supplémentaire.

PRESCRIPTIONS

PLU & PLUi

Le PLU précise la délimitation exacte des espaces à la parcelle, en appliquant un zonage spécifique. Par l'écriture du règlement, il précise les modalités d'occupation et d'évolution de chacun de ces espaces et prévoit la capacité d'accueil des zones urbanisées existantes (par renouvellement et densification du tissu existant) et des zones d'urbanisation future.

L'objectif est de connaître globalement le nombre d'hectares total de « reste à construire maximum ». Une évaluation des impacts de l'accroissement de population théorique doit être menée. Cette évaluation peut suivre les procédures de l'ordonnance N°2004-489 du 3 juin 2004, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

PRESCRIPTIONS

SCoT

Le SCoT détermine la capacité d'accueil de son territoire en fonction d'un diagnostic global *sur l'ensemble du territoire, comprenant à la fois les communes littorales et l'arrière-pays.*

En fonction des critères posés par le PADDUC pour déterminer la capacité d'accueil, le diagnostic territorial doit estimer, à année n+X, la croissance prévisible de la population permanente et la fréquentation annuelle touristique.

C'est le SCoT qui précise la capacité d'accueil des différents espaces et notamment les conditions d'extension limitée de l'urbanisation en Espaces Proches du Rivage. La capacité d'accueil est précisée dans le rapport de présentation du SCoT et dans la partie explicative du PADD. À défaut de SCoT, c'est au PLU de le faire.

Le SCoT fixe des orientations qui s'imposent aux PLU et identifie, *sur les communes littorales* :

- Les zones déjà urbanisées ;
- Les formes urbaines susceptibles d'être étendues au regard de la loi « Littoral » (villages et agglomérations)
- Les espaces où les extensions de l'urbanisation sont envisageables ;
- Les espaces naturels remarquables ou caractéristiques du littoral (art. L. 146-6) ;
- Les espaces soumis à des risques naturels ;
- Les espaces sous contrainte ou protection, non urbanisables ;
- Les coupures d'urbanisation ;
- Les Espaces Proches du Rivage ;
- Les espaces stratégiques du PADDUC.

La capacité d'accueil estimée sera jugée pertinente au regard de ces éléments de contexte.

La localisation du foncier libre urbanisable (*OFUP)

Le projet d'extension comprenant, sa taille et son implantation, est largement conditionné par la disponibilité et la localisation du foncier urbanisable.

En effet, le principe de gestion économe de l'espace, les impératifs de protection des espaces à vocation agricole, de maintien des fronts de mer demeurés naturels, de préservation des sites et espaces naturels et des paysages présentant une valeur patrimoniale ou environnementale, conditionnent la localisation et l'orientation des extensions de l'urbanisation. Aussi, ils doivent conduire à analyser le foncier disponible et les usages que l'on peut en faire.

OFUP

La localisation du foncier libre est fondamentale et stratégique pour la mise en œuvre d'un projet global intégré, qui prenne en compte simultanément la fragilité des écosystèmes et paysages littoraux, et l'ensemble des enjeux et objectifs socio-économiques, ce, au regard de leurs impacts sur le littoral.

En particulier, dans les Espaces Proches du Rivage, il s'agit, avant de projeter une extension, de rechercher du foncier libre en profondeur, à l'arrière de l'urbanisation existante et prioritairement de façon perpendiculaire au littoral.

L'analyse de ces variables doit conduire à la formulation de choix de développement adaptés, ainsi que de modes de valorisation et de gestion intégrée des espaces littoraux.

La question de l'existence de foncier libre urbanisable est indissociable de la notion de capacité d'accueil.

3.2. Règles applicables à l'ensemble du territoire communal

La loi « Littoral » admet différentes modalités d'urbanisation dans les communes littorales :

- Elle dispose que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser :

Soit en continuité avec les agglomérations et villages, imposant par-là deux conditions :

- celle de continuité ;
- et celle d'une extension qui ne peut « s'accrocher » qu'à deux types de formes urbaines, à savoir, l'agglomération et le village.

Soit en hameau nouveau intégré à l'environnement (HNIE).

- Elle permet aux espaces urbanisés qui ne présentent pas les caractères d'un village ou d'une agglomération et qui ne peuvent donc pas être étendus, d'être **renforcés**, ou en d'autres termes, densifiés. En outre, **l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes y sont permis.**

Il s'agit d'un principe d'ordre général, qui s'applique à l'ensemble du territoire communal et qui interdit à la fois, les constructions isolées, quel qu'en soit l'usage, et la création en site vierge d'agglomérations nouvelles importantes.

Le renforcement urbain (*OFUP)

OFUP

Le renforcement urbain est fondamental dans le cadre d'un projet d'urbanisme maîtrisé, gérant de façon économe le foncier et luttant contre l'étalement urbain.

Il répond aux objectifs de la loi de juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi « ENE » ou loi « Grenelle II »). En outre, en Corse, et en particulier sur le littoral, où depuis une trentaine d'années l'étalement urbain a été fort, le renforcement urbain revêt un intérêt de réparation du paysage et d'amélioration de la qualité de vie dans les espaces urbanisés.

Identification et délimitation des espaces urbanisés sur lesquels des opérations de renforcement urbain sont envisagées

PRESCRIPTIONS

Les espaces urbanisés sur lesquels sont envisagés des opérations de renforcement urbain doivent être identifiés dans les documents d'urbanisme. Ces opérations doivent être encadrées de façon à ce qu'elles ne puissent être assimilables à des extensions de l'urbanisation, le document ne pouvant autoriser des constructions qui élargiraient l'enveloppe urbaine de l'espace urbanisé.

Le rapport de présentation doit identifier et délimiter les espaces urbanisés sur lesquels des opérations de renforcement urbain sont envisagées.

Le règlement encadre les opérations de renforcement urbain de façon à ce qu'elles ne puissent être assimilables à des extensions de l'urbanisation. Le règlement ne pourra pas autoriser des constructions qui élargiraient le périmètre bâti ou qui augmenteraient significativement le volume bâti.

Principes à respecter pour le renforcement urbain

PRESCRIPTIONS

Les opérations sur le bâti ou encore les opérations d'urbanisme qui procèdent d'un renforcement urbain doivent respecter certains principes.

- **Concernant les opérations sur le bâti**, les changements de destination sont autorisés à la condition qu'ils ne contreviennent pas aux intérêts liés à l'activité agricole. Les extensions et surélévations des constructions existantes sont quant à elles admises dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la silhouette urbaine. Elles ne doivent pas être trop significatives, ni rompre le langage architectural et la morphologie de l'espace urbanisé au sein duquel elles interviennent.
- **En matière d'opérations d'urbanisme**, le renforcement urbain permet de densifier un espace urbanisé **sans en élargir le périmètre**. En tant qu'opération d'urbanisme, tout projet de renforcement urbain doit respecter un équilibre au regard :
 - de la capacité des voies et réseaux ;
 - de la proportion entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis ;
 - de la hiérarchie entre les espaces publics et les espaces privés ;
 - des caractéristiques architecturales et paysagères de l'existant ;
 - et de la typologie et de la morphologie du tissu urbain existant.
- Ces opérations doivent respecter les échelles, rythmes et volumétries du village, de l'agglomération ou de l'espace urbanisé dans lesquelles elles s'insèrent. Elles ne doivent pas combler tous les vides. Les espaces non bâtis participent, dans une certaine mesure, de la structuration du tissu urbain. Ils sont, en ce sens, tout aussi importants que les espaces bâtis.
- Le renforcement urbain doit apporter une véritable réponse pour la réparation d'espaces urbanisés déstructurés. Il permet d'optimiser l'espace. Il procède par densification, diversification des fonctions urbaines, restructuration du tissu urbain, notamment par un travail sur les voiries et les espaces publics.
- Le renforcement urbain ne doit **pas produire une transformation significative, soit une densification trop importante de l'espace sous peine d'être assimilé à une extension de l'urbanisation**. Les opérations de densification doivent respecter un équilibre entre la taille de la zone à densifier, le nombre et le gabarit des nouvelles constructions.
- **Pour pouvoir supporter une opération de renforcement urbain, la zone concernée doit constituer un espace urbanisé**, la densification ne pouvant intervenir dans les zones d'urbanisation diffuse assimilées à du mitage.

Se référer à la grille de lecture et aux principes, figurant dans les règles générales d'urbanisme



paragraphe I. A.1.1 ci-avant – « Identifier les espaces urbanisés, établir la limite entre espace urbanisé et urbanisation diffuse »

L'extension de l'urbanisation

Le principe de « l'extension » et ses implications urbanistiques

« L'extension » au sens de la loi « Littoral » est soit une expansion spatiale de l'urbanisation soit une expansion en volume. Elle accroît les secteurs urbanisés de la commune. Elle doit être maîtrisée et adaptée. **Il doit s'agir d'une opération d'aménagement et d'urbanisme au service d'un projet global de développement du territoire.**

L'extension de l'urbanisation peut renvoyer à des réalités urbaines différentes :

- **La création d'un quartier nouveau** : cela implique l'ouverture d'une nouvelle zone à l'urbanisation ou la poursuite de l'urbanisation d'une zone déjà constructible. L'extension de l'urbanisation ne peut se réduire à la délivrance d'autorisations d'occupation et d'utilisation du sol et de fait à l'édification de constructions. Elle doit donner lieu à la réalisation d'un véritable quartier de vie, organisé et structuré.
- **La modification majeure des caractéristiques d'un quartier existant** : une importante opération de densification ou l'intervention sur une ou plusieurs constructions existantes qui entraîne une transformation significative du paysage urbain apparaît, au titre de la loi « Littoral », comme une extension de l'urbanisation et n'entre donc plus dans le champ du renforcement urbain. .

L'extension en continuité des agglomérations et villages

À travers la règle d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants, la loi « Littoral » entend ainsi lutter contre le mitage et la consommation des espaces naturels et agricoles induits par l'urbanisation diffuse et les constructions isolées.

L'application de cette règle suppose de déterminer les conditions de la continuité ainsi que la nature et les modalités de réalisation de l'extension.

S'inscrire dans la continuité d'un espace urbanisé revêt différentes significations :

- La contiguïté ;
- La poursuite de l'ouvrage : reprise du caractère, de la forme urbaine de l'espace urbanisé, du réseau viaire ;
- La connexion : développement de connexions fonctionnelles et symboliques avec ledit espace urbanisé.

Ainsi, la continuité urbaine peut être caractérisée non seulement par des critères physiques et visuels tangibles, tels que la distance, la configuration des lieux, la forme urbaine, mais aussi par des critères de nature plus sensible, qui tiennent notamment aux connexions fonctionnelles et symboliques.



Se référer à la présentation du principe de continuité urbaine et la grille de critères associée, présentés dans les règles générales d'urbanisme

paragraphe I.B.3.1 – Localiser les extensions urbaines dans la continuité de l'urbanisation existante du présent livret

C'est dans le cadre de l'application de ce concept de continuité, que l'identification des agglomérations et villages existants et la définition de leurs limites précises trouvent leur importance.

PRESCRIPTIONS	SCoT, PLU, PLUi
Afin d'éviter les incertitudes sur la réalité de la continuité du projet d'extension de l'urbanisation avec un village ou une agglomération, le rapport de présentation doit identifier et délimiter de façon non équivoque l'espace urbanisé valant village ou agglomération.	
Le projet d'extension doit être traduit dans le document d'urbanisme de façon à garantir la qualité du projet et le respect des conditions fixées au PADDUC (Cf. C.3- La réalisation d'une urbanisation de qualité et intégrée à l'environnement)	

L'extension en discontinuité : le concept de Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement (HNIE)

La loi « Littoral » pose, à travers le concept de Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement (HNIE), une alternative au principe d'extension de l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations.

Cette modalité d'urbanisation permet de développer une urbanisation cohérente, maîtrisée et harmonieuse ; elle peut notamment s'avérer stratégique **pour les agglomérations et villages qui ne peuvent supporter d'extension en raison de risques naturels ou bien de la valeur environnementale ou agricole des espaces limitrophes.**

PRESCRIPTIONS

Une étude en amont à l'échelle de chaque Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement devra être réalisée afin de connaître les spécificités locales et devra inclure une étude d'insertion paysagère.

