



PLAN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE  
DE LA CORSE

## **Annexe 3 – Livret Littoral**

*Approuvé par l'Assemblée de Corse le 2 Octobre 2015*





# TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE.....	7
<b>I. LES PARTICULARITÉS GÉOGRAPHIQUES DU LITTORAL CORSE ET DES COMMUNES SOUMISES À LA LOI « LITTORAL » .....</b>	<b>11</b>
<b>A. UNE ÎLE MAIS DES LITTORAUX</b>	<b>13</b>
<b>B. DES COMMUNES LITTORALES DONT LA CONSTRUCTION HISTORIQUE INDUIT DES SPÉCIFICITÉS LOCALES</b>	<b>15</b>
1. Le rapport à la mer des communes soumises à la loi « Littoral ».....	15
2. Des territoires communaux de taille très variable, qui s'étirent souvent jusqu'en montagne .....	15
3. Une organisation communale qui impacte les formes urbaines .....	16
4. Les principes de l'urbanisation traditionnelle de la Corse et son évolution contemporaine, témoins d'un mode de vivre et de gérer le territoire .....	16
<b>II. LES PRÉCISIONS DES MODALITÉS D'APPLICATION DE LA LOI « LITTORAL » AU REGARD DES PARTICULARITÉS GÉOGRAPHIQUES LOCALES.....</b>	<b>19</b>
<b>A. L'IDENTIFICATION DES ESPACES DISTINGUÉS PAR LA LOI « LITTORAL » ET LES RÉGIMES DE PROTECTION Y AFFÉRENTS</b>	<b>21</b>
1. La bande littorale des 100 mètres.....	22
1.1 <i>Identification et délimitation de la bande littorale des 100 mètres .....</i>	<i>22</i>
1.2 <i>Régime de protection de la bande littorale des 100 mètres.....</i>	<i>22</i>
2. Les Espaces Proches du Rivage .....	25
2.1 <i>Identification et délimitation des Espaces Proches du Rivage.....</i>	<i>25</i>
2.2 <i>Le régime de protection des Espaces Proches du Rivage .....</i>	<i>30</i>
3. Les Espaces Remarquables ou Caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du Littoral et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.....	31
3.1 <i>Identification et délimitation des Espaces Remarquables ou Caractéristiques .....</i>	<i>31</i>
3.2 <i>Le régime de protection pour les Espaces Remarquables et Caractéristiques .....</i>	<i>35</i>
3.3 <i>Le cas particulier des Espaces Boisés Classés .....</i>	<i>37</i>

4.	Les coupures d'urbanisation .....	38
4.1	<i>Identification et délimitation des coupures d'urbanisation.....</i>	38
4.2	<i>Le régime de protection des coupures d'urbanisation .....</i>	39
<b>B.</b>	<b>L'IDENTIFICATION DES FORMES URBAINES DISTINGUÉES PAR LE RÉGIME D'URBANISATION DE LA LOI</b>	
	<b>« LITTORAL »</b>	<b>41</b>
1.	L'identification des formes urbaines autorisant les extensions de l'urbanisation : agglomérations et villages.....	42
1.1	<i>L'identification et la délimitation des agglomérations.....</i>	42
1.2	<i>L'identification des villages.....</i>	44
2.	L'identification des espaces urbanisés n'admettant pas d'extension de l'urbanisation mais nécessitant un renforcement urbain (*OFUP <sup>1</sup> ) .....	46
<b>C.</b>	<b>LES RÈGLES RELATIVES À LA MAÎTRISE DE L'URBANISATION</b>	<b>49</b>
1.	Principes fondamentaux .....	50
1.1	<i>Le principe de capacité d'accueil .....</i>	50
1.2	<i>La localisation du foncier libre urbanisable (*OFUP).....</i>	54
2.	Les règles applicables à l'ensemble du territoire communal.....	55
2.1	<i>Le renforcement urbain (*OFUP).....</i>	55
2.2	<i>L'extension de l'urbanisation.....</i>	57
3.	Règles applicables aux Espaces Proches du Rivage : Le principe d'extension limitée et ses implications urbanistiques .....	66
3.1	<i>Critères d'appréciation du caractère limité de l'extension.....</i>	67
3.2	<i>Modalités de mise en œuvre du principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les EPR .....</i>	68
4.	Règles applicables à la bande littorale des 100 mètres : les modalités d'urbanisation dans les espaces urbanisés.....	69
4.1	<i>Identification et délimitation des espaces urbanisés.....</i>	69
4.2	<i>Les conditions d'urbanisation dans les espaces urbanisés de la bande des 100 mètres .....</i>	70

---

<sup>1</sup> Orientations fondamentales d'Urbanisme PADDUC

5. Réaliser une urbanisation de qualité et intégrée à l'environnement (*OFUP) :	
Réussir le projet d'extension urbaine .....	71
5.1 <i>Étape 1 : identifier les enjeux et les objectifs de l'extension urbaine</i> .....	72
5.2 <i>Étape 2 : définir une forme urbaine adaptée</i> .....	74
5.3 <i>Étape 3 : maîtriser la forme urbaine à travers le règlement du plan local d'urbanisme et un schéma d'aménagement</i> .....	78

**D. RÈGLES LIÉES À LA PROTECTION DES ACTIVITÉS AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIÈRES**

**81**



# PRÉAMBULE

Le littoral corse est vaste et varié ; il présente une grande richesse écologique et paysagère qui constitue un vecteur d'attractivité démographique et touristique, donc de développement économique, mais qui est cependant vulnérable.

Afin de préserver et de valoriser ce capital sur le long terme, la **loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi « Littoral »**, définit un cadre permettant d'y assurer de façon durable :

- **une urbanisation maîtrisée et en profondeur par rapport au rivage, pour limiter la propagation linéaire des constructions le long des côtes ;**
- **la préservation des sites, milieux et paysages les plus remarquables ou fragiles ;**
- **le maintien et le développement des activités économiques exigeant la proximité de la mer, ainsi que celles favorisées par la proximité de la mer ;**
- **l'accès du public au rivage.**

L'application réussie de cette loi est donc gage de développement durable du littoral et participe d'une gestion intégrée des zones côtières. En ce sens, elle est un des enjeux majeur du PADDUC.

Cependant, **les dispositions de la loi « Littoral » se voulant applicables à l'ensemble du littoral français, soit à une multiplicité de contextes géographiques différents, elles apparaissent souvent, localement, comme complexes et insuffisamment précises pour être appliquées sans ambiguïté, ni risque juridique.** Leur application demande un effort de planification stratégique locale considérable et n'est pas toujours aisée. Ces difficultés sont exacerbées en Corse en raison de certaines spécificités :

- La croissance démographique et le dynamisme touristique de l'île sont récents et concentrés sur le littoral ; ils ont induit un développement important et soudain de l'urbanisation littorale, dans une région encore assez rurale, où les démarches de planification urbaine ont été engagées tardivement et presque exclusivement à l'échelle communale.
- L'urbanisation littorale de ces trente dernières années a produit des formes urbaines peu lisibles, qui rendent l'application des dispositions de la loi « Littoral » d'autant plus délicate aujourd'hui.
- Nombre de communes littorales corses, même lorsqu'elles sont touristiques, sont rurales, peu peuplées à l'année et ne disposent donc pas d'ingénierie urbaine propre.
- Les lois « Littoral » et « Montagne », dont l'esprit pourtant diffère, s'appliquent de façon cumulée dans soixante et onze communes de Corse, y rendant d'autant plus difficile la compréhension des dispositions de la loi « Littoral » et par conséquent, leur application.

**En conséquence, l'élaboration des documents d'urbanisme sur le littoral corse est particulièrement longue et coûteuse, et dans bien des cas, n'aboutit pas :** certains documents sont arrêtés depuis plusieurs années, d'autres sont annulés plaçant alors les communes sous le régime du Règlement National d'Urbanisme ou sous un ancien Plan d'Occupation des Sols obsolète, avec des conséquences dommageables sur la maîtrise de l'urbanisation.

Aussi, face à ces difficultés, qui non seulement entravent le développement des communes, mais aussi empêchent d'assurer convenablement la protection des espaces et milieux naturels remarquables ou fragiles du littoral, **les élus de l'Assemblée de Corse ont exprimé la nécessité de préciser, dans le cadre du PADDUC, les modalités d'application de la loi « Littoral » au regard des particularités géographiques locales**, afin d'en faciliter la traduction dans les documents d'urbanisme locaux et d'aider, de cette façon, les collectivités locales à développer durablement leurs territoires.

