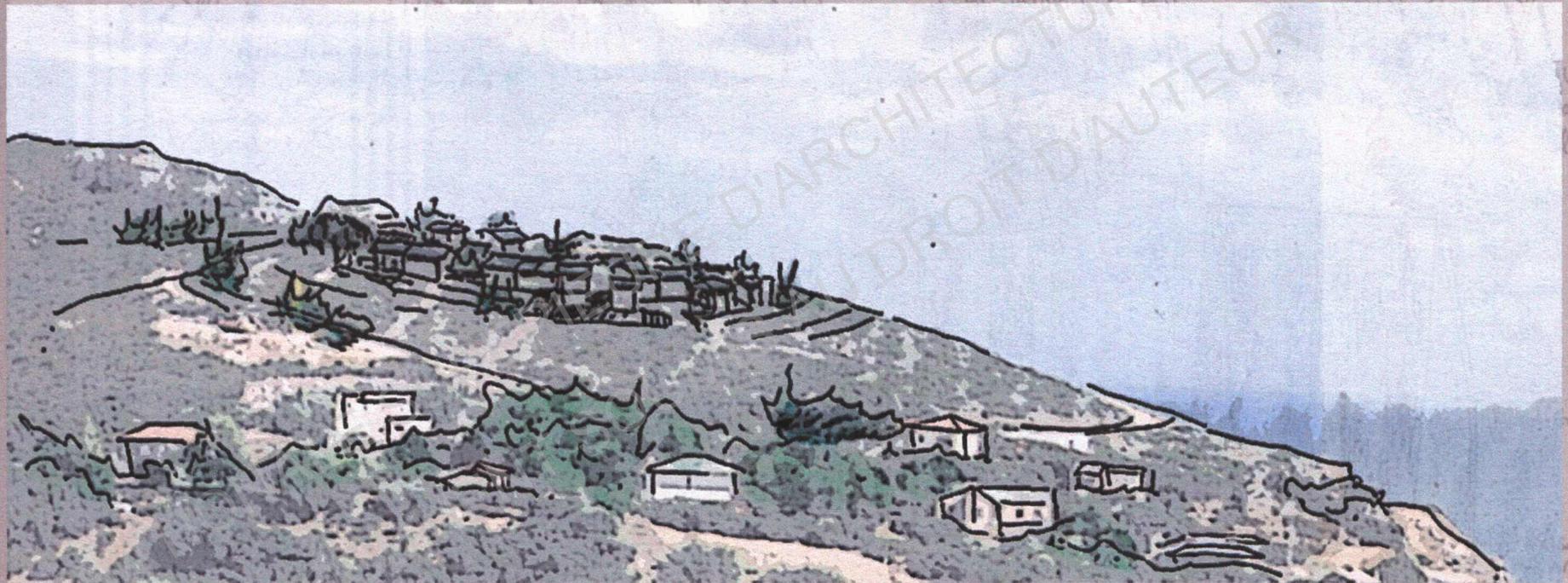


LA LOI LITTORAL:

VERS QUELLE FORME D'URBANISATION POUR LES COMMUNES DU LITTORAL CORSE?



Ecole d'architecture de Marseille - Luminy
Session de TPE de Novembre 2005

Travail Personnel de Fin d'Études
Présenté par MARIOTTI Michèle
Directeur d'études: PASQUALI René

TOUTE REPRODUCTION MÊME
PARTIELLE EST INTERDITE,
sans autorisation des
propriétaires des droits
LOI DU 11.03.1957

T 2580

COMPOSITION DU JURY

Ecole d'Architecture de Marseille Luminy
5, rue de la Chapelle
13288 Marseille Luminy
13288 MARSEILLE Cedex 9 - C.924

René PASQUALI

Directeur d'études
Architecte DPLG - Maîtrise droit public

Jean-Baptiste LECCIA

Deuxième enseignant EAML
Docteur aménagement - DES droit public - Dipl sciences po - licence histoire

Jean-Louis ROUX

Enseignant extérieur
Architecte DPLG
Enseignant à l'école d'architecture de Montpellier

Jean-Paul LACROIX

Troisième enseignant EAML
Plasticien ENSAD

Ange-Pierre VIVONI

Personnalité compétente
Maire de Sisco - Président de l'association des maires de Haute-Corse -
Vice-président de l'office de l'environnement - Formateur à l'éducation nationale

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SCIENTIFIQUE AU DROIT D'AUTEUR

REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier l'ensemble des membres du jury qui ont accepté d'assister à ma soutenance et qui, par leur soutien et leur disponibilité, ont participé à la réalisation de ce mémoire.

