



La question de l'urbanisme en Corse présente un paradoxe auquel il convient collectivement de mettre fin. En effet, alors que la préservation de l'environnement et l'endiguement de la pression foncière sont des objectifs partagés par l'ensemble des acteurs publics, le territoire corse souffre d'un important retard, comparé aux autres régions métropolitaines, dans l'établissement de documents d'urbanisme. Or, seuls ces documents d'urbanisme à l'échelle communale et intercommunale peuvent générer une planification capable de préserver l'environnement tout en permettant un développement harmonieux du territoire et la production de logement.



Dans cette logique, le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (Padduc), porté par la collectivité territoriale, reflète une volonté politique forte d'encadrer et d'anticiper les questions du développement et de l'aménagement durables de l'île. Il fournit un cadre stratégique et réglementaire stable pour l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme, auxquels il est opposable depuis fin 2015.

Ainsi, si le retard est important, la dynamique est engagée avec 155 documents en cours d'élaboration ou de révision mais elle doit rester soutenue et traduire des projets d'aménagement durable répondant aux politiques locales de l'habitat et de développement économique tout en préservant le patrimoine naturel et paysager.

Au-delà de la planification, la réponse à ces enjeux sociaux et économiques nécessite une stratégie publique en matière de maîtrise foncière et d'aménagement. Les outils dont dispose aujourd'hui la Corse, comme le Groupement d'intérêt public pour la reconstitution des titres de propriétés (GIRTEC), l'Office foncier et les opérateurs publics d'aménagement, doivent prendre toute leur part dans l'élaboration et la mise en œuvre de ces stratégies sous l'impulsion des collectivités.

L'aménagement ne doit plus être subi mais planifié afin d'offrir les perspectives de développement raisonné et durable que mérite la Corse. L'Etat, comme il l'a toujours été, se tient aux côtés des collectivités dans cette tâche essentielle pour l'avenir de l'île, et s'appête à diffuser un document "boîte à outils" permettant de répondre aux principales questions des élus en les orientant vers le service de l'Etat pertinent.

L'URBANISME, UN ENJEU MAJEUR

En raison de la pression foncière dans les communes du littoral et des contraintes fortes (topographie, patrimoine naturel, risques, servitudes) sur l'ensemble du territoire, l'urbanisme est un enjeu majeur pour la Corse afin de permettre le développement économique et démographique de l'île tout en maîtrisant la consommation de l'espace.

Le cadre légal qui s'impose à l'urbanisme est principalement constitué de la loi montagne (1985), de la loi littoral (1986) et du PADDUC, opposable depuis fin 2015. La géographie insulaire rend ce cadre particulièrement contraignant puisque 322 communes sur 360 sont soumises à la loi montagne et 98 à la loi littoral. 69 communes sont soumises aux dispositions de ces deux grandes lois d'aménagement.

En conformité avec ces dispositions cadres, les communes ont le devoir d'élaborer des documents d'urbanisme qui permettent de planifier le territoire communal en définissant notamment les zones où la poursuite de l'urbanisation est possible et celles où toute nouvelle construction est prohibée.

Toutefois, la couverture du territoire insulaire est peu satisfaisante.

En effet, sur les 360 communes corses, seules 166 communes, principalement littorales et représentant environ 85% de la population, sont pourvues d'un document d'urbanisme approuvé : 53 plans locaux d'urbanisme (PLU), 77 cartes communales et 36 plans d'occupation des sols (POS).

Les contestations devant le tribunal administratif qui ont pu avoir lieu, ont parfois abouti à des annulations partielles ou totales de ces documents, principalement en raison de leur incompatibilité avec la loi littoral voire ponctuellement avec la loi montagne (zones agricoles).

Dans les secteurs ainsi annulés ou déclarés illégaux, la réglementation applicable est bien souvent le règlement national d'urbanisme (RNU), chaque décision nécessitant alors un avis conforme de l'État, au cas par cas, en dehors de toute planification.

Les échéances

A ce jour, 155 procédures d'élaboration ou de révision de documents d'urbanisme (PLU et carte communale) sont engagées.