Ainsi, la loi n°2011-1749 du 5 décembre 2011 relative au Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Corse (PADDUC) lui accorde la possibilité de « *préciser les modalités d'application adaptées aux particularités géographiques locales, [...] des articles L. 146-1 et suivants du code de l'urbanisme sur les zones littorales* »<sup>2</sup>, articles issus de la loi « Littoral ». En outre, **les dispositions du PADDUC, qui précisent ces modalités sont applicables** « *à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, installations et travaux divers, la création de lotissements et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, pour l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais. Elles sont également applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement* »<sup>3</sup>. Enfin, elles s'appliquent également, dans un rapport de compatibilité, aux SCOT, et, en l'absence de SCOT, aux PLU, schémas de secteur, cartes communales ou documents en tenant lieu.

Le présent document, constitutif du PADDUC, répond à cette habilitation législative ; il précise les modalités d'application de la loi « Littoral », au regard des particularités géographiques locale du littoral corse ou plutôt des littoraux corses. Il s'accompagne de précisions cartographiques, et donne lieu à des développements au sein du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (concernant les espaces proches du rivage et concernant l'aménagement et le développement intégré du littoral).

Ce document est le fruit d'un travail concerté et co-construit, mené en deux temps :

- **Dans un premier temps, les Assises du Littoral, engagées dès la fin 2011**, ont permis, durant environ 5 mois, de rencontrer l'ensemble des acteurs concernés par les problématiques de l'aménagement, de la protection et de la mise en valeur du littoral, au premier rang desquels les maires, mais aussi, les services de l'État, les représentants du tribunal administratif de Bastia, des représentants des associations de défense de l'environnement, des universitaires, des socio-professionnels (acteurs de l'aménagement, du BTP, du tourisme...).

Ces différents échanges ont conduit à l'élaboration d'un diagnostic partagé du littoral insulaire, en matière d'occupation de l'espace, de difficultés de planification, d'aménagement, de développement et de protection, ainsi que de défis à relever.

Ces assises se sont conclues par un séminaire permettant de confronter les points de vue des différents acteurs, pour dégager des pistes de travail et dresser une liste consensuelle des concepts de la loi « Littoral » devant être précisés dans le PADDUC. Ces conclusions sont actées dans le **Livre Blanc des Assises du Littoral**.

- **Dans un second temps, des ateliers intitulés « formes urbaines et Loi Littoral »** ont été mis en place, durant six mois, à raison d'un atelier par mois, pour poursuivre la réflexion engagée, lors du séminaire conclusif des Assises du Littoral, sur les formes urbaines et la précision des concepts de la loi « Littoral ».

De composition pluridisciplinaire, le groupe de travail constitué d'élus, d'architectes, d'urbanistes, d'économistes, d'universitaires, d'associatifs, ainsi que de représentants des services de la DREAL et des DDTM de Corse, d'abord identique à celui de l'atelier du séminaire conclusif des Assises portant le même nom, s'est quelque peu étoffé au gré des rencontres et des demandes de participation formulées lors de l'organisation des ateliers transversaux du PADD.

<sup>2</sup> Art. 4424-11 du CGCT

<sup>3</sup> Art. L. 4424-11 du CGCT et art. L. 146-1 du CU



Ces ateliers ont été le lieu d'une véritable co-construction du travail sur les modalités d'application de la loi « Littoral », du choix de la méthodologie à mettre en œuvre, jusqu'aux précisions et dispositions ci-après exposées.

La réflexion s'est portée, au préalable, sur **les particularités géographiques locales**, à travers une approche de la structure et de l'organisation urbaine des communes littorales insulaires, ainsi que de leur rapport à la mer.

**L'analyse partagée des différentes notions de la loi « Littoral »** à préciser a ensuite conduit à les regrouper en fonction de leur nature ou de leur fonction, et à établir ainsi la typologie suivante :

- **Espaces distingués par les dispositions de la loi « Littoral » et identifiables à travers la lecture géographique des paysages** : bande des 100 mètres, Espace Proche du Rivage, Espace Remarquable et Caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, coupure d'urbanisation ;
- **Formes d'organisation urbaine** : agglomération, village, hameau nouveau intégré à l'environnement, espace urbanisé ;
- **Modes d'urbanisation et en particulier, modes d'extension de l'urbanisation** : renforcement, extension, continuité urbaine, extension limitée.

L'organisation thématique des ateliers, comme de ce document, a reposé sur cette typologie. Celle-ci permet de dépasser l'approche purement sémantique des concepts pour se concentrer sur les modes d'organisation réels de l'espace urbain et sur leurs spécificités insulaires. Elle permet ainsi également de dépasser l'approche administrative et la question des limites communales.

**La méthode de précision adoptée est celle du faisceau d'indices.** En effet, l'analyse des formes urbaines et des modes d'urbanisation menée en atelier a mis en évidence la nécessité de disposer de plusieurs champs de lecture, que ce soit pour appréhender les modes de structuration des noyaux urbains existants, ou bien pour apprécier les qualités qui en permettraient le développement urbain adapté et maîtrisé. Pour en faciliter la compréhension et l'utilisation et afin que tous les acteurs compétents en matière de planification et d'urbanisme (communes, services de l'État et personnes publiques associées) disposent d'un cadre de lecture commun de la loi « Littoral », ces faisceaux d'indices prennent la forme de grilles lecture.

Les précisions relatives aux espaces distingués par la loi « Littoral » reposent sur la même méthodologie.

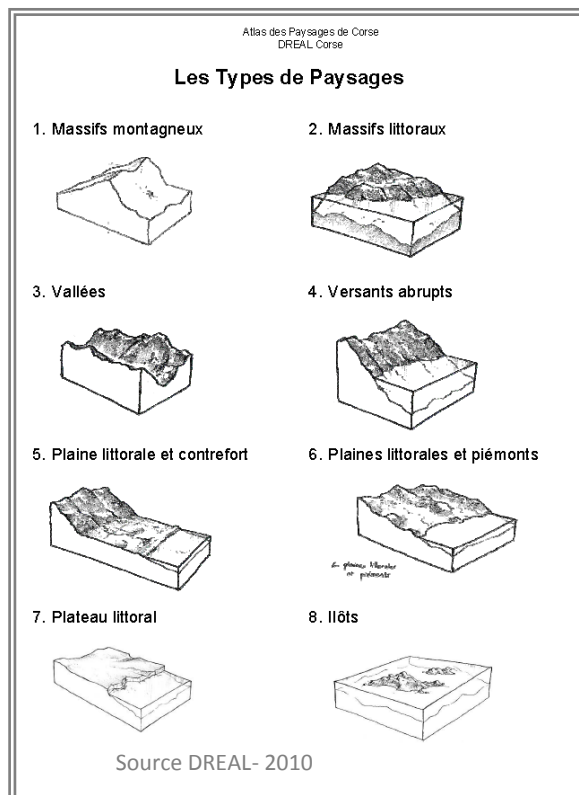
Par ailleurs, **ce document, dépasse le cadre de la précision des modalités d'application de la loi « Littoral » et, s'efforce aussi de donner les clés de leur application, en cohérence avec les orientations et principes d'urbanisme du PADDUC**, afin d'aider les collectivités locales dans l'élaboration de leur projet de territoire et dans la mise en œuvre d'une urbanisation de qualité.



# I. LES PARTICULARITÉS GÉOGRAPHIQUES DU LITTORAL CORSE ET DES COMMUNES SOUMISES À LA LOI « LITTORAL »

Les 97 communes littorales de l'île et Vescovato, classée au titre des communes riveraines des estuaires et deltas soumises à l'application de la loi « Littoral », peuvent renvoyer à **des paysages et réalités géographiques bien différentes compte tenu des différents étages de végétation, de relief, de l'altitude et par conséquent, du climat**. Le contraste est également prégnant entre les façades occidentales et orientales.

Cette diversité fait la richesse de la Corse puisque ces entités qui se juxtaposent et qui vont du paysage désertique au plus luxuriant, ne se heurtent jamais.



Côté Ouest, les vallées sont bien formées et se prolongent en de profonds golfes. Les massifs qui les séparent plongent dans la mer et marquent nettement les limites des microrégions.

Côté Est, les hauts reliefs s'éloignent du littoral et dégagent fréquemment une zone de plaine avec de faibles vallonnements. Les vallées y sont moins marquées, les golfes peu profonds.

Au-delà de ces entités majeures les paysages sont multiples et contrastés, façonnés par la nature (baies et criques, falaises, plages, lidos, estuaires, étangs côtiers, torrents de montagnes et cascades, crêtes et aiguilles, etc.) ou par l'homme (paysages agricoles, villes, villages et hameaux, bâti traditionnel dispersé, marines du cap Corse, etc.)