Je remercie tout particulièrement M. Pasquali, mon directeur d'études, qui a suivi l'évolution de mon travail.

Je remercie également M. Vivoni, maire de Sisco, pour son aide et pour les renseignements qu'il m'a transmis.

Enfin, je remercie M. Leccia, M. Roux et M. Lacroix pour les conseils qu'ils m'ont donnés.

AVANT-PROPOS

En ce qui concerne le choix de sujet de ce travail de fin d'études, ma volonté première a été de réaliser une étude inscrite en continuité de ma formation. Celle-ci a été orientée vers le domaine de l'urbanisme. En effet, après avoir choisi l'option urbanisme en 4^e année, j'ai suivi le mastère MHUPV (Mastère en Habitat, Urbanisme et Politique de la Ville) à l'école de commerce Euromed. J'ai ensuite effectué mon stage de troisième cycle dans une Société d'Economie Mixte, Bastia Aménagement. Ce stage était orienté vers le suivi des actions menées sur le centre ancien de Bastia.

Ma deuxième volonté a été de réaliser une étude qui puisse m'être utile dans le cadre de l'exercice futur de ma profession. Actuellement les actions réalisées ou à réaliser prochainement dans le domaine de l'urbanisme en Corse sont, dans un premier temps, majoritairement de type réglementaire. En effet, de nombreuses communes ne possèdent pas encore de documents d'urbanisme (en Août 2004, 1 PLU approuvé, 78 POS dont 27 approuvés et 51 en révision, aucun document de synthèse micro-régionale type SCOT). Une des difficultés posées dans la réalisation de ces documents, qui se situe au cœur de l'actualité urbanistique corse, est la restriction des possibilités de développement urbain imposée par les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral. La quasi-totalité des communes corses est soumise à la loi montagne ou à la loi littoral. Cette réglementation, de portée nationale, engendre particulièrement des polémiques sur le territoire corse, polémiques qui se justifient par l'existence de spécificités régionales qui créeraient des difficultés de développement supplémentaires. Ainsi ont eu lieu des débats sur la mise en place de dérogations pour le territoire corse, lors de l'élaboration de la loi sur la Corse de 2002.

Le présent mémoire abordera le thème de la loi littoral. Cette loi devrait avoir une influence relativement importante sur l'évolution de l'aménagement du territoire en Corse. En effet, son impact sera d'autant plus grand sur l'île que le littoral représente une part importante du territoire régional du fait même de l'insularité et qu'il est le lieu de concentration de la majorité de la population. Cette étude se concentrera sur l'approche urbanistique de la loi, c'est-à-dire sur le mode d'extension des communes du littoral et plus particulièrement sur la notion de *hameau nouveau intégré à l'environnement*. Un projet urbain et architectural viendra illustrer cette réflexion. Ce projet se situe dans la partie littorale de la commune de Sisco, village du Cap Corse.

SOMMAIRE

| | | | |
|------------------|---|----|----|
| PREAMBULE | Un littoral de plus en plus protégé | P. | 1 |
| I. | PRESENTATION DES DONNEES : URBANISATION DU LITTORAL CORSE ET LOI LITTORAL | P. | 6 |
| A.) | REGARD SUR L'URBANISME DU LITTORAL CORSE..... | P. | 6 |
| 1) | Historique du rapport de la société corse au littoral..... | P. | 6 |
| 2) | Implantation et formation des « structures urbaines » du littoral corse..... | P. | 10 |
| B.) | LES IMPACTS DE LA LOI LITTORAL SUR L'URBANISME | P. | 15 |
| 1) | Des principes d'occupation du territoire..... | P. | 15 |
| 2) | Des orientations sur les formes d'urbanisation..... | P. | 17 |
| 3) | Des interprétations de l'esprit de la loi..... | P. | 22 |
| II. | L'EXTENSION DES COMMUNES LITTORALES CORSES | P. | 24 |
| A.) | L'APPLICATION DE LA LOI AU LITTORAL CORSE | P. | 24 |
| 1) | Des difficultés dues à la diversité des paysages..... | P. | 24 |
| 2) | La place du hameau nouveau intégré à l'environnement..... | P. | 28 |
| B.) | INTERPRETATION DE LA NOTION DE HAMEAU NOUVEAU INTEGRE A L'ENVIRONNEMENT | P. | 32 |
| 1) | Les caractéristiques du hameau corse traditionnel..... | P. | 33 |
| 2) | Eléments à prendre en compte et préconisations pour la création de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement..... | P. | 39 |
| III. | UN PROJET DE HAMEAU NOUVEAU A SISCO EN REPONSE A UNE COMMANDE PRIVEE | P. | 46 |
| A.) | ANALYSE DU TERRITOIRE..... | P. | 46 |
| 1) | Présentation du site..... | P. | 46 |
| 2) | Etude urbaine et paysagère de la commune de Sisco..... | P. | 48 |
| B.) | LE PROJET | P. | 69 |
| 1) | Propositions de typologies de bâti | P. | 69 |
| 2) | Scenarii d'aménagement..... | P. | 70 |
| 3) | Contre-projet..... | P. | 78 |

