

<b><i>PADD</i></b>
<b><i>Partie IV :</i></b>
<b><i>Plan Montagne</i></b>
<b>Rapport du Conseil Exécutif</b>

## Préambule

### Méthode et co-construction

Le Plan Montagne de la Corse revêt un caractère d'orientation d'aménagement et de développement ainsi que de précisions règlementaires et à ce titre, il constitue un volet à part entière du PADDUC.

Il est une des entrées territoriales majeures qui avec le livret littoral compose le projet de développement de la Corse. Si le littoral est sujet à une forte concentration de populations et à une pression foncière, la montagne souffre elle, de désertification et de manque de gestion du foncier. Afin de cerner au mieux les problématiques, enjeux et projets de développement pouvant être initiés sur ces territoires, des comités de travail ont été constitués par l'Agence d'Aménagement Durable, de Planification et d'Urbanisme de la Corse, pour chacune des deux démarches territoriales.

Le comité de travail pluridisciplinaire de la montagne, appelé « atelier Montagne » était composé d'élus municipaux, cantonaux, territoriaux, de techniciens des différentes collectivités et de l'Etat et d'acteurs des filières économiques, sociales et environnementales.

Il a été réuni à quatre reprises pour :

- Co-construire la méthode de travail,
- Amender, corriger, valider les états des lieux, les problématiques, les enjeux,
- Proposer, les objectifs et les politiques d'accompagnement
- Préciser les modalités d'application de la loi montagne selon les particularités du territoire.

Cette démarche a favorisé la co-construction du projet de développement de la Corse et le partage de la prise de décision.

## Plan Montagne

## SOMMAIRE

Préambule	1
I-Introduction	7
II- Le diagnostic	9
A- Les particularités de la Montagne Corse	9
1- Qu'est-ce que la Montagne ?	9
2- L'approche paysagère : L'Atlas des Paysages de la Corse	10
2.1- La montagne corse dite « de l'intérieur » : les massifs montagneux	10
2.2- La montagne littorale : les massifs littoraux et les versants abrupts	11
2.3- Les vallées, plaines littorales, piémonts et contreforts	11
3- L'approche réglementaire : le contexte particulier de la Corse vis-à-vis des lois montagne et littoral	11
4- L'approche transversale : une typologie des espaces contraints de l'île	12
4.1- Quelques repères méthodologiques	12
4.2- Une typologie en quatre grands espaces	14
B- Un territoire très contraint en matière de services à la population et d'infrastructures routières	17
1- Une offre de services à la population favorisant les territoires de vie les moins contraints	17
1.1- Cette approche permet d'identifier :	17
1.2- L'offre de services et d'équipement	18
1.3- L'accessibilité distances-temps des pôles supérieurs vers les autres échelons	20
2- Un maillage routier à améliorer pour mieux exploiter les ressources locales	21
2.1- Le maillage routier un levier essentiel au développement	21
2.2- L'accessibilité des surfaces productives	21
C- Un territoire à l'économie fragile pourtant doté d'un capital agricole, sylvicole et touristique important	23
1- La montagne : un territoire doté d'un capital agricole et sylvicole sous exploité	23
1.1- L'agriculture de montagne : des espaces entre pression foncière et sous mobilisation à préserver	24
1.2- Les espaces forestiers : des espaces sous exploités aux vocations multiples	26
2- Le tourisme un pan de l'économie montagnarde	27
2.1- Le Tourisme : une offre concentrée sur le littoral	27
2.2- Sports de pleine nature : un manque de professionnels de la montagne	29
2.3- Gestion des espaces et des milieux en montagne	29
3- La pluriactivité : une réalité qui n'est pas structurée	30
D- L'urbanisme comme levier d'une offre de logements adaptés et de préservation du cadre patrimoniale	31
1- L'offre de logements de l'intérieur	31
2- L'urbanisme de la montagne et du rural	31
2.1- La dégradation des entités urbaines traditionnelles	32
2.2- Le mitage	33
III. Les orientations pour l'action	35
A- Axe 1 - Repenser le maillage territorial pour confirmer le regain démographique	37
1- Renforcer l'accessibilité des communes du rural vers les services	37
1.1- Objectif : Maintenir le niveau de services existants en confortant le maillage	37
Les unités villageoises	37
Les pôles de proximité	38
Les pôles intermédiaires	39
1.2- Objectif : Améliorer l'infrastructure routière afin d'optimiser les temps de parcours entre	

les différents niveaux de pôles 39

1.3. Objectif : Renforcer les services de transports réguliers et à la demande. 40

Conforter les liaisons régulières et mutualiser les moyens au sein des bassins de vie 40

Créer des liaisons ponctuelles en milieu rural : le transport à la demande 40

2- Améliorer l'accessibilité des secteurs à fort capital productif 41

3- Améliorer le maillage des technologies de l'information et de la communication 41

3.1- Un axe infrastructure, qui privilégie une desserte équitable à très haut débit de l'ensemble du territoire insulaire. 42

3.2- Un axe accompagnement numérique apte à répondre au besoin d'émancipation sociale et culturel et de développement économique de la Corse. 46

3.3- Les autres réseaux 47

B- Axe 2 - Gérer durablement les ressources locales et accroître la valeur ajoutée produite 49

1- Assurer une diversité des usages des sols et notamment ceux des activités productives 49

2- Conforter les activités de montagne et assurer une meilleure gestion des sites 51

2.1- Redynamiser et réorienter géographiquement la fréquentation touristique et ses retombées : 52

Objectif : Renforcer le concept de « ville-porte » du littoral vers intérieur 52

Objectif : Conforter la stratégie de développement du tourisme rural et renforcer l'offre d'hébergement dans l'intérieur 52

Objectif : Valoriser l'offre de tourisme culturel, patrimonial et agrotouristique de l'intérieur 52

2.2- Diversifier l'offre d'activités de pleine nature et structurer la formation et l'emploi : 53

Objectif : Rééquilibrer l'offre d'activités de pleine nature en faveur de la montagne et diversifier les Activités Physiques de Pleine Nature selon les saisons 53

Objectif : Former et sensibiliser 54

Objectif : Encadrer les professionnels de la montagne 54

2.3- Proposition pour une meilleure gestion des espaces et des milieux 54

Objectif : Aménager les lieux pour préserver les espaces devant supporter une fréquentation touristique 54

3- Conforter l'emploi et sécuriser les pluriactifs 55

C- Axe 3 – Un urbanisme rural visant à offrir du logement adapté dans un cadre patrimonial et fonctionnel 57

1- Une offre de logements de qualité pour le maintien et l'accueil de nouvelles populations 57

2- La maîtrise de l'urbanisation, gage de préservation patrimonial et de fonctionnalité 58

D- Axe 4 - Pour une gestion territoriale : un outil d'analyse 61

1- Type d'indicateurs pouvant être intégré dans la matrice : 61

2- Utilisation 62

IV. Les modalités d'application de la loi montagne en Corse 65

A- Lois « montagne » et « littoral », le contexte particulier de la Corse 65

B- Les notions se rapportant aux modes d'urbanisation 67

1- L'identification des formes urbaines autorisant les extensions de l'urbanisation : bourg, village, hameau, groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existants 67

1.1- Le bourg 68

1.2- Le village 68

1.3- Le hameau 68

1.4- Le groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existants 68

1.5- Les espaces urbanisés 69

2- Les règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation 70

2.1- Promouvoir l'adoption d'un document local d'urbanisme (\*OFUP) 70

2.2- Les règles d'extension de l'urbanisation 73

L'urbanisation étendue en continuité 73

Le principe de « continuité » urbaine	73	
Le principe de « l'extension » et ses implications urbanistiques		77
Le renforcement urbain (*OFUP)	77	
L'urbanisation en discontinuité : le concept de Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement et de groupe d'habitations nouveau intégré à l'environnement	78	
Les conditions de réalisation d'un HNIE	79	
La notion de hameau nouveau intégré à l'environnement (*HNIE) et le groupe d'habitations nouveau intégré à l'environnement	81	
3- La réalisation d'une urbanisation de qualité et intégrée à l'environnement (*OFUP)		83
C- La notion de terres agricoles, pastorales et forestières	85	
1- Les espaces stratégiques	86	
1.1. Espaces stratégiques agricoles à fortes potentialités :	86	
Prescriptions	87	
Principes de préservation :	87	
Dans ces espaces, peuvent seuls être autorisés :	88	
2- Les modalités d'application de la loi « Montagne »-précision de l'art-L. 145-3		89
2.1- Les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle		89
Prescriptions	90	
Principes de préservation :	90	
Dans ces espaces, peuvent seuls être autorisés :	91	
2.2- Les espaces naturels, sylvicoles et pastoraux	91	
Prescriptions	92	
Principes de préservation :	92	
Dans ces espaces, peuvent seuls être autorisés :	92	
Rappel de la réglementation	93	
Préconisations	94	
Remerciements	96	

## I-Introduction

La montagne est une composante majeure de l'île qui doit être au cœur du dispositif du PADDUC et doit bénéficier d'un intérêt particulier. Les communes de l'intérieur insulaire ont, depuis le début du XXe siècle et jusqu'aux années soixante-dix, perdu leurs populations au bénéfice de l'extérieur puis du littoral de l'île. Les communes littorales ont ensuite absorbé un peu plus de 90% du gain démographique de ces cinquante dernières années. Les densités de

population extrêmement faibles dans l'intérieur rendent la gestion du territoire difficile. D'une part, il connaît une fermeture des espaces naturels qui ne sont plus entretenus, ce qui contraint des potentialités économiques. D'autre part, le maillage de ce territoire en matière de services et d'infrastructures de transport est souvent peu favorable à son attractivité.

Au sein du PADDUC, le Plan Montagne est une démarche destinée au rééquilibrage territorial, il s'agit de lisser la dichotomie littoral – intérieur. Il n'y a pas de recentrage possible de l'économie sur les activités productives sans remobiliser l'ensemble des potentiels du territoire. Il convient donc de conforter le développement économique, en particulier dans les territoires contraints, d'agir pour l'emploi et de valoriser le patrimoine bâti.

Riventosa : village emblématique de montagne

Riventosa : village emblématique de montagne

## II- Le diagnostic

La montagne Corse est une terre qui a subi un exode rural à partir de l'après-guerre qui a conduit à une perte massive de populations et d'activités. En 1992, le Schéma d'Aménagement de la Corse avait déjà pour objectif de reconstruire les bases de l'attractivité, notamment économique et touristique, de l'intérieur de l'île. On note aujourd'hui et depuis dix ans un frémissement démographique et économique de l'intérieur qui doit être conforté pour que la reprise l'emporte sur la déprise.

Cette formulation s'appuie sur trois constats qui forment la trame du diagnostic :

- Le premier constat est que les **contraintes géographiques ont un impact sur le maillage de services et d'infrastructures** ainsi que sur **l'occupation humaine du territoire,**
- Le deuxième constat est que **la montagne dispose notamment d'un capital agricole, sylvicole et touristique sous exploité,**
- Enfin le troisième constat est que l'espace de la montagne Corse nécessite une production de **logements** dans le respect **de son cadre patrimonial et urbanistique.**

### A- Les particularités de la Montagne Corse

L'usage courant de la métaphore « montagne dans la mer » pour la désigner est d'ailleurs significatif et montre combien ce caractère géomorphologique est déterminant pour comprendre et aménager ce territoire. Avec une altitude moyenne de 568 m, et plusieurs massifs montagneux imposants, la Corse nécessite une prise en compte de ses composantes physiques, sociodémographiques, économiques et environnementales dans le modèle de développement territorial. Le Plan Montagne répond à cette volonté d'approche spécifique de la montagne corse.

#### 1- Qu'est-ce que la Montagne ?

**La première étape est donc de qualifier la montagne corse.** On parle de Corse rurale, de Corse de l'intérieur, les dénominations sont nombreuses mais aucune n'est réellement satisfaisante pour ceux qui la pratiquent et la vivent au quotidien. Il n'y a pas de « zonage préétabli » pour décrire cette impression d'abandon et de marginalisation grandissante face au développement du littoral et des deux principales agglomérations urbaines. Pourtant, les contraintes subies dans l'intérieur sont parfois à niveau équivalent de celles subies sur le littoral escarpé, dans les contreforts et piémonts.

De ce fait, est-il pertinent de délimiter le travail établi dans le Plan Montagne à la seule

définition géographique de la montagne? N'y a-t-il pas lieu d'appréhender l'ensemble du territoire de l'île en fonction de son niveau de contraintes ?

**Le parti pris qui a été retenu est de faire du Plan montagne, le reflet des contraintes de l'ensemble du territoire, afin d'inclure non seulement les massifs montagneux mais aussi les territoires qui pâtissent de fortes contraintes physiques.**

2- L'approche paysagère : L'Atlas des Paysages de la Corse

Une première approche consisterait à se fier au paysage pour identifier les caractéristiques des territoires de montagne et donc des territoires les plus impactés par les contraintes. En effet, l'ambiance d'un lieu, ses particularités géographiques, géologiques, floristiques et faunistiques permettent de caractériser un territoire et donc de déterminer à quel type de paysage il appartient. La typologie de paysages présentée ci-dessous est issue du travail effectué par la DREAL, au sein d'un Atlas des Paysages de la Corse.

2.1- La montagne corse dite « de l'intérieur » : les massifs montagneux

La Corse se caractérise par la présence de massifs montagneux majoritairement situés sur un axe central Nord-Ouest/Sud-Est comprenant : le massif du Cintu, le massif du Ritundu, le massif du Monte d'Oru, le massif du Renosu, le massif de Bavella-Cuscionu, et le massif de l'Ospedale-Cagna. Deux autres massifs montagneux se trouvent à l'écart de cette dorsale, au Nord-Est de l'île : le massif de Tenda et les massifs du San Pedrone et Pianu Maggiore.

De par, la diversité géologique, faunistique et floristique de ces territoires quasi naturels, et de par, le sanctuaire culturel et patrimonial qu'ils représentent, leur préservation est un enjeu capital.

Cependant, ces massifs ont connu un fort déclin de leurs activités pastorales et rurales, la perte de la population a engendré une fermeture des paysages et la sur fréquentation de certaines zones touristiques a entraîné une perturbation des milieux.

Il s'agit des zones qui concentrent le plus de contraintes, cumulant les contraintes géographiques, sociodémographiques et économiques.

2.2- La montagne littorale : les massifs littoraux et les versants abrupts

Les massifs littoraux et les versants abrupts s'étendent du Cap Corse à l'archipel des Lavezzi – Cavallo, comprenant une grande partie de la côte ouest et remontant jusqu'à l'archipel des Cerbicales sur la côte est. Ils se caractérisent à la fois par leur proximité avec le littoral mais aussi par le fait qu'ils sont de véritables montagnes qui tombent dans la mer.

Les difficultés engendrées sont nombreuses, notamment en termes d'accessibilité et de développement urbain. Ces lieux sont souvent isolés, pour la plupart préservés et faisant l'objet de protections spécifiques.

2.3- Les vallées, plaines littorales, piémonts et contreforts

Les vallées, plaines littorales, piémonts et contreforts recouvrent des réalités bien différentes mais ont en commun un niveau de contraintes moins élevé que les massifs montagneux et les montagnes littorales. Les vallées caractérisent une grande partie du territoire insulaire, elles s'étendent du pied des massifs montagneux de l'île et vont pour certaines jusqu'à la mer. Les vallées concentrent la grande majorité des forêts, des châtaigneraies, vergers, potagers et cultures vivrières et élevages.

Viennent ensuite les plaines littorales et leurs piémonts, en Balagne, dans l'arrière-pays

ajaccien, et du côté de Figari/Porto-Vecchio, et les contreforts qui eux caractérisent les paysages de la plaine orientale. Les plaines littorales ont en commun de bénéficier d'atouts, en comparaison avec les massifs et les vallées, puisque le développement urbain, économique, infrastructurel et agricole est facilité par un relief moins escarpé.

**L'approche paysagère indique que les territoires subissant des contraintes ne sont pas uniquement ceux qui correspondent au type « massifs montagneux ». Certes, il existe une distinction entre les types de paysage et leur niveau de contraintes, mais dans l'ensemble, il n'apparaît pas pertinent d'exclure les massifs littoraux, les vallées, les plaines littorales, contreforts et piémonts car ces types de paysages ne sont pas dépourvus de handicaps.**

**De plus, les entités administratives que représentent les communes, qui ont souvent sur leur territoire plusieurs types de paysages et donc plusieurs niveaux de contraintes selon les secteurs, doivent être prises en considération dans l'approche spécifique du Plan Montagne.**

3- L'approche réglementaire : le contexte particulier de la Corse vis-à-vis des lois montagne et littoral

Après l'approche paysagère, qui a permis d'appréhender la complexité de définir un seul et unique espace de contraintes, vient à présent l'approche réglementaire qui donne des éléments de compréhension supplémentaire. L'une des possibilités aurait été de définir la zone de contraintes en fonction des communes soumises à la loi Montagne. Or, les communes classées « Montagne » s'élèvent au nombre de 333 sur un total de 360. Comment de ce fait, délimiter le plan montagne alors que la quasi intégralité de l'île pourrait y prétendre ?

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

L'application conjointe des lois «Littoral» et «Montagne» est perçue par les élus de la montagne comme une accentuation de contraintes liées, d'une part, à la restriction des surfaces sur lesquelles les équipements ou constructions peuvent être autorisés et, d'autre part, à la superposition de procédures spécifiques très diverses.

A défaut de considérer cette approche comme le périmètre d'étude, l'objet du Plan montagne et du PADDUC sera notamment d'identifier les problématiques liées à l'application de ces lois dans ce contexte et d'en préciser les modalités d'application, ce qui fera l'objet de la quatrième partie : « Les modalités d'application de la loi « Montagne » en Corse.

**L'approche réglementaire vient compléter les éléments de l'analyse paysagère mais ne répond que partiellement à la question de la définition d'un espace de montagne.**

4- L'approche transversale : une typologie des espaces contraints de l'île

Elaborée en concertation avec les membres de l'atelier Montagne, le Plan Montagne propose une méthode visant à élaborer une « typologie de la montagne corse », et plus particulièrement de caractériser les espaces contraints de l'île. Cette étude a permis d'appréhender au mieux la complexité engendrée par les particularités insulaires dans une vision dépassant les seuls critères géographiques et l'approche selon laquelle l'intérieur serait le seul à pâtir de contraintes.

En effet, cette approche qui mêle critères géographiques et critères sociodémographiques à l'échelle communale, s'attache à produire des représentations inédites des espaces à enjeux que sont les littoraux et les espaces de montagne.

**Cette carte, cette analyse vient objectiver un sentiment souvent ressenti par la population locale, qu'il existe bien des territoires présentant des handicaps au-delà des massifs montagneux de l'intérieur. Cette typologie met donc en évidence quatre grands types d'espaces avec des niveaux de contraintes plus ou moins élevés.**

#### 4.1- Quelques repères méthodologiques

Pour réaliser cette carte de diagnostic, nous avons fait le choix partagé en atelier Montagne, de retenir des critères de deux types :

- les critères géographiques : altitude, déclivité, temps d'accès
- les critères sociodémographiques : démographie, nombre d'entreprises.

Le milieu montagnard impose des contraintes, notamment reprises dans le classement communal lié à la loi « Montagne ». Ces handicaps sont principalement liés à la topographie, au climat ou à la combinaison des deux. Ils influent notamment sur la viabilité des territoires.

Cette approche doit être complétée par d'autres critères : géographiques (temps d'accès aux pôles supérieurs) ainsi que des critères socio-économiques (densité démographique, nombre d'entreprises). L'ensemble de ces critères a pour objectif d'illustrer et d'objectiver le niveau de contraintes communales et la vitalité du territoire.