Le document d'urbanisme doit expressément et précisément motiver le projet de HNIE : Il s'agit de le justifier au regard de la prise en compte d'impératifs socio-économiques ou d'impératifs environnementaux, techniques ou légaux, tels que définis par le PADDUC.

Les hameaux nouveaux devront faire l'objet d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les documents d'urbanisme.

À partir des documents graphiques, il présente le site du HNIE, les principes directeurs de l'aménagement et les coupures d'urbanisation nécessaires à son intégration à l'environnement, telle que définie par le PADDUC. Les articles 11 et 13 du règlement sont mobilisés pour favoriser l'intégration architecturale et paysagère du projet.

Le recours au HNIE exige de respecter :

- Le caractère de la forme urbaine « hameau » ;
- Le caractère « nouveau » ;
- Les critères d'intégrations à l'environnement ;
- Les conditions de réalisation d'un HNIE précisées par le PADDUC.

→ Le caractère de la forme urbaine « hameau » : le « hameau » comme modalité d'urbanisation

La terminologie de hameau⁶¹ fait référence à « *un petit groupe d'habitations, pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. [...] Ce qui caractérise le hameau c'est une taille relativement modeste et le regroupement des constructions* ».

La loi « Littoral » distingue les hameaux, des bâtiments isolés et implantés de façon anarchique autrement dit du mitage et de l'urbanisation diffuse. Le hameau peut alors être appréhendé à travers les caractéristiques suivantes :

⁶¹ Circulaire UHC/DU1 n° 2006-31 du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi « Littoral »

CARACTÉRISATION DU HAMEAU			
Caractéristiques		Implications	
Le tissu urbain	La taille	Le hameau a une taille relativement modeste, en hauteur comme en emprise au sol	
	Le regroupement des constructions	Le tissu urbain du hameau est dense et compact	
	La trame urbaine structurée	Le hameau dispose d'une organisation interne clairement identifiable	
	La présence d'espaces non bâtis	Le hameau comporte des espaces publics, lieux de sociabilité Les espaces privés doivent être de taille réduite, inférieure aux espaces publics	
Le fonctionnement du hameau	La destination des constructions	Le logement	Les bâtiments à usage d'habitation correspondent à de l'individuel groupé et à du collectif. La résidence principale doit être privilégiée
		Le bâti destiné aux activités et services	Le hameau ne peut être exclusivement voué au logement
	Les voies et équipements structurants	Les cheminements piétons	Entre les espaces bâtis et non bâtis mais aussi entre les espaces publics et les espaces privés.
		Les voies d'accès aux véhicules	Le hameau ne doit pas être enclavé

À quoi ressemble un hameau corse ?

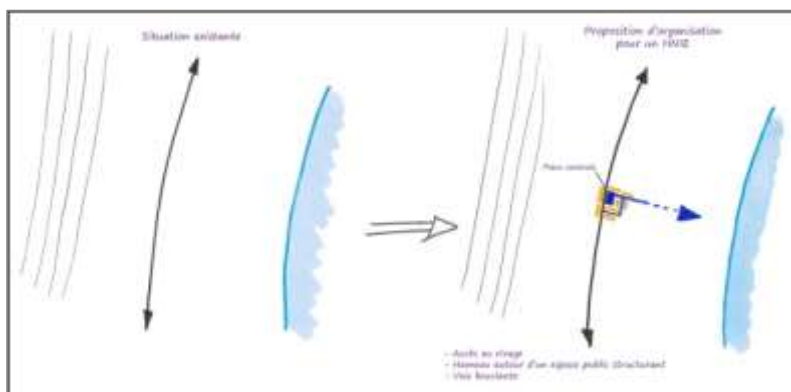
Il n'existe pas de définition réglementaire du hameau car la taille et le type d'organisation des hameaux dépendent très largement des traditions locales. Hormis la taille modeste du hameau, ce dernier doit avoir une certaine densité. Dans les hameaux traditionnels, les maisons sont groupées mais pas forcément mitoyennes. Le hameau doit également disposer d'une trame urbaine interne clairement identifiable : présence de lieux de sociabilité, cheminements piétons, voie non enclavée.

Il n'existe donc pas de proposition unique entre le cap corse, la plaine orientale, ou encore la côte ouest.

Un pastiche du village perché corse n'est pas une réponse tangible pour la création de hameau nouveau, de même qu'une fausse marine en pierre.

Des éléments significatifs peuvent être mis en avant pour produire aujourd'hui des opérations intégrées à l'environnement et respectueuses de l'histoire urbaine de l'île, ce qui n'exclut nullement l'architecture contemporaine.

Dans la pente, les constructions soulignent les courbes de niveau avec des terrassements qui servent de support aux voies desservant les façades aval. Les constructions sont généralement groupées, plus hautes que larges. Les volumes de construction sont simples. Les matériaux et couleurs sont identiques sur la totalité d'un hameau, sur les murs ainsi que sur la toiture.



Les espaces publics offrent une variété de taille et usage : du passage sous proche confidentiel et piéton à la large place publique.

L'implantation rapprochée des habitations crée de l'ombre. Les voies ne sont pas en impasse.

Ces constructions peuvent accueillir différents types d'usage, touristique, ludique, habitat...

→ *Le caractère « nouveau » du hameau*

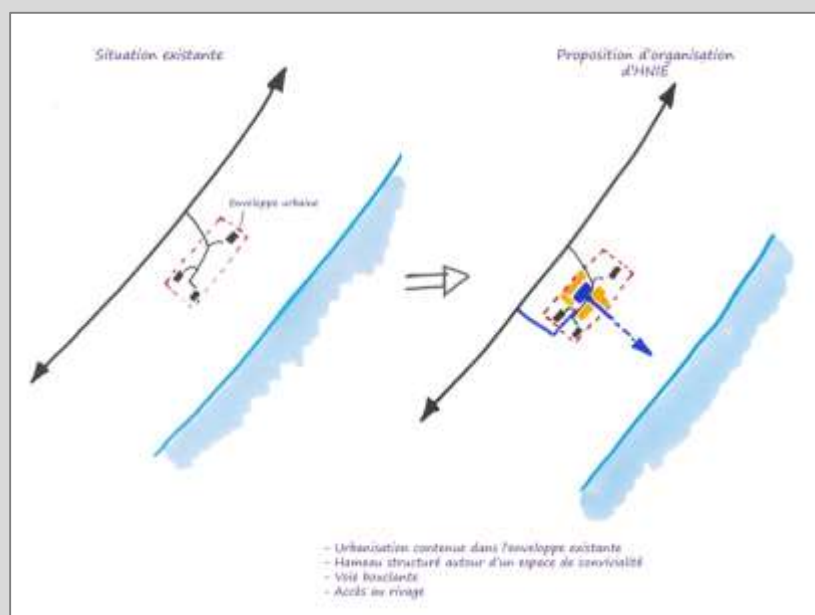
Un HNIE peut être établi dans un site vierge à condition de ne compromettre ni l'agriculture ni les sites et les paysages, ou encore à partir d'un hameau traditionnel, voire de quelques bâtiments isolés.

L'extension de l'urbanisation sous la forme d'un HNIE doit être limitée dans ses proportions. Elle a le caractère d'un hameau et par conséquent, elle doit être plus petite que le village ou encore l'agglomération.

OFUP

S'adosser à une zone comportant déjà des constructions présente l'avantage de :

- **limiter la consommation de foncier** : cela permet de juguler le mitage des espaces naturels et agricoles qui dégrade le paysage,
- **optimiser l'utilisation des réseaux et équipements** : ce qui participe d'un fonctionnement de meilleure qualité et réduit les coûts pour la Collectivité Territoriale compétente et les administrés,
- **redonner de la cohérence à une urbanisation diffuse** : le projet de HNIE peut retravailler un tissu urbain à travers l'implantation de nouvelles constructions et de nouvelles voies. Dans le même temps, cela peut être l'occasion de rénover et réinvestir des constructions anciennes,
- **revitaliser un espace délaissé ou peu fonctionnel** : cela peut être l'occasion d'enrayer le processus d'abandon de certains espaces par un travail d'amélioration de la qualité urbaine et architecturale, par un travail sur la complémentarité entre les différents espaces à l'intérieur du hameau et par la réalisation de lieux de sociabilité.



→ **La nécessaire intégration à l'environnement**

Dans la mesure où le HNIE est une opération d'urbanisation *ex nihilo* ou à partir de quelques constructions existantes, il faut veiller à ce que l'opération ne compromette pas les qualités paysagères et environnementales du site.

Il faut limiter :

- **L'impact paysager** : le HNIE doit préserver le grand paysage et les vues ;
- **La banalisation des paysages bâtis** : le HNIE doit respecter les caractéristiques de l'urbanisation traditionnelle de la microrégion sans pour autant en faire le pastiche.
- **L'empreinte écologique des aménagements et constructions** : le HNIE doit être écologiquement et énergétiquement performant ; ayant un caractère exceptionnel, il doit même être exemplaire en la matière.

→ **Les conditions de réalisation d'un hameau nouveau intégré à l'environnement**

Le PADDUC, considérant ses attributions spécifiques fixées à l'article L.4424-9 du CGCT pose pour orientation fondamentale d'urbanisme à l'échelle régionale le principe de la continuité urbaine pour toute nouvelle opération d'urbanisme.

Suivant ce principe, la réalisation d'une extension urbaine en discontinuité, au regard de l'habilitation spécifique du PADDUC doit être une exception précisément motivée qui s'applique sur l'ensemble du territoire communal y compris aux communes littorales. La possibilité octroyée par la loi « Littoral » d'urbaniser sous la forme d'un HNIE devra donc recouvrir, lui aussi, un caractère exceptionnel.

En ce sens, le PADDUC précise les conditions faisant exception.

OFUP

Selon le PADDUC, le HNIE doit être le moyen de répondre :

- **Soit à un impératif social ou économique,**
- **Soit à un impératif environnemental, technique ou légal** : enjeux de protection de l'environnement, des espaces agricoles, du patrimoine, de gestion des risques, absence de foncier urbanisable, qui interdisent l'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante.

Sa réalisation doit être au service de l'intérêt général du territoire concerné et de ses habitants.
Son caractère exceptionnel lui impose de répondre à un besoin de la population permanente, qu'il s'agisse de logements ou d'activités économiques (commerce, artisanat, tourisme marchand, IAA...).

Ainsi, la réalisation d'un HNIE est soumise aux conditions suivantes :

CONDITIONS DE FAISABILITÉ D'UN HNIE DANS UNE COMMUNE SOUMISE À LA LOI LITTORAL

Les Motifs de réalisation d'un HNIE suivant le contexte local	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Soit la satisfaction de l'intérêt général au regard d'impératifs socio-économiques 	<p>Le hameau nouveau doit répondre principalement à un besoin de la population permanente, qu'il s'agisse :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ d'un besoin en logements, ▪ ou bien d'une nécessité économique, <p>auquel on ne saurait répondre par une extension en continuité des agglomérations et villages.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Soit la prise en compte d'impératifs environnementaux, techniques ou légaux 	<p>Le HNIE doit être motivé par l'incapacité de construire en continuité de l'existant pour des raisons d'enjeux de préservation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ des espaces naturels ou agricoles ; ▪ ou de la qualité architecturale et paysagère du noyau urbain existant. <p>Il peut d'autre part être motivé par l'impossibilité légale et/ou technique d'étendre le noyau urbain existant en raison de risques naturels ou technologiques.</p>

Les considérants d'un HNIE quel que soit le contexte local		
Le principe d'équilibre doit sous-tendre l'ensemble du projet de création d'un HNIE	L'équilibre urbain	Le HNIE doit présenter une taille modeste et inférieure à celle de la principale entité urbaine de la commune.
		Le HNIE doit présenter un équilibre entre espaces bâtis et espaces non bâtis.
	L'équilibre fonctionnel	Le HNIE doit présenter un équilibre entre l'urbanisation et le besoin démographique.
		Le HNIE ne doit pas être destiné exclusivement au logement.
La définition et la délimitation de coupures à l'urbanisation	Le projet devra prévoir une coupure à l'urbanisation de façon à prévenir, à travers les opérations d'urbanisation successives la jonction de l'entité villageoise existante et celle du hameau nouveau.	
La définition d'un projet global intégré justifiant du caractère de hameau et d'intégration à l'environnement	<div style="background-color: #d9ead3; padding: 10px; border: 1px solid #ccc;"> <p style="text-align: center;"> Se référer aux conditions pour « Réussir le projet d'extension urbaine » <i>paragraphe I.B.5 du présent livret</i> </p> </div>	