| | |
|---|--------------|
| IV. REINTERPRETATION DU HAMEAU NOUVEAU A L'ECHELLE DE L'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE : ILLUSTRATION AVEC LE CAS DE SISCO..... | P. 82 |
| A.) CHOIX D'IMPLANTATION DE LA NOUVELLE URBANISATION..... | P. 82 |
| 1) Urbanisation actuelle..... | P. 82 |
| 2) Extension future..... | P. 85 |
| B.) DETERMINATION DU « SITE CAPABLE »..... | P. 87 |
| C.) DETERMINATION DU PAYSAGE BÂTI..... | P. 93 |
| 1) Scénario 1 : la multiplication des hameaux..... | P. 93 |
| 2) Scénario 2 : une nouvelle entité urbaine à plus grande échelle que le hameau traditionnel..... | P. 95 |

| | |
|---------------------------------|---------------|
| CONCLUSION GENERALE..... | P. 110 |
|---------------------------------|---------------|

| | |
|---------------------|---------------|
| ANNEXES..... | P. 111 |
|---------------------|---------------|

| | |
|--------------------|--|
| Annexe I | Dispositions particulières au littoral – partie législative du code de l'urbanisme |
| Annexe II | Dispositions particulières au littoral – partie réglementaire du code de l'urbanisme |
| Annexe III | Cartes relatives à l'occupation du territoire corse |
| Annexe IV | Tableau d'assemblage des cartes de l'atlas loi littoral pour la Haute-Corse |
| Annexe V | Article 12 de la loi du 22 janvier 2002 relative à la Corse |
| Annexe VI | Photos de hameaux de régions françaises |
| Annexe VII | Premier projet |
| Annexe VIII | Le projet d'architecture : un hameau nouveau intégré à l'environnement |

LISTE DES SIGLES UTILISES
TABLE DES ILLUSTRATIONS
BIBLIOGRAPHIE

PREAMBULE

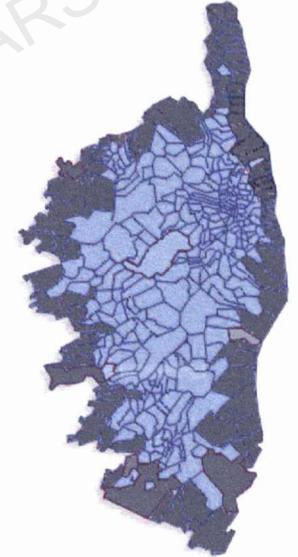
_____ Un littoral de plus en plus protégé

1000 kilomètres de côtes bordent la « *montagne dans la mer* » que représente la Corse. Ce littoral, qui constitue 36% du territoire insulaire, représente incontestablement une des richesses de l'île. Il témoigne, à l'image de la Corse dans son ensemble, d'une variété exceptionnelle de paysages. Un contraste très marqué apparaît entre les contours plats et rectilignes des côtes orientales et ceux, abrupts et dentelés, des côtes occidentales. Les côtes découpées forment de nombreuses baies, anses et golfes.

La renommée du littoral corse tient particulièrement à la nature sauvage de ses côtes, largement préservées de l'urbanisation. Plus de 70% des rivages sont restés naturels, notamment grâce à la multiplication des régimes de protection (sites classés ou inscrits, réserves naturelles, parcs naturels, acquisitions du conservatoire du littoral et des rivages lacustres). Le conservatoire du littoral a acquis un important patrimoine sur l'île, puisqu'il possède pratiquement le quart des rivages.

Cette image « *authentique* » des côtes insulaires est à l'origine de leur succès touristique. Le littoral corse représente une terre d'enjeux, à la fois environnement de qualité d'une beauté remarquable et source de richesse économique.

Cette ambivalence entre environnement exceptionnellement préservé et potentialités économiques a fait naître des tensions.