La montagne est à l'origine de cette physionomie particulière. Aussi, des hauts sommets au littoral, la Corse se distingue des autres régions sujettes à la loi « Littoral », par ses caractéristiques géographiques.

Fort de ce constat, les 1100 kilomètres de côtes offrent une certaine hétérogénéité (cf. 0.0). L'organisation communale et urbanistique en fonction des contextes locaux, se caractérise également par une grande diversité de structures et de formes (cf. 0.B).



## A. UNE ÎLE MAIS DES LITTORAUX

**Le littoral corse ne constitue pas un ensemble homogène.** Les caractéristiques géographiques offrent en effet des séquences différenciées conditionnées par la géomorphologie de l'île. Les montagnes, contreforts, vallées, plaines, etc., façonnent fortement les franges littorales.

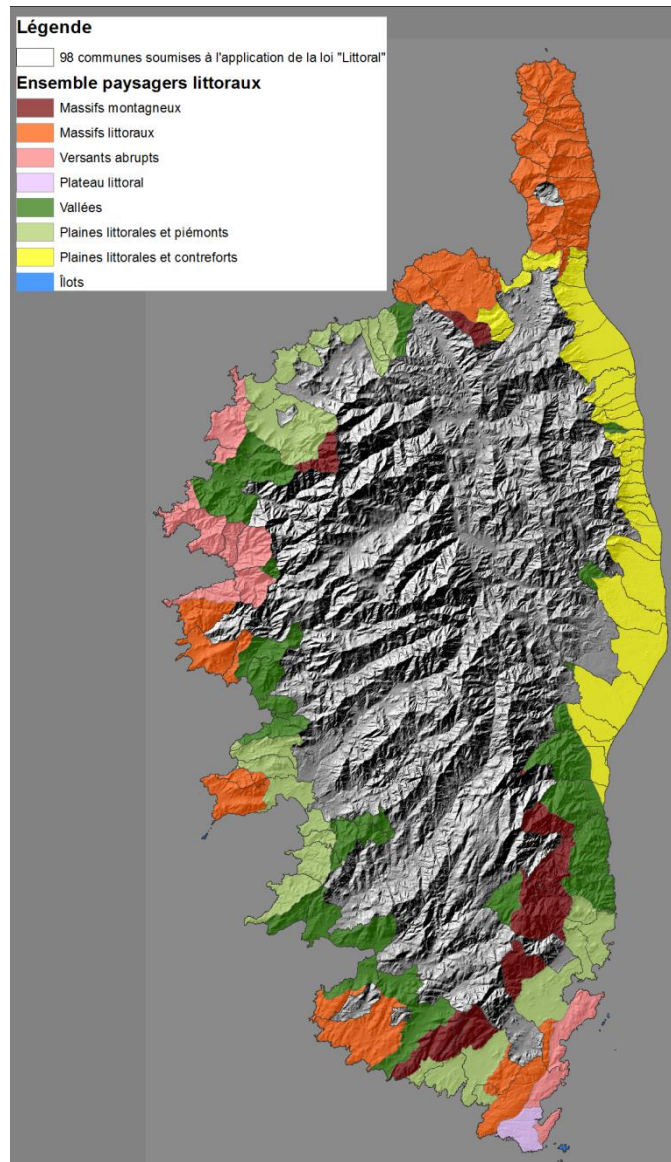
À ce titre, une grande partie des côtes de Corse est rocheuse, avec un relief plus ou moins accentué. En fonction de la morphologie (de la pente surtout) et du degré de compaction du substrat, on peut distinguer :

- des falaises de pente et de roche variables (falaises calcaires de Bonifacio, rhyolitiques de Scandola) ;
- des plates-formes plus ou moins larges, dues à une érosion marine datant du quaternaire récent, recouvertes çà et là de dépôts détritiques (sables et graviers) plus ou moins épais (Testa Ventilegne, sud de Campomoro, etc.).

Les plages de sable constituent d'autre part, la majorité du littoral de la côte orientale entre Bastia et Solenzara et sont ponctuelles ailleurs. Dans les secteurs à vent dominant favorable se sont constituées des dunes. Dans le Cap Corse, le relief donne un littoral accidenté avec quelques plages situées en fond d'anses. Les caractéristiques de cette partie du littoral corse est dû à la chaîne montagneuse qui structure le Cap Corse en descendant le plus souvent de façon abrupte dans la mer.

La Corse est également environnée de nombreux îlots satellites peu éloignés des côtes et de petite taille. Ces îlots présentent le même substrat géologique que la Corse et n'en sont séparés que par d'assez faibles profondeurs.

Une végétation est associée à chacune de ces séquences. Elle participe encore à la constitution des différents paysages que compte le littoral de la Corse.



Source : Atlas des paysages de Corse, DREAL



## B. DES COMMUNES LITTORALES DONT LA CONSTRUCTION HISTORIQUE INDUIT DES SPÉCIFICITÉS LOCALES

L'évolution dans le temps, des modes de vie et de production ou encore le découpage administratif ont eu des effets sur les modes d'habiter et de construire le territoire. Cette tendance de fond est cependant liée à la place qu'occupe chaque espace au sein de l'espace régional et du bassin de vie auquel il est intégré. L'impact sur l'urbanisation et l'architecture est en effet différent selon la localisation et le développement des communes.

### 1. LE RAPPORT À LA MER DES COMMUNES SOUMISES À LA LOI « LITTORAL »

Le morcellement des communes de Corse en 360 unités administratives participe également des spécificités géographiques dans la mesure où il met sous le champ d'application de la loi « Littoral », des territoires qui ne revêtent pas les mêmes caractéristiques physiques, ni le même rapport à la mer.

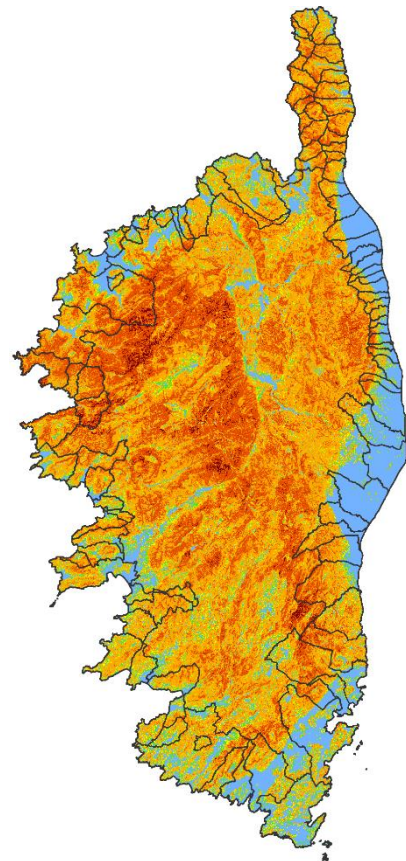
La première des spécificités géographiques réside dans le fait que **seules les entités urbaines de 10 communes soumises à la loi « Littoral » sur 98, disposent d'une façade littorale et que le plus grand nombre d'entre-elles ne possèdent qu'une fenêtre sur la mer.**

Certaines parties de communes qui ne possèdent pourtant ni d'ambiance, ni de fenêtre ou de façade littorales et dont la structuration de l'urbanisation peut être différente de celle de bord de mer se trouvent alors, malgré tout, sous le régime juridique de la loi « Littoral ».

### 2. DES TERRITOIRES COMMUNAUX DE TAILLE TRÈS VARIABLE, QUI S'ÉTIRENT SOUVENT JUSQU'EN MONTAGNE

Le territoire des communes littorales est de taille très variable : de 171 ha pour Algajola à plus de 20 000 ha pour Sartène. En conséquence, il peut parfois s'étirer loin vers l'intérieur des terres, résultante du découpage en *pieve* qui s'étirait de la montagne à la mer, et répondait aux besoins de la société pastorale.

Ce découpage administratif inégal transparait nécessairement dans la délimitation des espaces proches du rivage, qui se restreint aux seules communes soumises à l'application de la loi « Littoral ». En effet, **certaines communes, bien que situées à 500 mètres environ de la mer, ne sont pas impactées par les dispositions de la loi « Littoral », à moins**



Source : Atlas des paysages de Corse DREAL

qu'elles n'en fassent la demande, tandis que d'autres peuvent, en hypothèse, avoir des espaces proches du rivage qui s'enfoncent jusqu'à plus de 2km vers l'intérieur.

En outre, la configuration montagneuse de la Corse ne permet pas l'usage simple des critères de définition employés communément sur le continent, comme la co-visibilité avec la mer, qui pourrait concerner en Corse, la majeure partie de la chaîne montagneuse.