3.3. Règles applicables aux Espaces Proches du Rivage : le principe d'extension limitée et ses implications urbanistiques

PRESCRIPTIONS	SCoT, PLU, PLUi
<p>Dans les EPR, il n'est accepté qu'une extension limitée de l'urbanisation, qui doit être justifiée et motivée dans le PLU, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. (Article L146-4-II CU).</p>	
<p>Toutefois ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est compatible avec les dispositions du SMVM qui prévoit expressément le renforcement de polarités côtières et de plaine orientale, et les justifie.</p>	
<p>Tout projet d'extension limitée de l'urbanisation doit être prévu, justifié et motivé dans un document d'urbanisme local (Cf. règles relatives aux extensions de l'urbanisation).</p>	
<p>Le projet doit alors être traduit dans les opérations d'aménagement et dans le règlement du PLU.</p>	
<p>Concernant les SCoT et PLU, le PADDUC dispose qu'ils doivent clairement afficher la différenciation faite de manière quantitative entre les extensions et les extensions limitées dans les EPR.</p>	
<p>Afin de garantir le respect de l'ensemble des conditions fixées au PADDUC, les extensions limitées doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble suivant les modalités définies au chapitre 3.5 suivant et au chapitre I.B.5.</p>	<p>➔ Se référer aux règles pour « Réussir le projet d'extension urbaine » et réaliser une urbanisation de qualité, intégrée à l'environnement</p> <p><i>paragraphe I.B.5 et II.A.3.5 du présent livret.</i></p>
<p>De plus, l'extension limitée devra être au service d'une amélioration de la mixité des fonctions urbaines et de l'habitat. L'extension limitée doit notamment répondre à un besoin en habitat permanent.</p>	<p>➔ Se référer aux règles pour « la mise en œuvre de la mixité fonctionnelle et sociale »</p> <p><i>paragraphe I.B.3 du présent livret.</i></p>

Critères d'appréciation du caractère limité de l'extension

L'extension peut être limitée, en fonction de la localisation du noyau urbain existant (ex : les EPR), de la nature ou de la vocation des espaces en continuité urbaine (espaces agricoles, espaces remarquables et caractéristiques).

Le caractère limité de l'extension s'apprécie de manière globale :

Critères		Indices déterminants
L'importance du projet par rapport aux caractéristiques physiques du village ou de l'agglomération		La surface au sol du projet (taille et densité)
		La surface en volume du projet
L'implantation	Par rapport aux espaces urbanisés du village ou de l'agglomération	L'implantation du projet d'extension doit se faire en profondeur à l'arrière des villages et agglomérations existants. Elle peut être parallèle au rivage si la configuration des lieux empêche une urbanisation en profondeur.
	Par rapport au rivage	L'extension doit se faire en profondeur, en priorité de façon perpendiculaire au rivage. Elle ne doit pas dénaturer le site et les vues notamment la co-visibilité du village ou de l'agglomération avec la mer.
Les caractéristiques et fonctions du bâti		Le caractère architectural des constructions doit être en lien avec la configuration des lieux de façon à assurer une bonne intégration paysagère.
		La destination des bâtiments doit favoriser la mixité des formes bâties, des fonctions ainsi que la mixité sociale, à l'exclusion d'occupations uniquement saisonnières.

En outre, l'extension limitée s'apprécie également au regard de la sensibilité des sites.

Modalités de mise en œuvre du principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les EPR

Depuis l'adoption de la loi « Littoral » en 1986, les espaces les plus proches du rivage en Corse sont ceux qui ont été privilégiés pour l'urbanisation. Ces trente dernières années coïncident avec une forte croissance démographique de la région, absorbée à 90% par les communes littorales, et un développement important du tourisme balnéaire (94% des lits marchands⁶² de l'île), notamment résidentiel (74% des résidences secondaires). En 2009, la capacité d'hébergement maximale sur le littoral, en considérant les logements, les hôtels et les campings⁶³, est équivalente à 549 000 occupants potentiels (soit 2,3 fois le nombre de résidents permanents sur le littoral).

Ainsi, selon les données du livre blanc des Assises du littoral (données BDTPO 2012), on constate que :

- l'espace situé à moins de 500m de la côte supporte près de 20% de la tache urbaine régionale alors qu'il ne représente que 4,2% de la superficie régionale ;
- l'espace situé à moins de 2km du rivage supporte près de 41% de la tache urbaine totale pour 14% de la superficie de l'île.

L'étude des documents d'urbanisme amène aisément à constater qu'encore aujourd'hui, la majeure partie des extensions de l'urbanisation envisagée se situe à proximité du rivage, sans forcément donner lieu à une justification au regard de la configuration des lieux ou d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Aussi, le respect de l'esprit de la loi « Littoral », notamment la protection renforcée des Espaces Proches du Rivage nécessite que le PADDUC précise les modalités d'application de l'extension limitée en tenant compte des particularités de la répartition géographique de l'urbanisation et des ouvertures à l'urbanisation.

PRESCRIPTIONS

L'application du principe d'extension limitée se traduit ainsi par l'interdiction de recourir au Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement dans les EPR pour les communes qui y disposent d'agglomérations ou de villages pouvant être étendus en continuité, afin de limiter la création de nouveaux noyaux urbains dans les EPR qui mettraient en péril la protection renforcée de ces espaces prévue par la loi.

Le HNIE dans les EPR ne pourra donc être mobilisé que par les communes qui ne disposent pas de possibilités d'étendre l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages dans les EPR. Cependant, une opération de densification/renforcement urbain dans les EPR, qui serait, par son importance, assimilée à une extension de l'urbanisation, est regardée comme une extension limitée si elle se réalise dans le cadre de la restructuration, réhabilitation ou rénovation de l'espace urbanisé.



Se référer aux modalités d'application de l'extension en continuité des agglomérations et villages et aux conditions de réalisation du HNIE

Paragraphe II.A.3.2

⁶² Lits marchands : Hébergement qui implique une transaction commerciale et financière. On y retrouve les hôtels, campings, meublés de tourisme, centres et villages de vacances, gîtes d'étape, de séjour et de groupe, refuges, auberges de jeunesse, chambres d'hôtes, résidences de tourisme.

⁶³ Capacité d'hébergement maximale définie par l'INSEE comme la somme du nombre de lits touristiques marchands (hôtels et campings) avec le nombre de lits en résidence secondaire ainsi que la population résidente d'après le recensement. L'INSEE considère 2 lits par chambre d'hôtels, 4 par emplacement de camping et 5 par résidence secondaire.

3.4. Règles applicables à la bande littorale des 100 mètres : les modalités d'urbanisation dans les espaces urbanisés

La loi « Littoral » dispose, à l'article L. 146-4-III du code de l'urbanisme, que **la bande littorale des cent mètres est inconstructible en dehors des espaces urbanisés**. Il résulte de l'application de cette disposition qu'**aucune extension de l'urbanisation n'y est admise**.

Dans les parties urbanisées situées dans la bande littorale des 100 mètres, les constructions et installations sont **autorisées**. Il est donc essentiel d'être en mesure d'identifier les espaces urbanisés afin de déterminer le régime juridique issu de la loi Littoral qui est applicable lorsque l'on se trouve dans la bande littorale des 100 mètres.

Identification et délimitation des espaces urbanisés

L'identification des espaces urbanisés repose notamment sur :

- le nombre et la densité des constructions ;
- l'existence et la qualité des équipements publics ;
- la desserte par les infrastructures de voirie, de distribution d'eau potable et d'électricité.

Une grille de lecture constituant un faisceau d'indices est fournie précédemment. Elle constitue un outil d'aide à la décision permettant de procéder à un diagnostic objectif des espaces urbanisés et des opportunités de renforcement urbain.

→

Se référer à la grille de lecture présentée dans les règles générales d'urbanisme

paragraphe I.A.1.1 – « établir la limite entre espace urbanisé et urbanisation diffuse » du présent livret)

La nécessité de recouvrir l'ensemble des réalités urbaines insulaires et notamment, de prendre en considération le besoin de structurer, de densifier et de diversifier les fonctions urbaines des espaces produits par l'urbanisation anarchique de ces trente dernières années, en particulier dans le périurbain, qui, en dépit d'un manque de structure urbaine lisible, de mixité urbaine, présentent une densité bâtie et humaine significative et constituent les lieux d'habitat d'une forte proportion d'insulaires, a conduit à opter pour une définition assez large de l'espace urbanisé.

Le renforcement des espaces urbanisés est en effet, la priorité affichée par le PADDUC en matière d'urbanisme, cohérente avec les objectifs de développement durable qu'il porte et avec les politiques nationales et européennes (Grenelle I et II de l'environnement, loi ENE, loi ALUR). Il répond à une double exigence de réparation paysagère et d'amélioration du cadre de vie d'une part, et de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain, d'autre part.

Cependant, la bande littorale fait l'objet d'une protection renforcée par la loi « Littoral » visant à stopper la propagation linéaire des constructions le long du rivage et à assurer durablement l'accès du public à la mer.

Aussi, afin d'en garantir la protection efficace sur le long terme, conformément aux objectifs poursuivis par le Législateur, le PADDUC n'admet les constructions et installations dans la bande littorale des 100 mètres qu'à l'intérieur des espaces urbanisés inclus dans l'enveloppe urbaine d'un village ou d'une agglomération.

PRESCRIPTIONS	SCoT, PLU, PLUi, carte communale
<p>Les documents d'urbanisme locaux délimitent les espaces urbanisés de la bande littorale des cent mètres, ces espaces urbanisés devant notamment être inclus dans l'enveloppe urbaine d'un village ou d'une agglomération.</p> <p>Afin de préserver davantage les fronts de mer, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient, le PLU peut porter la largeur de la bande littorale inconstructible à plus de 100 mètres.</p>	

Les conditions d'urbanisation dans les espaces urbanisés de la bande des 100 mètres

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux » (Art. L. 146-4-III).

Le régime applicable (urbanisable/inconstructible) à un espace, un site ou une parcelle situé dans la bande littorale des 100 mètres doit s'apprécier au cas par cas et en fonction de son voisinage immédiat.

PRESCRIPTIONS	SCOT, PLU, PLUi, carte communale
<p>Le PADDUC formule des critères, à appliquer cumulativement, pour déterminer le caractère urbanisable d'une parcelle ou d'une unité foncière située dans la bande des 100 mètres :</p>	
<p>1. Elle doit être incluse dans un espace urbanisé, lui-même contenu dans l'enveloppe urbaine d'un village ou d'une agglomération ;</p>	
<p>2. Elle doit être située en continuité immédiate avec des parcelles bâties ;</p>	
<p>L'implantation de la parcelle ou de l'îlot et l'inexistence de coupures urbaines artificielles (route, voie ferré) ou naturelle (rupture topographique, espaces naturels ou agricoles) sont prises en considération ;</p>	
<p>agricoles) sont prises en considération ;</p>	
<p>3. Elle doit être de taille limitée :</p>	
<p>L'urbanisation projetée dans la bande des 100 mètres doit être de taille limitée, à la fois en valeur absolue, mais aussi en proportion de l'espace urbanisé dans lequel elle s'insère.</p>	
<p>4. Ses caractéristiques topographiques ne doivent pas conduire à porter atteinte au paysage :</p>	
<p>Les constructions et aménagements sur les pentes proches du littoral sont interdits quand leur implantation porte atteinte au paysage ;</p>	
<p>En outre, des espaces naturels ouverts sur le rivage et présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation sont ménagés, entre les différents espaces urbanisés de la bande des 100 mètres, perpendiculairement au rivage, de façon à empêcher tout risque de voir se constituer un espace urbanisé continu sur la frange littorale.</p>	

3.5. Réaliser une urbanisation de qualité et intégrée à l'environnement (*OFUP)

L'urbanisation doit servir à répondre aux besoins des populations, en leur assurant un cadre de vie de qualité et intégré à l'environnement.