Historique régional de la protection du littoral : entre la tentation d'un aménagement littoral à vocation touristique et la volonté de sauvegarde d'un littoral sauvage

En Corse, des manifestations pour la défense de l'environnement littoral apparaissent dans les années 70. Des mouvements autonomistes et nationalistes expriment leurs craintes face à la multiplication des projets de construction sur le littoral. En effet, le schéma d'aménagement, élaboré en 1971, donnait au tourisme une place prépondérante pour le développement de la Corse. On assiste alors à une multiplication des résidences secondaires et des lotissements le long du littoral. Ce schéma suivait la logique déjà mise en place par le PAR (Plan d'Action Régional) de 1957. Les PAR avaient pour objectif de corriger les disparités régionales françaises engendrées par le processus sélectif de croissance. Ainsi, pour le territoire corse, ce plan « *envisageait un développement global et harmonieux de toutes les potentialités locales et faisait du tourisme « le levier de la renaissance corse » seul « capable de remplir le rôle de multiplicateur économique » et d'être « un facteur de prospérité »* » [Etudes corses, n°26, art. de Gérard Richez et Josy Richez-Battesti]. Les militants politiques défenseurs de la nature ont fait échouer la plupart des projets, avec l'objectif de dénoncer le « *danger pour la Corse et les corses à s'engager dans un processus de croissance touristique aussi massive dont ils n'avaient pas eu l'initiative, dont ils n'avaient pas la maîtrise* » [Etudes corses, n°26].

Ces réactions ont permis d'éviter à la Corse de se retrouver dans une situation semblable à celle des Baléares. En effet, si le programme avait été fidèlement mis en place, la Corse serait devenue une île qui, bien que deux fois plus étendue que les Baléares, aurait eu une capacité d'accueil voisine de celles-ci, pour une population 2,5 fois inférieure.

La planification de grandes opérations immobilières touristiques a tout de même eu une conséquence positive pour la protection du littoral. L'arrêt de ces grands projets a positionné certains promoteurs à la tête de terrains littoraux « en portefeuille ». Ces terrains ont ainsi pu être achetés par l'état, puis par le Conservatoire du littoral et des rivages lacustres et placés ainsi sous un régime de protection efficace.

Tandis que les réactions face à l'occupation « anarchique » du littoral se multiplient en Corse et dans les autres régions, des dispositions sont prises au niveau national.

Historique national de la protection du littoral dans le domaine de l'urbanisme : naissance et intensification des régimes de protection

C'est à partir des années 70 que l'urbanisme français prend réellement et concrètement en considération le respect de l'environnement. Avant cette date, la protection de l'environnement ne constituait pas un objectif primordial. Les priorités étaient alors de construire vite et en quantité pour répondre aux besoins urgents en logements. Ce n'est que dans un deuxième temps que les politiques urbaines se sont préoccupées plus attentivement des aspects qualitatifs de l'urbanisme.

Ainsi, la loi du 10 Juillet 1976 sur la protection de la nature place la protection de l'environnement comme un objectif prioritaire, car reconnue d'intérêt général.

La même année, la loi du 31 Décembre portant réforme de l'urbanisme « *consacre cette évolution en renforçant la lutte contre le mitage de l'espace rural et en imposant des études d'environnement à défaut d'études d'impact lors de l'établissement des documents d'urbanisme* » (Daloz Droit de l'urbanisme).

Dans le même temps, sont mises en place les **directives d'aménagement national pour la protection des espaces sensibles** (littoral, montagne, voisinage des aérodromes). Elles constituent le premier régime de protection du littoral au titre du Code de l'urbanisme.

Elles avaient pour objet de faire respecter localement les impératifs de la politique nationale d'aménagement du territoire alors que toutes les compétences en matière de planification urbaine et de délivrance des autorisations d'occupation des sols appartenaient encore à l'Etat. La **directive relative à la protection et à l'aménagement du littoral** a été approuvée par un décret en 1979. Ces directives étaient opposables aux demandes d'autorisation de construire et de lotir.

Suite aux lois de décentralisation de 1983, la nécessité a été de donner un fondement législatif aux mesures particulières de protection de ces zones et de les rendre opposables aux documents d'urbanisme dont l'établissement était devenu de la compétence des communes ou groupements de communes. Ces lois contenaient des dispositions prévoyant la mise en place de **lois d'aménagement et d'urbanisme** se substituant aux directives d'aménagement national. En ce qui concerne le littoral, des dispositions valant loi d'aménagement et d'urbanisme ont été mises en place par la **loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral**. Cette loi était opposable aux documents d'urbanisme (SD et POS), aux autorisations individuelles et aux opérations d'urbanisme. La loi de 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire modifie le régime des lois d'aménagement et d'urbanisme en posant le principe de

compatibilité limitée : un document d'urbanisme inférieur n'a à être compatible qu'avec le document qui lui est immédiatement supérieur. Ainsi, les lois d'aménagement et d'urbanisme ne devenaient opposables qu'aux documents d'urbanisme qui leur étaient immédiatement inférieurs.