Une des échéances importantes pour ces communes est la mise en compatibilité avec le PADDUC qui doit être effective avant le 24 novembre 2018. Par ailleurs, en conformité avec les dispositions de la loi Alur, les 36 communes disposant d'un POS doivent avoir élaboré un PLU avant le 27 mars 2017. La majorité de ces communes, bien qu'ayant engagé les procédures avant la fin 2015, n'aboutiront pas à l'échéance, ce qui les conduira à être soumises au RNU avec application du PADDUC. La plupart d'entre elles devraient pouvoir néanmoins élaborer leur PLU d'ici la fin 2017 ou le début 2018 afin de retrouver la maîtrise de leur aménagement.

Il n'y a à ce jour aucun PLU intercommunal en Corse. Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est en élaboration assez avancée en Balagne et un autre vient d'être prescrit en Corse Orientale.



URBANISME, QUI FAIT QUOI ?

En matière de planification, les communes souhaitant maîtriser l'aménagement et le développement de leur territoire disposent d'un certain nombre d'outils, à commencer par les cartes communales et les PLU. Le plan local d'urbanisme, essentiel sur les communes littorales, est l'outil de planification adapté à une vision de l'aménagement à un horizon de 10 à 15 ans. Il permet de définir les choix politiques importants du développement de la commune, en définissant pour chaque zone les règles en matière d'urbanisme.

L'État, pour sa part, à travers le « porter à connaissance » éclaire les communes qui se lancent dans l'élaboration de documents d'urbanisme, sur les normes à respecter. L'État donne également un avis sur le document arrêté, avant mise à l'enquête publique. Enfin, l'État exerce le contrôle de légalité sur les documents d'urbanisme approuvés.

Une fois dotées d'un PLU (ou d'une carte communale), les communes exercent la compétence d'urbanisme qui se traduit notamment par la délivrance des actes du droit des sols (permis de construire notamment) par le maire. L'application du droit des sols peut s'exercer selon plusieurs modalités : les intercommunalités peuvent mettre en place un centre mutualisé d'instruction (CAPA en Corse-du-Sud et CC Fium'orbu Castellu en Haute-Corse, par exemple), la commune peut instruire elle-même les actes, ou via la mise à disposition du service instructeur de la DDTM. Quelle que soit l'organisation retenue, la délivrance des permis et autres actes est de la responsabilité du maire. L'État exerce *in fine* le contrôle de légalité des actes.

PLU(i) : plan local d'urbanisme intercommunal
SCoT : schéma de cohérence territoriale
PADDUC : plan d'aménagement et de développement durable de la Corse
Loi Alur : loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové



LES DDTM

Les **directions départementales des territoires et de la mer** sont des directions interministérielles placées sous l'autorité des préfets de département, et du préfet maritime pour certaines de leurs missions. Elles sont chargées de :

- la mise en œuvre de la politique agricole commune (1er pilier de la PAC) ;
- la mise en œuvre de l'action de l'État en matière d'aménagement et d'urbanisme ;
- la prévention des risques naturels et technologiques ;
- la mise en œuvre des politiques de l'État en matière de logement et de rénovation urbaine ;
- la gestion des activités maritimes, littorales et du domaine public naturel ;
- la gestion des gens de mer ;
- la mise en œuvre de l'action de l'État en mer ;
- les missions de police portuaire ;
- l'appui et l'accompagnement des collectivités dans la mise en œuvre de leurs projets ;
- la préservation de l'eau et des milieux aquatiques ;
- la préservation de la forêt contre le risque incendie ;
- l'exercice des différentes polices de la nature et de l'environnement ;
- les missions de sécurité et d'éducation routières.

Les DDTM sont implantées à Bastia, Ajaccio et disposent d'antennes territoriales (Calvi, L'Île-Rousse Corte, Sartene, Porto-Vecchio...). 334 agents y travaillent.