### Point de méthode sur les critères

#### 1. Critères géographiques :

**L'altitude moyenne** : Sur l'ensemble du territoire (8 680 km<sup>2</sup>) l'amplitude s'échelonne entre 0 m et 2 706 m. **Un peu plus de 70% du territoire est situé à une altitude qui s'échelonne entre 0 et 800 m et un peu moins de 30% du territoire est situé à une altitude supérieure à 800 m.**

**La déclivité** soit la part de surface communale dont la pente est inférieure à 20%.

Les variations altitudinales présentées précédemment sur une telle superficie ont un impact important sur la déclivité des sols. 30% seulement de la surface de la Corse soit environ 260 000 ha, ont une pente inférieure à 20% et **plus de 205 communes ont moins de 20% de surfaces dites mécanisables**. A l'exception de la plaine orientale, les terrains plats sont rares.

**Le temps d'accès** : Sur 360 communes le temps moyen d'accès au pôle supérieur de rattachement (Ajaccio ou Bastia) est de plus de 1 heure, contre 30 min en moyenne sur le continent. Plus de 216 communes connaissent un temps d'accès supérieur à 60 minutes ;

**L'altitude ainsi que les pentes supérieures à 20% limitent les possibilités de mécanisation et induisent des coûts de travaux supplémentaires en matière d'aménagement. Enfin la qualité du réseau routier engendre des contraintes de développement majeures pour les territoires ruraux.**

#### 2. Critères sociodémographiques :

**La densité démographique** : En 2009 la Corse compte 305 674 habitants et sa densité moyenne est de 35 habitants au km<sup>2</sup>, toutefois seules 65 communes ont une densité supérieure à celle-ci. Autrement dit 295 communes ont une densité démographique inférieure à 35 habitants et **161 communes d'entre elles, ont une densité comprise entre 0 et 10 habitants au km<sup>2</sup>.**

**Dynamisme économique** soit le nombre d'entreprise :

Enfin concernant le profil économique et plus particulièrement entrepreneurial, la Corse compte



plus de 27 000 entreprises, soit une moyenne de 73 entreprises par communes, toutefois on note une vraie disparité. **233 communes ont entre 0 et 20 entreprises et seulement 31 communes dénombrent plus de 151 entreprises.**

**La densité démographique est un critère qui permet non seulement d'appréhender à l'échelle communale le rapport population – surface mais il est aussi très utilisé ce qui permet de ce fait une comparaison aisée avec d'autre territoire. Le nombre d'entreprise a pour objectif d'illustrer la vitalité économique.**

### 3. Calcul du niveau de contraintes des communes:

Il y a en tout 14 niveaux de « contraintes sociodémographiques et géographiques communales » qui donnent une idée plus précise des handicaps des communes. L'ensemble des types a été reclassés en 4 catégories selon la méthode des « quartiles » qui permet d'ordonner cette distribution en quatre parties égales.

#### 4.2- Une typologie en quatre grands espaces

Suite à l'analyse croisée de ces indicateurs communaux, voici l'un des portraits de la Corse qui peut être brossé.. La combinaison des cinq critères explicités précédemment permet d'appréhender une des représentations possibles des contraintes subies par les communes, concernant le maillage social et territorial.

**Il y a donc, selon les critères choisis, 69 communes très fortement contraintes, 92 fortement contraintes, 106 moyennement contraintes et 93 contraintes.**

**Le premier type de communes très fortement contraintes** se situe principalement autour des massifs montagneux de l'intérieur du Niolu, d'une partie des deux Sorru, de la Castagniccia, du Boziu et de l'Alta Rocca ainsi que les reliefs littoraux escarpés à l'ouest (Deux Sevi). Les handicaps géographiques et sociodémographiques font de ce type de communes, la zone la plus largement contrainte de l'île.

**Le deuxième type** de communes qui sont **fortement contraintes** s'étend du Cap Corse à l'Alta Rocca en passant par un grand nombre de communes de l'intérieur du Centre Corse et du Taravo, des contreforts de la plaine à l'est et des communes littorales de l'ouest corse. C'est souvent un seul critère qui fait basculer les communes dans la catégorie inférieure.

**Le troisième type** de communes **moyennement contraintes** a des profils divers. La majorité se trouve aux pourtours des aires urbaines d'Ajaccio et Bastia et des pôles littoraux dynamiques comme une partie de la Balagne, du Sud du Cap Corse, du Sartenais et des communes au Nord de Porto-Vecchio alors que d'autres se situent davantage dans l'intérieur, comme Bocognano. Pour ce type de communes, se sont surtout les critères de temps d'accès et de dynamisme économique et démographique qui font la différence.

Enfin, le **quatrième type**, qui constitue le tiers restant des communes se trouve dans le type

**contraint.** Ces communes rassemblent les deux aires urbaines ainsi que le littoral balnéaire de Calvi à Ile Rousse, de Bonifacio à Porto-Vecchio et l'ensemble de la plaine orientale.

### Enjeux :

Cette étude qui a conduit à une typologie de la « montagne corse », donne une représentation pour chaque commune de son niveau de contrainte en termes de densité démographique, de nombre d'entreprise, de handicaps naturels et territoriaux liés à la géographie et au niveau d'infrastructure routière.

Cette analyse vient objectiver le niveau de contraintes socioéconomiques et géographiques souvent ressenties et vécues par les populations de ces territoires. Les territoires contraints de l'île ne sont donc pas une seule et même zone continue mais est bien un ensemble d'espaces à enjeux spécifiques.

A l'occasion de la poursuite des travaux devant conduire à l'élaboration du schéma d'aménagement territorial et sans pour autant que cette typologie puisse être prescriptive, la typologie sera affinée par la modification et l'adjonction de nouveaux critères pertinents visant à définir du mieux possible les niveaux de contraintes supportés par les communes de Corse, aboutissant à une nouvelle typologie qui reflète mieux encore les réalités locales.

### B- Un territoire très contraint en matière de services à la population et d'infrastructures routières

Pour que les territoires de l'intérieur puissent conserver et attirer des nouvelles populations, deux composantes essentielles de l'attractivité des territoires de montagne et de l'intérieur au sens large apparaissent :

- Un réseau de services de qualité
- Un réseau d'infrastructures routières performant

A ce titre, l'offre et l'accessibilité des services sont indissociables d'une politique volontariste de maintien de la population, d'accueil de nouveaux arrivants et plus largement d'une politique de développement territorial durable.

1- Une offre de services à la population favorisant les territoires de vie les moins contraints  
L'accès aux services apparaît être la condition *sine qua non* de reconquête de l'intérieur et de la montagne, car il est un facteur essentiel de la cohésion sociale au sein des territoires.

D'après l'INSEE la population de l'île se concentre en neuf bassins de vie dont deux urbains. En effet, les pôles de services composant ces bassins de vie développent, avec les communes qui les entourent, des liens de dépendance forts, notamment fondés sur l'accès aux équipements et aux services courants.

Afin d'identifier les communes qui jouent un rôle structurant dans le maillage territorial, appelé « armature urbaine », il convient d'analyser les différents niveaux de fonctions urbaines (économique, politique, éducative, de santé et l'accès aux transports).

Pour ce faire, l'analyse des bassins de vie 2012 de l'INSEE, a été affinée dans le cadre des travaux de « l'atelier Montagne », avec les services de l'INSEE. L'analyse apporte, de cette façon, un éclairage sur les conditions de vie des habitants, leurs relations au territoire et les enjeux qui en découlent, et permet ainsi de reconnaître les pôles des différents niveaux de l'armature : unités villageoises, pôles de proximité, pôles intermédiaires, pôles secondaires et pôles supérieurs.

1.1- Cette approche permet d'identifier :

**Les unités villageoises** sont des communes qui comptent moins de vingt-neuf équipements et

services référencés à la BPE et qui ne couvrent pas la totalité des services de base décrit dans la gamme de services de proximité. **Ces pôles de proximité** se composent d'équipements et de services de première nécessité et notamment d'un médecin généraliste, d'un magasin d'alimentation générale, d'une école et d'un service postal. **Les pôles intermédiaires** sont avant tout des pôles de proximité, mais qui disposent en sus, de quelques services supplémentaires moins fréquents, comme un collège, une banque ou un supermarché. **Les pôles secondaires** disposent de services et équipements comme un lycée, un hôpital de proximité ou encore des infrastructures de transports comme les ports et aéroports, qui structurent un territoire de vie plus large. Enfin, **les pôles supérieurs** sont des pôles présentant, des équipements plus spécialisés ou de plus grande envergure, qui s'avèrent indispensables pour la vie d'un territoire comme un Centre Hospitalier, une université, des sièges politiques...

1.2- L'offre de services et d'équipement

Selon cette analyse on identifie 64 pôles à l'échelle de la Corse: 3 pôles urbains supérieurs, 7 pôles urbains secondaires, 7 pôles de services intermédiaires et **43 pôles de services de proximité ainsi que 269 unités villageoises d'amplitude de services très variables dont 40 pôles de proximité en devenir.**

- **les pôles urbains supérieurs**, d'influence régionale, constitués des deux agglomérations Ajaccienne et Bastiaise mais aussi de Corte, ont des fonctions répondant aux besoins supérieurs de la population.
- **les pôles urbains secondaires**, d'influence intra départemental, pour certains multipolaires, constitués de Calvi, Ile Rousse, Porto-Vecchio-Figari-Bonifacio et Propriano-Sartène, ont des fonctions répondant aux besoins médians des habitants.
- **les pôles de services intermédiaires** d'influence micro-régionale, constitués de Grosseto-Prugna, Vico, Saint Florent, Penta di Casinca, Cervione, Aléria et Ghisonaccia structurent les bassins de vie. Les pôles intermédiaires, dont le maillage est essentiellement littoral, est plutôt satisfaisant. Ces pôles bénéficient d'ailleurs d'un regain démographique, à l'exception de Vico qui connaît un déclin tant démographique qu'en nombre d'entreprise. L'enjeu principal est bien de maintenir les pôles existants et d'organiser la complémentarité à l'échelle des bassins de vie, en les articulant avec les pôles de proximité et les pôles secondaires.
- **les pôles de services de proximité**, qui sont plus de 40 à l'échelle régionale, constituent la plus petite maille pour ce qui est des services à la population. Ils lient les bassins de vie, en relais aux pôles intermédiaires ;
- **les unités villageoises** composent le bassin de vie. D'amplitude variable, ils sont le support de ressources patrimoniales et de logements, et parfois de services. L'analyse a permis d'identifier les manques en matière de services de proximité, puisqu'il s'agit du facteur indispensable à la vie d'un territoire et qui détermine dès lors, ses possibilités de revitalisation ou même, de maintien. Actuellement, on note qu'un peu moins de quarante unités villageoises possèdent une grande partie des équipements et services de base qui leurs permettraient, après quelques compléments, de remplir la fonction de pôles de proximité. Or, les territoires situés à plus d'une heure de route de leurs pôles urbains supérieurs ou secondaires ne peuvent se développer convenablement en souffrant d'un tel manque d'autonomie. Leur revitalisation doit, certes, s'appuyer sur le développement d'activités productives qui vont les remobiliser, mais elle doit aussi s'accompagner d'une politique volontariste d'amélioration du maillage en services et de leur desserte, sans lesquels, l'attractivité ne pourra être assurée dans la durée.

Cependant, au-delà de l'amélioration du maillage existant, l'enjeu primordial consiste à maintenir le niveau, notamment en assurant la relève des médecins généralistes, dont la moyenne d'âge est particulièrement préoccupante et laisse entrevoir, une diminution drastique de la densité médicale.

Globalement, l'analyse montre ainsi que le maillage de services et équipements est assez efficient dans les couronnes périurbaines Ajaccienne et Bastiaise, ainsi que dans les territoires ruraux que sont la Balagne, le Cap et le tiers sud de la Corse. Ces territoires ruraux ont développé une certaine autonomie quant à l'accès aux services de proximité, intermédiaires et médians, autonomie indispensable résultant notamment d'une géographie contraignante qui impose de facto la nécessité d'une proximité des équipements et des services les plus courants. D'autres, en revanche, subissent de plein fouet la dépendance et les lacunes en matière de services : les Deux Sevi, les Deux Sorru, le Niolu, le Giussani, la Castigniccia et le Boziu connaissent un maillage très lâche, peu favorable à une vie permanente du territoire et par conséquent à un développement économique. L'évolution démographique de cette dernière décennie y est d'ailleurs plutôt négative.

### 1.3- L'accessibilité distances-temps des pôles supérieurs vers les autres échelons

Les pôles supérieurs que sont Ajaccio et Bastia présentent des temps d'accès aux unités villageoises, pôles de proximité, pôles intermédiaires et pôles secondaires, supérieurs à ceux mesurés sur le continent : trente minutes en moyenne et parfois plus de deux heures, ce qui est révélateur d'une relation de dépendance trop étendue géographiquement.

Carte des temps d'accès aux pôles supérieurs

Carte des temps d'accès aux pôles supérieurs

Le développement démographique et économique est fortement tributaire de la qualité et du linéaire routier disponible. Le repeuplement des villages ne peut être envisagé sans amélioration de la liaison entre chaque village et le bourg-centre (pôle de proximité ou pôle intermédiaire suivant les cas) le plus proche.

#### **Enjeux :**

Il y a donc là un enjeu, tant en matière de **rééquilibrage de services à la population** (notamment de proximité) sur certains territoires ruraux, que de **politique d'infrastructures routières et de politique de transports** visant à améliorer l'accès des territoires ruraux à leurs pôles d'équipements et de services secondaires et supérieurs.

La Collectivité Territoriale de Corse veillera en concertation étroite avec les Chambres des Métiers et de l'Artisanat à **conforter la pérennité et le développement des entreprises de l'artisanat** qui jouent un rôle essentiel, à la fois économique et de réponse de proximité aux besoins des populations. Une attention particulière sera portée à ce secteur crucial notamment en milieu rural où il est un pilier fondamental de l'activité économique et de structuration des territoires.

2- Un maillage routier à améliorer pour mieux exploiter les ressources locales

2.1- Le maillage routier un levier essentiel au développement

La longueur totale du réseau routier corse est de 8 120 km, pour une densité de 0.93 km/km<sup>2</sup> contre 1,906 km/km<sup>2</sup> au niveau national. La Corse dans son ensemble souffre d'un sous équipement routier et notamment les bassins de vie ruraux.

#### **Route de montagne**

Route de montagne

Après avoir analysé, les temps d'accès entre les différents pôles de services, l'accessibilité aux ressources naturelles et notamment du capital productif, le maillage routier est apparu une nécessité en vue d'un développement économique de l'intérieur.

2.2- L'accessibilité des surfaces productives

La Corse compte plus de 90 % de **surfaces agricoles déclarées exploitées** sur les **communes**

**classées Montagne.** En terme d'accessibilité, 85% des îlots actuellement déclarés exploités, situés en montagne sont à moins de 500 m d'une route secondaire, ce qui est **relativement efficient**.

**Néanmoins, les zones enclavées, soit 15% des espaces agricoles de montagne, se situent notamment dans le Giussani, les Deux Sevi, la Castagniccia et le Boziu.**

**Concernant, les surfaces à potentialités agropastorales,** elles représentent environ 175 000 ha à l'échelle de la Corse. Selon le dernier recensement parcellaire géographique, les terres exploitées ne se situent pas toujours sur les terres à potentialités, recensées par la SODETEG. Ce qui permet d'estimer à l'échelle de la région, à environ 100 000 ha les terres à potentialités analysées comme disponibles, dont 80 000 ha sur les communes classées montagne. Ce qui représente un véritable capital agro-pastoral.

L'accessibilité de ce capital agro-pastoral disponible est de l'ordre d'un peu moins de 80% des surfaces situées en montagne. Ces surfaces se situent à moins de 500 m d'une route secondaire. Ce qui porte les espaces non desservis à un peu plus de 20%.

**Les régions particulièrement enclavées, disposant de surfaces productives disponibles sont : le Nebbiu, le Boziu, le Sartenais et les estives.**

**Pour le secteur forestier,** la pente constitue le facteur principal du relief insulaire et montagnard, elle conditionne le potentiel d'exploitation des forêts ainsi que la création de dessertes. Concernant la desserte des surfaces forestières productives, selon le Schéma Régional d'Aménagement des forêts corses, la densité idéale à rechercher, pour un réseau routier en montagne dans un objectif de production, serait de l'ordre de 5km/100 ha pour les routes (principales et secondaires) et les pistes de débardage.

A noter que les principales forêts Territoriales de production (Valdu Niellu, Rospa Sorba, Aitone...) se rapprochent de la densité nécessaire. Toutefois la majorité des forêts privées, des forêts communales et certaines forêts Territoriales présentent par contre un net déficit.

**Selon le PPRDF, les zones particulièrement enclavées sont : les massifs du Libio, du bas Taravo, de l'Alta Rocca et de la Castagniccia.** Il faut toutefois noter que des moyens alternatifs pour l'accessibilité des massifs forestiers existent comme le câble-mât

**Enjeux :**

- Maintenir la qualité des réseaux actuels, nécessaires à l'exploitation,
- Développer et équiper d'un réseau de desserte suffisant, les secteurs agricoles et les massifs forestiers,
- Désenclaver progressivement des secteurs productifs est un enjeu de développement à 30 ans pour la région et plus particulièrement pour l'intérieur et la montagne.

C- Un territoire à l'économie fragile pourtant doté d'un capital agricole, sylvicole et touristique important

La montagne est un territoire doté d'un capital agricole, sylvicole et touristique important mais dont l'économie fragile nécessite un accompagnement. Il s'agit donc, en mobilisant les nombreux savoir-faire, de trouver les voies et moyens qui permettront de gérer durablement ces ressources et accroître la valeur ajoutée produite.

Dans le domaine de l'agriculture, la montagne a un rôle considérable à jouer si l'on veut diminuer notre dépendance vis-à-vis de l'extérieur. La disponibilité régionale alimentaire reste encore trop insuffisante au regard de la demande d'une part, et du potentiel agricole de la Corse

d'autre part. Le même constat est fait dans le domaine de la sylviculture.

Pour ce qui est de l'économie du tourisme, on constate que l'offre d'hébergements se concentre sur le littoral avec, parallèlement des sites de montagne sur-fréquentés. Or, le potentiel touristique de la montagne est particulièrement important et c'est pourquoi le PADDUC lance des pistes de réflexion et d'actions pour un meilleur encadrement des activités touristiques et des sports de nature, générateurs d'emploi et d'activité économique.

Enfin, les activités agricoles, sylvicoles et touristiques seront traitées en vue d'un développement local dans la perspective de conforter les emplois et en particulier de pérenniser les pluriactifs relativement nombreux sur notre territoire et dans ces secteurs.

1- La montagne : un territoire doté d'un capital agricole et sylvicole sous exploité

Aujourd'hui, des productions agricoles comme « l'élevage viande » couvre à peine 25% de nos besoins annualisés; les productions fourragères et céréalières couvrent seulement 40% et 20% du besoin animalier. Nous ne disposons pas d'indicateurs détaillés sur les besoins locaux en bois toutefois l'annuaire agricole 2011 indique qu'on importe 55 % du bois (toutes catégories) consommé. La production locale de bois transformés ou traités ne répondrait donc qu'à 45 % des besoins locaux. La demande locale de bois d'œuvre n'est-elle couverte qu'à hauteur de 1 à 2% par du bois local.