La loi littoral en bref

La loi littoral détermine les conditions d'utilisation et de mise en valeur des espaces terrestres, maritimes et lacustres. Elle s'applique aux communes riveraines des océans, mers, étangs salés, plans d'eau intérieurs de plus de 1000 hectares et dans certains cas des estuaires et deltas.

Ces espaces concernés par la loi littoral ont fait l'objet d'une protection particulière car ils devenaient des espaces « sensibles ». Accueillant de plus en plus d'activités maritimes, agricoles, industrielles, touristiques et de loisirs, particulièrement depuis les années 60, le littoral français « est devenu un espaces rare, objet de multiples convoitises et exposé à des risques de destruction écologique » (*Dalloz Droit de l'urbanisme*).

Les objectifs de cette loi d'aménagement et d'urbanisme sont complémentaires :

- protéger les équilibres biologiques et écologiques, préserver les sites, les paysages et le patrimoine culturel et naturel du littoral ;
- préserver et développer les activités économiques liées à la proximité de l'eau ;
- mettre en œuvre un effort de recherche et d'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral.

L'idée est donc de réaliser un aménagement durable, respectueux du milieu dans lequel il s'insère.

La difficulté est d'équilibrer les deux composantes de la réflexion, à savoir protection de l'environnement et développement économique.

Les années 90 marquent une nouvelle avancée dans la protection de l'environnement et par conséquent du littoral. Le concept de *développement durable* est reconnu par la conférence de Rio de 1992, puis consacré législativement en France par la loi du 2 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. La loi du 8 Janvier 1993 développe la participation du droit de l'urbanisme à la protection et à la mise en valeur des paysages.

Le régime de protection du littoral, de même que celui de la montagne, est à nouveau modifié en 2000 par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains. Cette loi supprime les lois d'aménagement et d'urbanisme et les remplace par les « **dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral** ». Cette modification est surtout d'ordre qualitatif, le régime juridique des lois d'aménagement et d'urbanisme étant conservé pour l'essentiel. Les dispositions demeurent opposables aux documents d'urbanisme selon le principe de la compatibilité limitée.

Les dispositions d'urbanisme particulières au littoral sont codifiées aux articles L 146-1 à L 146-9 du Code de l'urbanisme. D'autres dispositions sont codifiées dans les codes de l'environnement et du tourisme.

Les dispositions d'urbanisme particulières au littoral peuvent être précisées sur certaines parties du territoire par des schémas de mise en valeur de la mer (**SMVM**), par des schémas régionaux d'aménagement, ainsi que par des directives territoriales d'aménagement (**DTA**) depuis 1995.

Outre ces procédures réglementaires, les pouvoirs publics ont mis en place une procédure d'action foncière à travers la création en 1975 d'un établissement public de l'État, le **conservatoire du littoral et des rivages lacustres**. Celui-ci « a pour mission d'acquérir les espaces qui doivent être sauvegardés et de veiller à leur conservation et leur restauration » (*Dalloz Droit de l'urbanisme*).

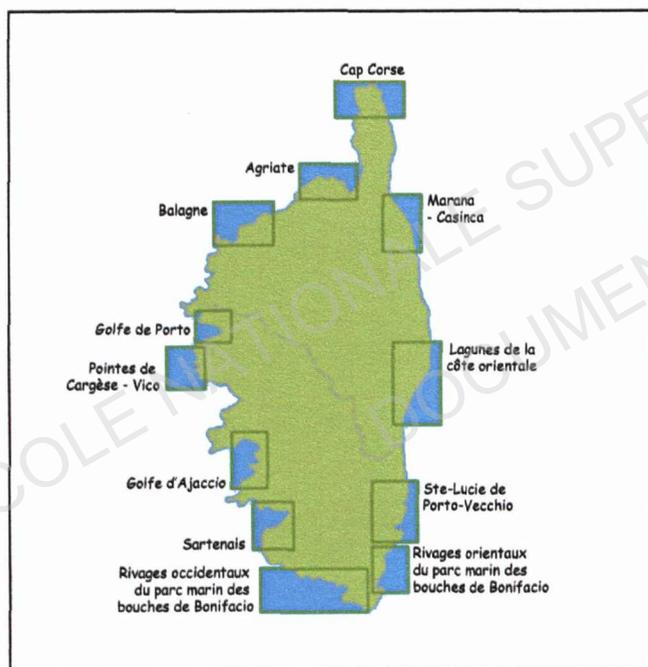
Quels sont les outils réglementaires mis en place dans l'île ?