Aussi, un projet de développement urbain durable doit prendre en compte les problématiques sociales, environnementales, économiques et culturelles, afin de satisfaire les objectifs de chacun à court, moyen et long terme. Il doit être conçu avec l'objectif de réduire l'impact de l'aménagement sur l'environnement, tout en assurant aux habitants un cadre de vie agréable, propice aux relations humaines et adapté aux besoins et aux évolutions des modes de vie.

Il s'agit de construire des espaces qui, sur la base d'un équilibre et d'une complémentarité au niveau des fonctions et des formes bâties, jouent sur la diversité urbaine et aménagent le cadre de vie.

Ainsi, l'urbanisation doit respecter un principe général d'équilibre et mettre en œuvre des formes urbaines en adéquation avec les besoins du territoire et la nature du site, ce, quel que soit le support de l'urbanisation considéré (hameau, village, bourg, agglomération, espace urbanisé) et le mode d'urbanisation mobilisé (renforcement, extension, hameau nouveau).

Pour satisfaire à cela, la forme urbaine doit donc être maîtrisée, à la fois dans sa morphologie comme dans son contenu.

En outre, la priorité doit être donnée au rééquilibrage et à la restructuration des espaces urbanisés existants, car il y a là une importante marge de renforcement de leurs tissus urbains, concourant, non seulement à lutter contre l'étalement urbain, mais aussi à améliorer le cadre de vie, en redonnant de la cohérence à la trame urbaine, en diversifiant les fonctions et usages, et en permettant l'optimisation des services, en particulier de transports publics.

OFUP

Quel que soit le mode d'extension projeté, il doit être pensé à travers un **projet global intégré**.

Il implique alors :

- D'identifier les enjeux et objectifs de l'extension urbaine
- De définir, en conséquence, la forme urbaine adaptée ;
- De maîtriser la forme urbaine à travers le règlement du document d'urbanisme et un schéma d'aménagement (transcription urbanistique).



Se référer aux prescriptions pour réussir le projet d'extension urbaine et aux grilles de lecture et de critères associées figurant dans les règles générales d'urbanisme

paragraphe I.B.5 ci-avant – Réussir le projet d'extension urbaine

4. REGLES LIEES A LA PROTECTION DES ACTIVITES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIERES

La loi « littoral » à travers des règles sur les modalités d'urbanisation et sur la protection des espaces, entend participer à la préservation des espaces agricoles, pastoraux et forestiers conformément aux objectifs exposés à son article premier.

Hors Espaces Stratégiques Agricoles*, les bâtiments agricoles considérés comme compatibles avec le voisinage des zones habitées, sont soumis aux dispositions générales de la loi « Littoral ». L'extension de l'urbanisation doit donc être réalisée en continuité des villages et agglomérations ou dans le cadre d'une HNIE.



*Se référer à la définition des espaces stratégiques agricoles

paragraphe I.E.1.1 du présent livret

Pour les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières incompatibles avec les zones habitées, il existe une dérogation au principe de la continuité avec les agglomérations et villages, introduite par la loi ENE et fixée à l'alinéa 2 de l'article L.146-4-I du code d'urbanisme. Elle est accordée par le préfet après avis du Conseil des sites. Toutefois cette dérogation n'est possible qu'en dehors des Espaces Proches du Rivage.

Les travaux de mise aux normes des installations existantes sont par ailleurs admis.

Dispositions générales hors des Espaces Stratégiques Agricoles

PRESCRIPTIONS

Les installations agricoles compatibles avec le voisinage des zones habitées et les maisons d'habitation des exploitants doivent être construites, **dès lors qu'elles constituent une extension de l'urbanisation** :

- soit au sein des **espaces urbanisés** ;
- soit au sein des extensions urbaines **en continuité des agglomérations et villages** ;
- soit encore dans le cadre d'un **hameau nouveau intégré à l'environnement**.

Cependant, la construction d'un bâtiment agricole n'est pas nécessairement regardée comme une extension de l'urbanisation.

Toutefois, les constructions ou installations liées à l'activité agricole d'une **taille significative** sont considérées, au sens de l'article L.146-4-I du code de l'urbanisme, comme une extension de l'urbanisation. **Ce critère de taille s'apprécie en fonction du contexte local.**

Les constructions et installations agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées

En règle générale, l'incompatibilité avec le voisinage est à examiner en fonction du contexte local et d'une manière globale. **Sont concernées, les bâtiments destinés à accueillir une activité soumise à des dispositions législatives et réglementaires.** Les activités d'élevage sont ainsi principalement concernées.

Les règles varient en fonction de la taille et de la nature du cheptel (Cf. *règlement sanitaire départemental*). Certaines activités sont alors soumises aux règles sur les installations classées qui préfigurent une distance avec les habitations voisines et immeubles recevant du public. Des règles de distance sont là encore édictées. (Cf. *loi n°76-663, du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, codifiée aux articles L.511-1 à L.517-2 du code de l'environnement*). L'article L. 111-3 du code rural impose la règle de la réciprocité de distances entre les habitations non-agricoles et les bâtiments agricoles. Ce principe ne s'applique pas au logement de l'exploitant agricole.

Par dérogation et après avis de la chambre d'agriculture, une dérogation à ce principe de la distance peut être autorisée en tenant compte des spécificités géographiques locales.

B. REGLES SPECIFIQUES AUX COMMUNES SOUMISES A LA LOI MONTAGNE

La problématique d'aménagement de la montagne et de l'intérieur Corse se pose, moins en termes de protection, qu'en termes de gestion du territoire car :

- d'une part, c'est la déprise humaine et la régression des activités agricoles et pastorales, gestionnaires de l'espace, qui favorisent l'augmentation du couvert végétal et une consommation désorganisée des sols.
- d'autre part, c'est le mitage et la banalisation de l'architecture rurale, qui déstructurent la fonctionnalité des villages et le paysage.

Aussi, sont précisées, au titre des modalités d'application de la loi Montagne :

- **Les notions se rapportant aux modes d'urbanisation (1)**
- **La notion de terres agricoles, pastorales et forestières à préserver (2)**

La présente partie répond à l'habilitation législative concernant la précision des modalités d'application de la loi « Montagne » adaptées aux spécificités géographiques de la Corse.

Il est le fruit d'un travail concerté et co-construit.

L'objectif étant de donner aux acteurs compétents en matière d'urbanisme (communes, services de l'État et personnes publiques associées) un cadre de lecture commun de la loi « Montagne » qui doit servir d'aide à la décision, et assurer la juste application de la loi dans ses objectifs de préservation et de développement.

À court terme les « espaces, paysages et milieux les plus remarquables » au sens de l'article L. 145-7-I-2 du code de l'urbanisme devront faire l'objet d'une étude afin d'identifier les sites à protéger et les mesures d'aménagement ou de gestion à mettre en œuvre.

1. LES NOTIONS SE RAPPORTANT AUX MODES D'URBANISATION

Au même titre que le littoral, la montagne dispose d'une règle spécifique (loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative à la protection et au développement de la montagne) qui détermine les conditions de son aménagement, de son développement touristique et de la protection des espaces sensibles qui la composent.

En Corse, en matière d'urbanisme, elle s'applique à 262 communes qui recouvrent des caractéristiques physiques, économiques ou encore démographiques très différentes.

Aussi, pour faciliter l'application de la règle d'urbanisme posée pour les territoires de montagne, il convient :

- d'identifier les formes urbaines autorisant les extensions de l'urbanisation (1.1) ;
- de préciser les modes d'urbanisation autorisés et les conditions de leur réalisation (1.2).

1.1. L'identification des formes urbaines autorisant les extensions de l'urbanisation : bourg, village, hameau, groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existants

À l'article L.145-3-III, la loi « Montagne » **identifie et désigne les formes urbaines devant servir d'assise à une extension de l'urbanisation**. Il s'agit des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

On retient que **la loi « Montagne » établit une hiérarchie entre les formes urbaines mentionnées**. Elle fixe de façon décroissante celles qui peuvent supporter une extension de l'urbanisation. En les identifiant, elle offre une certaine souplesse en matière de possibilité d'urbanisation en même temps qu'elle recherche à prendre en considération les différents modes d'habiter et de produire dans les communes de montagne.

PRESCRIPTIONS

Dans un territoire soumis à l'application de la loi « Montagne », sont susceptibles d'être étendus les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

En conséquence, le PADDUC pose pour principe, qu'un document d'urbanisme (Carte communale, PLU, PLUi, SCoT) d'une commune ou d'une intercommunalité soumise à l'application de la seule loi « Montagne », qui entend étendre l'urbanisation, doit au préalable, **identifier distinctement ces entités urbaines**.

Ils doivent explicitement apparaître dans les documents d'urbanisme.

Il est également nécessaire de **définir de façon non équivoque les limites du village et de l'agglomération**, avant toute extension, en utilisant également le faisceau d'indices et critères des deux grilles de lecture (p.8 et p.29 et suivantes du présent livret).

Les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels l'extension peut être structurée, sont généralement étudiés au cas par cas par la jurisprudence. Ces formes urbaines varient en fonction des spécificités géographiques locales et des modes d'urbanisation traditionnels. Il est donc recommandé de les identifier dans un PLU ou une carte communale. **Au besoin, une grille de critères sera établie pour aider les maîtres d'ouvrages publics à l'identification des différentes formes urbaines de leur territoire.**

Le bourg

Dans la hiérarchie des typologies urbaines, le bourg constitue un gros village présentant certains caractères urbains. « Ils sont le siège de marchés ou de foires et abritent des services élémentaires⁶⁴ ».

Le village

« Les villages, petites agglomérations rurales, sont plus importants que les hameaux et comprennent ou ont compris des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie [...]»⁶⁵.

Le hameau

La terminologie de hameau fait référence à « un petit groupe d'habitations pouvant comprendre également d'autres constructions telles que des bâtiments d'exploitation agricole en zone de montagne, isolés et distincts du bourg ou du village. Il n'est nullement nécessaire, pour qu'un groupe de constructions soit qualifié de hameau, qu'il comprenne un commerce, un café ou un service public. À l'inverse, l'existence de tels équipements ne suffit pas à estimer qu'on est en présence d'un hameau ou d'un village. Ce qui caractérise le hameau, c'est une taille relativement modeste et le regroupement des constructions. La taille et le type d'organisation des hameaux dépendent très largement des traditions locales et aucune définition générale et nationale ne peut y être apportée [...]»⁶⁶.

→ une grille décrit les caractéristiques urbaines et les fonctions d'un hameau (Cf. p 118)

Le groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existants

« Un groupe de plusieurs bâtiments qui, bien que ne constituant pas un hameau, se perçoivent, compte tenu de leur implantation les uns par rapport aux autres, notamment : de la distance qui les sépare, de leurs caractéristiques et de la configuration particulière des lieux, comme appartenant à un même ensemble. [...]Quant à la notion de constructions « traditionnelles », au sens large et au-delà d'un strict sens architectural, elle peut viser des constructions dont la destination n'est pas l'habitation, ce qui, en montagne, eu égard à la tradition économique locale, pourrait concerner des bergeries ou des étables, des granges, des fermes voire des bâtiments de « l'industrie » agricole (coopératives fromagères, laiteries...)»⁶⁷.

Les espaces urbanisés

Outre les possibilités d'extension en continuité de l'urbanisation accordées aux formes urbaines (les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants) prévues par la Loi « Montagne », le régime général de l'urbanisation prévoit la possibilité de densifier les espaces urbanisés. Leur identification est stratégique, en effet la densification de ces espaces répond au double objectifs, d'une part de lutte contre l'étalement et de gestion économe du foncier et d'autre part de réparation du cadre paysager bâti et du cadre de vie. Leur reconnaissance revêt aussi un intérêt socio-économique.

Leur identification repose notamment sur :

- Du nombre et de la densité des constructions ;
- De l'existence et de la qualité des équipements publics ;
- De la desserte par les infrastructures de voirie, de distribution d'eau potable et d'électricité.

Il ressort toutefois, des définitions précédentes, que le bourg, village et le hameau, dans des proportions différentes connaissent une mixité des fonctions et des formes. A l'inverse, le groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existant est présenté par la loi comme un espace monofonctionnel, de petite taille et organisé en fonction des contraintes locales qu'elles soient physiques (topographie, hydrologie, climat) ou économique (nécessité due à l'activité, économie de moyens dans l'acte de construire, etc.).