Bien que de la production locale soit faible, la demande est très importante, un marché est à pourvoir. Pourtant, malgré un déficit d'aménagement du territoire et des problématiques foncières, les potentialités productives de ces secteurs sont avérées.

1.1- L'agriculture de montagne : des espaces entre pression foncière et sous mobilisation à préserver

Le secteur agricole représente environ 1,7% du PIB de l'île, contre 2,4% au niveau national (hors Île-de-France). Malgré une place réduite dans l'économie insulaire, l'agriculture corse occupe environ 47% de la surface insulaire contre 53% au niveau national. Selon la statistique agricole annuelle de 2011, la Corse compte un peu plus de 2 800 exploitations pour une surface agricole de 412 000 ha, répartie à 41% en Surface Agricole Utile et à 59% en Surface Toujours en Herbe. L'activité agricole n'est plus, en Corse, l'activité économique dominante, que ce soit en termes d'emplois ou de valeur ajoutée. Mais elle demeure l'activité qui structure l'espace et l'occupe majoritairement.

**La Corse compte environ 91 % des surfaces agricoles déclarées exploitées sur les communes classées montagne. L'élevage est une activité prédominante de la Corse, avec près de 60% des exploitations et plus 85% des surfaces. La moitié des exploitations est spécialisée dans l'élevage extensif (principalement : bovin et ovin/caprin) sur le piémont et les estives de montagne. En montagne, on retrouve aussi des productions castanéicoles et oléicoles traditionnelles.**

En plaine et sur les coteaux, prédomine une agriculture plus intensive, où l'on retrouve la majorité des terres arables et des cultures permanentes. La viticulture est aussi une activité de plaine caractéristique de la Corse avec une Surface Agricole Utile qui a fortement diminué depuis 1970.

Concernant la balance « production agricole – consommation alimentaire », le résultat est encore trop largement déficitaire. Malgré la présence de filières exportatrices principalement de plaine, la disponibilité régionale alimentaire reste encore bien trop insuffisante au regard du potentiel agricole de la Corse. **Les productions traditionnelles –pastorales- très appréciées du marché touristique, comme la production de porc charcutier, ne couvrirait que 33% de la demande. La production fromagère nécessite l'import d'environ 10% de lait supplémentaire pour répondre à la demande.**

La production animale insulaire basée essentiellement sur une conduite d'élevage en extensif est

très consommatrice de fourrage (24 000 t/an dont 14 000 t importées en 2012), d'aliments concentrés et de céréales extérieurs. Ce qui en fait des systèmes de production fortement tributaires de l'extérieur du fait des «importations» d'intrants, nécessaires à l'amont des filières agricoles.

**Le constat est clair, le marché local est en forte demande. Pourtant, malgré un déficit d'aménagement du territoire et des problématiques foncières certaines, les potentialités productives de ces secteurs sont indéniables. En termes de foncier, le potentiel de développement du secteur est bien réel. Le capital agro-pastoral de la Corse s'élève à 175 000 ha, dont 146 000 ha sur les communes classées montagne. On identifie 100 000 ha disponibles dont 80 000 ha en montagne.**

Malgré cette disponibilité apparente, ce foncier est difficilement mobilisable et soumis à une double problématique entre pression foncière et sous mobilisation. Il faudra donc trouver les moyens de sécuriser le foncier agricole et ses accessoires indispensables d'exploitation, notamment les bergeries de montagne, et d'en faciliter l'accès aux agriculteurs en résorbant les lacunes juridiques. Il conviendra également, concernant les bergeries des estives, d'apporter un minimum d'équipements, que l'on retrouve par ailleurs en général sur les refuges, à savoir l'eau, des panneaux photovoltaïques, le téléphone satellite, afin d'y améliorer les conditions de vie et de travail.

Les leviers du développement agricole, notamment en montagne, tiennent à l'articulation :

- **d'une politique foncière allant de la préservation à la mobilisation**
- **d'une politique de développement agricole ambitieuse allant du renouvellement des exploitants à la modernisation des exploitations**
- **d'une politique volontariste de développement rural visant à rendre ce territoire attractif.**

### **Enjeux :**

Le contenu du PADDUC et du Plan Montagne porte tout particulièrement sur la définition des règles d'usage des sols visant à préserver la destination agricole, pastorale et sylvicole des terres en prenant en compte au plus près les problématiques de pression et de désertification des milieux.

1.2- Les espaces forestiers : des espaces sous exploités aux vocations multiples

**Concernant, le secteur sylvicole, les formations boisées en Corse représentent 480 000 ha, ce sont des forêts de montagne situées à 95% en Corse occidentale, sur des reliefs fortement accidentés.** La surface boisée de production représente environ 80% de l'ensemble de la forêt pourtant l'exploitation tous usages confondus, s'approche à peine de 100 000 m<sup>3</sup>/an. Ainsi, considérant les conditions du marché local du bois et les techniques d'exploitations utilisées, on observe qu'avec une pente :

- Inférieure à 30% (19% de la forêt publique), l'exploitation ne pose pas de problème dès lors que la desserte de la forêt est assurée ;

- Comprise entre 30 et 60% (45% de la de la forêt publique), l'exploitabilité est réduite ;
- Supérieure à 60% (36% de la forêt publique), la forêt n'est alors généralement pas exploitée.

Pin Lariciu, Forêt de Vizzavona

Pin Lariciu, Forêt de Vizzavona

**Les activités sylvicoles ont un poids économique modéré mais un réel effet d'entraînement sur l'économie rurale ainsi qu'un rôle majeur dans l'occupation et l'aménagement de l'espace. Il faut noter que ces forêts n'ont pas qu'une vocation productive et que leur gestion doit aussi prendre en compte ses vocations agro-sylvo-pastorales, récréatives, environnementales et paysagères.**

Tout comme pour le secteur agricole, le trop faible nombre d'entreprises du secteur, le morcellement de la forêt ainsi que l'insuffisance de desserte en pistes forestières handicapent le développement sylvicole et la gestion forestière. Cette filière peut concourir au développement économique de l'île et ainsi participer à dynamiser l'économie montagnarde. Elle doit concourir à la reconversion de l'économie, sur le marché de la première transformation (exploitation sylvicole), sur celui de la seconde transformation (charpenterie,...), sous réserve d'une gestion adaptée des activités agro-sylvo-pastorales et dans une juste mesure, lorsque les potentiels sont appréciés dans une vocation récréative toujours dans le respect des paysages.

### **Enjeux :**

Le contenu du PADDUC et du Plan Montagne porte tout particulièrement sur la définition des règles d'usage des espaces naturels et forestiers en vue d'un maintien des espaces naturels et paysagers et d'un redéploiement sylvicoles et agro-sylvo-pastoral.

## 2- Le tourisme un pan de l'économie montagnarde

Au-delà du capital agricole et sylvicole de l'île, il est une ressource encore trop faiblement exploitée : celle des activités touristiques et des activités de pleine nature de montagne. Le capital environnemental et paysager de l'intérieur doit être mobilisé au service du développement local des territoires.

### 2.1- Le Tourisme : une offre concentrée sur le littoral

Comme le montrent les deux cartes ci-contre, la majorité des établissements hôteliers, se situent sur le littoral. Souvent de petite taille, ils sont soumis aux fluctuations annuelles de l'activité touristique sur le littoral comme dans l'intérieur. Environ 81% des établissements (hôtels, campings, résidences de tourisme) sont implantés sur une commune possédant une bordure littorale. Seule l'offre d'hôtellerie de plein air fait figure d'exception. En effet les campings à la ferme et les aires naturelles sont dans 30% des cas situés à l'intérieur des terres.

Se rajoute à cette faible présence des structures hôtelières, un manque d'hébergement d'hiver. En effet, la centaine d'hôtels ouverts toute l'année se situent majoritairement dans l'aire d'influence des agglomérations bastiaises et ajacciennes. Il pourrait y avoir un meilleur rendement au printemps, pendant la première quinzaine de juillet et à l'automne ainsi qu'un mois en saison l'hiver, à capacité égale d'hébergement.

Enfin, les refuges constituent l'offre d'hébergement du GR20, mais leur état lié à leur surfréquentation, nuit à l'image de marque de la destination randonnée de la Corse. Les refuges enregistrent entre 50 000 et 60 000 nuitées par an sur la totalité du GR20. En revanche, les gîtes d'étapes qui jalonnent les itinéraires de moyenne montagne (Mare a Mare ; Tra Mare e Monti...) sont de très bonne qualité.



**L'hébergement dans l'intérieur ne contribue que faiblement au chiffre global des nuitées. La seule dynamique structurée s'observe autour des activités de randonnée qui se concentrent autour du GR20 puisque près de 20 000 personnes par an viennent spécialement en Corse pour la randonnée, et quelques autres sites pour la plupart surfréquentés (lacs de montagnes, grande randonnée, grands sites...).**

L'organisation autour de neuf grandes régions touristiques identifiées au sein du territoire a été constituée dans une démarche concertée et doit être confortée.

La mise en œuvre de ces pôles résulte de conventionnements entre partenaires autour d'objectifs clairs et de programmes d'actions qu'il faut poursuivre pour répondre à court, moyen et long terme, à la nécessité de développer un secteur touristique évolutif, générateur de développement social et respectueux de l'environnement.

Lac de Melu : plus 1000 personnes/jours en Août 2013

Lac de Melu : plus 1000 personnes/jours en Août 2013

### **Enjeux :**

Le tourisme de l'intérieur est un secteur à forte potentialité qui doit bénéficier d'une politique de mise en tourisme et d'adaptation de l'offre d'hébergements ainsi que d'une gestion durable des espaces naturels.

#### 2.2- Sports de pleine nature : un manque de professionnels de la montagne

Les sports de pleine nature sont très largement développés sur le littoral, ce qui explique une prédominance des professionnels du nautisme (plongée, voile...) par rapport aux professionnels de la montagne. Pourtant, au sein des formations des sports de nature, les Accompagnateurs Moyenne Montagne sont les plus nombreux à obtenir leur diplôme chaque année.

Toutefois depuis 1982, sur les 356 accompagnateurs qui ont été formés, environ une dizaine travaille à l'année, contre 30 ou 40 durant la saison estivale. Cette situation conduit à une forme de précarité principalement liée à la saisonnalité de l'activité et à l'intensité du travail sur une courte période.

Cet état de fait conduit principalement à deux tendances : la nécessité d'une pluriactivité des professionnels des sports de nature de montagne et la baisse du nombre de travailleurs locaux qualifiés, ce qui engendre un recrutement de main d'œuvre estivale principalement issue du continent, notamment pour les structures qui proposent l'activité canyon.

### **Enjeux :**

La qualification des hommes et des femmes et la structuration des formations et des métiers des sports de pleine nature apparaissent comme un enjeu capital pour que le tourisme de montagne soit un réel moteur de développement des territoires intérieurs.

#### 2.3- Gestion des espaces et des milieux en montagne

Il existe aujourd'hui sur les territoires de l'intérieur trois grands types d'espaces pour la pratique des sports de nature :

- **Les zones surfréquentées** qui correspondent aux zones de fréquentation touristique les plus marquées. Il s'agit notamment : de Bavella, de Grotelle, du Lac de Nino, des lieux de rivières, de la vallée du Fango, de Vizzavona.
- **Les zones de moyenne fréquentation** qui regroupent les randonnées classiques comme le GR20, le Mare a Mare, le Mare e Monti.
- **Les zones très peu fréquentées** qui représentent la quasi-totalité du territoire

de l'intérieur.

Les espaces surfréquentés font pour certains d'entre eux, l'objet d'une régulation et d'un encadrement de la fréquentation à travers des conventions de gestion, comme c'est le cas dans la Richiusa, sur la commune de Bocognano.

Quant aux espaces dédiés aux sports d'hiver, ils sont peu développés, avec des infrastructures de ski vétustes et de faible envergure ainsi que des accès routiers. Cet aspect du tourisme de montagne semble être une piste de développement aussi bien pour promouvoir la destination corse en hiver mais aussi pour mobiliser les clientèles locales qui représentent un potentiel important pour ce qui est de la fréquentation.

### **Enjeux :**

La gestion des espaces et des milieux est une condition indispensable au développement d'activités dans l'intérieur mobilisant des ressources paysagères et environnementales.

3- La pluriactivité : une réalité qui n'est pas structurée

**La pluriactivité est une des caractéristiques des territoires de montagne.** Cette pratique courante mais méconnue est étroitement liée à l'économie traditionnelle montagnarde. Le secteur qui cumule le plus de pluriactifs est le secteur agricole. Le Recensement Général Agricole de 2007 fait état d'environ 20% des chefs d'exploitation ou co-exploitants pluriactifs en Corse. Très souvent la problématique de la pluriactivité est traitée à travers le prisme de l'activité agricole, mais elle est aussi souvent liée à l'emploi non salarié ou à la saisonnalité des professionnels de la montagne (restaurateur, artisan...).

La prise en compte juridique de la pluriactivité s'est faite de manière assez tardive et partielle. Il existe en effet une succession de lois mais qui ne donne pas de définition juridique de la pluriactivité, de plus le statut du pluriactif n'est ni encadré, ni défini. Se rajoute à cela, la diversité des situations des pluriactifs, au regard du droit du travail et la multiplicité des organismes de rattachement à la sécurité sociale, qui conduisent à contrarier une prise en charge correcte.

**Pourtant, les enjeux économiques, sociaux et patrimoniaux ont une place fondamentale pour le maintien et le développement de l'économie montagnarde, aussi bien pour les stratégies individuelles des pluriactifs que pour les entreprises ou encore pour le développement des territoires concernés.**

### **Enjeux :**

La pluriactivité est une réalité très utile et la complexité des situations conduit à la mise en place d'une structure adaptée simplifiant les démarches qui prendrait la forme d'un guichet unique.

D- L'urbanisme comme levier d'une offre de logements adaptés et de préservation du cadre patrimonial

Si l'urbanisation est le cadre dans lequel la production de logements doit s'inscrire, elle est aussi le cadre qui favorise une valorisation patrimoniale et une attractivité du territoire.

1- L'offre de logements de l'intérieur

**Tous types de logements confondus les communes classées « Montagne » comptent en 2009 environ 124 000 logements, soit 58% du parc insulaire pour une population de**

**140 000 habitants. Le taux de résidences principales représente alors 50% .**

68% de l'ensemble des logements sont **des petites maisons individuelles** dont la **proportion de propriétaire est plus élevée que sur le littoral** ou dans les pôles urbains. Toutefois le profil est caractérisé par des personnes seules et à la retraite. **Ce sont les foyers fiscaux les plus faibles de l'île.** De plus, comme à l'échelon régional, **les communes classées « Montagne » manquent de logements sociaux** alors que le logement communal maille assez bien le territoire. Enfin, le parc de logement est ancien, qui se traduit non seulement par une précarité énergétique importante. De plus, les logements vacants représentent en moyenne 4%. Par conséquent, les caractéristiques du logement des communes de « Montagne » ne facilitent pas l'installation de nouvelles populations et le maintien des populations actuelles.

### **Les enjeux :**

L'effort doit porter sur la réhabilitation des logements existants et au vu de la croissance démographique de certaines communes, sur la création de logements notamment sociaux.

## 2- L'urbanisme de la montagne et du rural

Le plan montagne n'entend pas dresser un diagnostic de la qualité urbanistique et architecturale des villages de l'intérieur, mais entend plutôt mettre en avant des tendances générales qui nuisent à la qualité paysagère et environnementale des villages de l'intérieur. En effet, même si la montagne est plus protégée que le littoral, certaines dégradations urbaines ont un impact sur la qualité de vie et le développement des territoires.

Il s'agit d'établir tout d'abord un état des lieux des interventions négatives dans les structures villageoises et ensuite d'analyser le phénomène grandissant du mitage. L'évolution des modes de vie et de production qui ont fait évoluer les espaces ruraux en termes démographiques et économiques a également eu des effets sur les modes « d'habitat et d'occuper » le territoire. Cette tendance de fond est à lier à la place qu'occupe chaque village 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.

### 2.1- La dégradation des entités urbaines traditionnelles

*L'« Insécurité, la persistance du paludisme jusque dans les années 1950, ajoutées à une pratique ancestrale de la double transhumance se sont accompagnées d'une occupation originale de l'espace : villages en moyenne montagne, milliers de bergeries en altitude, habitat saisonnier sur les « piaghje » et rares petites villes fortifiées en bord de mer ».* Ainsi, en fonction de la micro-région, de l'altitude, des pratiques agro-sylvo-pastorales, les procédés urbanistiques et architecturaux peuvent différer.

Mais, ils respectaient souvent les mêmes principes guidés par un souci d'économie (utilisation de matériaux disponibles sur place), par les difficiles conditions d'acheminement de matériaux extérieurs, l'absence d'outils performants. 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. Les villages :

- suivent les lignes de forces du site sur lequel ils s'implantent ;
- sont denses et compacts, pour des raisons défensives, organisés souvent en blocs familiaux et suivant une structure urbaine bien établie ;
- sont orientés pour profiter du meilleur ensoleillement et pour se protéger des vents dominants ;
- 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 dépendent également des traditions locales ...

**Avec le développement contemporain et l'évolution des pratiques, on observe parfois :**

- Une urbanisation diffuse qui ne reprend pas les principes de développement traditionnel quant à l'implantation du bâti, l'orientation, la 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.

Ces modes de développement répondent à de nouvelles exigences ou choix sociaux (ex : la maison individuelle éloignée du village, et la proximité avec les axes de communication). D'une manière générale, des extensions qui s'insèrent difficilement à la forme urbaine et au paysage naturel.

Ce développement des villages génère 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 du caractère, de l'identité des lieux, gage d'intérêt culturel, patrimonial et touristique. C'est la richesse patrimoniale des villages qui participe à une bonne qualité du cadre de vie et à une attractivité touristique.

Exemple de banalisation du patrimoine bâti rural

Exemple de banalisation du patrimoine bâti rural

**Enjeux :**

Ces constats suggèrent de recomposer le tissu d'organisation des agglomérations, d'optimiser les systèmes viaires et internes pour travailler la couture entre les zones traditionnellement urbanisées et les plus récentes et enfin de sensibiliser les Maîtrises d'Œuvre et d'Ouvrage privées et publiques. Donner du sens à l'urbanisation est un facteur de l'attractivité d'un territoire et de valorisation des biens

**2.2- Le mitage**

Le mitage est une conséquence de l'étalement urbain. Il désigne l'implantation de constructions dispersées dans un paysage naturel. Le paysage perd ainsi progressivement son caractère rural au profit d'une coexistence de zones vertes et de zones construites comportant une faible densité de bâtiments et de services collectifs.

Ce phénomène transforme de façon considérable et parfois irréversible les espaces agricoles, naturels et paysagers. Il s'organise en effet de façon anarchique au pourtour des villages, des noyaux urbains et souvent au détriment des espaces naturels ou à vocation agricole, sans créer un nouveau tissu continu. Il prend surtout la forme de constructions de maisons individuelles ou de petits collectifs dispersés ou de type lotissement, en périphérie des villages traditionnels. Il ne crée pas un nouvel espace de vie, au contraire, il contribue à déstructurer l'existant.

Au-delà d'un travail sur le tissu et les franges urbaines, le mitage suggère d'en identifier les causes socio-économiques, voire culturelles, et de chercher à les traiter. Parce que si le redéploiement dans le rural peut s'expliquer par une recherche de qualité de vie, un besoin ou une envie de se rapprocher de la nature, le phénomène de rurbanisation renvoie, d'une manière

générale à des réalités plus subies.