La Corse possède, en plus des dispositions réglementaires nationales, un schéma d'aménagement régional comprenant un volet de SMVM. C'est le document actuellement utilisé lors de l'élaboration des PLU.

Un Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Corse (PADDUC) a été prévu par la loi du 22 janvier 2002 relative à la Corse. Ce document doit succéder au plan de développement et au schéma d'aménagement de la Corse. Actuellement en cours d'élaboration par la CTC, il aura valeur de décret. L'Etat quant à lui, a élaboré un Atlas de la loi Littoral de la Corse, document dans lequel il exprime sa vision de la loi. Ce document n'est pas opposable au tiers. Il a été créé pour faire face aux polémiques existantes autour de l'aménagement du littoral, ainsi qu'à l'absence de documents d'urbanisme dans beaucoup des communes concernées. L'objectif pour l'Etat est de clarifier sa position sur la définition de zones dont l'évocation dans la loi littoral reste très vague.

Le PADDUC, document final, pourra « préciser les modalités d'application, adaptées aux particularités géographiques locales » (art. L. 4424-11 de la loi du 22 janvier 2002), des articles L. 146-1 à L.146-9 du code de l'urbanisme relatifs aux dispositions particulières au littoral. Les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteur, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales devront être compatibles avec ce plan.

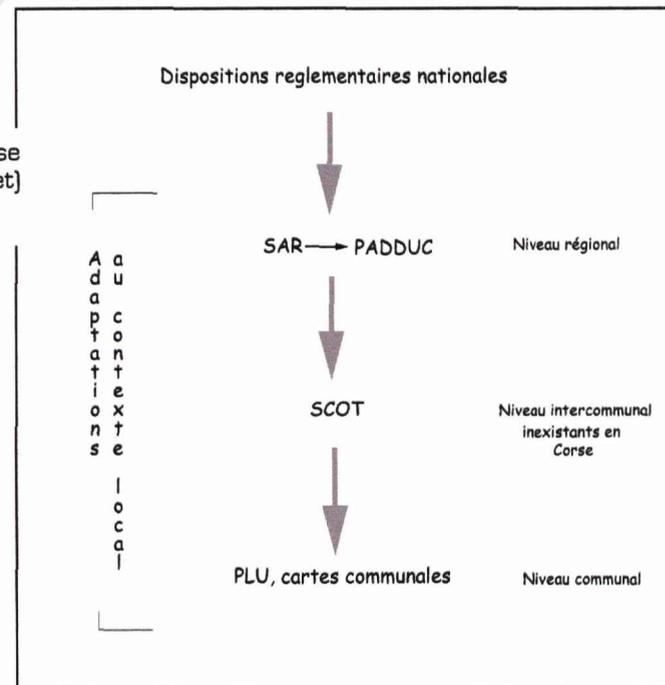
D'une manière générale, la loi relative à la Corse prévoit diverses mesures spécifiques à l'île. Dans le domaine de l'urbanisme, et plus particulièrement du littoral, elle traduit une volonté de compenser l'importance des restrictions d'urbanisation inhérentes au dispositif législatif, jugées parfois inadaptées au territoire corse, par une augmentation des pouvoirs de la CTC.



Les outils réglementaires en Corse
(en place ou en projet)

Les sites acquis par le
Conservatoire du littoral

L'action foncière pour la protection du littoral a été relativement importante en Corse, où le Conservatoire du littoral a acquis de vastes surfaces de terrains. Sept des vingt sites acquis les plus étendus se situent en Corse.



Problématique

L'idée de la loi littoral est donc d'avoir une maîtrise sur l'urbanisation afin qu'elle n'ait pas de conséquences néfastes sur les milieux environnants. Ainsi, certaines des dispositions du code de l'urbanisme relatives au littoral imposent des orientations concernant l'extension des communes. Elles influent sur l'évolution de « *forme urbaine* » de la commune.

Ces dispositions réglementaires donnent les grandes lignes de développement à suivre, mais ne prennent évidemment pas en compte les données du site. Il s'agit là de traiter chaque évolution urbanistique de commune au cas par cas. Cependant on peut trouver des pistes d'orientation communes à la région, en prenant en compte les spécificités territoriales de l'île.

L'intérêt de ce mémoire est d'apporter une réflexion sur les formes urbaines vers lesquelles nous amène la loi littoral, au regard des dispositions législatives et des spécificités du territoire corse.

Le mémoire se divise en quatre parties.