⁶⁴ La notion de bourg, P.Merlin, F. Choay (dir.), Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Puf, 2010.

⁶⁵ Définition apportée par le Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, publiée au JO le 27/10/2009.

⁶⁶ Ibid.

⁶⁷ Ibid.

1.2. Les règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation

La loi relative à la protection et au développement de la montagne prescrit des règles pour maîtriser, organiser et orienter l'urbanisation sur les communes classées « Montagne ».

Elle pose donc le principe de l'urbanisation en continuité de l'existant et la préservation des intérêts et milieux montagnards. Ces règles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

Le principe est le cumul des règles et protections.

Elle pose dans le même temps, des principes pour **encadrer l'aménagement touristique** d'une certaine ampleur.

LA PRÉSERVATION DES INTÉRÊTS ET MILIEUX MONTAGNARDS

(ART. L.145-3-I ET II, L.145-5 ET L.145-6, CU)

L'EXTENSION DE L'URBANISATION

(ART. L.145-3-III, CU)

→ En continuité des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants Urbanisation limitée et dans la continuité des agglomérations et villages

I

→ Sous la forme de Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement

L'UNITÉ TOURISTIQUE NOUVELLE

(ART. L.145-9 CU)

Au-delà de la précision des règles de loi « Montagne » relatives à l'urbanisation, le présent document en apporte d'autres, complémentaires, qui tiennent de l'habilitation spécifique du PADDUC⁶⁸ quant aux règles générales d'urbanisme et d'aménagement.

La présence conjointe de ces règles doit garantir une urbanisation maîtrisée et de qualité dans les communes de montagne.



Les précisions qui relèvent des orientations fondamentales du PADDUC sont signalées par OFUP (Orientations Fondamentales d'Urbanisme PADDUC).

⁶⁸ Article L.4424-9 du CGCT

Concernant la disponibilité foncière

Le principe de gestion économe de l'espace, les impératifs de protection des espaces à vocation agricole ou des espaces sensibles conditionnent les possibilités d'extension de l'urbanisation.

Ils conduisent à analyser le foncier disponible et les usages que l'on peut en faire.

Le projet d'extension comprenant, sa taille et son implantation, est largement conditionné par la disponibilité et la localisation du foncier urbanisable.

La localisation des « espaces agricoles »⁶⁹ et des « espaces naturels, sylvicoles et pastoraux » est nécessaire et doit s'appuyer sur le document d'objectif agricole et sylvicole prioritairement de dimension intercommunale ou micro-régionale.

Cette analyse doit conduire à la formulation de choix de développement adaptés, de modes de valorisation et de gestion de ces espaces.

Concernant la capacité d'accueil

Le PADDUC précise une **liste de critères** qu'il convient de prendre en compte pour déterminer la capacité d'accueil d'un territoire.

Tout projet d'extension doit être justifié au regard de la capacité d'accueil. Elle sert de cadre aux choix d'aménagement et doit être prise en compte dans les documents d'urbanisme.

Se référer à la présentation du principe de capacité d'accueil et la liste de critères (grille de lecture) associés, présentés dans les règles générales d'urbanisme



paragraphe I.B.1.2 – dimensionner les extensions urbaines au regard de la capacité des territoires à les intégrer du présent livret)

Il reste que si l'extension de l'urbanisation n'est ni juridiquement, ni techniquement réalisable, le renforcement urbain à l'intérieur de l'agglomération ou du village peut être envisagé.

PRÉCONISATION

Compte tenu des contraintes auxquelles sont confrontées les communes de montagne en matière d'ingénierie, de finances, l'élaboration d'un document d'urbanisme type PLU peut être perçue comme une contrainte supplémentaire. Le **regroupement en intercommunalité** peut alors se présenter comme l'occasion de définir et d'engager un réel projet de territoire.

Quoi qu'il en soit, **l'absence d'un document d'urbanisme n'exempte pas de cette analyse de la capacité d'accueil et du foncier libre urbanisable**. Il est en effet recommandé de définir au préalable à tout projet d'urbanisme, un argumentaire précis sur la capacité d'accueil du site, sur le sens du projet envisagé.

⁶⁹Les espaces stratégiques agricoles à fortes potentialités (Z1.1) ; Les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (Z1.2) ; Les espaces naturels, sylvicoles et pastoraux (Z2)

Les règles d'extension de l'urbanisation

Le principe de « l'extension » et ses implications urbanistiques

« L'extension » au sens de la loi « Montagne » est une **expansion spatiale de l'urbanisation**. Elle accroît les secteurs urbanisés de la commune. Elle doit être maîtrisée et adaptée.

Il s'agit d'une opération d'aménagement et d'urbanisme au service d'un projet global de développement du territoire.

La loi « Montagne » dispose, à l'article L. 145-3-III du code de l'urbanisme, que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser :

- **Soit en continuité** avec les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants imposant par-là deux conditions :
 - Celle de continuité ;
 - Et celle d'une extension qui ne peut « s'accrocher » qu'à ces formes urbaines.
- **Soit en discontinuité**, avec les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants sous la forme soit
 - D'un **hameau nouveau intégré à l'environnement (HNIE)** ;
 - D'un **groupe d'habitation nouveau intégré à l'environnement**.

Il s'agit d'un principe d'ordre général, qui s'applique à l'ensemble du territoire communal et qui interdit à la fois, les constructions isolées, quel qu'en soit l'usage, et la création en site vierge d'agglomérations nouvelles importantes.

L'extension de l'urbanisation peut renvoyer à des réalités urbaines différentes :

- **La création d'un quartier nouveau** : cela implique l'ouverture d'une nouvelle zone à l'urbanisation ou la poursuite de l'urbanisation d'une zone déjà constructible. L'extension de l'urbanisation ne peut se réduire à la délivrance d'autorisations d'occupation et d'utilisation du sol et de fait à l'édification de constructions. Elle doit donner lieu à la réalisation d'un véritable quartier de vie, organisé et structuré.
- **La modification majeure des caractéristiques d'un quartier existant** : qui entraîne une transformation significative du paysage urbain apparaît comme une extension de l'urbanisation. Cela pourrait se traduire par une importante opération de densification ou l'intervention sur une ou plusieurs constructions existantes qui n'entrerait donc plus dans le champ du renforcement urbain. .

Il faut noter que l'impossibilité d'ordre juridique ou technique, d'urbaniser en continuité n'exclut pas les opérations de densification à l'intérieur du périmètre urbanisé des espaces urbanisés, d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension limitée des constructions existantes.

Ainsi, un espace urbanisé qui ne peut donc pas être étendu, peut en revanche être renforcé ou en d'autres termes, densifié : le **renforcement urbain**.

L'urbanisation étendue en continuité

À travers la règle d'urbanisation en continuité, la loi « Montagne » entend ainsi lutter contre le mitage et la consommation des espaces naturels et agricoles induits par l'urbanisation diffuse et les constructions isolées. **Ce principe est exclusif de celui de constructibilité limitée, posé par l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme.**

L'application de cette règle suppose de déterminer les conditions de la continuité ainsi que la nature et les modalités de réalisation de l'extension.

→ Le principe de « continuité » urbaine

La notion de continuité n'est pas définie par le code de l'urbanisme, par exemple en termes de distances minimales ou d'autres critères permettant d'apprécier la cessation de continuité. Elle dépend de la forme d'urbanisation. Elle peut s'apparenter à la contiguïté absolue ou à une petite distance entre les constructions existantes et le projet.

L'article L. 145-3 III, alinéa 2 prévoit toutefois que la délimitation par la commune « *des hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation* » s'appuie sur la prise en compte de trois critères que sont :

- les caractéristiques traditionnelles de l'habitat ;
- les constructions implantées ;
- et l'existence de voies et réseaux.

Pour déterminer si un projet de construction réalise une urbanisation en continuité par rapport à un tel groupe, il convient de rechercher si, par les modalités de son implantation, notamment en termes de distance par rapport aux constructions existantes, ce projet sera perçu comme s'insérant dans l'ensemble existant.

Concernant les bourgs et villages, la continuité urbaine peut être caractérisée non seulement par des critères physiques et visuels tangibles, tels que la distance, la configuration des lieux, la forme urbaine, mais aussi par des critères de nature plus sensible, qui tiennent notamment aux connexions fonctionnelles et symboliques.

C'est dans le cadre de l'application de ce concept de continuité, que l'identification des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants et la définition de leurs limites précises, trouvent leur importance. Ils permettent d'inscrire le projet dans leur continuité.

Afin d'apprécier au mieux la continuité, le PADDUC propose une liste de critères objectifs et sensibles. Le tableau et les critères qu'il recense doivent permettre de **déterminer les bornes du projet d'extension ainsi que les relations que doivent entretenir le projet et les bourgs, villages, hameaux & groupe de construction traditionnelle existants.**



Se référer à la présentation du principe de continuité urbaine et la grille de lecture associée, présentés dans les règles générales d'urbanisme

paragraphe I.B.3.1 –« Localiser les extensions urbaines dans la continuité de l'urbanisation existante » du présent livret

En zone de montagne, c'est la cohérence globale du document d'urbanisme qui est analysée. **S'il est démontré que le classement d'une zone à urbaniser de l'existant ne compromet pas l'objectif de protection de l'activité agricole, des lignes de crête et de conservation des espaces paysagers ouverts alors, la continuité de l'existant peut être admise.**

L'analyse de la jurisprudence laisse cependant apparaître, que **lorsqu'une commune de montagne n'a pas de document d'urbanisme ou de politique d'urbanisation claire, le juge semble plus strict** pour admettre la continuité de l'existant et qualifier quelques maisons diffuses de « groupe de construction ».

→ **Le renforcement urbain (*OFUP)**

Concernant les opérations sur le bâti :

- **Les changements de destination sont autorisés à la condition qu'ils ne contreviennent pas aux intérêts liés à l'activité agricole.**
- **Les extensions et surélévations des constructions existantes sont quant à elles admises dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la silhouette urbaine.** Elles ne doivent pas être trop significatives, ni rompre le langage architectural et la morphologie de l'espace urbanisé.

En matière d'opérations d'urbanisme :

Le renforcement urbain permet de densifier un espace urbanisé, déjà structuré, viabilisé et accessible sans en élargir le périmètre.

- En tant qu'opération d'urbanisme, tout projet de renforcement urbain doit respecter un équilibre au regard :
 - **de la capacité des voies et réseaux ;**
 - **de la proportion entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis ;**
 - **de la hiérarchie entre les espaces publics et les espaces privés ;**
 - **des caractéristiques architecturales et paysagères de l'existant ;**
 - **et de la typologie et de la morphologie du tissu urbain existant.**
- **Ces opérations doivent respecter les échelles, rythmes et volumétries du village ou de l'agglomération dans lesquels elles s'insèrent.** Elles ne doivent pas combler tous les vides. Les espaces non bâtis participent, dans une certaine mesure, de la structuration du tissu urbain. Ils sont, en ce sens, tout aussi importants que les espaces bâtis. Le renforcement urbain doit apporter une véritable réponse pour la structuration du tissu urbain.
- Il s'agit d'une optimisation de l'espace **mais cela ne doit pas produire une transformation significative, soit une densification trop importante de l'espace, sous peine d'être considérée comme une extension de l'urbanisation.** Les opérations de densification doivent respecter un équilibre entre la taille de la zone à densifier, le nombre et gabarit des nouvelles constructions.
- **Pour pouvoir supporter une opération de densification, la zone concernée doit contenir un certain nombre de constructions groupées (quantité à apprécier localement). Il doit s'agir d'un espace urbanisé, tel qu'un hameau, un quartier même périphérique d'un village ou d'un bourg et non d'une zone d'urbanisation diffuse assimilable à du mitage.**
- Les espaces urbanisés sur lesquels seront admises les opérations de renforcement urbain doivent être identifiés dans les documents d'urbanisme. Ces opérations doivent être encadrées de façon à ce qu'elles ne puissent être assimilables à des extensions de l'urbanisation. Le document ne pourra pas autoriser des constructions qui élargiraient le périmètre bâti.

L'urbanisation en discontinuité : le concept de Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement et de Groupe d'Habitations Nouveau Intégré à l'Environnement

La loi « Montagne » pose, à travers le concept de HNIE et de GHNIE, deux alternatives au principe d'extension de l'urbanisation en continuité.