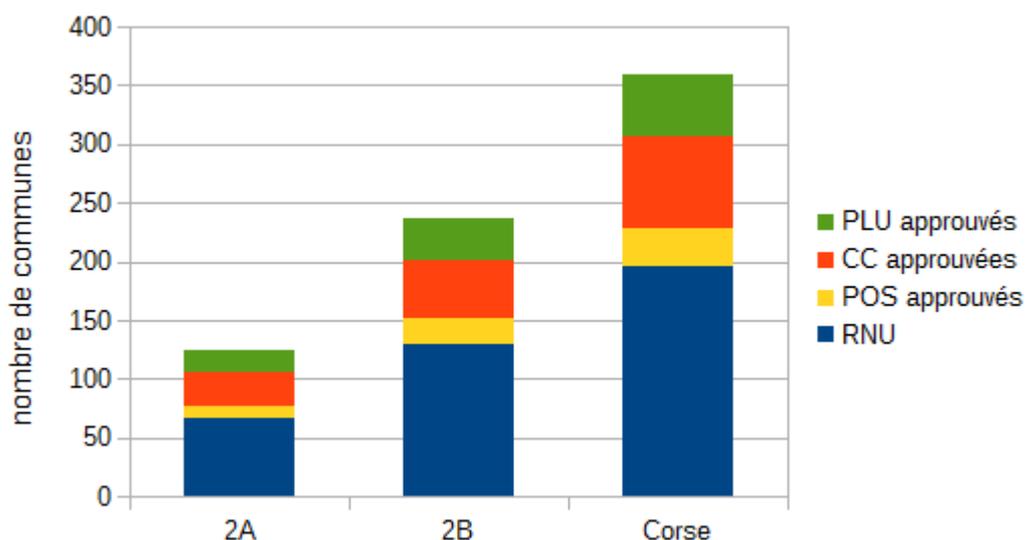


FOCUS : LA PLANIFICATION SUPRA COMMUNALE

La mise en cohérence des politiques publiques sur un territoire est un exercice difficile nécessitant une vision équilibrée de l'aménagement du territoire. La protection de l'environnement et des ressources naturelles est un objectif majeur au moment où est engagée la transition écologique et énergétique. Mais il faut aussi de nouveaux logements, des équipements. En milieu rural, la population peut être fragilisée, notamment par le manque de transports publics, par un aménagement numérique insuffisant et doit faire face à la précarité énergétique. Les schémas de cohérence territoriale, les SCoT, sont les documents à privilégier pour répondre à ces différents enjeux.

L'élaboration d'un SCoT est un moment partagé de réflexion, qui prépare l'avenir d'un territoire et de ses habitants sur de larges bassins de vie. Document de planification stratégique à l'échelle intercommunale, le SCoT renforce la prise en compte des défis environnementaux dans la gestion des territoires (réduction des émissions de gaz à effet de serre, organisation des mobilités et des déplacements, préservation de la biodiversité, réduction des consommations foncières, localisation des commerces, organisation de l'espace, habitat, déplacements...). C'est pourquoi, la construction d'un SCoT implique d'appréhender différentes échelles temporelles (5, 10, 20 voire 40 ans).

Un PLU intercommunal devra respecter les options fondamentales du SCoT afin de lui être compatible. Il doit exprimer le projet d'aménagement, de développement durable communautaire et sa traduction spatiale. Cette vision partagée s'effectue à l'échelle intercommunale où s'organise l'essentiel des activités quotidiennes. Elle doit se nourrir de toutes les questions concernant la gestion de l'espace. Le PLU(i) doit assurer la cohérence du projet local avec les politiques départementales, régionales (PADDUC notamment) et nationales.