I- Présentation des données : Urbanisation du littoral corse et Loi littoral-

Cette première partie sera consacrée à un « état des lieux » présentant l'occupation du territoire corse et particulièrement du littoral, puis la loi littoral.

II- L'extension des communes littorales corses-

Les deux données précédemment développées (occupation du littoral corse et loi littoral) seront confrontées afin de conclure sur des préconisations en matière d'extension urbaine pour les communes du littoral corse. La notion de *hameau nouveau intégré à l'environnement* sera particulièrement étudiée.

III- Un projet de *hameau nouveau intégré à l'environnement* à Sisco en réponse à une commande privée-

L'étude d'un cas concret permettra de réaliser une application de la réflexion. Ainsi, une commune du littoral, accueillant un projet de hameau nouveau, fait l'objet d'un projet d'aménagement.

IV- Réinterprétation du hameau nouveau intégré à l'environnement à l'échelle de l'aménagement de la commune : illustration avec le cas de Sisco-

La notion de *hameau nouveau intégré à l'environnement* est réinterprétée, en modifiant une de ses composantes, en l'occurrence l'échelle de travail. La réflexion est illustrée par un projet d'extension urbaine pensé à partir du projet précédent.

I. PRESENTATION DES DONNEES : URBANISATION DU LITTORAL CORSE ET LOI LITTORAL

Préalablement à toute réflexion sur l'évolution urbaine des communes soumises à la loi littoral, il convient de faire un point sur la situation actuelle. Ce chapitre présentera donc la situation actuelle, tout d'abord en matière d'aménagement du territoire, soit l'urbanisme du littoral corse, puis, en matière juridique, soit la loi littoral.

I.A) REGARD SUR L'URBANISME DU LITTORAL CORSE

Le littoral est aujourd'hui un lieu d'enjeux importants engendrant de nombreuses polémiques. Il est devenu le cadre d'un rapport de force entre la population et les activités qu'il accueille d'une part et son environnement naturel d'autre part. Afin de bien cerner la problématique actuelle des communes du littoral corse, il apparaît intéressant de comprendre dans quel contexte elles sont nées, puis suivant quelle logique elles se sont développées.

I.A.1) Historique du rapport de la société corse au littoral

- **L'Antiquité : le littoral, lieu d'échanges**

Des villes sont présentes sur les rivages de l'île. « *Ptolémée dénombre au début de l'ère chrétienne 21 cités proches de la mer, 4 ports contre seulement 5 villes intérieures* » (*Armature urbaine et développement insulaire : Le cas de la Corse*, DRE Corse, CETE Méditerranée, 2000). Le rôle de ces villes du littoral n'est alors pas bien défini : étaient-ce de simples mouillages pour les colonisateurs ou bien des centres commerciaux actifs ? Les historiens ne donnent pas de réponse.

Le territoire est en effet successivement occupé par les phocéens, les carthaginois et les romains. Les colonisateurs y développent une économie basée sur les activités de pêche, agriculture et exploitation des richesses naturelles. Selon Janine Renucci « *cette économie coloniale, tournée vers le dehors, a contribué à affirmer la périphérie littorale* » (*Que sais-je ?* n°1981, 3^e édition, P.U.F., 1992).

- **La Corse génoise : le littoral, terre hostile**

Progressivement, les lieux de concentration humaine changent. Un certain nombre de facteurs contraignent les populations à se réfugier vers l'intérieur des terres. Ces facteurs sont principalement l'ensablement des ports, la malaria et les invasions barbaresques qui s'enchaînent depuis la chute de l'empire romain. Dans le même temps les dominations italiennes se succèdent sur l'île jusqu'à l'occupation génoise qui s'étalera de la fin du XIII^e siècle à la deuxième partie du XVIII^e siècle.

Peu à peu les activités urbaines et commerciales disparaissent au profit d'un **système agro-pastoral**, mis en place par des « *communautés rurales vivaces, repliées dans les hautes vallées ou au sommet des coteaux, à l'écart de la mer* » (J.Renucci). C'est ainsi que les principaux villages corses sont créés à une altitude comprise entre 400 et 900 m.

Les populations agro-pastorales se sont d'abord regroupées autour des églises piévanes (adjectif formé à partir du mot corse « *pieve* » signifiant vallée), « au fond des vallées, à la croisée des chemins de transhumance ou sur de simples voies de passage » (Atlas ethnographique de la Corse, Georges Ravis-Giordani). Puis, vers le XVI^e siècle, certaines zones d'habitat se démarquent en creusant l'écart de densité. Ces zones, correspondant au Cap Corse, à la Castagniccia et à la Balagne, préfigurent la Corse des villages. Dans le même temps, les génois implantent sur le littoral une ceinture de tours de guet et de défense afin de faire face aux menaces extérieures.