### Exemple de mitage urbain

#### **Enjeux :**

Les enjeux sont de maîtriser l'urbanisation et la qualité architecturale du rural, de l'intérieur et de la montagne, qui ont pour finalité de :

- rendre le territoire attractif pour les populations résidentes et touristiques
- assurer les possibilités de pérennisation et de développement des activités
- permettre la préservation des espaces et du patrimoine protégé ou non

### III. Les orientations pour l'action

Les trois axes majeurs pour l'aménagement et le développement de la montagne corse sont les suivants :

- **Repenser le maillage territorial pour confirmer le regain démographique**
- **Gérer durablement les ressources locales et accroître la valeur ajoutée produite**
- **Un urbanisme rural visant à offrir du logement adapté dans un cadre patrimonial et fonctionnel**

En quatrième axe est décrit, un outil d'orientation des politiques publiques d'après la typologie des territoires contraints, qui a pour objectif de rendre compte des niveaux de contraintes par communes.

Malgré le frémissement démographique de ces dernières années, la fracture territoriale entre le littoral et la montagne continue à se creuser d'année en année, compte tenu des contraintes géographiques et démographiques. Elle s'accompagne d'une fracture sociale et générationnelle, alors même que ces territoires connaissent de solides solidarités familiales. Ce phénomène est aggravé par un phénomène archipelagique, dû à l'isolement ou au cloisonnement des populations en vallées enclavées.

L'ambition proposée est de parvenir à une reconquête et un rééquilibrage de ces territoires, en particulier dans les zones les plus contraintes, en misant sur les ressources endogènes et en associant :

- *Le développement des services à la population pour maintenir les habitants et en accueillir de nouveaux ;*
- *Le développement des services et infrastructures de transports pour faciliter l'accessibilité du territoire ;*
- *Le développement de l'agriculture, de la sylviculture par une préservation des usages et le développement du tourisme rural et patrimonial ;*
- *La mise en place de stratégie d'aménagement du territoire et d'un urbanisme adapté aux enjeux de ces territoires contraints.*

Les indicateurs de cette reconquête sont relatifs au regain démographique, à la fortification de l'économie ainsi qu'à l'aménagement.

## A- Axe 1 - Repenser le maillage territorial pour confirmer le regain démographique

L'offre et l'accessibilité des services sont indissociables d'une politique volontariste de maintien de la population et d'accueil de nouveaux arrivants et plus largement d'une politique de développement territorial durable. Les orientations en matière de maillage social et territorial seront étayées.

Les services et le logement constituent un des fondamentaux de la vie et de l'attractivité des territoires, à côté du développement économique, basé notamment sur la mise en valeur agricole, sylvicole et touristique potentiel et rendu possible par la présence d'un réseau routier de qualité.

### 1- Renforcer l'accessibilité des communes du rural vers les services

La stratégie consiste à structurer le modèle d'aménagement autour des cinq niveaux de polarité : supérieurs, secondaires, intermédiaires, de proximité et d'unités villageoises. Cela implique de conforter la complémentarité entre ces différents échelons, en tenant compte des spécificités et du rôle de chacun d'entre eux. Tous les niveaux ne remplissent évidemment pas les mêmes fonctions et ne répondent pas aux mêmes besoins. La revitalisation des territoires contraints tient particulièrement à la qualité du maillage des unités villageoises et des pôles intermédiaires. Sur les 34 000 habitants supplémentaires que compte la Corse depuis 1999, l'espace rural en a gagné plus de 7200 habitants. Pour confirmer le regain et la revitalisation de l'intérieur, il convient donc :

- de maintenir le niveau de services des différents niveaux de pôles et d'analyser les potentialités de développement des pôles de proximité en devenir,
- d'améliorer l'articulation des différents niveaux de pôles par une optimisation des infrastructures et des services de transport.

#### 1.1- Objectif : Maintenir le niveau de services existants en confortant le maillage

##### Les unités villageoises

Les unités villageoises se déclinent en deux catégories, celles qui présentent des services et sont des « pôles de proximité en devenir » et celles qui ont un usage essentiellement d'habitat et de ressources productives.

Pour **les unités villageoises** qui ne sont pas des pôles de proximité en devenir, leur géométrie est très variable mais elles ont, *a minima*, une vocation résidentielle. Une nouvelle fois, la stratégie est d'éviter une « désertification » de certaines communes et la réduction progressive de leur rôle dans l'armature régionale. Il faut apporter des réponses pour les valoriser en tant que lieu de vie et, pour ce faire, **mettre en œuvre une politique de transport à la demande adaptée**. Ces unités villageoises doivent pouvoir construire des logements modernes et surtout réaliser des opérations de réhabilitation. Cette offre de logements renouvelée doit leur permettre *a minima*, de conserver, voire de faire croître leur population.

Sur certaines parties du territoire, le maillage de pôles de services est lâche (Deux Sevi-Deux Sorru, Niolu, Castagniccia, Boziu...). Toutefois des **pôles de proximité en devenir** sont identifiés. **Une quarantaine de villages assure, en effet, en partie ces fonctions**. Cependant, ces derniers ne remplissent pas encore tous les critères pour appartenir à cette catégorie. Pour la plupart, le manque porte sur les services de santé et plus rarement sur des services publics ou de commerces d'alimentation générale.

Ces services doivent pouvoir s'y maintenir ou être développés. Il faut éviter la « désertification » de certains espaces ruraux et conforter le rôle de ces pôles en

devenir. Leur revitalisation doit, s'appuyer sur le développement d'activités productives qui ont vocation à les remobiliser, mais elle doit parallèlement s'accompagner d'une **politique volontariste d'amélioration des services à la population et des services de transport**, sans lesquels, l'attractivité ne pourra être assurée dans la durée.

**Le principal levier d'amélioration de ce maillage, réside dans le maintien ou l'installation de services ou d'équipements de base, lorsque les seuils démographiques le permettent, ou dans le soutien à la mise en place de « services itinérants » ou sous forme de « permanences ».**

**Ils devront être soutenus pour développer un niveau de logements et de services visant à maintenir la population, en cohérence avec l'offre présente sur le bassin de vie auquel ils sont attachés.**

**Cela consoliderait une petite quarantaine de pôles de proximité supplémentaire. Cette fonction est essentielle, sachant que ces pôles rayonnent sur une ou plusieurs communes limitrophes et assument certaines fonctions, que les plus petites unités villageoises ne peuvent assurer seules.**

Les pôles de proximité

Quarante-trois pôles de ce type sont identifiés. Ils jouent un rôle important dans les territoires ruraux, notamment en Balagne, dans le Nebbio, dans le Cap Corse, en Costa Verde, entre Ghisonaccia et Porto-Vecchio, en Alta Rocca, dans le Haut Taravo, dans le Cortenais et dans les Deux Sevi-Deux Sorru. Ils ont un rôle de centralité commerciale de base et ont vocation à répondre aux besoins de commerces et services au-delà de leur propre population, auprès des unités villageoises environnantes.

Le principal levier d'amélioration du maillage, réside dans l'installation de médecins généralistes qui consoliderait une petite trentaine de pôles de proximité supplémentaires. Au-delà de l'amélioration, l'enjeu primordial consiste à maintenir le niveau de maillage existant notamment en assurant la relève des médecins généralistes, dont la moyenne d'âge est particulièrement préoccupante et laisse entrevoir, une diminution drastique de la densité médicale plutôt qu'une amélioration.

**Les pôles de proximité constituent les vecteurs d'un dynamisme avéré dans des territoires plutôt ruraux. Leur confortement est primordial.**

**Ce confortement peut être réalisé d'une part par le maintien ou le renforcement des services que les pôles de proximité peuvent accueillir, et d'autre part, par le développement d'une offre de transport à la demande vers les villages. Ceci permet d'ancrer un développement territorial et de s'orienter vers un rééquilibrage économique.**

Les pôles intermédiaires

Concernant les pôles intermédiaires le maillage est plutôt satisfaisant, ces pôles connaissent d'ailleurs un regain démographique hormis Vico qui connaît un déclin tant démographique qu'en nombre d'entreprises.

**L'enjeu principal est bien de maintenir les pôles existants et d'organiser la complémentarité à l'échelle des bassins de vie.**

**Afin de renforcer l'attractivité des bassins de vie au regard de leur capital productif (agricole, sylvicole, touristique ou artisanal) il convient de maintenir et développer les pôles intermédiaires.**

**Ce niveau a vocation à conforter l'éventail d'activités qu'il est en mesure d'accueillir, de manière à permettre une répartition de l'emploi sur le territoire. Il convient de renforcer leur capacité d'accueil de populations et d'entreprises, et de promouvoir ces polarités en articulant leur croissance démographique avec celle de leur offre en services,**

### **équipements et logements.**

Parallèlement à l'amélioration du maillage en pôles de services, il est impératif d'articuler les différents niveaux de pôles entre eux. L'enjeu est non seulement de renforcer les infrastructures routières visant à améliorer les temps d'accès aux pôles intermédiaires – pôles secondaires – pôles supérieurs, mais il consiste aussi à mettre en œuvre une **politique de transports publics efficiente et cohérente.**

1.2- Objectif : Améliorer l'infrastructure routière afin d'optimiser les temps de parcours entre les différents niveaux de pôles

Dans le diagnostic, l'aspect de l'accessibilité (distance-temps) des **bassins de vie ruraux vers les services supérieurs** (maternité, hôpital, université...) a été étudié. Si l'écart est assez peu marqué pour les pôles de vie urbains (Borgo) et péri-urbain (Saint Florent, Penta di Casinca & Grosseto), à 30 minutes, les temps d'accès mesurés dans les pôles de vie ruraux, sont nettement plus élevés : 87 minutes en moyenne pour la Corse du Sud et 62 minutes en moyenne pour la Haute Corse. Ces territoires connaissent de réelles difficultés sur l'accès à ces équipements supérieurs.

L'un des objectifs est de réduire les temps de parcours entre les pôles de proximité, les pôles intermédiaires, les pôles secondaires et les pôles supérieurs, c'est donc sur les infrastructures routières qu'il faut agir.

Pour ce faire, il faut articuler la modernisation des réseaux primaires et secondaires :

#### **Moderniser le réseau primaire qui participe à la réduction des temps de parcours :**

- Ajaccio-Corte-Bastia (RN 193)
- Bastia-Bonifacio (RN 198)
- Ajaccio-Bonifacio (RN 196).

#### **Moderniser le réseau secondaire qui participe au maillage du bassin de vie :**

- Liaisons entre les unités villageoises et le bourg-centre (pôle de proximité ou pôle intermédiaire suivant les cas) le plus proche
- Routes interdépartementales Sartène-Zonza-Solenzara et Porto-Evisa-Francardo
- Itinéraires de délestage d'intérêt régional : Puretone-Oletta-Saint Florent
- Accès aux sites historiques et grands sites naturels
- Itinéraires de desserte touristique de l'intérieur.

Il est souhaitable que la priorité soit donnée aux liaisons entre les unités villageoises et le pôle de proximité le plus proche (écoles, médecin, commerces).

1.3. Objectif : Renforcer les services de transports réguliers et à la demande.

Conforter les liaisons régulières et mutualiser les moyens au sein des bassins de vie

Une attention particulière doit être portée à l'organisation des transports entre les pôles secondaires et/ou intermédiaires vers les pôles supérieurs. La qualité de ces liaisons, adaptée aux besoins démographiques (horaire, fréquence...), conditionne en effet une bonne articulation entre ces différents lieux de vie. Il est important que la population bénéficie aisément des services de transport mis en place par les différentes collectivités.

**Trois axes d'amélioration de la qualité de la desserte en transports collectifs sont retenus :**



- l'optimisation des lignes régulières en place (horaire, fréquence, information, communication)
- l'utilisation mutualisée des lignes de transports scolaires pour le transport de voyageurs
- la mise en place au sein de chaque territoire de vie d'un titre unique de transport quel que soit le service utilisé.

Créer des liaisons ponctuelles en milieu rural : le transport à la demande

Pour ce qui est de la mobilité entre les unités villageoises, les pôles de proximité et les autres pôles de rang supérieur de « l'armature urbaine », l'organisation des déplacements implique l'usage de modes alternatifs principalement sous forme de transport à la demande.

**Pour ce faire il faut développer l'offre de transports à la demande :**

- Optimiser et développer l'offre de transport à la demande entre les unités villageoises et les pôles

2- Améliorer l'accessibilité des secteurs à fort capital productif

Le maillage routier est constitué de trois niveaux ; il s'appuie sur un « maillage principal », de bonne qualité qui permet la liaison entre les pôles supérieurs et les pôles secondaires et intermédiaires et un « maillage secondaire » qui dessert les bassins de vie mais aussi les grands itinéraires touristiques, les routes côtières et les pénétrantes qui desservent l'intérieur.

Au troisième niveau se trouvent l'ensemble des routes permettant d'accéder notamment aux unités villageoises et hameaux. Les capacités de ces routes vont généralement en diminuant au fur et à mesure que l'on pénètre dans la montagne ou que l'on s'éloigne des pôles majeurs.

**Certains de ces espaces comme le Niolu; la Castagniccia; le Boziu mais aussi l'Alta Rocca; le bas Taravo ou encore le Sartenais offrent pourtant des potentialités productives agricoles et sylvicoles.** Il s'agit d'espaces identifiés comme disposant de potentiels de production mais pâtissant d'un sous équipement notoire.

L'objectif est d'améliorer la desserte des surfaces productives, afin de :

- Améliorer la gestion durable des surfaces agricoles et forestières
- Accroître la productivité agricole et forestière et améliorer le rendement économique
- Prévenir les risques d'incendie et les risques environnementaux

**Pour cela il convient de prioriser :**

- **A court terme, l'amélioration et le maintien du bon fonctionnement du réseau routier tertiaire existant afin de maintenir les exploitations agricoles et sylvicoles.**
- **Pour le plus long terme, l'étude de la faisabilité technique et économique, ainsi que la concrétisation de l'extension du réseau routier destiné à desservir ces espaces productifs afin d'établir un programme d'infrastructures routières destiné à les désenclaver.**

**Une convention entre la CTC et les Conseils Généraux permet la prise en compte des orientations du PADDUC et notamment du Plan Montagne concernant le renforcement des infrastructures de base, nécessaires au développement des différents territoires.**

3- Améliorer le maillage des technologies de l'information et de la communication

Les Technologies de l'Information et de la Communication sont omniprésentes dans l'ensemble des domaines de l'activité humaine, de la vie privée à la vie professionnelle. L'ensemble du

monde qui nous entoure est désormais connecté accélérant ainsi les transformations sociétales à l'échelle planétaire. Le Numérique est devenu un formidable vecteur de changement et d'innovations rendant aussi plus complexe la recomposition des enjeux économiques, culturels et sociaux.

Pour un territoire comme la Corse, le Numérique peut offrir des opportunités transformatrices, un levier au service de son projet de développement, de son émancipation et de la solidarité de ses territoires. Pour que ces espérances ne se transforment pas en de profondes désillusions, que le Numérique ne participe pas à un projet d'aliénation il est nécessaire qu'élus et citoyens de Corse expriment des choix concrets tant au niveau techniques, économiques que politiques. Tout d'abord, en matière de développement des infrastructures de réseaux de télécommunication et notamment du haut débit et du très haut débit, la CTC entend développer une offre d'accès de qualité et un réseau performant sur l'ensemble du territoire insulaire. Ces infrastructures constituent une condition nécessaire au développement harmonieux des territoires, au maintien de la cohésion et de l'équilibre entre le rural et l'urbain et à l'accès équitable de tous à un service désormais essentiel.

En même temps que le développement des infrastructures, il convient de s'attacher au développement des services et des usages numériques. La mise en œuvre d'infrastructures performantes de télécommunication doit s'envisager comme le support à la création de services et d'usages innovants susceptibles d'effets leviers durables pour le développement économique, social et culturel de l'île.

Pour cela, la Collectivité Territoriale de Corse a décidé d'orienter son action en faveur du numérique dans 3 directions (infrastructures, services et usages) afin de créer l'écosystème favorable au développement, à l'émancipation des populations.

3.1- Un axe infrastructure, qui privilégie une desserte équitable à très haut débit de l'ensemble du territoire insulaire.

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de la Corse approuvé par l'Assemblée de Corse en juillet 2012, s'engage résolument pour **couvrir la Corse en très haut débit et ne laisser aucun des territoires insulaires au bord du chemin** ou en situation de fracture numérique.

Les investissements qui seront consentis se feront autour **d'infrastructures en fibres optiques performantes**, ouvertes aux opérateurs, transparentes et neutres. Ces infrastructures en grande partie financées par les collectivités, viendront enrichir le patrimoine collectif de la Corse et valoriser les initiatives des territoires.

Pour préparer le **grand chantier du très haut débit**, il est nécessaire à court terme que tous les foyers insulaires disposent de l'accès à une offre haut débit ADSL supérieure à 8 Mbps. Une opération de montée en débit a été lancée par la CTC en 2013 afin d'améliorer la desserte sur 160 micro-territoires.

Mais la couverture Très haut débit de la Corse doit rester la priorité des vingt prochaines années. Pour cela il convient d'envisager le déploiement du Très haut débit autour de 3 principaux chantiers :

- **Le maillage en fibre optique** des territoires insulaires (réseau de collecte) doit être renforcé et structuré afin de permettre **l'arrivée de la fibre dans chaque commune de Corse ainsi qu'en des points stratégiques du territoire** (santé, éducation-recherche, service public, zone d'activités économique).
- **La desserte en fibre optique des foyers et des entreprises** (réseau de desserte) doit peu à peu se substituer au câble de cuivre. Pour que d'ici 30 ans au plus le cuivre soit définitivement abandonné.
- Enfin, **la téléphonie mobile de nouvelle génération** doit assurer une couverture complète de la Corse afin d'offrir une alternative au réseau très

haut débit filaire.

Le SDTAN de Corse et ses prochaines évolutions constituent l'axe directeur de la politique régionale en la matière d'aménagement numérique. **Il suppose la mise en place d'une gouvernance adaptée regroupant l'ensemble des collectivités** autour d'une politique concertée et subsidiaire d'aménagement numérique.

Evolution du très haut débit en Corse entre 2013 et 2033

3.2- Un axe accompagnement numérique apte à répondre au besoin d'émancipation sociale et culturel et de développement économique de la Corse.

En Corse il est essentiel, que le Numérique se mette au service d'une société plus équitable, plus juste, plus solidaire et plus participative. Pour cela il faut à tout prix éviter que le numérique ne vienne renforcer les facteurs d'inégalités déjà existants.

Pour cela il convient de faire converger deux visions :

- La nécessité que les **usages numériques soient accessibles à tous** quelles que soient les conditions de revenus, d'âges, ou d'habitat. Il s'agit de banaliser, de former les usages numériques pour éviter toute nouvelle forme de fracture dans la société insulaire.
- Il s'agit aussi d'envisager le changement « par le numérique » pour **améliorer les services sociaux** (éducation, culture, entraide sociale), **économiques** (e-commerce, innovation ouverte, compétitivité) et **institutionnels** (administratif, citoyenneté). Pour cela il convient d'envisager, les dispositifs qui permettent au Numérique d'agir comme un levier permettant à tout un chacun de devenir un citoyen actif et autonome dans la société telle qu'elle est.

Pour cela la Corse doit se doter dans ses territoires au plus près de la population de **dispositifs de médiation numérique** flexibles au fort potentiel de développement. Il s'agit d'**espaces physiques**, de « tiers lieux » autour desquels se conçoivent, s'organisent, se mutualisent, les projets de territoires, les initiatives publiques et privées.