De nombreuses communes littorales sont ainsi partagées entre un espace de montagne et des zones côtières. De ce fait, **71 des 98 communes soumises à l'application de la loi « Littoral » sont également soumises aux dispositions de la loi « Montagne ».**

La lecture géographique des paysages est donc d'autant plus importante. Elle doit par exemple permettre de distinguer dans ces communes les espaces remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, de ceux de la montagne.

### **3. UNE ORGANISATION COMMUNALE QUI IMPACTE LES FORMES URBAINES**

Au-delà du rapport à la mer, il existe ainsi des communes historiquement organisées autour d'une unique entité urbaine, de taille, de structuration et d'envergure différentes.

Certaines communes sont également composées de multi-pôles. Elles s'organisent autour de plusieurs entités urbaines structurées. Ces dernières peuvent être distinctes les unes des autres avec un fonctionnement plus ou moins autonome les unes par rapport aux autres. Les communes de ce type recouvrent également des différences de taille et de fonction.

L'une et l'autre de ces organisations de l'espace peuvent provenir d'une fusion de communes ou, à l'inverse, d'une scission plus ou moins lointaine dans le temps. Elles traduisent toutes un contexte géostratégique ainsi qu'un système socioéconomique à l'échelle locale ou régionale.

### **4. LES PRINCIPES DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE DE LA CORSE ET SON ÉVOLUTION CONTEMPORAINE, TÉMOINS D'UN MODE DE VIVRE ET DE GÉRER LE TERRITOIRE**

Traditionnellement, l'urbanisation respecte les mêmes principes, guidés par un souci d'économie (utilisation de matériaux disponibles sur place), par les difficiles conditions d'acheminement de matériaux extérieurs, etc. D'autres motifs guident l'implantation des villages et des constructions : la proximité avec des points d'eau de qualité et la préservation des terres à plus fortes potentialités.

Ces principes permettent aujourd'hui de dresser un portrait de l'urbanisme et de l'architecture corse traditionnelle et donc de ses spécificités :

- **Les villages suivent les lignes de force du site sur lequel ils s'implantent.**
- **Les villages sont denses et compacts pour des raisons défensives, organisés souvent en blocs familiaux et suivant une structure urbaine bien établie.**
- **Les villages sont orientés pour profiter du meilleur ensoleillement et pour se protéger des vents dominants.**
- **Les villages disposent d'une vue dégagée pour prévenir des « invasions » et surveiller les terres cultivées ou mises en pâture.**
- **Les constructions sont sobres, les couleurs dépendent de la pierre locale et les détails architecturaux varient selon les traditions locales.**

Avec le développement contemporain, on observe parfois :



- Une urbanisation diffuse qui ne reprend pas les principes de développement traditionnel en termes d'implantation du bâti, d'orientation, de structuration de l'espace.
- Une urbanisation consommatrice d'espace.
- Des constructions qui ne reprennent pas les règles de gabarit, de hauteur, de couleur et de formes des constructions traditionnelles.

**Ce développement urbain peut être à l'origine d'une banalisation des paysages** avec des formes urbaines reproduites (ex : le lotissement) et des constructions stéréotypées (ex : style néo-provençal) et **par conséquent une perte de l'identité des lieux** qui doit permettre d'identifier à quelle microrégion appartiennent chaque village.

La périurbanisation transforme de façon considérable et parfois irréversible les espaces agricoles ou naturels. Elle a une tendance à s'organiser de façon anarchique et plus ou moins lâche, autour des noyaux urbains et souvent au détriment des espaces naturels ou à vocation agricole, sans créer un nouveau tissu continu. Elle prend surtout la forme de constructions de maisons individuelles ou de petits collectifs.

En annexe 6 du PADDUC (SMVM) figurent dans le Diagnostic (Approche terrestre, p. 84 à 90, SMVM livre I) les principaux types d'organisation des territoires communaux de Corse et les formes urbaines associées.

Les réalités locales tant géographiques que paysagères ou encore urbanistiques laissent donc apparaître une grande diversité d'espaces, de formes et de fonctions. Les notions de villages et agglomérations présentent dans la loi « Littoral » ne renvoient donc pas de façon univoque et uniforme à une organisation spatiale spécifique ni même à un mode de fonctionnement particulier et d'une façon plus générale, aux mêmes références sociales. Les espaces à protéger au titre de ladite loi doivent pour leur part être clairement identifiés en fonction des caractéristiques locales. Des critères sont alors établis pour faciliter leur appréciation.

## Les particularités géographiques du littoral corse et des communes soumises à la loi « Littoral »graphiques locales

## II. LES PRÉCISIONS DES MODALITÉS D'APPLICATION DE LA LOI « LITTORAL » AU REGARD DES PARTICULARITÉS GÉOGRAPHIQUES LOCALES

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 d'inconstructibilité dans la bande littorale des cent 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, Livret V).

**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.**

**Les précisions des modalités d'application de la loi « Littoral » au regard des particularités géographiques locales**

## A. L'IDENTIFICATION DES ESPACES DISTINGUÉS PAR LA LOI « LITTORAL » ET LES RÉGIMES DE PROTECTION Y AFFÉRENTS

La loi « Littoral » distingue, par ses dispositions :

- la bande littorale des 100 mètres,
- les espaces proches du rivage,
- les espaces remarquables et caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques,
- ainsi que les coupures d'urbanisme.

Chacun de ces espaces revêt un caractère particulier et se voit associé un régime de protection renforcé spécifique ; **leur superposition entraîne une application cumulée de ces régimes.**

**Cette protection se renforce à mesure que l'on se rapproche du rivage pour devenir totale dans la bande littorale des 100 mètres.** Elle préserve également de toute urbanisation les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les espaces abritant des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Elle entend, en particulier, protéger, parmi ces espaces, les boisements littoraux, par le classement des plus significatifs d'entre eux.

Cependant, en cohérence avec ses objectifs de « préservation et développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau, telles que la pêche, les cultures marines, les activités portuaires, la construction et la réparation navale et les transports maritimes », ainsi que de « maintien ou développement, dans la zone littorale, des activités agricoles ou sylvicoles, de l'industrie, de l'artisanat, et du tourisme »<sup>4</sup>, **la loi autorise, en fonction de la nature des espaces concernés certains aménagements.**

Ainsi, bien qu'aucune urbanisation nouvelle n'y soit admise, des **aménagements nécessaires à la mise en valeur, à la gestion ou à l'ouverture au public**, peuvent être implantés dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral ou encore dans les coupures d'urbanisation. Ils doivent permettre d'en maîtriser la fréquentation et d'y mettre en œuvre une gestion pérenne sans en compromettre la préservation. Il en est de même, en application de la loi relative au PADDUC, dans les espaces de la bande littorale des 100 mètres lorsque le PADDUC le juge nécessaire.

En outre, les **constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau**, peuvent, sous certaines conditions, être autorisées dans la bande littorale des 100 mètres, ainsi que dans des conditions encore plus strictes, dans les espaces remarquables ou caractéristiques.

Par ailleurs les **constructions et installations liées aux activités agricoles, pastorales et forestières**, bénéficient de diverses dérogations aux dispositions générales de la loi « Littoral », en cohérence avec l'esprit de la loi et son souci de maintien de l'activité agricole littorale, exprimé à son article premier.

Pour chacun des espaces de la loi « Littoral », le présent document en rapporte ou en précise la définition.

---

<sup>4</sup> Article 1er de la loi « Littoral », devenu l'article L.321-1 du code de l'environnement

## 1. LA BANDE LITTORALE DES 100 MÈTRES

### 1.1 Identification et délimitation de la bande littorale des 100 mètres

#### RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

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 au rives des étangs salés. Elle comprend ainsi, pour partie, les 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.

### 1.2 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

#### RAPPEL RÉGLEMENTAIRE – art. L.146-4-III

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 – RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

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* ».