UN MAIRE AUX PRISES AVEC L'EXERCICE DE PLANIFICATION

Par Georges Gianni, maire de Lecci

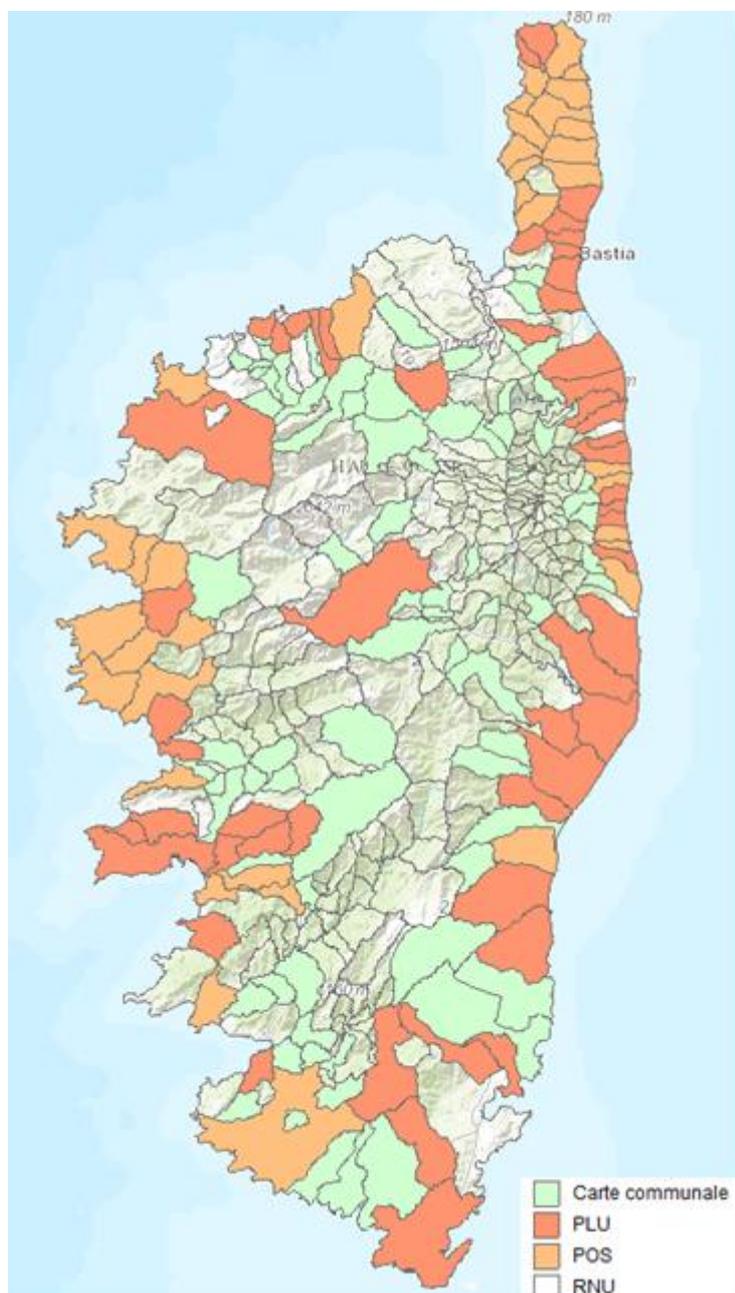
La commune de Lecci se trouve dans l'obligation de réviser le PLU pour se mettre en conformité avec le PADDUC en prenant en compte toutes les contraintes telles le respect des espaces proches du rivage, les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique, les sites NATURA 2000, les espaces remarquables caractéristiques et les espaces stratégiques agricoles. Il faut également tenir compte du plan de risques inondations, submersion, et incendie.

Un premier constat fait apparaître que la commune, située sur le littoral, est fortement impactée par la saisonnalité d'où une forte présence de résidences secondaires (plus de 70%) et une tendance à l'augmentation des permis de construire ces dernières années pour des constructions à usage locatif estival.

Pour inverser cette tendance, la municipalité projette de créer au centre du village des logements collectifs et un lotissement communal pour faciliter l'accès à la propriété de manière à obtenir un habitat permanent (tel le lotissement communal de San Ciprianu) et des lotissements privés destinés à l'habitat principal. Un autre impératif est de répondre aux propriétaires désireux de construire sur leur terrain autour des hameaux en évitant le "mitage". Des surfaces urbanisables vont donc se trouver fortement réduites.

Par ailleurs, la municipalité, constatant le succès obtenu par le marché hebdomadaire situé au cœur du village, a envisagé de faciliter l'installation de commerces et services de proximité.

En conclusion, l'exercice de planification est certes complexe et lourd, mais c'est un investissement nécessaire, si l'on veut assurer la maîtrise de l'aménagement du territoire communal.



Etat de la planification

*PLU : plan local d'urbanisme
CC : carte communale
POS : plan d'occupation des sols
RNU : règlement national d'urbanisme*