- **Chaque territoire disposerait de son « tiers-lieux connectés » autour duquel se structurent 3 types d'espace outillés par les services et les outils numériques :**
- **Des espaces pour la médiation et l'accès à des services à la population, culturel et éducatif,**
- **Des espaces de travail et d'entrepreneuriat,**
- **Des espaces de projets de territoire et d'innovation.**

L'on sait que les déplacements peuvent être modulés- en nombre et en distance - en fonction d'une part des conditions de travail, de scolarisation et d'emploi, mais aussi de l'offre de services accessibles. Ces « tiers lieux » doivent favoriser un allègement de ces contraintes. Notamment en milieu rural, elles peuvent permettre d'organiser autrement le travail et les services (comme certains services de santé par exemple).

- **La mise en œuvre d'un tel réseau devra être décrite dans le cadre d'un Schéma d'Aménagement des Tiers Lieux en partenariat avec les collectivités territoriales locales et les initiatives locales (privées et**

**publiques).**

### 3.3- Les autres réseaux

En ce qui concerne les réseaux de base hertziens (WiMAX, Wi-Fi, satellite, téléphonie mobile, etc. ) ou d'électricité, il faut noter que certaines zones du territoire souffrent d'une mauvaise voir d'une absence de couverture.

Nous proposons de fixer comme objectifs à court et moyen terme

- la sécurisation du réseau hertzien (ex : rendre les relais autonomes en énergie pour éviter les coupures immédiates en cas de panne électrique)
- le déploiement planifié de l'électrification rurale qui est un enjeu de l'aménagement du territoire

Ces réseaux sont la base de l'aménagement du territoire.

B- Axe 2 - Gérer durablement les ressources locales et accroître la valeur ajoutée produite  
La montagne et l'intérieur présentent une richesse touristique, agricole, sylvicole et patrimoniale exceptionnelle qu'il convient à la fois de préserver et de valoriser.

Cette richesse qui contribue à l'image de qualité de la Corse, constitue une source d'attractivité pour le secteur touristique et un potentiel pour le secteur primaire.

1- Assurer une diversité des usages des sols et notamment ceux des activités productives

Entre 1980 et aujourd'hui, la tache urbaine a été multipliée par environ 2,4 alors que parallèlement la population a été multipliée par 1.3. 11 500 ha des espaces gagnés par la tache urbaine ces trente dernières années, l'ont été sur des terres à potentialités agricoles telles que définies par la SODETEG dont 61% sur des terres cultivables et 37% sur des espaces pastoraux.

Cette tendance affecte les espaces périurbains, littoraux et même de l'arrière-pays et d'une façon générale les terrains à faible pente, les plus favorables à la mécanisation mais aussi à la construction.

**Dans l'intérieur de la Corse, dans un contexte de rareté, l'artificialisation des sols peut également toucher les plateaux, les fonds de vallée, les espaces en terrasse ou mécanisables dans les couronnes urbaines, et les abords immédiats des axes de circulation.**

Par ailleurs, la diminution des activités agricoles et pastorales de l'intérieur de l'île ainsi que le développement de l'élevage extensif, ont contribué à une augmentation des friches et du couvert forestier. Les paysages montagnards ont depuis longtemps été façonnés par les pratiques culturelles et pastorales. La régression de ces pratiques laisse à penser que les surfaces boisées et enmaquisées continueront de progresser au cours des prochaines décennies.

Compte tenu des pentes et des caractéristiques des zones concernées, la fermeture des paysages peut se révéler localement préoccupante à différents points de vue :

- **économique** : accélération de la désertification, perte de potentialité touristique, agricole et sylvicole ;
- **écologique** : régression de certaines espèces liées aux milieux ouverts, au pastoralisme (Gypaète, plantes alticoles des milieux ouverts ...) ;
- **risques naturels** : augmentation de la sensibilité au feu, biomasse inflammable et disparition des discontinuités ;

- **social** : dégradation et fermeture paysagère, diminution de l'accessibilité et de l'appropriation par le grand public, disparition du tissu social de proximité (disparition de la société pastorale et agraire).

**Afin d'inverser ces deux tendances d'artificialisation des sols d'une part et d'enfrichement d'autre part, il convient de redéployer les secteurs agricoles et sylvicoles, pans de l'économie productive.**

L'action globale s'articule autour du triptyque de :

- préservation et de mobilisation du foncier ;
- une politique ambitieuse de développement agricole (installation-reprise/création, formation, modernisation des exploitations...);
- une politique volontariste de soutien au développement rural.

Conformément à la délibération du 26 juillet 2012, et à la délibération du 8 novembre 2013 votées par l'Assemblée de Corse et des prérogatives du PADDUC en matière de planification, d'aménagement et de développement durable ;

Compte-tenu du projet de doubler la production agricole et sylvicole à trente ans, de la rareté du foncier agricole et notamment du foncier cultivable, des évolutions de l'étalement urbain, entre pression foncière et sous mobilisation. **Les objectifs à retenir en matière de préservation du potentiel productif sont les suivants :**

- **Protéger et maintenir les terres cultivables et mécanisables agricoles et valoriser les équipements publics (irrigation) liés à l'agriculture soit environ 127 000 ha,**
- **Maintenir et favoriser la reconquête des espaces pastoraux, complémentaires du capital agricole productif,**
- **Protéger les espaces naturels et forestiers.**

Les prescriptions de la loi « Montagne » s'appliquent en matière d'espaces agricoles sur 333 communes et en raison des spécificités géographiques de la Corse, la loi donne au PADDUC la possibilité d'en préciser les concepts.

Aussi, en matière d'espaces agricoles, dans le chapitre « *Modalités d'application de la loi « Montagne* », les règles d'usage des « espaces de production » sont encadrées par la typologie suivante :

**Les espaces stratégiques agricoles à fortes potentialités.** Ils sont constitués par les espaces cultivables et mécanisables à potentialité agronomique, par les espaces pastoraux présentant les meilleures potentialités, par les espaces équipés ou en projet d'un équipement structurant d'irrigation. Certains de ces espaces sont concernés par l'application des dispositions de la loi « Littoral » notamment au titre des espaces proches du rivage ; ils font alors l'objet d'une réglementation renforcée.

**Les espaces de ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle.**

Ils sont constitués par les espaces non mécanisables reconnus d'intérêt agronomique et fonctionnel pour les systèmes de production traditionnels (élevage et arboriculture traditionnels).

**Les espaces naturels et de redéploiement sylvicole et agro-sylvo-pastorale.** Ils sont constitués des espaces naturels, forestiers, arborés, agro-pastoraux ou en friche.

Le PADDUC, au sein de la partie « Schéma d'Aménagement Territorial », décrira des préconisations pour mener :

- Des politiques d'aménagement rural visant une meilleure accessibilité des surfaces productives.
- Des politiques foncières visant la mobilisation et une meilleure gestion du foncier, mise

en place de mécanismes d'aménagement foncier

- Des politiques de développement agricole et sylvicole visant l'installation et la modernisation des exploitations.

2- Conforter les activités de montagne et assurer une meilleure gestion des sites

Le Plan Montagne propose de conforter les activités de montagne et de viser une meilleure gestion des sites. Une trame d'un **schéma d'activités et de loisirs de pleine nature** est proposée autour de trois grands axes qui pourra ensuite être développé par les différentes structures et politiques sectorielles des collectivités locales et des services de l'Etat compétents. Le rééquilibrage des activités touristiques doit permettre une répartition plus équitable des avantages socio-économiques, qui passe par une complémentarité accrue du littoral et de la montagne, ainsi que des activités qui s'y pratiquent.

2.1- Redynamiser et réorienter géographiquement la fréquentation touristique et ses retombées :  
Objectif : Renforcer le concept de « ville-porte » du littoral vers intérieur

La fréquentation touristique de l'intérieur est principalement polarisée autour du GR20, ainsi qu'autour des lacs de montagne. Mais au-delà de ces quelques sites très fréquentés, les territoires de l'intérieur souffrent d'une sous-fréquentation et d'une méconnaissance de la part des masses touristiques balnéaires. La tendance est tout de même à l'évolution puisque les offices de pôle, mis en place par l'Agence du Tourisme de la Corse, dont la plupart sont situés sur le littoral, sauf pour Corte, ont en charge la mise en tourisme de l'intérieur de leur territoire respectif.

**Ces neuf offices de pôle doivent pérenniser leur action et faire en sorte que les villes littorales deviennent de véritables « villes-portes » vers l'intérieur. La destination montagne doit être promue par les offices afin d'irriguer les communes de l'intérieur.**

Objectif : Conforter la stratégie de développement du tourisme rural et renforcer l'offre d'hébergement dans l'intérieur

Il s'agit de continuer d'aider à la structuration de l'offre touristique dans l'intérieur. Notamment en soutenant à la fois les structures d'hébergement existantes, mais aussi en aidant à la création d'entreprises pour les Activités Physiques de Pleine Nature. A ce titre, l'Agence du Tourisme de la Corse propose des aides aux structures d'hébergement mais aussi aux collectivités pour aménager les lieux touristiques qui nécessitent des installations et équipements.

**Il est aussi nécessaire au-delà de la structuration de l'offre touristique, de conforter et de renforcer l'offre d'hébergement dans l'intérieur, à la fois en permettant aux structures existantes d'adapter leurs établissements, mais aussi en développant une offre d'hébergements professionnels encore trop réduite par rapport au littoral.**

Objectif : Valoriser l'offre de tourisme culturel, patrimonial et agrotouristique de l'intérieur

L'intérieur de la Corse est un territoire dont le potentiel touristique est particulièrement important. La qualité architecturale des villages et le patrimoine culturel et naturel, les savoir-faire locaux, l'art de vivre et la qualité d'accueil sont de véritables facteurs de différenciation et d'attractivité de la destination corse. De plus, la valorisation des sites archéologiques et plus particulièrement des petits sites, à travers la mise en place de sentiers thématiques permettrait le développement d'un tourisme à l'année.

**Le tourisme patrimonial, culturel et l'agrotourisme sont des secteurs à structurer pour**

**rééquilibrer les flux touristiques. Cette association permet de favoriser un rééquilibrage saisonnier et territorial.**

**Il s'agira aussi de continuer à réhabiliter le patrimoine bâti protégé et non protégé pour conforter et renforcer l'attractivité des territoires de montagne. Il sera intéressant de développer le mécénat notamment auprès de la diaspora dont le rôle à jouer pourrait être fondamental d'un point de vue financier et ce en complément du soutien public.**

**Enfin, les activités artisanales d'art et de production doivent être confortées pour qu'elles puissent continuer à transmettre les savoir-faire auprès des générations futures et des populations touristiques. Les produits locaux sont aussi le reflet de la culture et du terroir et sont, à ce titre, indissociables des traditions de l'île. La mise en place de formations adaptées de tous niveaux, en complément des formations existantes permettra de répondre à des besoins identifiés mais aussi de proposer des produits labélisés de qualité, parallèlement à la filière agro-alimentaire.**

2.2- Diversifier l'offre d'activités de pleine nature et structurer la formation et l'emploi :

Objectif : Rééquilibrer l'offre d'activités de pleine nature en faveur de la montagne et diversifier les Activités Physiques de Pleine Nature selon les saisons

L'offre d'activités de pleine nature est aujourd'hui essentiellement concentrée autour des randonnées et du canyoning. Pourtant certaines activités pourraient être développées ou renforcées, comme les activités équestres ou le Vélo Tout Terrain. Le rééquilibrage en faveur des activités de montagne, implique que l'offre d'activités s'adapte aux évolutions pour permettre notamment l'étalement de la saison. La mise en place, par exemple de sentiers dédiés à la pratique du VTT est une formidable opportunité pour développer l'intersaison.

La diversification doit aussi se réaliser à travers le développement des sports et activités de pleine nature comme la randonnée, mais aussi les sports d'hiver dont la pratique par les locaux et les clientèles touristiques reste encore trop restreinte. Le développement du ski nordique, de fond ou de randonnée ainsi que la pratique des raquettes permettraient de cibler des clientèles diversifiées et d'étaler dans le temps et l'espace la saison touristique.

Le réaménagement ou la redynamisation des anciens domaines de ski devront être mis à l'étude et soutenus :

- Lorsqu'ils sont compatibles avec la préservation des milieux naturels et des habitats des espèces fragiles ou menacées mentionnées sur la Liste rouge réalisée par l'UICN (Union internationale pour la conservation de la nature) et le Muséum national d'histoire naturelle et dans le réseau « Natura 2000 » (mouflon, gypaète barbu, etc).
- A condition qu'ils ne nécessitent pas de méthodes artificielles de fabrication de la neige.

En raison du réchauffement climatique et de la remontée des limites pluie /neige, l'évolution de l'enneigement depuis 25 ans sera déterminante dans la localisation et les caractéristiques des projets à développer.

**L'intérieur de la Corse est aussi un territoire dont le potentiel touristique est particulièrement important. La qualité architecturale des villages et le patrimoine culturel et naturel, les savoir-faire locaux, l'art de vivre et la qualité d'accueil sont de véritables facteurs de différenciation et d'attractivité de la destination corse. La mise en dynamique de ces différents atouts doit permettre de favoriser un rééquilibrage saisonnier et territorial.**

Objectif : Former et sensibiliser

Pour que les futures générations de corses soient les acteurs de la montagne de demain, **la formation et l'éducation, dès le plus jeune âge**, est indispensable. L'organisation des classes et/ou des séjours de découverte de la nature, des paysages et des activités sportives de pleine nature doit être soutenue et encouragée. La sensibilisation à notre environnement spécifique doit être renforcée, ce qui doit permettre aux jeunes d'envisager des perspectives de carrière et de développement d'activités dans ces filières. Des formations débouchant sur la pluriactivité, comme les sports études favorisent la réalisation de ces objectifs. Pourrait être envisagé, le développement de sections rattachées dans des établissements de montagne (lycées ou collèges) afin de rendre plus accessible et plus diversifiée l'offre de formation professionnelle.

**Les plans régionaux de développement des formations de l'enseignement supérieur, établis par la CTC, doivent mieux prendre en compte les orientations relatives au développement économique, social, sportif et culturel de la montagne, contenues dans le plan montagne.**

Objectif : Encadrer les professionnels de la montagne

A la formation, s'ajoute la nécessité de sécuriser les activités des professionnels du tourisme de montagne, ayant une connaissance fine du milieu insulaire, par la mise en place par la Collectivité Territoriale, le Parc Naturel Régional et les professionnels d'un label de qualité spécifique garanti par un organisme indépendant. Ce label donnerait une meilleure visibilité des professionnels corses, les différencierait auprès des opérateurs touristiques et permettrait une promotion spécifique par l'ATC.

**Enfin, il s'agit d'encourager la mise en place d'une structure ou un organe commun de concertation de professionnels du tourisme de montagne afin de permettre un échange régulier et constructif entre opérateurs touristiques confrontés aux mêmes problématiques et enjeux.**

2.3- Proposition pour une meilleure gestion des espaces et des milieux

Objectif : Gérer les lieux pour préserver les espaces devant supporter une fréquentation touristique et aménager les pratiques de manière à favoriser un développement local respectueux de l'environnement.

Le développement des activités touristiques en montagne, de restauration ou encore d'hébergement, engendre aussi une consommation foncière exponentielle, une dégradation environnementale et des bouleversements sociaux.

**Pour prévenir ces risques, le développement touristique doit s'accompagner :**

- **de planification (SCOT, PLU...) ;**
- **d'une politique cohérente d'équipements et aménagement (pôles touristiques) ;**
- **de gestion et de protection des espaces et milieux ;**
- **de mise en place de conventions de gestion par les Collectivités Locales et les opérateurs touristiques ;**
- **d'un recensement des espaces remarquables et caractéristiques de la Montagne s'accompagnant de mesures de protection effectives (surveillance, gardiennage, fermeture des accès si besoin) destinées à leur préservation ;**
- **de recensement des sites et itinéraires touristiques et des Plans de gestion, notamment par les Conseils Généraux ;**

Les sports motorisés, les randonnées motorisées et certaines formes de tourisme occasionnant des dérangements de la faune sauvage (promenades en hélicoptères notamment) et des impacts importants sur l'environnement ne pourront pas être considérés comme des formes de tourisme



à promouvoir sur les lieux bénéficiant d'une protection particulière.

### 3- Conforter l'emploi et sécuriser les pluriactifs

Le regain démographique de l'intérieur ne peut être envisagé que si les conditions sont réunies pour que des emplois continuent à se créer dans le rural et en montagne. La pluriactivité est une des solutions pour ces territoires, elle lie étroitement les emplois de l'économie traditionnelle montagnarde (comme l'agriculture) et les activités touristiques (hébergement, restauration, loisirs de pleine nature). La pluriactivité est essentielle au maintien de la vie dans l'intérieur mais elle est souvent davantage subie que voulue. Or, si l'on souhaite véritablement faire de la montagne un secteur d'avenir pour la jeunesse, des solutions doivent être envisagées pour répondre à la complexité du statut du pluriactif.

**Même si des solutions existent tels que les groupements d'employeurs ou les coopératives d'emplois, ou encore les contrats de travail intermittents ou à temps partagé, elles ne sont que partiellement satisfaisantes.**

**La mise en place d'un guichet unique, permis par la loi « Montagne », répondrait mieux à la problématique statutaire des professionnels pluriactifs pour encadrer leurs multiples activités.**

**Toutefois il est impératif qu'un véritable statut social et fiscal de pluriactif soit étudié notamment par les services de l'Etat.**

Le guichet unique favorise la complémentarité des activités saisonnières, l'allongement et l'enchaînement des périodes travaillées, et permet de fidéliser les salariés dans le cadre de parcours professionnels pluriactifs durables. Ces lieux d'accueil de proximité, spécialisés, sont connus sous plusieurs appellations : Maison des Saisonniers, Espaces Saisonniers, Cellule d'Accueil...

C- Axe 3 – Un urbanisme rural visant à offrir du logement adapté dans un cadre patrimonial et fonctionnel

1- Une offre de logements de qualité pour le maintien et l'accueil de nouvelles populations

La production de logements dans les communes de « Montagne » doit s'articuler autour de la réhabilitation de logements et la construction de logements neufs, notamment sociaux, pour accueillir et maintenir la population.

**Une politique active de rénovation** du parc existant doit permettre de satisfaire aux exigences en matière de performance énergétique et de salubrité, et de résorber le logement vacant. En effet, compte tenu du vieillissement du parc de logements de l'intérieur, un véritable plan de rénovation du bâti existant, notamment sur le plan énergétique, doit être lancé.

- **Le Schéma Régional Climat Air Energie évalue à 88 millions d'euros/an sur trente ans le stock de logements à réhabiliter. Ce vaste chantier doit également mobiliser activement les professionnels du bâtiment qui devront accompagner cette mutation y compris dans l'intérieur ;**
- **Les conventions de location dans le parc locatif privé pour les familles les plus défavorisées doivent être développées.**

La rénovation des logements doit cibler en priorité les propriétaires occupants et les locataires du parc privé, tant dans l'urbain que dans le rural, qui sont les premières victimes du phénomène de précarité énergétique. De même, de nombreux logements sociaux doivent

également être traités (propriétaires occupants ou locataires). Les projets soutenus par les pouvoirs publics devront inclure, au-delà des contraintes techniques, un volet accompagnement social des populations concernées. De plus, en contrepartie de l'octroi d'aides publiques aux projets de rénovation ou réhabilitation, des conditions de prix de revente et de location doivent être posés.