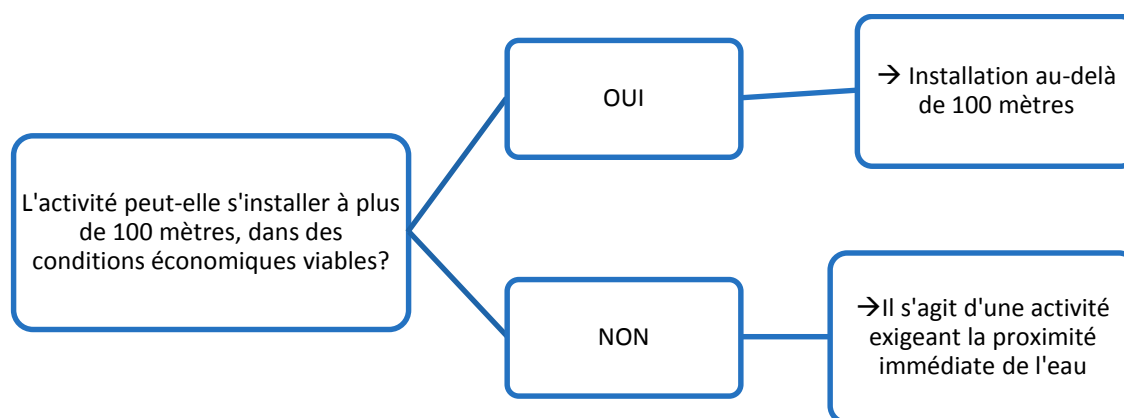
#### LA NATURE DES ACTIVITÉS ET SERVICES PUBLICS EXIGEANT LA PROXIMITÉ IMMÉDIATE DE L'EAU

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"> <li>▪ des activités de pêche professionnelle ;</li> <li>▪ 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) ;</li> <li>▪ les activités portuaires ;</li> <li>▪ les activités de construction et de réparation navales ;</li> <li>▪ les activités de transport maritime ;</li> <li>▪ les ports de plaisance, uniquement pour la partie liée à la navigation, en dehors de toute fonction hôtelière, commerciale ou de logement ;</li> <li>▪ 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.</li> </ul> <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 exercée<sup>5</sup>, que cette exigence est liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ à l'impossibilité technique d'un éloignement du rivage,</li> <li>▪ aux conséquences financières induites par un éloignement du rivage.</li> <li>▪ à des exigences sanitaires.</li> </ul> <p><b>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 ».</b></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"> <li>▪ Les parkings, même s'ils sont liés à l'accès aux plages ;</li> <li>▪ L'hôtellerie-restauration ;</li> <li>▪ Les parcs résidentiels de loisirs et centres commerciaux ;</li> <li>▪ Les habitations y compris les logements de fonction liées aux activités autorisées ci-dessus ;</li> <li>▪ Les terrains de camping et de caravanage ;</li> <li>▪ Les abris à bateaux ;</li> <li>▪ L'installation de stockage de bateaux ;</li> <li>▪ Les constructions liées au gardiennage des activités aquacoles ;</li> <li>▪ Les centres de thalassothérapie.</li> </ul> <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>

<sup>5</sup> Notice justifiant de l'activité économique exercée figurant à l'article L.431-16 du code de l'urbanisme.

## Les précisions des modalités d'application de la loi « Littoral » au regard des particularités géographiques locales



### PRESCRIPTIONS

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, en tenant compte de la fréquentation touristique de certains sites et de la préservation de l'environnement, « 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 ».**

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 Ier du code de l'environnement. Une enquête publique unique portant sur l'ensemble des aménagements et constructions prévus peut être organisée dès lors que le dossier d'enquête précise les conditions d'aménagement et de gestion de l'ensemble des espaces en cause. 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 le 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).



## 2. LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

### 2.1 Identification et délimitation des Espaces Proches du Rivage

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** (Cf. II.C, p 49), afin de protéger les fronts de mer et de favoriser le développement de l'urbanisation en profondeur, à l'arrière des espaces déjà urbanisés.

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, 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 terrains menés 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
<b>Distance par rapport au rivage de la mer</b>	
<b>Configuration des lieux</b>	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) <sup>6</sup>
	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...)
	Usage de l'espace séparant les terrains considérés de la mer (naturel, agricole, urbain)
<b>Ambiance et paysage maritime ou littoral</b>	Paysage maritime et littoral – cohésion architecturale et paysagère
	Écosystème littoral : végétation, faune
	Micro-climat
	Usage de l'espace, bassin de vie en lien avec la mer (Dynamiques socio-économiques- activités en lien avec la mer)

**Explicitation 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.

<sup>6</sup> Elle est définie et présentée au sein du diagnostic In, SMVM – Diagnostic et enjeux, Volet 1 - Morphologie et occupation du littoral terrestre, chapitre 1 et 2, pp.7 à 22

### 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, la configuration des lieux permet d'approcher, réellement, l'espace proche du rivage, au regard des particularités géographiques locales.

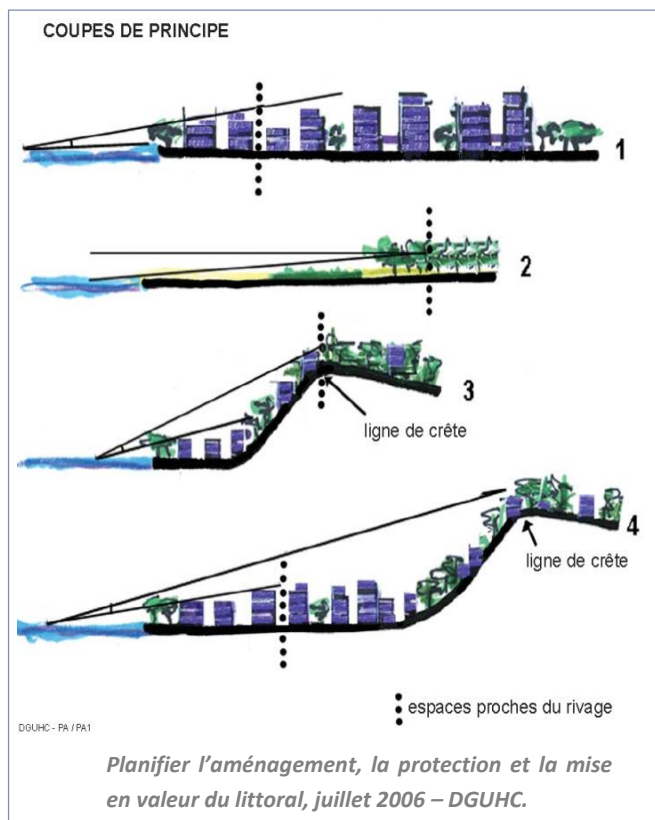
En fonction de la typologie des littoraux (littoral de plaine, massif littoral, plateau littoral...), en référence aux particularités géographiques locales présentées en première partie, la topographie et la géomorphologie des lieux peuvent complètement varier, induisant différentes configurations de 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 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 hauts sommets 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. chapitre B-2 relatif à l'identification des espaces urbanisés, p46), 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 éparées 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 (on parle d'inter-visibilité) ;
- 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. Redon<sup>7</sup> 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.

---

<sup>7</sup> Le droit du littoral, Litec 1992

Afin de compléter l'approche éco-systémique par une approche plus globale du paysage maritime et littoral, il convient d'introduire également 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**.

Cette expertise est incluse dans le diagnostic du SMVM. Celui-ci 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.

#### PRESCRIPTIONS

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.



Voir les fiches Séquence et la pondération des critères par séquence dans le diagnostic du SMVM

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

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.

## 2.2 Le 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.



**Se référer aux Critères d'appréciation du caractère limité de l'extension**

*paragraphe II.C.3.1 du présent livret*

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 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 : Modalités de mise en œuvre du principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les EPR**

*paragraphe II.C.3.2 du présent livret*

### 3. LES ESPACES REMARQUABLES OU 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 ».

#### 3.1 Identification et délimitation des Espaces Remarquables ou Caractéristiques

##### 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 herbiers, 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**. Ils 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<sup>ème</sup> alinéa.

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 vastes 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'Etat 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... ; 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'Etat, 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.

### Prescriptions pour les documents d'urbanisme locaux

#### 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, 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 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 aux cartes 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 Economique, 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.

## 3.2 Le régime de protection pour les Espaces Remarquables et Caractéristiques

### 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 ;

## Les précisions des modalités d'application de la loi « Littoral » au regard des particularités géographiques locales

- 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) A 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.

### 3.3 Le cas particulier des Espaces Boisés Classés

#### Rappel des textes

En application du 4<sup>ème</sup> 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 »<sup>8</sup>.

#### 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.

<sup>8</sup> Cour administrative d'appel de Marseille, 16 mai 2007, 15<sup>ème</sup> considérant.

## 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. A ce titre, elles doivent être appréhendées comme un acte d'aménagement à part entière.