Cette modalité d'urbanisation encadrée doit permettre de développer une urbanisation cohérente, maîtrisée et harmonieuse ; elle peut notamment s'avérer stratégique **pour les formes urbaines énumérées par la loi « Montagne », qui ne peuvent supporter d'extension en raison de risques naturels ou bien de la valeur environnementale ou agricole des espaces limitrophes.**

PRESCRIPTIONS

Le document d'urbanisme doit motiver le projet de HNIE. À partir des documents graphiques, il présentera le site du HNIE, les principes directeurs de l'aménagement et les coupures d'urbanisation nécessaires.

Le recours au HNIE exige de respecter :

- Le caractère de la forme urbaine « hameau » ;
- Le caractère « nouveau » ;
- Les critères d'intégrations à l'environnement ;
- Les conditions de réalisation d'un HNIE précisées par le PADDUC.

Le **Groupe d'Habitation Nouveau Intégré à l'Environnement**, également prévu par le texte, doit respecter les mêmes principes d'aménagement dans de moindres proportions. Du point de vue des fonctions, **le groupe d'habitation nouveau intégré à l'environnement peut être exclusivement dédié à du logement, à la condition qu'il soit réalisé en vue de l'accueil d'une population permanente ou en lien avec l'activité agricole, sylvicole et pastorale.**

L'un et l'autre ne peuvent être établis pour répondre à un besoin en hébergement touristique. Ils peuvent être assimilés à des villages de vacances ou à une UTN déguisée.

Pour les communes dotées de documents d'urbanisme : le projet de réalisation d'un HNIE ou d'un groupe d'habitation nouveau intégré à l'environnement est soumis, à la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites dont l'avis est joint au dossier de l'enquête publique. – le PLU délimite alors les zones à urbaniser (AU des PLU ou NA des POS) dans le respect des conclusions de cette étude.

Pour les communes qui ne disposent pas d'un document d'urbanisme opposable, des constructions en discontinuité de l'existant peuvent être autorisées si :

- la commune ne subit pas de pression foncière due au tourisme ou à une croissance démographique permanente ;
- le projet ne remet pas en cause les objectifs de protection des sites et milieux prévus aux I et II de l'article L.145-3 du code de l'urbanisme et notamment des espaces agricoles.

Elles doivent respecter les principes posés à l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme.

→ **Le caractère de la forme urbaine « hameau » : le « hameau » comme modalité d'urbanisation**

Le hameau peut alors être appréhendé à travers les caractéristiques listées dans la grille de caractérisation définie par le PADDUC.

Se référer à la grille de caractérisation de la forme urbaine « hameau »



paragraphe II.A.3.2 –Le caractère de la forme urbaine « hameau » : le « hameau » comme modalité d'urbanisation du présent livret

→ **Le caractère « nouveau » du hameau**

Un HNIE peut être établi dans un site vierge, sans potentialité agricole ou encore à partir d'un hameau traditionnel, voire de quelques bâtiments isolés.

L'extension de l'urbanisation sous la forme d'un HNIE doit être limitée dans ses proportions. Elle a le caractère d'un hameau et par conséquent, elle doit être plus petite que le village ou encore le bourg.

OFUP

S'adosser à une zone comportant déjà des constructions présente l'avantage de :

- **limiter la consommation de foncier** : cela permet de juguler le mitage des espaces naturels et agricoles qui dégrade le paysage,
- **optimiser l'utilisation des réseaux et équipements** : ce qui participe d'un fonctionnement de meilleure qualité et réduit les coûts pour la Collectivité Territoriale compétente et les administrés,
- **redonner de la cohérence à une urbanisation diffuse** : le projet de HNIE peut retravailler un tissu urbain à travers l'implantation de nouvelles constructions et de nouvelles voies. Dans le même temps, cela peut être l'occasion de rénover et réinvestir des constructions anciennes,
- **revitaliser un espace délaissé ou peu fonctionnel** : cela peut être l'occasion d'enrayer le processus d'abandon de certains espaces par un travail d'amélioration de la qualité urbaine et architecturale, par un travail sur la complémentarité entre les différents espaces à l'intérieur du hameau et par la réalisation de lieux de sociabilité.

→ **La nécessaire intégration à l'environnement**

Dans la mesure où le HNIE est une opération d'urbanisation *ex nihilo* ou à partir de quelques constructions existantes, il faut veiller à ce que l'opération ne compromette pas les qualités paysagères et environnementales du site. Il faut limiter :

- **L'impact paysager** : le HNIE doit préserver le grand paysage et les vues ;
- **La banalisation des paysages bâtis** : le HNIE doit respecter les caractéristiques de l'urbanisation traditionnelle de la microrégion sans pour autant en faire le pastiche.
- **L'empreinte écologique des aménagements et constructions** : le HNIE doit être écologiquement et énergétiquement performant ; il doit même être exemplaire en la matière.

→ **Les conditions de réalisation d'un HNIE**

Le PADDUC, considérant ses attributions spécifiques fixées à l'article L.4424-9 du CGCT précise pour orientation fondamentale d'urbanisme à l'échelle régionale le principe de la continuité urbaine pour toute nouvelle opération d'urbanisme.

Suivant ce principe, la réalisation d'une extension urbaine en discontinuité, au regard de l'habilitation spécifique du PADDUC doit être une exception précisément motivée qui s'applique sur l'ensemble du territoire communal y compris aux communes soumises à la loi « Montagne ». La possibilité octroyée par celle-ci, d'urbaniser sous la forme d'un HNIE devra donc recouvrir, un caractère exceptionnel.

En ce sens, le PADDUC précise les conditions faisant exception.

OFUP

Selon le PADDUC, le HNIE doit être le moyen de répondre :


- **Soit à un impératif social ou économique,**
- **Soit à une nécessité technique, liée à un impératif de protection :**
 - des terres agricoles, pastorales et forestières,
 - des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel,
 - contre les risques naturels ;
 - du patrimoine, de gestion des risques,
- **Soit à une absence de foncier libre urbanisable,**

Autrement dit, en l'absence de toute possibilité d'urbaniser en continuité sans porter atteinte aux espaces agricoles, naturels ou à la protection contre les risques naturels, **le dernier recours** qu'il reste à une commune pour se développer sera la création de cette urbanisation discontinuée.

Son caractère exceptionnel lui impose de répondre à un besoin de la population permanente, qu'il s'agisse de logements ou d'activités économiques (commerce, artisanat, tourisme marchand, IAA...).

Ainsi, la réalisation d'un HNIE est soumise aux conditions suivantes :

CONDITIONS DE FAISABILITÉ D'UN HNIE DANS UNE COMMUNE SOUMISE À LA LOI MONTAGNE	
Les Motifs de réalisation d'un HNIE suivant le contexte local	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Soit la satisfaction de l'intérêt général au regard d'impératifs socio-économiques 	<p>Le hameau nouveau doit répondre principalement à un besoin de la population permanente, qu'il s'agisse :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ d'un besoin en logements, ▪ ou bien d'une nécessité économique.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Soit la prise en compte d'enjeux liés au contexte géographique, environnemental ou patrimonial 	<p>Le HNIE doit être motivé par l'incapacité de construire en continuité de l'existant pour des raisons d'enjeux de préservation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ des espaces naturels ou agricoles ; ▪ ou de la qualité architecturale et paysagère du noyau urbain existant. <p>Il peut d'autre part être motivé par l'impossibilité légale et/ou technique d'étendre le noyau urbain existant en raison de risques naturels ou technologiques.</p>

Les considérants d'un HNIE quel que soit le contexte local		
Le principe d'équilibre doit sous-tendre l'ensemble du projet de création d'un HNIE	L'équilibre urbain	Le HNIE doit présenter une taille modeste et inférieure à celle de la principale entité urbaine de la commune.
		Le HNIE doit présenter un équilibre entre espaces bâtis et espaces non bâtis.
	L'équilibre fonctionnel	Le HNIE doit présenter un équilibre entre l'urbanisation et le besoin démographique.
		Le HNIE ne doit pas être destiné exclusivement au logement.
La définition et la délimitation de coupures à l'urbanisation	Le projet devra prévoir une coupure à l'urbanisation de façon à prévenir, à travers les opérations d'urbanisation successives la jonction de l'entité villageoise existante et celle du hameau nouveau.	
La définition d'un projet global intégré justifiant du caractère de hameau et d'intégration à l'environnement	<div style="background-color: #d4c04d; padding: 10px; border: 1px solid black;">  <p style="margin: 0;">Se référer aux conditions pour « Réussir le projet d'extension urbaine »</p> <p style="text-align: right; margin: 0;"><i>paragraphe I.B.5 du présent livret</i></p> </div>	

La réalisation d'une urbanisation de qualité et intégrée à l'environnement (*OFUP)

Quel que soit le support (bourg, village, hameaux, etc.) et le mode d'urbanisation (renforcement extension, HNIE), **l'urbanisation devra respecter un principe général d'équilibre et appliquer les critères définis comme garantissant la maîtrise et la qualité des projets ainsi que leur adéquation avec les besoins du territoire et la nature du site.**

Le PADDUC propose les conditions d'une urbanisation de qualité. L'enjeu du projet d'extension, en continuité ou en discontinuité, est de permettre le développement durable des communes de l'intérieur. En fonction du contexte, le projet doit donc tendre :

à assurer un juste équilibre entre le village traditionnel et la nouvelle zone urbaine	L'articulation entre le village existant et l'extension de l'urbanisation se fait à travers un respect des proportions des masses urbaines mais également à travers le respect des rythmes et des échelles des masses bâties.
à s'intégrer au paysage	Il devra considérer les formes construites et naturelles ainsi que les usages qui leurs sont associés. Les projets doivent tenir compte de la nature géologique du site, du paysage, de la morphologie urbaine existante et des traditions locales.
à réparer et recoudre le tissu urbain existant	Il s'agit d'intégrer les zones déjà urbanisées (zones agglomérées, zones d'urbanisation diffuse) dans un dessin d'ensemble et de réaliser un maillage pertinent, assurant la continuité entre ces différents espaces. La continuité urbaine peut être assurée par des espaces verts ou minéraux.
à traiter les paysages dégradés et les fronts urbains	<p>Les limites de l'urbanisation existante doivent être aménagées afin de constituer un front cohérent, espace de transition entre l'urbain, le naturel ou l'agricole.</p> <p>Les fronts urbains des espaces urbanisables, lignes de contact avec les espaces naturels, agricoles ou forestiers doivent en effet être maîtrisés et traités, afin de préserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les entités agricoles, naturelles et forestières, ▪ les continuités et liaisons entre ces entités ▪ les coupures d'urbanisation. <p>Ce travail sur les fronts urbains s'opère par une restructuration de l'enveloppe bâtie et les fronts verts, comme les coupures d'urbanisation participent également au traitement des limites urbaines.</p>
à renforcer la mixité des usages et des fonctions et opérer un rééquilibrage vers l'habitat permanent.	

PRESCRIPTIONS

Le projet d'extension doit donc faire l'objet **d'un argumentaire précis**, d'un **document graphique pouvant prendre la forme d'un plan de masse pour les communes dotées d'un PLU ou d'un dessin d'intention pour les communes avec cartes communales ou dépourvues de document d'urbanisme**. Il doit être assorti de règles qui concernent **l'affectation des sols** :

- La destination et l'usage des constructions ;
- L'implantation des opérations (surfaces minimum, prospects) ;
- La densité du bâti ;
- La desserte des constructions par la voirie et les réseaux;
- Les volumes et les règles d'emprise au sol ;
- L'emplacement et l'intégration paysagère des bâtiments annexes ;
- L'implantation et l'intégration paysagère des installations pour la production d'énergie et d'énergie renouvelable
- L'aspect extérieur des constructions et les clôtures ;
- Les fronts urbains (soigner les limites de l'urbanisation et prévoir les conditions d'un développement futur)

2. LA NOTION DE TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIERES

D'après la loi du 5 décembre 2011 relative au PADDUC, la protection réglementaire des espaces agricoles peut s'articuler ainsi :

- Au titre des **espaces stratégiques (2.1)** :

Le PADDUC peut « *définir leur périmètre, fixer leur vocation et comporter des dispositions relatives à l'occupation du sol propres auxdits espaces assorties, le cas échéant, de documents cartographiques dont l'objet et l'échelle sont déterminés par délibération de l'Assemblée de Corse* » (art. L. 4424-11, II CGCT).