**La construction de logements permanents et notamment sociaux** est la seconde priorité. Il est impératif de soutenir, comme la CTC l'a vigoureusement initié, les bailleurs sociaux dans la production de logements de ce type. Pour répondre à cet enjeu central, l'Assemblée de Corse a voté un train de 31 mesures orientées principalement vers la production de logements au service du plus grand nombre. Ce dispositif a été matérialisé par un guide des aides au logement dont peuvent bénéficier l'ensemble des acteurs de l'habitat, au rang desquels les communes. Il est aussi nécessaire de diversifier l'offre en logement social de façon à répondre le plus efficacement possible aux impératifs sociaux. Ainsi, sur chaque territoire communal, en fonction des éléments de diagnostic, la politique du logement doit proposer de l'habitat en PLUS, PLAI, ou sous forme de partenariat public/privé pour favoriser l'émergence de logements abordables. L'accession sociale doit être poursuivie et intensifiée dans la mesure où elle permet d'une part, à des ménages modestes de devenir propriétaires et d'autre part, de libérer pour d'autres, des disponibilités dans le parc communal locatif. D'autres dispositifs peuvent être mis en œuvre à la condition qu'ils permettent un accès abordable à un logement décent.

**La stratégie de production de logements dans les zones rurales devra être définie à l'échelle locale de façon à répondre au mieux aux besoins des territoires.**

**Il reste que le besoin exprimé sur l'ensemble de la région est estimé à 1500 logements à produire par an dont 600 logements sociaux sur une période de 10 ans. Les stratégies locales doivent donc s'inscrire dans cet objectif de production de logements permanents et accessibles.**

**L'Établissement Public Foncier de Corse viendra soutenir cette production de logements dans le rural.**

Il est important de préciser que la production de logements reste sous influence d'une part, des règles d'urbanisme (Cf. Modalités d'application de la loi « Montagne ») et d'autre part, des politiques d'aménagement et d'urbanisme qui déterminent les orientations à donner aux différents secteurs (Cf. PADD -Chapitre III).

2- La maîtrise de l'urbanisation, gage de préservation patrimonial et de fonctionnalité

La montagne Corse présente une richesse patrimoniale exceptionnelle, tant par son petit patrimoine, son architecture rurale que par son urbanisme qu'il convient de préserver et de valoriser.

A partir des constats précédemment présentés, des préconisations sont faites pour mettre en œuvre les modes d'urbanisation viables, tant du point de vue juridique, que technique, et respectueux de l'environnement.

Les prescriptions de la loi « Montagne » s'appliquent en matière d'urbanisme sur 262 communes et en raison des spécificités géographiques de la Corse, la loi donne au PADDUC la possibilité d'en préciser les concepts. Aussi, en matière d'urbanisme, dans le chapitre « Modalités d'application de la loi « Montagne » le PADDUC précise :

- **les formes urbaines** pouvant supporter une extension de l'urbanisation : les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations ;
- **les modes d'urbanisation** autorisés par ces deux lois : l'extension en continuité, l'extension en discontinuité : le Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement (HNIE) ;
- **les conditions d'une intégration à l'environnement** des projets d'urbanisation.

Les prescriptions de la loi « Montagne » s'appliquent en matière d'urbanisme sur 262 communes et en raison des spécificités géographiques de la Corse, la loi donne au PADDUC la

possibilité d'en préciser les concepts. Aussi, en matière d'urbanisme, dans le chapitre « Modalités d'application de la loi « Montagne » le PADDUC précise :

- **les formes urbaines** pouvant supporter une extension de l'urbanisation : les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations ;
- **les modes d'urbanisation** autorisés par ces deux lois : l'extension en continuité, l'extension en discontinuité : le Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement (HNIE) ;
- **les conditions d'une intégration à l'environnement** des projets d'urbanisation.
- **les conditions de faisabilité juridique** : document d'urbanisme opposable, présence non équivoque d'une forme urbaine reconnue par le texte de loi qui s'applique sur le territoire, respect d'un mode d'urbanisation prévu par la loi et respect des précisions normatives du PADDUC en la matière ;
- **les conditions de faisabilité technique** : analyse de la capacité d'accueil en fonction des besoins (dimension du projet) et présence d'un foncier libre urbanisable ;
- **les conditions d'une réalisation de qualité** (insertion paysagère et patrimoniale) ;
- **les conditions d'un renforcement urbain** (la densification).

**Ces précisions ne rajoutent pas de contraintes supplémentaires mais apportent des éléments de compréhension nécessaires et adaptés aux spécificités locales. Elles permettent de sécuriser l'application des notions d'urbanisme et d'édicter ce qu'il est possible de faire en matière de construction et d'aménagement.**

D- Axe 4 - Pour une gestion territoriale : un outil d'analyse et **une politique financière et fiscale incitative**

1- Un outil d'analyse : la typologie de la montagne

Le diagnostic a démontré l'importance d'analyser les niveaux de contraintes par commune plutôt que de faire un zonage de la montagne corse, qui ne rendrait pas compte de la complexité insulaire, et des niveaux de contraintes différenciés d'un territoire à l'autre.

Cette typologie a pour objectif de venir objectiver les contraintes sociodémographiques et géographiques communales, elle a été établie sur les critères suivants :

- de densité démographique ;
- de nombre d'entreprises ;
- de pourcentage de surface communale ayant une pente intérieure ou égale à 20% ;
- d'altitude moyenne ;
- de temps d'accès aux pôles supérieurs de rattachement.

Type d'indicateurs pouvant être intégré dans la matrice :

Type d'indicateurs	Indicateurs	Source	Intérêt
Sociodémographique	Évolution démographique	INSEE	Niveau d'occupation humaine

<b>Sociodémographique</b>	Part de population de telle tranche d'âge sur la population totale	INSEE	Petite enfance Personnes âgées
<b>Sociodémographique</b>	Evolution du nombre d'entreprises	INSEE	Dynamique économique
<b>Sociodémographique</b>	Part d'entreprise de tel secteur sur total des entreprises	INSEE- Base Permanentes des Equipements	Analyse sectorielle du tissu économique
<b>Economique</b>	Budget communal par habitant	Trésor public	Indicateurs de la capacité financière communale par hab.

Utilisation de la matrice

**La « typologie des communes contraintes » a pour vocation essentielle d'être une carte de diagnostic qui permet de caractériser l'ensemble des communes de Corse.**

**Cependant, cette méthode lorsqu'elle aura été affinée par des critères géographiques, économiques et sociodémographiques accroissant sa pertinence, pourra évoluer selon les évolutions locales et selon les différentes politiques sectorielles à mettre en œuvre.**

**Cette méthode ainsi affinée pourra permettre :**

- **D'adapter les politiques publiques sectorielles menées par la CTC**
- **D'ajuster les taux des subventions selon le niveau de contraintes territoriales et de veiller à intégrer dans les systèmes d'aide de la CTC l'application des régimes notifiés d'exemption et de minimis, en particulier**
- **De bonifier et/ou pondérer des dotations du fonds régional d'aides aux équipements aux communes/aux intercommunalités /aux territoires de projet**
- **D'ajuster le niveau d'assistance des acteurs locaux dans l'élaboration des projets de leur territoire en matière d'ingénierie.**

2- Des dispositions financières et fiscales incitatives (A envisager)

Les contraintes auxquelles sont confrontées les communes qui composent, à des degrés divers, la montagne corse constituent autant de difficultés et parfois d'obstacles au développement d'activités productives, que celles-ci soient de nature agricole, sylvicole, artisanale, ou de services à la personne.

Les surmonter et rendre ces territoires plus attractifs pour l'implantation de telles activités économiques, suppose des pouvoirs publics la conception et la mise en œuvre de politiques incitatives qui, sans être pénalisantes pour d'autres communes qui ne font pas partie de l'intérieur de la Corse, créent un avantage comparatif venant compenser les contraintes de toutes natures qui sévissent en défaveur de l'expansion d'une économie productive dans ces espaces montagnards aux enjeux spécifiques.

L'effet incitatif visé passe par une différenciation des politiques publiques, laquelle doit s'appuyer sur des dispositifs financiers d'une part et fiscaux d'autre part, discriminants et proportionnels aux niveaux de contraintes à compenser.

Ainsi est-il proposé de rechercher à rétablir une équité territoriale dans les facteurs de localisation des activités productives entre les différents niveaux de contraintes qui expliquent et qui caractérisent les gradients observés de développement

économique depuis les communes urbaines et littorales jusqu'à celles les plus dévitalisées de l'intérieur de la Corse.

La traduction opérationnelle et réelle de la volonté politique exprimée dans le plan Montagne se manifestera donc par la conception et l'élaboration de dispositifs financiers avantageuses et de dispositions fiscales spécifiques aux espaces contraints qui constituent l'intérieur de la Corse. Et ce dans l'unique objectif de favoriser l'implantation et le développement d'activités économiques productives au sein de l'espace montagnard corse.

Par conséquent, il est impératif de traduire cet interventionnisme différencié en faveur de l'intérieur de la Corse par :

- Des propositions à venir de la part de la CTC et ses agences et offices, de dispositifs sectoriels financiers différenciés en faveur des projets situés dans ces espaces;
- Qu'un véritable statut fiscal spécifique soit étudié, notamment en lien avec les services de l'Etat et tenant compte des régimes fiscaux existants (ZRR, etc...).

Le diagnostic territorial (partie 1 du PADD) rappelle un constat récurrent depuis de nombreuses années : le déséquilibre entre le littoral et l'intérieur. Si le premier a pu connaître un essor relatif, le second tend à subir les conséquences de l'exode rural, des difficultés d'accès aux services, de l'état des voies de communication, etc...

Cette situation nécessite des mesures spécifiques visant à revitaliser et à pérenniser les activités économiques et la vie sociale dans les territoires ruraux et montagnards qui sont dépositaires de notre mémoire collective et de notre identité culturelle.

La zone franche de Corse, instituée dans les années 90, a prouvé son efficacité pour créer et développer des activités économiques pérennes. La situation de nos territoires ruraux et de montagne nécessite une action dérogatoire forte qui prendrait la forme d'une Zone Franche pour la Ruralité et la Montagne Corse (ZFRMC) instaurée pour une période de dix ans.

Une étude en déterminera le périmètre et les bénéficiaires, les mesures conservatoires, les mesures fiscales et sociales d'accompagnement et enfin les modalités de financement.

#### IV. Les modalités d'application de la loi montagne en Corse

##### A- Lois « montagne » et « littoral », le contexte particulier de la Corse

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

Les lois « littoral » et « montagne » s'appliquent de façon différenciée en fonction des

territoires. Cette application des lois « Littoral » et « Montagne » concerne :

- 262 communes qui ne sont soumises qu'à la « loi montagne », (verte)
- 71 communes qui sont soumises conjointement à la « loi Littoral » et « loi Montagne », (hachures bleues sur vert)
- 27 communes qui ne sont soumises qu'à la « loi Littoral ». (Bleu)

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

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

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

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

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

La problématique d'aménagement de la montagne et de l'intérieur Corse se pose, moins en termes de protection, qu'en termes de gestion du territoire car :

- d'une part, c'est la déprise humaine et la régression des activités agricoles et pastorales, gestionnaires de l'espace, qui favorisent l'augmentation du couvert végétal et une consommation désorganisée des sols.
- d'autre part, c'est le mitage et la banalisation de l'architecture rurale, qui déstructurent la fonctionnalité des villages et le paysage.

Aussi, seront précisées, au titre des modalités d'application de la loi Montagne :

- **les notions se rapportant aux modes d'urbanisation**
- **la notion de terres agricoles, pastorales et forestières à préserver.**

**La présente partie répond à l'habilitation législative concernant la précision des modalités d'application de la loi « Montagne » adaptées aux spécificités géographiques de la Corse. Il est le fruit d'un travail concerté et co-construit. L'objectif étant de donner aux acteurs compétents en matière d'urbanisme (communes, services de l'Etat et personnes publiques associées) un cadre de lecture commun de la loi « Montagne » qui doit servir d'aide à la décision, et assurer la juste application de la loi dans ses objectifs de préservation et de développement.**

**A court terme les « espaces, paysages et milieux les plus remarquables » au sens de l'article L. 145-7-I-2 du code de l'urbanisme devront faire l'objet d'une étude afin d'identifier les sites à protéger et les mesures d'aménagement ou de gestion à mettre en œuvre.**

B- Les notions se rapportant aux modes d'urbanisation

Au même titre que le littoral, la montagne dispose d'une règle spécifique (loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative à la protection et au développement de la montagne) qui détermine les conditions de son aménagement, de son développement touristique et de la protection des espaces sensibles qui la composent.

**En Corse, en matière d'urbanisme, elle s'applique à 262 communes qui recouvrent des caractéristiques physiques, économiques ou encore démographiques très différentes.**

Aussi, pour faciliter l'application de la règle d'urbanisme posée pour les territoires de montagne, il convient :

- **d'identifier les formes urbaines autorisant les extensions de l'urbanisation ;**
- **de préciser les modes d'urbanisation autorisés et les conditions de leur réalisation.**

1- L'identification des formes urbaines autorisant les extensions de l'urbanisation : bourg, village, hameau, groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existants

A l'article L.145-3-III, la loi « Montagne » identifie et désigne les formes urbaines devant servir d'assise à une extension de l'urbanisation. Il s'agit des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

On retient que la loi « Montagne » établit une hiérarchie entre les formes urbaines mentionnées. Elle fixe de façon décroissante celles qui peuvent supporter une extension de l'urbanisation. En les identifiant, elle offre une certaine souplesse en matière de possibilité d'urbanisation en même temps qu'elle recherche à prendre en considération les différents modes d'habiter et de produire dans les communes de montagne.

Les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels l'extension peut être structurée, sont généralement étudiés au cas par cas par la jurisprudence. Ces formes urbaines varient en fonction des spécificités géographiques locales et des modes d'urbanisation traditionnels. Il est donc recommandé de les identifier dans un PLU ou une carte communale. Au besoin, une grille de critères sera établie pour aider les maîtres d'ouvrages publics à l'identification des différentes formes urbaines de leur territoire.

### 1.1- Le bourg

Dans la hiérarchie des typologies urbaines, le bourg constitue un gros village présentant certains caractères urbains. « *Ils sont le siège de marchés ou de foires et abritent des services élémentaires* ».

### 1.2- Le village

*« Les villages, petites agglomérations rurales, sont plus importants que les hameaux et comprennent ou ont compris des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie [...] ».*

### 1.3- Le hameau

La terminologie de hameau fait référence à « *un petit groupe d'habitations pouvant comprendre également d'autres constructions telles que des bâtiments d'exploitation agricole en zone de montagne, isolés et distincts du bourg ou du village. Il n'est nullement nécessaire, pour qu'un groupe de constructions soit qualifié de hameau, qu'il comprenne un commerce, un café ou un service public. À l'inverse, l'existence de tels équipements ne suffit pas à estimer qu'on est en présence d'un hameau ou d'un village. Ce qui caractérise le hameau, c'est une taille*

*relativement modeste et le regroupement des constructions. La taille et le type d'organisation des hameaux dépendent très largement des traditions locales et aucune définition générale et nationale ne peut y être apportée [...] ».*

- une grille décrit les caractéristiques urbaines et les fonctions d'un hameau (Cf.p 60)

1.4- Le groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existants

*« Un groupe de plusieurs bâtiments qui, bien que ne constituant pas un hameau, se perçoivent, compte tenu de leur implantation les uns par rapport aux autres, notamment : de la distance qui les sépare, de leurs caractéristiques et de la configuration particulière des lieux, comme appartenant à un même ensemble. [...]Quant à la notion de constructions « traditionnelles », au sens large et au-delà d'un strict sens architectural, elle peut viser des constructions dont la destination n'est pas l'habitation, ce qui, en montagne, eu égard à la tradition économique locale, pourrait concerner des bergeries ou des étables, des granges, des fermes voire des bâtiments de « l'industrie » agricole (coopératives fromagères, laïteries...) ».*

1.5- Les espaces urbanisés

*Outre les possibilités d'extension en continuité de l'urbanisation accordées aux formes urbaines (les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants) prévues par la Loi Montagne, le régime général de l'urbanisation prévoit la possibilité de densifier les espaces urbanisés. Leur identification est stratégique, en effet la densification de ces espaces répond au double objectifs, d'une part de lutte contre l'étalement et de gestion économe du foncier et d'autre part de réparation du cadre paysager bâti et du cadre de vie. Leur reconnaissance revêt aussi un intérêt socio-économique.*

*Leur identification repose notamment sur :*

- *Du nombre et de la densité des constructions,*
- *De l'existence et de la qualité des équipements publics,*
- *De la desserte par les infrastructures de voirie, de distribution d'eau potable et d'électricité.*

**Il ressort toutefois, des définitions précédentes, que le bourg, village et le hameau, dans des proportions différentes connaissent une mixité des fonctions et des formes. A l'inverse, le groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existant est présenté par la loi comme un espace monofonctionnel, de petite taille et organisé en fonction des contraintes locales qu'elles soient physiques (topographie, hydrologie, climat) ou économique (nécessité due à l'activité, économie de moyens dans l'acte de construire, etc.).**

#### Les prescriptions pour les documents d'urbanisme locaux

Dans un territoire soumis à l'application de la loi « Montagne », sont susceptibles d'être étendus les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

En conséquence, le PADDUC pose pour principe, qu'un document d'urbanisme (Carte communale, PLU, PLUi, SCOT) d'une commune ou d'une intercommunalité soumise à l'application de la seule loi « Montagne », qui entend étendre l'urbanisation, doit au préalable, identifier distinctement ces entités urbaines.

Ils doivent explicitement apparaître dans les documents d'urbanisme.

Il est également nécessaire de définir de façon non équivoque les limites du village et de l'agglomération, avant toute extension, en utilisant également le faisceau d'indices et critères des deux grilles de lecture.



## 2- Les règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation

La loi relative à la protection et au développement de la montagne prescrit des règles pour maîtriser, organiser et orienter l'urbanisation sur les communes classées « Montagne ». Elle pose donc le principe de l'urbanisation en continuité de l'existant et la préservation des intérêts et milieux montagnards. Ces règles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal. Le principe est le cumul des règles et protections. Elle pose dans le même temps, des principes pour encadrer l'aménagement touristique d'une certaine ampleur.

**La préservation des intérêts et milieux montagnards (art. L.145-3-I et II, L.145-5 et L.145-6, CU)**

### **L'extension de l'urbanisation (art. L.145-3-III, CU)**

- **en continuité** des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants
  - **Le Hameau Nouveau Intégré à l'environnement**

### **L'unité touristique nouvelle (art. L.145..., CU)**

**La préservation des intérêts et milieux montagnards (art. L.145-3-I et II, L.145-5 et L.145-6, CU)**

### **L'extension de l'urbanisation (art. L.145-3-III, CU)**

- **en continuité** des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants
  - **Le Hameau Nouveau Intégré à l'environnement**

### **L'unité touristique nouvelle (art. L.145..., CU)**

Au-delà de la précision des règles de loi « Montagne » relatives à l'urbanisation, le présent document en apporte d'autres, complémentaires, qui tiennent de l'habilitation spécifique du PADDUC quant aux règles générales d'urbanisme et d'aménagement. La présence conjointe de ces règles doit garantir une urbanisation maîtrisée et de qualité dans les communes de montagne. Les précisions qui relèvent des orientations fondamentales du PADDUC sont signalées par OFUP (Orientations Fondamentales d'Urbanisme PADDUC).

#### **2.1- Promouvoir l'adoption d'un document local d'urbanisme (\*OFUP)**

L'existence d'un document d'urbanisme permet d'avoir des objectifs clairs sur le développement d'un territoire. Il oriente et organise les dynamiques d'urbanisation.