### 4.1 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
<b>Avoir une taille significative</b>	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.
<b>Respecter la vocation agricole ou naturelle de la zone</b>	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.
<b>Être pérenne dans le temps et l'espace</b>	Un règlement de zone spécifique et prescriptif doit être défini.
<b>Faire l'objet d'une gestion adaptée</b>	Dans le règlement de zone en fonction du degré de protection, les règles de gestion vont différer concernant : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les conditions d'accès et l'ouverture au public,</li> <li>▪ les activités autorisées,</li> <li>▪ les aménagements envisageables,</li> <li>▪ les modes d'entretien et d'exploitation permis.</li> </ul>

## 4.2 Le régime de protection des coupures d'urbanisation

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

#### PRESCRIPTIONS

**Aucune construction ou urbanisation nouvelle n'est autorisée au sein d'une coupure d'urbanisation.**

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.

### Règles dérogatoires liées aux équipements, aménagements ou infrastructures autorisés

#### CAS D'EXCEPTION

**L'implantation des équipements, aménagements ou infrastructures au sein des coupures d'urbanisation est tolérée, pour :**

- **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.

**Les précisions des modalités d'application de la loi « Littoral » au regard des particularités géographiques locales**



## B. L'IDENTIFICATION DES FORMES URBAINES DISTINGUÉES PAR LE RÉGIME 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 DU PADD



« Vers un urbanisme maîtrisé, synonyme de qualité de vie et de respect de l'environnement »

*livret II – PADD- orientation stratégique n° 11*



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.

## 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.

### 1.1 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 AGGLOMERATIONS				
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.**

## 1.2 L'identification 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			
		Edifices 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 – **CRITÈRE 1** ;
- Des indices de vie sociale, notamment analysés à travers le prisme de la mixité des fonctions urbaines – **CRITÈRE 2** ;
- Du caractère stratégique de la forme urbaine vis-à-vis de la structure communale – **CRITÈRE 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.

Au 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. L'IDENTIFICATION DES ESPACES URBANISÉS N'ADMETTANT PAS D'EXTENSION DE L'URBANISATION MAIS NÉCESSITANT UN RENFORCEMENT URBAIN (\*OFUP)

### OFUP<sup>9</sup>

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.

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 hameau<sup>10</sup>) 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 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.**

<sup>9</sup> Orientation fondamentale d'urbanisme du PADDUC

<sup>10</sup> 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).

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.

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

CRITÈRES	INDICATEURS	
<b>La structure bâtie</b> : nombre et densité des constructions	Un nombre significatif de construction 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	
<b>Le voisinage immédiat</b> : contexte paysager naturel et bâti	La localisation des constructions existantes	
	L'absence de ruptures naturelles et artificielles	
<b>La nature et fonction de l'urbanisation</b> : vocation de l'espace et caractéristiques du bâti	Urbanisation résidentielle (pavillonnaire et/ou collective)	
	Urbanisation industrielle et/ou agricole	
<b>L'accès</b>	Un secteur non enclavé disposant de voies d'accès	
<b>L'équipement du secteur</b>	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'urbanisme<sup>11</sup>, 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).

<sup>11</sup> Art. L.111-1-2 et L. 146-4-III CU

## Les précisions des modalités d'application de la loi « Littoral » au regard des particularités géographiques locales

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 pratique administrative estime qu'un hameau traditionnel doit être considéré comme un espace urbanisé. La principale difficulté réside dans l'identification du hameau (Cf. 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 ;
  - 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 existant, 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 de l'habitat. 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 4 – Orientations réglementaires) serviront pour ce faire de grille d'analyse. Tout projet de renforcement qui y serait lié 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.



## C. LES RÈGLES RELATIVES À LA MAÎTRISE 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 MÈTRES :

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 PADDUC<sup>12</sup>** 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).**

<sup>12</sup> Article L.4424-9 du CGCT

## 1. PRINCIPES FONDAMENTAUX

### 1.1 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.

Le **principe de capacité d'accueil** soumet 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 affectés<sup>13</sup>.

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.**

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* »<sup>14</sup>.

<sup>13</sup> Article L.146-2 du Code de l'Urbanisme.

<sup>14</sup> Circulaire relative à la capacité d'accueil du 22 octobre 1991.

**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) 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. 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.

## Les précisions des modalités d'application de la loi « Littoral » au regard des particularités géographiques locales

### 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.

<b>LISTE DE CRITÈRES A PRENDRE EN COMPTE POUR DÉTERMINER LA CAPACITÉ D'ACCUEIL D'UN TERRITOIRE</b>	
<b>Évaluation des disponibilités foncières considérant</b>	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
<b>Capacité en nombre d'hébergements restant à construire prenant en compte les formes urbaines</b>	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...)
<b>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.</b>	
<b>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)</b>	
<b>Évaluation des coûts de fonctionnement et d'investissement pour les collectivités concernées</b>	
<b>État qualitatif et quantitatif des ressources locales en eau</b>	Disponibilité de la ressource en eau
	Capacité des équipements de stockage existants à subvenir aux nouveaux besoins
	Préservation de la qualité des eaux
<b>Impact environnemental</b>	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	
<b>Impact social</b>	Mixité sociale
	Mixité des fonctions et usages urbains favorisant le lien social
<b>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</b>	
<b>Risques naturels encourus pouvant limiter ou conditionner le projet</b>	Inondation, érosion côtière, submersion marine, glissement de terrains, incendies et feux de forêt, amiante environnemental
<b>Orientations et dispositions du PADDUC dont :</b>	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

## 1.2 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.

## 2. LES 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.**

### 2.1 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 (cf. identification des formes urbaines en p 41)\***, la densification ne pouvant intervenir dans les zones d'urbanisation diffuse assimilées à du mitage.



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

*paragraphe II.B.2 du présent livret*



\* Se référer également aux orientations réglementaires relatives aux renforcements urbains

*Livret IV- Orientations réglementaires  
paragraphe I.A.1, p. 7 à 12*



## 2.2 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.

PRESCRIPTIONS	SCOT, PLU, PLUi
<p>Afin d'éviter les incertitudes sur la réalité de la continuité du projet d'extension de l'urbanisation avec un village ou une agglomération, <b>le rapport de présentation doit identifier et délimiter de façon non équivoque l'espace urbanisé valant village ou agglomération.</b></p> <p>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 PADD (Cf. C.3- La réalisation d'une urbanisation de qualité et intégrée à l'environnement) et au livret réglementaire (livret IV, I.B.5).</p>	

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.

***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
<b>L'identification et la délimitation des villages et agglomérations</b>	<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"> <li>▪ d'identifier le périmètre pertinent qui définit le village ou l'agglomération.</li> <li>▪ de comprendre l'organisation de l'espace construit.</li> </ul>	<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>
<b>La distance</b>	<p>L'extension prévue doit être contiguë à un espace urbanisé du village ou de l'agglomération.</p>	<p>Il est difficile de fixer un seuil quantitatif mais au-delà d'<b>une bande de 80 mètres</b> (d'espace naturel ou agricole), la continuité est difficile à établir.</p>
<b>L'absence de rupture</b>	<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"> <li>▪ un espace agricole ou naturel,</li> <li>▪ une voie importante ou un obstacle de quelque nature qu'il soit, s'il est difficilement franchissable.</li> <li>▪ une rupture de la forme urbaine, du rythme parcellaire et bâti.</li> </ul>
	<p>Ne constituent pas une rupture :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « 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.</li> </ul> <p><b>Ce principe ne pourra, cependant, pas être généralisé. Il s'agit d'une exception.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones tampon imposées par les lois et règlements à certaines installations (ICPE, ...)</li> </ul>	<p>En fonction du contexte local, une rupture physique participe de la continuité lorsqu'elle est intégrée au projet et justifiée en ce sens comme un élément de couture.</p>
<b>La configuration géographique des lieux</b>	<p>la configuration des lieux conditionne le rapport de continuité entre le projet et la zone urbanisée à laquelle il doit être rattaché.</p>	<p>La géomorphologie et en particulier, la topographie et la nature du sol, doit être considérée.</p>
<b>Les caractéristiques propres de la forme urbaine existante</b>	<p>les traditions locales de l'urbanisation conditionnent en grande partie le type de continuité à mettre en œuvre à travers le projet d'extension.</p>	<p>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.</p>