- Au titre des **lois Montagne et Littoral (2.2)** :

Le PADDUC peut, en ce qui concerne la protection des terres à vocation agricole, encadrer les documents locaux d'urbanisme et les autorisations d'urbanisme en précisant les modalités d'application des lois « Montagne » et « Littoral ».

- À cet égard, l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme, issu de **la loi « Montagne »**, pourra ainsi être précisé et seront déterminées les modalités précises selon lesquelles il conviendra d'identifier, au sein des documents d'urbanisme, les terres agricoles à préserver, ces espaces ne seront pas assortis d'un document cartographique opposable.
- **La loi « Littoral »** ne prévoit, quant à elle, pas de protection particulière pour les espaces agricoles comparable à celle résultant de la loi « Montagne ». Toutefois, l'article L. 146-2 du code de l'urbanisme précise « Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6 ». La protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles constitue donc un des objectifs que la loi « Littoral » impose aux auteurs des documents d'urbanisme.

Pour les communes soumises aux deux lois, le principe de l'application cumulative est écarté par les textes dans certains cas limitativement énumérés.

Sur un territoire communal soumis aux deux lois, comme c'est très généralement le cas en droit, on fera alors prévaloir le texte le plus restrictif.

Lorsque des modalités d'application particulières sont énoncées par le PADDUC, elles précisent ou complètent les dispositions applicables à la montagne et au littoral.

En revanche, si le PADDUC ne précise aucune modalité particulière d'application, les dispositions législatives et réglementaires restent applicables sur le territoire, ainsi que les règles supérieures au PADDUC comme les lois Littoral et Montagne ou des documents comme le SDAGE.

2.1. Protection réglementaire des espaces agricoles au titre des espaces stratégiques

D'après la loi du 5 décembre 2011 relative au PADDUC, il pourra « définir leur périmètre, fixer leur vocation et comporter des dispositions relatives à l'occupation du sol propres auxdits espaces assorties, le cas échéant, de documents cartographiques dont l'objet et l'échelle sont déterminés par délibération de l'Assemblée de Corse » (art. L. 4424-11, II CGCT) au titre des **espaces stratégiques**.

La loi précise que l'habilitation particulière concerne et ne peut concerner que « **certains espaces géographiques limités** », compte tenu de leur caractère stratégique au regard des enjeux de préservation et de développement qu'ils présentent.

Identification, localisation et délimitation des Espaces Stratégiques Agricoles

Les Espaces Stratégiques Agricoles ont été identifiés selon les critères alternatifs suivants :

- Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égal à 15% dans les conditions et pour les catégories d'espaces énoncées à la page suivante) et leur potentialité agronomique ;
- Ou**
- Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égal à 15% dans les conditions et pour les catégories d'espaces énoncées à la page suivante) et leur équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation.

Certains de ces espaces sont concernés par l'application des dispositions de la loi « Littoral » notamment au titre des Espaces Proches du Rivage, ils font alors l'objet d'une réglementation renforcée.

PRESCRIPTIONS

Le PADDUC définit le périmètre des Espaces Stratégiques Agricoles à l'échelle du territoire régional, sur une cartographie au 1/50 000 (carte n°9).

Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les localiser (SCOT) ou de les délimiter (PLUi, PLU, cartes communales), chacun à leur échelle.

Ils mettent en œuvre le PADDUC dans le cadre du rapport de compatibilité, dans le respect :

- Du principe de solidarité résultant de l'objectif quantitatif fixé au niveau du territoire régional, à savoir, garantir la préservation d'au moins 101 844 hectares et décliné commune par commune (Cf. Livret II, Orientation stratégique n°14 et livret III, chap. I.B) ;
- Des critères alternatifs énoncés ci-dessus ;

et en s'inspirant des modalités de transcription exposées dans le Livret IV, pages 46 et 47.

Au titre du principe d'équilibre (article L.121-1 du CU) et pour la mise en œuvre des autres orientations du PADDUC, ils localisent ou délimitent les Espaces Stratégiques Agricoles en tenant compte :

- de la ventilation par commune des surfaces d'Espaces Stratégiques Agricoles ;
- des emprises destinées à accueillir l'implantation d'installations structurantes d'intérêt public collectif contribuant à un développement durable et à la transition écologique et énergétique de la Corse et d'installations d'extraction des ressources naturelles locales (gravières, carrières) ;
- des emprises manifestement artificialisées à la date d'approbation du PADDUC ;
- des secteurs constructibles des documents d'urbanisme (secteurs U, AU simples et AU stricts des PLU, secteurs constructibles des cartes communales, secteurs U et NA des POS) en vigueur à la date d'approbation du PADDUC ;
- des besoins justifiés d'urbanisation et d'équipements, dans une limite strictement compatible avec la quantification par commune des surfaces d'Espaces Stratégiques Agricoles.

Lorsque les documents locaux d'urbanisme localisent (SCOT) ou délimitent (PLU, carte communale) les ESA, en mettant en œuvre les dispositions ci-dessus énoncées, soustrayant ainsi à des fins non agricoles les ESA tels que localisés dans la carte n° 9, ils doivent pour autant impérativement respecter l'objectif global de préservation d'au moins 105 000 ha d'ESA, et sa déclinaison commune par commune telle que précisée dans le livret III.

Pour respecter cet objectif quantitatif, ils doivent identifier les terres répondant aux critères qualitatifs caractérisant les ESA et les classer à ce titre, en zone à vocation agricole stricte.

Si le PADDUC ne précise aucune modalité particulière d'application, les dispositions législatives et réglementaires en vigueur restent applicables sur le territoire, ainsi que les règles supérieures au PADDUC comme les lois « Littoral » et « Montagne » ou des documents comme le SDAGE.

Comme l'indique la Loi n° 2011-1749 du 5 décembre 2011 sur le PADDUC - Article L4424-11 modifié, à propos des espaces stratégiques, et donc des Espaces Stratégiques Agricoles : « En l'absence de schéma de cohérence territoriale, de plan local d'urbanisme, de schéma de secteur, de carte communale ou de document en tenant lieu, les dispositions du plan relatives à ces espaces sont opposables aux tiers dans le cadre des procédures de déclaration et de demande d'autorisation prévues au Code de l'Urbanisme ».

ESPACES IDENTIFIÉS	SOURCE	
Les espaces cultivables à forte potentialité	SODETEG ⁷⁰ (étude pour un zonage agro-sylvo-pastoral)	CP1+CP2+CPB1+CPB2
Les espaces cultivables à potentialité moyenne		CP3+CP4+CPB3
Les espaces améliorables à fortes potentialités dont la pente est inférieure à 15%		P1+P2
Les zones cultivées en 1981		C+V+J+v
Les espaces cultivables au travers un masque sur la Plaine Orientale	Référentiel Pédologique Approfondi - GéODARC	
Les espaces cultivables au travers un masque sur le Niolu et à la lisière de la Plaine Orientale	IFN	Champ « TF_IFN » : 64, 46 au travers un masque sur le Niolu et les pentes de 0 à 15%
		Champ « TF_IFN » : 49, 69 au Travers un masque sur les lisières de la Plaine Orientale et les pentes de 0 à 15%
Les secteurs équipés d'infrastructures d'irrigation et en projet d'équipement	OEHC	

⁷⁰ Le nom de cette étude est : ÉLÉMENTS POUR UN ZONAGE AGRO-SYLVO-PASTORAL (ZASP) DE LA CORSE réalisé par la Société d'Études Techniques et d'Entreprises Générales (SODETEG), à la demande de la Mission Interministérielle pour la Protection et l'Aménagement de l'Espace Naturel Méditerranéen.

Cet outil cartographique réalisé entre 1975 et 1981 au 1/25 000^{ème} au niveau régional, a notamment permis d'analyser la potentialité agro-pastoral des sols par l'inventaire et la compilation des éléments de couvert végétal (structure, espèce dominante...), de déclivité, de pédologie ou encore d'urbanisation des sols.

Concernant l'actualisation des données, l'urbanisation est l'élément principal à mettre à jour, car il a un impact sur les potentialités agro-pastoral des sols. D'autre part concernant l'échelle le degré de précision nécessite des études plus fines, au niveau de la parcelle, comme la réalisation d'un document d'objectif agricole et sylvicole. Enfin la carte ZASP a été complétée pour les secteurs de la Plaine Orientale et de la micro-région du Niolu, par l'ODARC par la consolidation des données à l'échelle du 1/25 000^{ème} avec le RPA-GéOdar, l'IFN, le MNT-IGN et par une validation par photo interprétation.

→ **Principes de préservation et usages autorisés :**

Les Espaces Stratégiques Agricoles ont une fonction économique et sociale ; ils répondent à ce titre à l'objectif d'un développement plus endogène.

Ils ont en outre une fonction environnementale en matière de paysage, de coupures d'urbanisation, de prévention des risques naturels et de préservation de la biodiversité.

Leur préservation concourt ainsi à l'équilibre recherché par le PADDUC entre les perspectives de développement et de protection des territoires.

PRESCRIPTIONS

Les Espaces Stratégiques Agricoles sont préservés.

À ce titre :

- Ils doivent être maintenus dans leur ensemble pour assurer une continuité fonctionnelle.
À cette fin, la continuité des voies de communication nécessaires à la circulation des engins agricoles et des troupeaux est à maintenir et à rétablir chaque fois que cela est possible.
- l'absence d'exploitation ou l'existence d'une friche ne saurait justifier l'extension de l'urbanisation.
- Ils sont spécifiquement identifiés dans les documents d'urbanisme locaux en zone A affectée d'un indice ;
- Lorsqu'ils sont le support d'une exploitation forestière ou d'une activité de loisirs en forêt, ils sont classés en zone naturelle et forestière.

Ils sont régis par un principe général d'inconstructibilité. Dans ces espaces, peuvent seuls être autorisés :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires tant en superficie qu'en volume, au fonctionnement et au développement d'une exploitation agricole ou pastorale significative ;
- Les constructions à usage de logement liées et nécessaires à l'exploitation agricole dans la mesure où celle-ci requiert une présence permanente toute l'année en considération de la nature de l'activité et de la charge générée.

En outre, afin de réduire la consommation d'espaces agricoles et dans le respect de leurs fonctionnalités, les bâtiments afférents à une même exploitation doivent être regroupés. Dans les Espaces Proches du Rivage ces bâtiments doivent en outre être intégrés au paysage.
- La réfection et l'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PADDUC, conformément à la réglementation en vigueur.
- Le changement de destination des bâtiments désignés par le règlement du document local d'urbanisme, en zone agricole, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole du site. Le changement de destination est soumis en zone A à l'avis conforme de la CTPENAF.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris les Installations de Stockage de Déchets Non Dangereux, conformément à la réglementation en vigueur et à la triple condition :
 - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole ou pastorale,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - et sous réserve de justifier qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'est envisageable à un coût économique ou environnemental acceptable.

2.2. Protection réglementaire des espaces agricoles au titre de la loi « Montagne » : modalités d'application en précision de l'Article L.145-3

À côté des Espaces Stratégiques Agricoles, le PADDUC peut, en ce qui concerne la protection des espaces à vocation agricole, encadrer les documents locaux d'urbanisme et les autorisations d'urbanisme en précisant les modalités d'application de la loi « Montagne ».

À cet égard, l'article L. 145-3-I du code de l'urbanisme dispose que : *les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition.*

Les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle

Les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle sont constitués par les espaces à vocation pastorale reconnus d'intérêt agronomique pour les systèmes de production traditionnels.

→ Identification, localisation et délimitation

PRESCRIPTIONS
Le PADDUC identifie les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle concernés à l'échelle du territoire régional qu'il couvre.
Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les localiser (SCOT) ou de les délimiter (PLUi, PLU, carte communales), chacun à leur échelle.
Les documents locaux d'urbanisme mettent en œuvre le PADDUC dans le cadre du rapport de compatibilité, dans le respect des critères énoncés ci-dessus et en s'inspirant des modalités de transcription exposées p. 46 et 47 du Livret IV.
Ils sont spécifiquement identifiés dans les documents d'urbanisme locaux en zone A ou en secteur non constructible (pour les cartes communales).