Dès qu'une extension d'urbanisation est projetée sur une commune de montagne, il convient en préalable :

- D'identifier les enjeux pour le territoire ;
- De définir les objectifs du projet ;
- De répondre aux objectifs du développement durable.

Cela revient à vérifier **la faisabilité technique et juridique du projet d'urbanisation**. Il faut alors, analyser la capacité d'accueil et vérifier la disponibilité foncière. L'analyse de ces deux éléments conditionne les possibilités d'extension.

**Concernant la disponibilité foncière** : Le principe de gestion économe de l'espace, les impératifs de protection des espaces à vocation agricole ou des espaces sensibles conditionnent les possibilités d'extension de l'urbanisation. Ils conduisent à analyser le foncier disponible et

les usages que l'on peut en faire. Le projet d'extension comprenant, sa taille et son implantation, est largement conditionné par la disponibilité et la localisation du foncier urbanisable. **La localisation des « espaces agricoles » et des « espaces naturels, sylvicoles et pastoraux » est nécessaire et doit s'appuyer sur le DOCOBAS. Cette analyse doit conduire à la formulation de choix de développement adaptés, de modes de valorisation et de gestion de ces espaces.**

**Concernant la capacité d'accueil** : Le PADDUC au titre de son habilitation à préciser les concepts de la loi « Montagne » requiert qu'elle soit mesurée le plus précisément possible pour éviter la mise en œuvre de projets démesurés ou inadaptés aux particularités géographiques locales et aux budgets des communes. Le PLU est aussi tout indiqué pour être le « lieu » de la prévision des capacités d'accueil (par le rapport de présentation et le PADD).

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

<b>Critères</b>	
Evaluation des disponibilités foncières considérant	<i>Les espaces naturels à préserver</i>
	<i>Les espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes</i>
	<i>Les espaces rendus inconstructibles par des risques naturels ou technologiques</i>
Capacité en nombre d'hébergements restant à construire prenant en compte les formes urbaines	<i>Evaluation des possibilités de densification au sein des formes urbaines autres que les agglomérations et villages.</i>
	<i>Evaluation des possibilités de densification et d'extension dans les agglomérations et villages.</i>
	<i>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...)</i>
Quantification du besoin en services, induit par cette urbanisation nouvelle, au-delà de la seule nécessité de la mixité des fonctions urbaines inhérente au respect de la forme urbaine.	
Quantification du besoin en équipements et infrastructures et rapport avec la capacité et la qualité des équipements et infrastructures existants (EDF, assainissement, télécom, eau)	
Evaluation des coûts de fonctionnement et d'investissement pour la collectivité	
Etat qualitatif et quantitatif des ressources locales en eau	<i>Disponibilité de la ressource en eau</i>
	<i>Capacité des équipements de stockage existants à subvenir aux nouveaux besoins</i>
	<i>Préservation de la qualité des eaux</i>
Impact environnemental	<i>Intégration paysagère et respect du caractère des lieux</i>

	<i>Impact sur l'état de préservation des milieux naturels</i>
	<i>Impact en matière de fréquentation des sites préservés et conséquences</i>
	<i>Impact sur la qualité de l'eau</i>
	<i>Equilibre entre secteurs urbanisés et zones naturelles et agricoles</i>
	<i>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</i>
	<i>Incidences en matière de risques naturels et technologiques</i>
	<i>Gestion des déchets</i>
Impact social	<i>Mixité sociale</i>
	<i>Mixité des fonctions et usages urbains favorisant le lien social</i>
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 littoral, et entre zone rétro-littorale et espaces proches du rivage	
Risques naturels encourus pouvant limiter ou conditionner le projet	<i>inondation, érosion côtière, submersion marine, glissement de terrains, incendies et feux de forêt, amiante environnemental</i>
<i>Orientations et dispositions du PADDUC dont :</i>	<i>Trame verte et bleue ; Espaces Remarquables ou Caractéristiques du patrimoine naturel et culturel de la montagne et du littoral</i>
	<i>Espaces stratégiques du PADDUC</i>
	<i>Principes d'urbanisation</i>

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

Il reste que si l'extension de l'urbanisation n'est ni juridiquement, ni techniquement réalisable, le renforcement urbain à l'intérieur de l'agglomération ou du village peut être envisagé.

**Compte tenu des contraintes auxquelles sont confrontées les communes de montagne en matière d'ingénierie, de finance, l'élaboration d'un document d'urbanisme type PLU peut être perçue comme une contrainte supplémentaire. Le regroupement en intercommunalité peut alors se présenter comme l'occasion de définir et d'engager un réel projet de territoire.**

**Quoi qu'il en soit, l'absence d'un document d'urbanisme n'exempte pas de cette analyse de la capacité d'accueil et du foncier libre urbanisable. Il est en effet recommandé de définir au préalable à tout projet d'urbanisme, un argumentaire précis sur la capacité d'accueil du site, sur le sens du projet envisagé.**

#### Prescriptions pour les documents d'urbanisme :

Une extension de l'urbanisation ne peut être envisagée que lorsque ces fondamentaux sont réunis. Un territoire qui souhaite étendre l'urbanisation doit ainsi disposer d'un document d'urbanisme qui justifie l'ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation au regard de la

capacité d'accueil et de l'existence de foncier libre potentiellement urbanisable.

## 2.2- Les règles d'extension de l'urbanisation

La loi « Montagne » dispose, à l'article L. 145-3-III du code de l'urbanisme, que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser :

- **Soit en continuité** avec les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants imposant par-là deux conditions :
  - Celle de continuité ;
  - Et celle d'une extension qui ne peut « s'accrocher » qu'à ces formes urbaines.
- **Soit en discontinuité**, avec les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants sous la forme soit
  - D'un hameau nouveau intégré à l'environnement (HNIE) ;
  - D'un groupe d'habitation nouveau intégré à l'environnement.

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

L'urbanisation étendue en continuité

A travers la règle d'urbanisation en continuité, la loi « Montagne » entend ainsi lutter contre le mitage et la consommation des espaces naturels et agricoles induits par l'urbanisation diffuse et les constructions isolées. **Ce principe est exclusif de celui de constructibilité limitée, posé par l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme.**

L'application de cette règle suppose de déterminer les conditions de la continuité ainsi que la nature et les modalités de réalisation de l'extension.

Le principe de « continuité » urbaine

La notion de continuité n'est pas définie par le code de l'urbanisme, par exemple en termes de distances minimales ou d'autres critères permettant d'apprécier la cessation de continuité. Elle dépend de la forme d'urbanisation. Elle peut s'apparenter à la contiguïté absolue ou à une petite distance entre les constructions existantes et le projet.

L'article L. 145-3 III, alinéa 2 prévoit toutefois que la délimitation par la commune « *des hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation* » s'appuie sur la prise en compte de trois critères que sont :

- les caractéristiques traditionnelles de l'habitat ;
- les constructions implantées ;
- et l'existence de voies et réseaux.

Pour déterminer si un projet de construction réalise une urbanisation en continuité par rapport à un tel groupe, il convient de rechercher si, par les modalités de son implantation, notamment en termes de distance par rapport aux constructions existantes, ce projet sera perçu comme s'insérant dans l'ensemble existant.

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

C'est dans le cadre de l'application de ce concept de continuité, que l'identification des bourgs,

villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants et la définition de leurs limites précises, trouvent leur importance. Ils permettent d'inscrire le projet dans leur continuité. Afin d'apprécier au mieux la continuité, le **PADDUC propose une liste de critères objectifs et sensibles.**

#### critères caractérisant la continuité urbaine

critères caractérisant la continuité	Les enjeux	Implications
L'identification et la délimitation des bourgs, villages, hameaux & groupes de construction traditionnelle	<p>Le centre des bourgs, villages, hameaux &amp; groupes de construction traditionnelle s'identifie souvent sans difficulté mais les limites extérieures peuvent être plus floues. 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>
La distance	L'extension prévue doit être contiguë à un espace urbanisé du bourg, village, hameau & groupe de construction traditionnelle.	Il est difficile de fixer un seuil quantitatif <b>mais au-delà d'une bande de 80 mètres</b> (d'espace naturel ou agricole), la continuité est difficile à établir.
l'absence de rupture	On ne peut parler de continuité si le secteur destiné à être construit est séparé des zones déjà urbanisées par une rupture importante.	<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>« <i>Les coupures qui font les coutures</i> » : le travail sur les connexions peut intégrer un espace naturel ou une voie de communication importante comme un élément de liaison et de couture, prenant part au projet urbain.</p> <p><b>Ce principe ne pourra, cependant, pas être généralisé. Il s'agit d'une exception.</b></p>	En fonction du contexte local, une rupture physique contrevenant aux possibilités d'extension en continuité peut être dépassée. Pour ce faire, elle doit être intégrée au projet et être justifiée à cette occasion comme un élément de couture.
La configuration géographique des lieux	la configuration des lieux conditionne le rapport de continuité entre le projet et la zone urbanisée à laquelle il doit être rattaché.	La géomorphologie et en particulier, la topographie et la nature du sol, doit être considérée.

les caractéristiques propres de la forme urbaine existante :	les traditions locales de l'urbanisation conditionnent en grande partie le type de continuité à mettre en œuvre à travers le projet d'extension.	La forme urbaine existante (bourg, village, hameau & groupe de construction traditionnelle), dans toutes ses dimensions, doit-être respectée : trame viaire, parcellaire et bâtie, morphologie urbaine, mais aussi fonctions et usages urbains.
--	--	---

Le tableau et les critères qu'il recense doivent permettre de déterminer **les bornes du projet d'extension ainsi que les relations que doivent entretenir le projet et les bourgs, villages, hameaux & groupe de construction traditionnelle existants.**

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

#### conditions de mise en œuvre d'une continuité urbaine

Conditions de mise en œuvre de la continuité	Enjeux	Implications
Identification des fronts urbains sur lesquels raccrocher le projet	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> Cette exigence requiert de structurer le paysage bâti en travaillant les relations entre les constructions en frange des deux noyaux urbains. L'extension pourra s'adosser sur les villages et agglomérations appartenant à la commune limitrophe.
Développement de connexions	physique	Les conditions d'accès et d'échanges entre l'extension et l'existant doivent être aisées. Les deux zones doivent présenter des complémentarités.  Le dessin des cheminements, des voies d'accès, et un travail sur les interdépendances entre les espaces sont nécessaires.

		<p>Il est nécessaire <b>prolonger la morphologie urbaine</b> existante ou d'assurer une compatibilité certaine.</p>	<p>Elle peut être assurée :</p> <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>
	visuelles		<p>Il est nécessaire d'assurer la co-visibilité avec un repère significatif du bourg, village, hameau &amp; groupe de construction traditionnelle.</p>
Le respect de la qualité paysagère et patrimoniale		<p>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.</p>	<p>Au titre des préconisations il est recommandé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De limiter <i>a minima</i> les déblais/remblais et les déboisements</li> <li>• De proscrire l'introduction d'espèces floristiques invasives</li> </ul> <p>et de veiller à :</p> <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>

**En zone de montagne, c'est la cohérence globale du document d'urbanisme qui est analysée. S'il est démontré que le classement d'une zone à urbaniser de l'existant ne compromet pas l'objectif de protection de l'activité agricole, des lignes de crête et de conservation des espaces paysagers ouverts alors, la continuité de l'existant peut être admise. L'analyse de la jurisprudence laisse cependant apparaître, que lorsqu'une commune de montagne n'a pas de document d'urbanisme ou de politique d'urbanisation claire, le juge semble plus strict pour admettre la continuité de l'existant et qualifier quelques maisons diffuses de « groupe de construction ».**

Le principe de « l'extension » et ses implications urbanistiques  
« L'extension » au sens de la loi « Montagne » est **une expansion spatiale de l'urbanisation.**

Elle accroît les secteurs urbanisés de la commune. Elle doit être maîtrisée et adaptée. **Il s'agit d'une opération d'aménagement et d'urbanisme au service d'un projet global de développement du territoire.**

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

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

Il faut noter que l'impossibilité d'ordre juridique ou technique, d'urbaniser en continuité n'exclut pas les opérations de densification à l'intérieur du périmètre urbanisé des espaces urbanisés, d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension limitée des constructions existantes.

Ainsi, un espace urbanisé qui ne peut donc pas être étendu, peut en revanche être renforcé ou en d'autres termes, densifié : le renforcement urbain.

Le renforcement urbain (\*OFUP)

**Concernant les opérations sur le bâti**, les changements de destination sont autorisés à la condition qu'ils ne contreviennent pas aux intérêts liés à l'activité agricole. Les extensions et surélévations des constructions existantes sont quant à elles admises dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la silhouette urbaine. Elles ne doivent pas être trop significatives, ni rompre le langage architectural et la morphologie de l'espace urbanisé.

**En matière d'opérations d'urbanisme**, le renforcement urbain permet de densifier un espace urbanisé, déjà structuré, viabilisé et accessible sans en élargir le périmètre. En tant qu'opération d'urbanisme, tout projet de renforcement urbain doit respecter un équilibre au regard :

- de la capacité des voies et réseaux ;
- de la proportion entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis ;
- de la hiérarchie entre les espaces publics et les espaces privés ;
- des caractéristiques architecturales et paysagères de l'existant ;
- et de la typologie et de la morphologie du tissu urbain existant.

Ces opérations doivent respecter les échelles, rythmes et volumétries du village ou de l'agglomération dans lesquels elles s'insèrent. Elles ne doivent pas combler tous les vides. Les espaces non bâtis participent, dans une certaine mesure, de la structuration du tissu urbain. Ils sont, en ce sens, tout aussi importants que les espaces bâtis. Le renforcement urbain doit apporter une véritable réponse pour la structuration du tissu urbain.

Il s'agit d'une optimisation de l'espace **mais cela ne doit pas produire une transformation significative, soit une densification trop importante de l'espace, sous peine d'être considérée comme une extension de l'urbanisation.** Les opérations de densification doivent respecter un équilibre entre la taille de la zone à densifier, le nombre et gabarit des nouvelles constructions.



**Pour pouvoir supporter une opération de densification, la zone concernée doit contenir un certain nombre de constructions groupées (quantité à apprécier localement). Il doit s'agir d'un espace urbanisé, tel qu'un hameau, un quartier même périphérique d'un village ou d'un bourg et non d'une zone d'urbanisation diffuse assimilable à du mitage.**

Les espaces urbanisés sur lesquels seront admises les opérations de renforcement urbain doivent être identifiés dans les documents d'urbanisme. Ces opérations doivent être encadrées de façon à ce qu'elles ne puissent être assimilables à des extensions de l'urbanisation. Le document ne pourra pas autoriser des constructions qui élargiraient le périmètre bâti. L'urbanisation en discontinuité : le concept de Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement et de groupe d'habitations nouveau intégré à l'environnement

La loi « Montagne » pose, à travers le concept de **HNIE** et de **GHNIE**, deux alternatives au principe d'extension de l'urbanisation en continuité. Cette modalité d'urbanisation encadrée doit permettre de développer une urbanisation cohérente, maîtrisée et harmonieuse ; elle peut notamment s'avérer stratégique pour les formes urbaines énumérées par la loi « Montagne », qui ne peuvent supporter d'extension en raison de risques naturels ou bien de la valeur environnementale ou agricole des espaces limitrophes.

Le groupe d'habitation nouveaux intégrés à l'environnement, également prévu par le texte, doit respecter les mêmes principes d'aménagement dans de moindres proportions. Du point de vue des fonctions, le groupe d'habitation nouveau intégré à l'environnement peut être exclusivement dédié à du logement, à la condition qu'il soit réalisé en vue de l'accueil d'une population permanente ou en lien avec l'activité agricole, sylvicole et pastorale.

L'un et l'autre ne peuvent être établis pour répondre à un besoin en hébergement touristique. Ils peuvent être assimilés à des villages de vacances ou à une UTN déguisée. Les conditions de réalisation d'un HNIE

Le PADDUC, considérant ses attributions spécifiques fixées à l'article L.4424-9 du CGCT précise pour orientation fondamentale d'urbanisme à l'échelle régionale le principe de la continuité urbaine pour toute nouvelle opération d'urbanisme. Suivant ce principe, la réalisation d'une extension urbaine en discontinuité, au regard de l'habilitation spécifique du PADDUC doit être une exception précisément motivée qui s'applique sur l'ensemble du territoire communal y compris aux communes soumises à la loi « Montagne ». La possibilité octroyée par celle-ci, d'urbaniser sous la forme d'un HNIE devra donc recouvrir, un caractère exceptionnel.

**En ce sens, le PADDUC précise les conditions faisant exception.** Le HNIE doit être le moyen de répondre :

- **Soit à un impératif social ou économique,**
- **Soit à une nécessité technique,** liée à un impératif de protection :
  - des terres agricoles, pastorales et forestières,
  - des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel,
  - contre les risques naturels ;
  - du patrimoine, de gestion des risques,
  - absence de foncier libre urbanisable,
  - nature des installations et équipements projetés (incompatibilité avec le voisinage des zones habitées).

Autrement dit, en l'absence de toute possibilité d'urbaniser en continuité sans porter atteinte

aux espaces agricoles, naturels ou à la protection contre les risques naturels, le dernier recours qu'il reste à une commune pour se développer sera la création de cette urbanisation discontinue.

**Son caractère exceptionnel lui impose de répondre à un besoin de la population permanente, qu'il s'agisse de logements ou d'activités économiques** (commerce, artisanat, tourisme marchand, IAA...)

**Ainsi, la réalisation d'un HNIE est soumise aux conditions suivantes :**

**Conditions de faisabilité d'un HNIE**

Les Motifs de réalisation d'un HNIE suivant le contexte local		
Soit		Le hameau nouveau doit répondre principalement à un besoin de la population permanente qu'il s'agisse d'un besoin en logements ou bien d'une nécessité économique.
Soit		Le HNIE doit être motivé <b>par l'incapacité de construire en continuité de l'existant</b> pour des raisons de protection des espaces naturels ou agricoles ou en raison de risques naturels.
La prise en compte d'enjeux liés au contexte géographique, environnemental ou patrimonial		Il peut d'autre part être motivé par <b>l'impossibilité légale et/ou technique d'étendre le noyau urbain existant</b> afin d'en maintenir le caractère patrimonial, la qualité architecturale et paysagère.
Les considérants d'un HNIE quel que soit le contexte local		
Le principe d'équilibre doit sous-tendre l'ensemble du projet de création d'un HNIE	<b>L'équilibre urbain</b>	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.
	<b>L'équilibre fonctionnel</b>	Le HNIE doit présenter un équilibre entre l'urbanisation et le besoin démographique.
		Le HNIE ne doit pas être destiné exclusivement au logement.
La définition et la délimitations de coupures à l'urbanisation		Le projet devra prévoir une coupure à l'urbanisation de façon à prévenir, à travers les opérations d'urbanisation successives la jonction de l'entité villageoise existante et celle du hameau nouveau.
La définition d'un projet global intégré justifiant du caractère de hameau et d'intégration à l'environnement		Cf. Partie 2.2.3 La réalisation d'une urbanisation de qualité et intégrée à l'environnement.

**Pour les communes dotées de documents d'urbanisme:** le projet de réalisation d'un HNIE ou d'un groupe d'habitation nouveau intégré à l'environnement est soumis, à la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites dont l'avis est joint au dossier de l'enquête publique. – le PLU délimite alors les zones à urbaniser (AU des PLU ou NA des POS) dans le respect des conclusions de cette étude.