## Les précisions des modalités d'application de la loi « Littoral » au regard des particularités géographiques locales

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
<b>Identification des fronts urbains sur lesquels raccrocher le projet</b>	Identifier les fronts urbains les plus pertinents pour supporter une extension permet de déterminer le sens donné au projet.  La géographie urbaine prime sur les limites communales	Le projet doit : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dessiner l'espace public ;</li> <li>▪ favoriser la restructuration d'un tissu diffus ;</li> <li>▪ définir la vocation des espaces</li> <li>▪ et organiser les liaisons, etc.</li> </ul> <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>
	<b>Développement de connexions</b>	<b>Physiques</b>  Les conditions d'accès et d'échanges entre l'extension et l'existant doivent être aisées.  Les deux zones doivent présenter des complémentarités.
<b>Visuelles</b>  Il est nécessaire prolonger la morphologie urbaine existante ou d'assurer une compatibilité certaine.		Elle peut être assurée : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ par des interconnexions, des complémentarités entre les fonctions sociales, économiques, environnementales ou paysagères des deux entités.</li> <li>▪ par la poursuite du tissu urbain donc de la trame viaire, parcellaire et bâtie</li> </ul>
<b>Le respect de la qualité paysagère et patrimoniale</b>	Il est nécessaire de mener une réflexion sur le contexte architectural et paysager. Le projet doit donc contenir un volet paysager et un volet architectural.	Au titre des préconisations il est recommandé : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de limiter à minima les déblais/remblais et les déboisements</li> <li>▪ de proscrire l'introduction d'espèces floristiques invasives</li> <li>▪ et de veiller à : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ l'implantation et l'organisation du bâti</li> <li>○ définir les caractéristiques de l'aspect extérieur des constructions</li> </ul> </li> </ul>

## 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'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 hameau<sup>15</sup> 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 :

<sup>15</sup> Circulaire UHC/DU1 n° 2006-31 du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi « Littoral »

## Les précisions des modalités d'application de la loi « Littoral » au regard des particularités géographiques locales

CARACTÉRISATION DU HAMEAU			
Caractéristiques		Implications	
<b>Le tissu urbain</b>	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 privatifs doivent être de taille réduite, inférieure aux espaces publics	
<b>Le fonctionnement du hameau</b>	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 voué exclusivement 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 ?

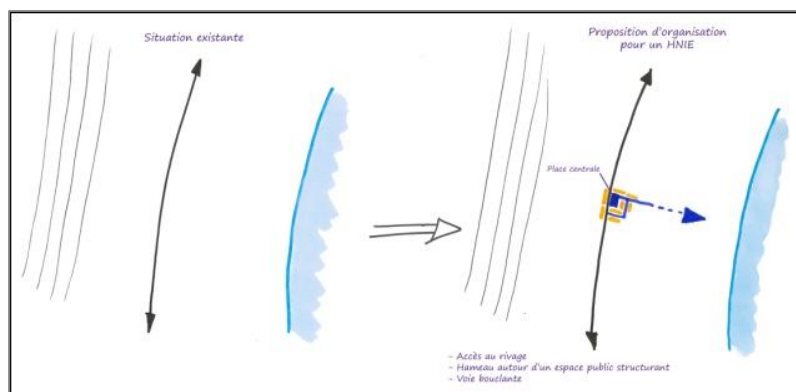
Il n'existe pas de définition réglementaire du hameau car la taille et le type d'organisation des hameaux dépendent très largement des traditions locales. Hormis la taille modeste du hameau, ce dernier doit avoir une certaine densité. Dans les hameaux traditionnels, les maisons sont groupées mais pas 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 niveaux 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 d'usage : du passage sous porche 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

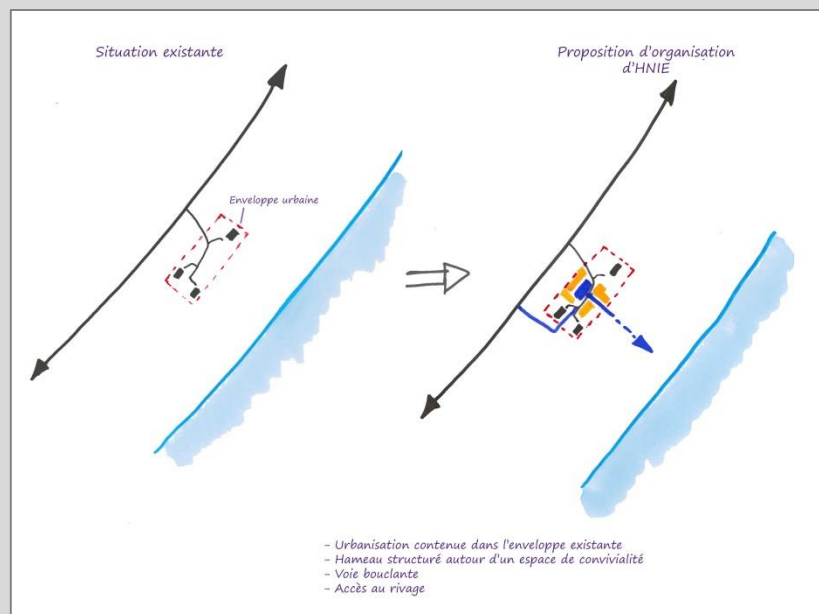
Un HNIE peut être établi dans un site vierge, à condition de ne compromettre ni l'agriculture ni les sites et les paysages, ou encore à partir d'un hameau traditionnel, voire de quelques bâtiments isolés.

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<sup>16</sup>

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.



<sup>16</sup> Orientation Fondamentale d'Urbanisme du PADDUC

### **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 (cf. PADD livret II.C.2, livret IV, IB.4).

Suivant ce principe, la réalisation d'une extension urbaine en discontinuité, au regard de l'habilitation spécifique du PADDUC doit être exceptionnelle et précisément motivée, ce, sur l'ensemble du territoire communal y compris dans les communes littorales.

OFUP<sup>17</sup>

**L'extension de l'urbanisation en discontinuité urbaine, sous la forme de Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement (HNIE) doit être exceptionnelle et 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 :

<sup>17</sup> Orientation Fondamentale d'Urbanisme du PADDUC



CONDITIONS DE FAISABILITÉ D'UN HNIE DANS UNE COMMUNE SOUMISE A LA LOI LITTORAL	
Les Motifs de réalisation d'un HNIE suivant le contexte local	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Soit la satisfaction de l'intérêt général au regard d'impératifs socio-économiques</li> </ul>	<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"> <li>▪ d'un besoin en logements,</li> <li>▪ ou bien d'une nécessité économique,</li> </ul> <p>auquel on ne saurait répondre par une extension en continuité des agglomérations et villages.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Soit la prise en compte d'impératifs environnementaux, techniques ou légaux</li> </ul>	<p>Le HNIE doit être motivé par <b>l'incapacité de construire en continuité de l'existant</b> pour des raisons d'enjeux de préservation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ des espaces naturels ou agricoles ;</li> <li>▪ ou de la qualité architecturale et paysagère du noyau urbain existant.</li> </ul> <p>Il peut d'autre part être motivé par <b>l'impossibilité légale et/ou technique d'étendre le noyau urbain existant</b> en raison de risques naturels ou technologiques.</p>

Les considérants d'un HNIE quel que soit le contexte local		
<p><b>Le principe d'équilibre doit sous-tendre l'ensemble du projet de création d'un HNIE</b></p>	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.
<p><b>La définition et la délimitation de coupures à l'urbanisation</b></p>	<p>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.</p>	
<p><b>La définition d'un projet global intégré justifiant du caractère de hameau et d'intégration à l'environnement</b></p>	<p style="text-align: center;">  <b>Se référer aux conditions de réalisation d'une urbanisation de qualité et intégrée à l'environnement (*OFUP)</b>  <i>paragraphe II.C.5 du présent livret.</i> </p>	

### 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><b>Tout projet d'extension limitée de l'urbanisation doit être prévu, justifié et motivé dans un document d'urbanisme local.</b></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><b>Se référer aux conditions de réalisation d'une urbanisation de qualité et intégrée à l'environnement (*OFUP)</b></p> <p><i>paragraphe II.C.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>	

### 3.1 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, selon les critères ci-après :

Critères		Indices déterminants
<b>L'importance du projet par rapport aux caractéristiques physiques du village ou de l'agglomération</b>		La surface au sol du projet (taille et densité)
		La surface en volume du projet
<b>L'implantation</b>	<b>Par rapport aux espaces urbanisés du village ou de l'agglomération</b>	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.
	<b>Par rapport au rivage</b>	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.
<b>Les caractéristiques et fonctions du bâti</b>		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.

### 3.2 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 marchands<sup>18</sup> de l'île sur le littoral), notamment résidentiel (74% des résidences secondaires). En 2009, la capacité d'hébergement maximale sur le littoral, en considérant les logements, les hôtels et les campings<sup>19</sup>, est équivalente à 549 000 occupants potentiels (soit 2,3 fois le nombre de résidents permanents sur le littoral) (Cf. diagnostic et PADD, livrets I et II).

Ainsi, selon les données du livre blanc des Assises du littoral (données BDTOPO 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 envisagées 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.