ESPACES IDENTIFIES	SOURCE	
Les espaces améliorables à forte potentialité dont la pente est supérieure à 15%	SODETEG (étude pour un zonage agro-sylvo-pastoral)	P1+P2
Les espaces améliorables à forte potentialité		PB1+PB2
Les espaces améliorables à potentialité moyenne		P3+P4+PB3+PB4
Les espaces pour l'arboriculture traditionnelle		OL+CH
Les espaces améliorables pour l'arboriculture	IFN	Champ « TF_IFN » : 64, 46 au travers un masque sur le Niolu et les pentes de 15 à 30%
		Champ « TF_IFN » : AE, ZE au travers un masque sur le Niolu
Les espaces pastoraux améliorables		Champ « TF_IFN » : 49, 69 au travers un masque de la lisière de la Plaine Orientale et les pentes de 15 à 30%
Les espaces exploités et nécessaires au fonctionnement des systèmes d'exploitation locaux : cultures fourragères, légumières, fruitières, céréalières, les espaces naturels à vocation pastorale comprenant les alpages ou estives et les zones de parcours	Observations locales	

→ *Principes de préservation*

La vocation agricole et pastorale des espaces est préservée conformément à l'article L 145-3-I du code de l'urbanisme, qui est par ailleurs directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Ces espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles et pastorales sont préservés.

Pour assurer une continuité fonctionnelle, ces espaces doivent être maintenus dans leur ensemble. À cette fin la continuité des voies de communication nécessaires à la circulation des engins agricoles et des troupeaux est à maintenir et à rétablir chaque fois que cela est possible.

Dans ces espaces, l'absence d'exploitation ou l'existence d'une friche ne saurait justifier l'extension de l'urbanisation.

Hors Espaces Stratégiques Agricoles, les espaces support d'une exploitation agricole sont **classés en zone agricole ou en secteur non constructible** des cartes communales.

Les espaces support d'une exploitation forestière sont classés en zone naturelle et forestière.

Le déclassement de ces espaces ne peut intervenir qu'à la stricte condition de la consommation préalable des espaces urbanisables, et de l'impossibilité de la création (hors de ces espaces) de Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement selon les modalités prévues par le PADDUC (se référer à l'annexe 3 – Livret Littoral). Il doit être justifié par le besoin démographique.

Les documents d'urbanisme locaux justifient de la réalisation de l'ensemble de ces conditions. En outre, ils doivent justifier du périmètre agricole à déclasser et ils peuvent s'appuyer à cet effet sur la réalisation d'un document d'objectif agricole et sylvicole de préférence de dimension intercommunale ou équivalent qui prévoient des mesures de compensation, notamment sous la forme de :

- Zones Agricoles Protégées (ZAP) ;
- Périmètres de Protection et de Mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains ;
- Politique d'aménagement foncier rural adaptée et d'intervention foncière à destination agricole ;
- Réalisation d'infrastructures ou d'équipements destinés à moderniser et optimiser l'activité agricole locale (ex : piste, réseaux d'eau, réseaux d'électricité...);
- Mesures de soutien aux activités agricoles dans l'ensemble des espaces identifiés ainsi que d'outils de gestion.

La mise en compatibilité des documents d'urbanismes avec le PADDUC peut s'appuyer sur la réalisation d'un document d'objectif agricole et sylvicole prioritairement de dimension intercommunale ou micro-régionale et de la mise en œuvre effective d'un processus de protection et de compensation concourant à la mobilisation ou à la viabilisation de la zone agricole.

→ *Usages*

Seules sont compatibles avec la vocation de ces espaces :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'exploitation agricole, pastorale ou forestière.
- La réfection et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PADDUC.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, conformément à la réglementation en vigueur et à la triple condition :
 - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et pastorale,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - et sous réserve de justifier qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'est envisageable à un coût économique ou environnemental acceptable.

- Le changement de destination des bâtiments désignés par le règlement du document local d'urbanisme, en zone agricole, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole du site ; le changement de destination est soumis en zone A à l'avis conforme de la CTPENAF.
- Les travaux et aménagements nécessaires à la protection contre les risques (incendies et feux de forêt, inondation...).

Les espaces naturels, sylvicoles et pastoraux

Ils sont constitués des espaces naturels, forestiers, arborés, agro-pastoraux ou en friche.

→ Identification, localisation et délimitation

PRESCRIPTIONS
<p>Le PADDUC identifie les espaces naturels, sylvicoles et pastoraux à l'échelle du territoire qu'il couvre. Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les localiser (SCOT) ou de les délimiter (PLUi, PLU, cartes communales) chacun à son échelle.</p> <p>Les documents locaux d'urbanisme mettent en œuvre le PADDUC dans le cadre du rapport de compatibilité, dans le respect des critères énoncés ci-dessus et en s'inspirant des « modalités de transcription » exposées ci-avant (page 46 et 47).</p> <p>Les espaces naturels, sylvicoles et pastoraux couvrent extensivement tous les espaces qui ne sont pas classés dans une autre catégorie spécifique de la carte générale de destination des sols.</p> <p>Ils recouvrent ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les espaces pastoraux et sylvicoles qui ne sont pas considérés comme « Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle », • les espaces forestiers ou naturels qui ne font pas l'objet d'une protection réglementaire forte ou qui ne sont pas compris dans des espaces stratégiques environnementaux.

ESPACES IDENTIFIES	SOURCE	
Les espaces d'intérêts pastoraux à sylvo-pastoraux	SODETEG (étude pour un zonage agro-sylvo-pastoral)	3+7+9
Les espaces de réserve		m+M+m'+M'+AS+H
Les zones forestières		NR+1+2+6
Les espaces naturels		r+R+Ry+Re
Les espaces forestiers et les espaces pastoraux à sylvo pastoraux au travers un masque sur le Niolu, la Plaine Orientale et la lisière de la PO	Inventaire Forestier National	<p>Champ « TF_IFN ”: CM, CM9, CMJ, CN, CN9, CNJ, CP, CP9, CPJ, FR1, FR2, FR9, HC, HC9, HD, HD9, HF, HF9, MP1, MP2, MP9, MR1, MR2, MR9 ZC, QD, QD9, QF, QF9, QK, ZC9, ZD, ZD9, ZF, ZF9, ZM, ZM9, ZP, 44, 48, 49, 64, 68, WF, WF9, WP, WP9</p> <p>Champ « TF_IFN » : extraction du 00 au travers un masque sur le Niolu, la Plaine Orientale et la lisière de la PO.</p>
Les espaces forestiers soumis au régime forestier	ONF	

→ *Principes de préservation :*

La vocation naturelle et agro-sylvo-pastorale, des espaces identifiés ci-dessus est préservée conformément à l'article L 145-3-I du code de l'urbanisme, qui est par ailleurs directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Ces espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agro-sylvo-pastorales et forestières sont préservés. Pour assurer une continuité fonctionnelle, ces espaces doivent être maintenus dans leur ensemble.

Dans ces espaces, l'absence d'exploitation ou l'existence d'une friche ne saurait justifier l'extension de l'urbanisation.

Les espaces support d'une exploitation forestière sont classés en zone naturelle et forestière.

Hors périmètre de régime forestier, les espaces support d'une exploitation agricole sont classés en zone agricole ou en secteur non constructible dans les cartes communales.

En outre, le respect des paysages et des milieux environnants est assuré.

Cette protection est renforcée en raison de l'exposition au risque incendie des espaces concernés.

Le déclassement de ces espaces ne peut intervenir qu'à la stricte condition de la consommation préalable des espaces urbanisables. Il doit être justifié par le besoin démographique.

→ *Usages*

Seuls sont compatibles avec la vocation de ces espaces :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et au développement de l'exploitation agricole, pastorale ou forestière.
- La réfection et l'extension de tous les bâtiments existants à la date d'approbation du PADDUC. L'extension des bâtiments d'habitation est autorisée dès lors que cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site ; le règlement du plan local d'urbanisme doit alors préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone.
- Le changement de destination des bâtiments désignés par le règlement du plan local d'urbanisme, en zone naturelle, est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis en zone N à l'avis conforme du Conseil des Sites, et en zone A à l'avis conforme de la CTPENAF.
- Les travaux et aménagements légers destinés à l'accueil du public et aux activités de loisirs de nature qui assurent la mise en valeur du site et contribuent à une gestion de la fréquentation par le public.
- Les travaux et aménagements nécessaires à la prévention des incendies (PPFENI).
- Les pistes forestières privées et publiques. La voirie étant un élément incontournable de la gestion forestière, l'étude des réseaux doit se faire par massif forestier. Cependant, pour des raisons d'impact et de coût, la priorité sera donnée à la réfection des pistes existantes partout où c'est possible. Au moment de leur conception les besoins des autres utilisateurs (agriculteurs, prévention incendie...) sont pris en compte ainsi que les éventuels impacts sur l'environnement et le paysage. La création d'une piste et les travaux d'exploitation doivent respecter notamment les dispositions de la Loi sur l'eau. Conformément à la réglementation, l'usage non contrôlé de ces pistes à d'autres fins pouvant avoir des conséquences néfastes sur l'environnement ne saurait être accepté.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ainsi que les installations hydrauliques, les carrières et les installations de traitement ou stockage des déchets non dangereux, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Font l'objet de zones dédiées délimitées par les documents locaux d'urbanisme, de manière à ce qu'elles ne compromettent pas la vocation des espaces naturels :

- les installations liées à la 1ère transformation du bois ;
- les équipements liés à la production d'énergie renouvelable.

Les installations et équipements précités limitent au maximum leurs impacts sur les paysages.

→ **Rappel de la réglementation**

En matière de gestion forestière la règle est que tous les bois et forêts présentent des « garanties de gestion durable » s'ils sont gérés au travers d'un document d'aménagement arrêté, un plan simple de gestion agréé ou un règlement type de gestion approuvé (art. L. 124-1 du CF). En l'absence de garantie de gestion durable, les coupes d'un seul tenant supérieures ou égales à un seuil fixé par le représentant de l'État dans le département et enlevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie ne peuvent être réalisées que sur autorisation de cette autorité, après avis, pour les bois et forêts des particuliers, du Centre national de la propriété forestière (CNPF).

En outre, compte tenu du contexte de morcellement de la forêt privée et du manque de gestion induit, les propriétaires sont incités à se regrouper sous forme de coopérative forestière, d'association syndicale forestière ou d'autres types de structures équivalentes afin de favoriser l'élaboration de plans simples de gestion.

→ **Préconisations**

Les collectivités territoriales pourront encourager le maintien des activités de production traditionnelles qui contribuent directement à la gestion des milieux et pourront :

- Mettre en œuvre une politique d'aménagement foncier rural adaptée et d'intervention foncière à destination forestière et sylvicole.
- Réaliser des infrastructures ou équipements destinés à moderniser et optimiser l'activité forestière et sylvicole locale (ex : pistes, réseaux d'eau, réseaux d'électricité...).
- Mettre en place des mesures de soutien aux activités agricoles dans l'ensemble des espaces identifiés ainsi que des outils de gestion.

ANNEXE - REGLES D'URBANISME RESULTANT DU PRINCIPE DE SUBSIDIARITE

(SECTEURS AU RNU)

À titre informatif, nous rappelons ici les règles d'urbanisme s'appliquant aux secteurs soumis au Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Code de l'urbanisme
Partie réglementaire - Décrets en Conseil d'État
Livre Ier : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme
Titre Ier : Règles générales d'utilisation du sol
Chapitre I : Règles générales de l'urbanisme
Section I : Règlement national d'urbanisme

SOUS-SECTION 1 : LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX

Article *R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article *R111-3

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article *R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article *R111-5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article *R111-6

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article *R111-7

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article *R111-8

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Article *R111-9

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Article *R111-10

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Article *R111-11

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article *R111-12

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article *R111-13

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article *R111-14

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article *R111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

SOUS-SECTION 2 : IMPLANTATION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Article R111-16

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article *R111-17

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article *R111-18

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article *R111-19

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article *R111-20

Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

SOUS-SECTION 3 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article *R111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article *R111-22

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Article *R111-23

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R*111-24

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.



Agence d'Aménagement Durable, de Planification et d'Urbanisme de la Corse

Ancienne clinique Ripert

5, rue Prosper Mérimée

CS 40001 - 20181 Ajaccio Cedex 1

Tél : 04 95 10 98 64