**Pour les communes qui ne disposent pas d'un document d'urbanisme opposable**, des constructions en discontinuité de l'existant peuvent être autorisées si :

- la commune ne subit pas de pression foncière due au tourisme ou à une croissance démographique permanente ;
- le projet ne remet pas en cause les objectifs de protection des sites et milieux prévus aux I et II de l'article L.145-3 du code de l'urbanisme et notamment des espaces agricoles.

Elles doivent respecter les principes posés à l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme.

La notion de hameau nouveau intégré à l'environnement (\*HNIE) et le groupe d'habitations nouveau intégré à l'environnement

Le recours au HNIE exige de respecter, le caractère de la forme urbaine « hameau », le caractère « nouveau » ainsi que les critères d'intégrations à l'environnement.

### **Le « hameau » comme modalité d'urbanisation**

Le hameau peut alors être appréhendé à travers les caractéristiques suivantes :

#### **Caractérisation du hameau**

	<b>Caractéristiques</b>		<b>Implications</b>
Le tissu urbain	La taille		Le hameau à une taille relativement modeste, en hauteur comme en emprise au sol.
	Le regroupement des constructions		Le tissu urbain du hameau est dense et compacte
	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
Le fonctionnement du hameau	La destination des constructions	Le logement	Les bâtiments à usage d'habitation correspondent à de l'individuel groupé et à du collectif. La résidence principale doit être privilégiée
		Le bâti destiné aux activités et services	Le hameau ne peut être 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

### **Le caractère « nouveau » du hameau**

**Un HNIE peut être établi dans un site vierge, sans potentialité agricole ou encore à partir d'un hameau traditionnel, voire de quelques bâtiments isolés.**

OFUP S'adosser à une zone comportant déjà des constructions, présente l'avantage de :

- **limiter la consommation de foncier** : cela permet de juguler le mitage des espaces naturels et agricoles qui dégrade le paysage,
- **optimiser l'utilisation des réseaux et équipements** : ce qui participe d'un fonctionnement de meilleure qualité et réduit les coûts pour la Collectivité Territoriale compétente et les administrés,
- **redonner de la cohérence à une urbanisation diffuse** : le projet de HNIE peut retravailler un tissu urbain à travers l'implantation de nouvelles constructions et de nouvelles voies. Dans le même temps, cela peut être l'occasion de rénover et réinvestir des constructions anciennes,
- **revitaliser un espace délaissé ou peu fonctionnel** : cela peut être l'occasion d'enrayer l'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.

**L'extension de l'urbanisation sous la forme d'un HNIE doit être limitée dans ses proportions. Elle a le caractère d'un hameau et par conséquent, elle doit être plus petite que le village ou encore le bourg.**

#### **La nécessaire intégration à l'environnement**

Dans la mesure où le HNIE est une opération d'urbanisation *ex nihilo* ou à partir de quelques constructions existantes, il faut veiller à ce que l'opération ne compromette pas les qualités paysagères et environnementales du site. Il faut limiter :

- **L'impact paysager** : le HNIE doit préserver le grand paysage et les vues ;
- **La banalisation des paysages bâtis** : le HNIE doit respecter les caractéristiques de l'urbanisation traditionnelle de la microrégion sans pour autant en faire le pastiche.
- **L'empreinte écologique des aménagements et constructions** : le HNIE doit être écologiquement et énergétiquement performant ; il doit même être exemplaire en la matière.

Le document d'urbanisme doit motiver le projet de HNIE. A partir des documents graphiques, il présentera le site du HNIE, les principes directeurs de l'aménagement et les coupures d'urbanisation nécessaires.

### 3- La réalisation d'une urbanisation de qualité et intégrée à l'environnement (\*OFUP)

Quel que soit le support (bourg, village, hameaux, etc.) le mode (renforcement extension, HNIE), l'urbanisation devra respecter un principe général d'équilibre et appliquer les critères définis comme garantissant la maîtrise et la qualité des projets ainsi que leur adéquation avec les besoins du territoire et la nature du site. Le PADDUC propose les conditions d'une urbanisation de qualité.

Les enjeux du projet d'extension en continuité ou en discontinuité : permettre le développement durable des communes de l'intérieur. En fonction du contexte, le projet doit donc tendre :

A Assurer un juste équilibre entre le village traditionnel et la nouvelle zone urbaine	l'articulation entre le village existant et l'extension de l'urbanisation se fait à travers un respect des proportions des masses urbaines mais également à travers le respect des rythmes et des échelles des masses bâties.
--	---

A s'intégrer au paysage	Il devra considérer les formes construites et naturelles ainsi que les usages qui leurs sont associés. Les projets doivent tenir compte de la nature géologique du site, du paysage, de la morphologie urbaine existante et des traditions locales.
A réparer et recoudre le tissu urbain existant	il s'agit d'intégrer les zones déjà urbanisées (zones agglomérées, zones d'urbanisation diffuse) dans un dessin d'ensemble et de réaliser un maillage pertinent, assurant la continuité entre ces différents espaces. La continuité urbaine peut être assurée par des espaces verts ou minéraux.
Traiter les paysages dégradés et les fronts urbains	<p>les limites de l'urbanisation existante doivent être aménagées afin de constituer un front cohérent, espace de transition entre l'urbain, le naturel ou l'agricole. 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 et les fronts verts, comme les coupures d'urbanisation participent également au traitement des limites urbaines.</p>
Renforcer la mixité des usages et des fonctions et opérer un rééquilibrage vers l'habitat permanent.	

Le projet d'extension doit donc faire l'objet d'un **argumentaire précis**, d'un **document graphique dont un plan de masse pour les communes dotées d'un PLU ou d'un dessin d'intention pour les communes avec cartes communales ou dépourvues de document d'urbanisme** et il doit être **assorti de règles** qui concernent l'affectation des sols :

- La destination et l'usage des constructions ;
- L'implantation des opérations (surfaces minimum, prospects) ;
- La densité du bâti ;
- La desserte des constructions par la voirie et les réseaux;
- Les volumes et les règles d'emprise au sol ;
- L'emplacement et l'intégration paysagère des bâtiments annexes ;
- L'implantation et l'intégration paysagère des installations pour la production d'énergie et d'énergie renouvelable
- L'aspect extérieur des constructions et les clôtures ;
- Les fronts urbains (soigner les limites de l'urbanisation et prévoir les conditions d'un développement futur)

C- La notion de terres agricoles, pastorales et forestières

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

- Au titre des **espaces stratégiques**, le PADDUC pourra « *définir leur périmètre, fixer leur vocation et comporter des dispositions relatives à l'occupation du sol propres*

*auxdits espaces assorties, le cas échéant, de documents cartographiques dont l'objet et l'échelle sont déterminés par délibération de l'Assemblée de Corse » (art. L. 4424-11, II CGCT).*

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

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

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

**En matière de protection des terres agricoles, c'est la loi Montagne qui s'appliquera. Lorsque des modalités d'application particulières sont énoncées par le PADDUC, elles précisent ou complètent les dispositions applicables à la montagne et au littoral. En revanche, si le PADDUC ne précise aucune modalité particulière d'application, les dispositions législatives et réglementaires restent applicables sur le territoire.**

#### 1- Les espaces stratégiques

D'après la loi du 5 décembre 2011 relative au PADDUC, il pourra « *définir leur périmètre, fixer leur vocation et comporter des dispositions relatives à l'occupation du sol propres auxdits espaces assorties, le cas échéant, de documents cartographiques dont l'objet et l'échelle sont déterminés par délibération de l'Assemblée de Corse* » (art. L. 4424-11, II CGCT) au titre des **espaces stratégiques**.

La loi précise que l'habilitation particulière concerne et ne peut concerner que « certaines espaces géographiques limités », compte tenu de leur caractère stratégique au regard des enjeux de préservation et de développement qu'ils présentent.

##### 1.1. Espaces stratégiques agricoles à fortes potentialités :

Ils sont constitués par les espaces cultivables à potentialité agronomique, par les espaces pastoraux présentant les meilleures potentialités, par les espaces équipés ou en projet d'un équipement structurant d'irrigation. Certains de ces espaces sont concernés par l'application des dispositions de la loi « Littoral » notamment au titre des espaces proches du rivage, ils font alors l'objet d'une réglementation renforcée.

Le PADDUC identifie les espaces stratégiques concernés à l'échelle du territoire qu'il couvre. Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les délimiter chacun à son échelle. Cette mise en compatibilité nécessitera la réalisation d'un Document d'Objectif Agricole et

Sylvicole (DOCOBAS) ou équivalent. Toutefois sous couvert de la réalisation de cette étude, ils peuvent ne pas y inclure des espaces déjà urbanisés (à l'exclusion de l'urbanisation diffuse) ou qui ont fait l'objet d'un investissement public significatif en termes d'équipement à la date de l'approbation du PADDUC.

Ils font *a priori* l'objet d'une cartographie au 1/50 000. Cependant, lors de l'élaboration du Schéma d'Aménagement Territorial (SAT), si besoin, et dans le respect des principes de subsidiarité et de libre administration des collectivités territoriales, une échelle plus précise peut être retenue sans toutefois dépasser le 1/25 000.

### **Il s'agit :**

Source : SODETEG , qui est une étude pour un zonage agro-sylvo-pastoral qui représente :

Les espaces cultivables à forte potentialité : CP1+CP2+CPB1+CPB2

Les espaces cultivables à potentialité moyenne : CP3+CP4+CPB3

Les espaces améliorables à fortes potentialités : P1 + P2 (*DDTM*)

Les zones cultivées en 1981 : C+V+J+v

Source : Référentiel Pédologique Approfondi -GéODARC :

les espaces cultivables

Source : OEHC :

les secteurs équipés d'infrastructures d'irrigation et en projet d'équipement

### Prescriptions

Principes de préservation :

- Ces espaces cultivables et pastoraux à potentialités agronomiques ont une fonction économique et sociale et répondent à ce titre à l'objectif d'un développement plus endogène. Ils ont en outre une fonction environnementale en matière de paysage, de coupures d'urbanisation, de prévention des risques naturels et de conservation de la biodiversité. Leur préservation concourt ainsi à l'équilibre recherché par le PADDUC entre les perspectives de développement et de protection des territoires. Ils sont localisés au sein du schéma.
- Ces espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles et pastorales sont préservés. Pour assurer une continuité fonctionnelle, ces espaces doivent être maintenus dans leur ensemble. A cette fin, la continuité des voies de communication nécessaires à la circulation des engins agricoles et des troupeaux est à maintenir et à rétablir chaque fois que cela est possible.
- Dans ces espaces, l'absence d'exploitation ou l'existence d'une friche ne saurait justifier l'extension de l'urbanisation.
- Les espaces support d'une exploitation forestière sont classés en zone naturelle et forestière.

Dans ces espaces, peuvent seuls être autorisés :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires tant en superficie qu'en volume, au fonctionnement et au développement d'une exploitation agricole ou pastorale significative, pérenne et exploitée à titre principal. Le logement lié et nécessaire à l'exploitation agricole s'entend de celui requérant une présence permanente toute l'année en considération de la nature de l'activité et de la charge générée par celle-ci. En outre, afin de réduire la consommation d'espace agricole, les bâtiments afférents à une même exploitation doivent être regroupés. Dans les espaces proches du rivage ces bâtiments doivent en outre être intégrés au paysage.
- La réfection et une seule extension limitée de tout bâtiment existant à la date d'approbation du PADDUC. Dans les espaces proches du rivage la réfection de tout bâtiment et une seule extension limitée des seuls bâtiments existants, nécessaires à l'exercice d'activités agricoles
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à la triple condition :
  - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et pastorale,
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - et sous réserve de justifier qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'est envisageable à un coût économique ou environnemental acceptable.

## 2- Les modalités d'application de la loi « Montagne »-précision de l'art-L. 145-3

A côté des espaces agricoles stratégiques, le PADDUC peut, en ce qui concerne la protection des espaces à vocation agricole, encadrer les documents locaux d'urbanisme et les autorisations d'urbanisme en précisant les modalités d'application de la loi « Montagne ».

A cet égard, l'article L. 145-3-I du code de l'urbanisme dispose que : *les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition.*

### 2.1- Les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle

Ils sont constitués par les espaces à vocation pastorale reconnus d'intérêt agronomique pour les systèmes de production traditionnels.

#### **Il s'agit :**

Source : SODETEG , qui est une étude pour un zonage agro-sylvo-pastoral qui représente :

les espaces améliorables à forte potentialité : PB1+PB2

les espaces améliorables à potentialité moyenne : P3+P4+PB3+PB4



les espaces pour l'arboriculture traditionnelle : OL+CH

Source : Référentiel Pédologique Approfondi -GéODARC :  
les espaces pastoraux remarquables

Source : Recensement Parcellaire Graphique et/ou observations locales :  
les espaces exploités et nécessaires au fonctionnement des systèmes d'exploitation locaux : cultures fourragères, légumières, fruitières, céréalières, les espaces naturels à vocation pastorale comprenant les alpages ou estives et les zones de parcours.

## Prescriptions

### Principes de préservation :

- La vocation agricole et pastorale des espaces identifiés ci-dessus est préservée conformément à l'article L 145-3-I du code de l'urbanisme, qui est par ailleurs directement opposable aux autorisations d'urbanisme.
- Ces espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles et pastorales sont préservés. Pour assurer une continuité fonctionnelle, ces espaces doivent être maintenus dans leur ensemble. À cette fin la continuité des voies de communication nécessaires à la circulation des engins agricoles et des troupeaux est à maintenir et à rétablir chaque fois que cela est possible.
- Dans ces espaces, l'absence d'exploitation ou l'existence d'une friche ne saurait justifier l'extension de l'urbanisation.
- Les espaces support d'une exploitation forestière sont classés en zone naturelle et forestière.
- Le déclassement de ces espaces ne peut intervenir qu'à la stricte condition de la consommation préalable des espaces urbanisables et de l'impossibilité de la création de Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement selon les modalités prévues par le PADDUC. Il doit être justifié par le besoin démographique.  
Les documents d'urbanisme locaux justifient de la réalisation de l'ensemble de ces conditions. En outre, ils justifient la détermination du périmètre déclassé par un Document d'Objectif Agricole et Sylvicole (DOCOBAS) de préférence de dimension intercommunale ou équivalent qui prévoient des mesures de compensation notamment sous la forme de : zones agricoles protégées (ZAP), Périmètres de Protection et de Mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains, politique d'aménagement foncier rural adaptée et d'intervention foncière à destination agricole, la réalisation d'infrastructures ou d'équipements destinés à moderniser et optimiser l'activité agricole locale (ex : piste, réseaux d'eau, réseaux d'électricité...), mesures de soutien aux activités agricoles dans l'ensemble des espaces identifiés ainsi que d'outils de gestion.
- La mise en compatibilité des documents d'urbanismes avec le PADDUC doit s'appuyer sur la réalisation systématique d'un DOCOBAS ou équivalent et de la mise en œuvre effective d'un processus de protection et de compensation concourant à la mobilisation ou à la viabilisation de la zone agricole.

Dans ces espaces, peuvent seuls être autorisés :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'exploitation agricole et pastorale.
- La réfection et une seule extension limitée des bâtiments existants à la date d'approbation du PADDUC et incompatible avec la vocation des espaces concernés.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, conformément à la loi et à la triple condition :
  - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et pastorale,
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - et sous réserve de justifier qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'est envisageable à un coût économique ou environnemental acceptable.

## 2.2- Les espaces naturels, sylvicoles et pastoraux

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

### **Il s'agit de :**

Source : SODETEG , qui est une étude pour un zonage agro-sylvo-pastoral qui représente :

les espaces d'intérêts pastoraux à sylvo-pastoraux : 3+7+9

les espaces de réserve : m+M+m'+M'+AS+H

les zones forestières : NR+1+2+6

Source : Inventaire Forestier National

les espaces forestiers :IFNACFHMQ

les espaces pastoraux à sylvo pastoraux : IFNZ

+IFN44+IFN48+IFN49+IFN64+IFN68+IFNW

### Prescriptions

#### Principes de préservation :

- La vocation naturelle et agro-sylvo-pastorale, des espaces identifiés ci-dessus est préservée conformément à l'article L 145-3-I du code de l'urbanisme, qui est par ailleurs directement opposable aux autorisations d'urbanisme.
- Ces espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agro-sylvo-pastorales et forestières sont préservés. Pour assurer une continuité fonctionnelle, ces espaces doivent être maintenus dans leur ensemble.
- Dans ces espaces, l'absence d'exploitation ou l'existence d'une friche ne saurait justifier l'extension de l'urbanisation.
- Les espaces support d'une exploitation forestière sont classés en zone naturelle et forestière.
- En outre, le respect des paysages et des milieux environnants est assuré.
- Cette protection est renforcée en raison de l'exposition au risque incendie des espaces

concernés.

Dans ces espaces, peuvent seuls être autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et au développement de l'exploitation pastorale ou forestière.
- La réfection et une seule extension limitée des bâtiments existants à la date d'approbation du PADDUC et incompatible avec la vocation des espaces concernés.
- Les travaux et aménagements légers destinés à l'accueil du public et aux activités de loisirs de nature qui assurent la mise en valeur du site et contribuent à une gestion de la fréquentation par le public.
- Les pistes forestières privées et publiques. La voirie étant un élément incontournable de la gestion forestière, l'étude des réseaux doit se faire par massif forestier. **Cependant, pour des raisons d'impact et de coût, la priorité sera donnée à la réfection des pistes existantes partout où c'est possible.** Au moment de leur conception les besoins des autres utilisateurs (agriculteurs, prévention incendie...) sont pris en compte ainsi que les éventuels impacts sur l'environnement et le paysage. **Conformément à la réglementation, l'usage de ces pistes à d'autres fins pouvant avoir des conséquences néfastes sur l'environnement ne saurait être accepté.**
- La création d'une piste et les travaux d'exploitation doivent respecter notamment les dispositions de la Loi sur l'eau.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics favorisant notamment le désenclavement des espaces naturels et de redéploiements agro-sylvo-pastoraux, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les équipements liés à la production d'énergie renouvelable, dès lors qu'ils ne compromettent pas leur vocation et qu'ils limitent au maximum leurs impacts sur les paysages.
- Les équipements liés à la production d'énergie renouvelable et les installations liées à la 1ère transformation du bois, dès lors qu'ils ne compromettent pas leur vocation et qu'ils limitent au maximum leurs impacts sur les paysages.

Rappel de la réglementation

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

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

#### Préconisations

- Les collectivités territoriales pourront encourager le maintien des activités de production traditionnelles qui contribuent directement à la gestion des milieux et pourront :
  - Mettre en œuvre une politique d'aménagement foncier rural adaptée et d'intervention foncière à destination agricole.
  - Réaliser des infrastructures ou équipements destinés à moderniser et optimiser l'activité agricole locale (ex : pistes, réseaux d'eau, réseaux d'électricité...).
  - Mettre en place des mesures de soutien aux activités agricoles dans l'ensemble des espaces identifiés ainsi que des outils de gestion.

#### Remerciements

Mme Maria Guidicelli, Présidente de l'Agence d'Aménagement durable, de planification et d'Urbanisme de la Corse ainsi que ses collaborateurs, remercient chaleureusement l'ensemble des personnes qui ont participé aux Ateliers Montagne et contribué à l'élaboration de ce document.

Sans leur mobilisation régulière et constructive il n'aurait pas été possible d'appréhender les véritables problématiques de la montagne corse et d'en dégager les mesures pour y répondre au mieux.

La pertinence des interventions et la qualité des contributions ont ainsi permis de consolider un nouveau modèle de développement pour les territoires les plus contraints de l'île.

Nous sommes reconnaissants à tous les participants d'avoir bien voulu, avec nous, construire ce Plan Montagne pour la Corse.