**Se référer aux modalités d'application de « L'extension de l'urbanisation »**  
**paragraphe II.C.2.2 du présent livret**

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.

<sup>18</sup> 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.

<sup>19</sup> 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.

## 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.

### 4.1 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 au faisceau d'indices au service de l'identification des espaces urbanisés

*Cf. « L'identification des espaces urbanisés n'admettant pas d'extension de l'urbanisation mais nécessitant un renforcement urbain (\*OFUP) », paragraphe. II.B.2 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 cent 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

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.

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.

## 4.2 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 100m doit s'apprécier au cas par cas et en fonction de son voisinage immédiat.

PRESCRIPTIONS	SCOT, PLU, PLUi, carte communale
<p><b>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 :</b></p>	
<p><b>1. Elle doit être incluse dans un espace urbanisé, lui-même contenu dans l'enveloppe urbaine d'un village ou d'une agglomération ;</b></p>	
<p><b>2. Elle doit être située en continuité immédiate avec des parcelles bâties ;</b></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><b>3. Elle doit être de taille limitée :</b></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><b>4. Ses caractéristiques topographiques ne doivent pas conduire à porter atteinte au paysage :</b></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>	

## 5. RÉALISER UNE URBANISATION DE QUALITÉ ET INTÉGRÉE À L'ENVIRONNEMENT (\*OFUP) : RÉUSSIR LE PROJET D'EXTENSION URBAINE

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 y 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.

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.

### 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).

## 5.1 Étape 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.**



<b>GRILLE D'OBJECTIFS DU PROJET D'EXTENSION URBAINE</b>	
<b>Améliorer, voire créer un cadre de vie de qualité et répondre aux besoins en matière d'habitat et de services</b>	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.
<b>Assurer un juste équilibre entre la forme urbaine existante et l'extension de l'urbanisation</b>	<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>
<b>S'intégrer au paysage et à l'environnement</b>	<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"> <li>▪ Le projet doit, par son implantation, ses couleurs, sa forme, s'intégrer au site ; les déblais/remblais doivent notamment être limités ;</li> <li>▪ 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.</li> </ul>
<b>Réparer et recoudre les tissus urbains existants</b>	<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>
<b>Traiter les paysages dégradés et les fronts urbains</b>	<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"> <li>▪ les entités agricoles, naturelles et forestières ;</li> <li>▪ les continuités et liaisons entre ces entités ;</li> <li>▪ les coupures d'urbanisation.</li> </ul> <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>
<b>Opérer un rééquilibrage vers l'habitat permanent</b>	

## 5.2 Étape 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
<b>La cohérence du tissu urbain avec la forme urbaine que l'on étend</b>	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.
<b>L'organisation par l'espace public</b>	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 voire selon que l'on ait pris la peine de procéder à ce dessin, 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.
<b>L'orientation de l'extension</b>	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><b>La densité et la compacité urbaines</b></p>	<p>La densité<sup>20</sup> et la compacité permettent de répondre à différents enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Elles donnent à voir un espace urbain plus cohérent et plus lisible</b>, améliorant le plus souvent la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble urbain.</li> <li>▪ <b>Elles ont une pertinence fonctionnelle :</b></li> </ul> <p>Elles favorisent la densité humaine nécessaire à la structuration d'une économie locale avec ce que cela implique en termes de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ vitalité de la zone,</li> <li>○ débouchés économiques,</li> <li>○ services,</li> <li>○ interactions sociales</li> </ul> <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"> <li>▪ <b>Elles ont une pertinence environnementale</b>, car elles limitent la consommation foncière, le besoin de déplacement et permettent de proposer des formes urbaines et des bâtiments plus économes en énergie.</li> </ul> <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><b>La densité optimale est un équilibre à trouver pour des formes urbaines pertinentes et de qualité en matière économique, sociale et environnementale.</b></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"> <li>▪ Rechercher une densité optimale ;</li> <li>▪ 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.</li> </ul> <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"> <li>▪ L'investissement des dents creuses</li> <li>▪ La division des grandes parcelles</li> <li>▪ L'extension des bâtiments notamment par surélévation,</li> <li>▪ La limitation de l'emprise au sol des constructions,</li> <li>▪ Des modes de stationnement repensés.</li> </ul>
---	---	---

<sup>20</sup> 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.

**Les précisions des modalités d'application de la loi « Littoral » au regard des particularités géographiques locales**

<b>La mixité</b>	<b>La mixité des fonctions</b>	<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"> <li>▪ Limiter les déplacements contraints notamment de type pendulaire comme les trajets domicile/travail, domicile/courses régulières, domiciles/écoles-activités ;</li> <li>▪ Améliorer qualitativement et quantitativement l'offre de services (équipements, réseaux publics, transports en commun) ;</li> <li>▪ Réduire les coûts d'aménagement (investissements) et de fonctionnement ;</li> <li>▪ Permettre les rencontres et les échanges ;</li> </ul>	<p>Il faut établir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un équilibre entre habitat, activités, services, loisirs, etc.,</li> <li>▪ Un développement coordonné du parc résidentiel et des pôles à vocation économique et médico-sociale.</li> </ul>
	<b>La mixité des formes bâties</b>	<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"> <li>▪ D'optimiser la ressource foncière</li> <li>▪ De concilier la production d'un espace au caractère urbain et les aspirations résidentielles des habitants (individuel, collectif, etc.)</li> </ul>	<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>
	<b>La mixité sociale</b>	<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"> <li>▪ 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.</li> <li>▪ La juxtaposition de logements individuels, collectifs et semi-collectifs.</li> </ul>

<p><b>L'écologie urbaine</b></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><b>L'architecture bioclimatique</b></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 Étape 3 : maîtriser la forme urbaine à travers le règlement du plan local d'urbanisme 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'<b>orientations d'aménagement et de programmation</b>, notamment d'un <b>schéma d'aménagement</b>, ainsi que d'un <b>règlement fixant les règles et servitudes d'utilisation des sols</b>. Ces documents veillent à assurer la <b>maîtrise de la forme urbaine</b>, 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**<sup>21</sup> (OAP) qui comportent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.<sup>22</sup>

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 :**

<b>Fonctionnel</b>	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.
<b>Économique</b>	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.
<b>Esthétique</b>	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.

<sup>21</sup> Article L.123-1, CU

<sup>22</sup> Article L.123-1-4, CU

Il implique donc :

- La définition de l'enveloppe pertinente du projet d'extension ;
- 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 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 coté 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 <b>définir des modalités d'urbanisation permettant de mettre en œuvre des formes urbaines adaptées</b>, au regard des enjeux et objectifs poursuivis à travers le projet d'extension.</p> <p>Elles doivent permettre de <b>ne plus concevoir l'urbanisation par la juxtaposition de lotissements réduits à leur plus simple forme juridique</b>, 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"> <li>▪ taille importante des parcelles</li> <li>▪ homogénéité des parcelles</li> <li>▪ implantation des constructions en milieu de parcelle</li> <li>▪ COS pour l'ensemble du lotissement</li> <li>▪ absence d'espaces et d'équipements publics et espaces communs (copropriété) réduits à minima, limités aux voiries nécessaires</li> <li>▪ trames viaires extrêmement réduites impliquant l'usage courant des places de retournement plutôt que de boucler le réseau.</li> <li>▪ gestion privée des VRD</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Découpage parcellaire diversifié</li> <li>▪ 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 ;</li> <li>▪ Réalisation d'équipements et de lieux publics</li> <li>▪ Espaces privés minoritaires devant les espaces publics ou en partage.</li> <li>▪ Présence de commerces et de services</li> <li>▪ Gestion publique des VRD</li> </ul>
Effets	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ morcellement des parcelles</li> <li>▪ importance des vis-à-vis</li> <li>▪ le bâti dispersé ne structure pas l'espace public</li> <li>▪ impression de vide</li> <li>▪ banalisation du paysage</li> <li>▪ déconnexion avec le centre urbain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Optimisation de l'espace (possibilité de densification et limitation des vis-à-vis)</li> <li>▪ Présence d'espaces publics structurés</li> <li>▪ Maîtrise de la forme urbaine</li> <li>▪ Réalisation d'un vrai quartier de vie</li> </ul>

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 opérationnelles 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.



## D. RÈGLES LIÉES À LA PROTECTION DES ACTIVITÉS AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIÈRES

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 à fortes potentialités, 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**.

**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 fixée à l'alinéa 2 de l'article L.146-4-I du code de l'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 à fortes potentialités

#### 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

**Les précisions des modalités d'application de la loi « Littoral » au regard des particularités géographiques locales**





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