En dépit du caractère inquiétant qu'il présente, le littoral n'est pas totalement délaissé. En effet, il abrite temporairement des bergers et accueille quelques hameaux. De plus, dans un second temps, « l'abandon relatif de la plaine fut mis à profit par l'état génois qui jeta son dévolu sur ces zones désertées mais aux potentialités attrayantes, en se prévalant d'un droit de déshérence qui lui permit de se lancer dans une politique de « mise en valeur » de cette plaine sous la forme de baux emphytéotiques et d'inféodation au profit de patriciens de la Sérénissime » (Atlas ethnographique de la Corse). Il faut retenir comme élément positif de cette domination le développement économique qui en a résulté.

- **La Corse française : le littoral, terre d'attraction pour les activités agro-pastorales**

Le XVIII^e siècle va marquer un autre tournant dans la relation des corses à leur littoral. Au moment du rattachement à la France, qui fait suite aux luttes corses pour l'indépendance, « la répartition des habitants suit toujours la logique de concentration dans les villages d'altitude tandis que le littoral demeurait vide, à l'exception de quelques marines fragiles. Peu valorisées et abandonnées, sauf utilisées comme pâturage l'hiver, les terres proches de la mer étaient souvent données en héritage aux filles » (Armature urbaine et développement insulaire). Les « grandes villes » insulaires (Bastia, Ajaccio, Bonifacio, Corté et Calvi) possédaient une population encore relativement faible (entre 1150 et 8000 habitants).

Au cours de ce siècle, différents éléments vont peu à peu entraîner un mouvement de redescente des populations vers la plaine. Les facteurs possibles avancés sont l'amélioration de la conjoncture (recul du péril barbaresque plus que de la malaria), l'augmentation de la rigueur hivernale et la fragilisation des plus pauvres en terres et en bétail. Le retour à la plaine a d'abord une connotation pastorale. Le littoral accueille surtout l'habitat temporaire des bergers, fait de terre, joncs, bois du maquis et pierres sèches. Puis les bergers se sédentarisent dans la plaine, en exerçant en parallèle une activité de culture (vigne, olivier, grains, jardinage). Les constructions du littoral se bâtissent de plus en plus « en dur », imitant les constructions des villages de l'intérieur. Ce phénomène de redescente vers le littoral aboutira parfois à la création de nouvelles communes, résultant de la scission entre les communes filles de la plaine et les communes mères de l'intérieur.

C'est vers le milieu du XIXe siècle que les « *grandes villes* » du littoral commencent vraiment à se développer. Cette évolution est due à la mise en place des principales infrastructures sur l'île, inhérente à la volonté de l'Ancien Régime de développer ce territoire. Ainsi, à la fin du XIXe siècle, Bastia et Ajaccio comptent respectivement 21 500 et 14 500 habitants.

Ces mouvements de population prennent tellement d'importance que, dans le courant du XXe siècle, c'est la Corse de l'intérieur qui se désertifie à son tour. Ces zones montagneuses ne sont pas concernées par la révolution industrielle et subissent les conséquences des deux guerres mondiales. Cette période marque « *le déclin de la société rurale et la rupture définitive dans l'équilibre particulier de la gestion de son espace* » (Armature urbaine et développement insulaire).

- **Aujourd'hui : le littoral, secteur développé et touristique**

Le littoral corse en quelques chiffres...

90 communes sur 360
60 habitants / Km² sur les côtes
84% de la population en 90
90% des emplois en 90
70% du littoral intact

Aujourd'hui, le littoral corse, qui représente 36% du territoire, concentre plus de 85% de la population et donc la majeure partie du dynamisme insulaire. Les villes s'y sont développées et les villages y ont développé leur marine. D'après le recensement général de la population de 99, parmi les 12 communes corses de plus de 3000 habitants, une seule, Corté, se situe dans l'intérieur des terres. Le littoral regroupe les principales activités économiques (agriculture, zones industrielles et commerciales, tourisme) et un haut degré d'équipements. Dans son étude Armature urbaine et développement insulaire : le cas de la Corse, le CETE Méditerranée parle d'un effet « *sea-belt* » par analogie à l'effet « *sun-belt* » observé par exemple sur le continent ou aux Etats-Unis. La proximité de la mer est devenue dans notre société un atout indéniable pour l'attraction des populations aussi bien locales que touristiques. On observe une nette opposition entre le développement du littoral et la désertification d'un intérieur encore très rural.

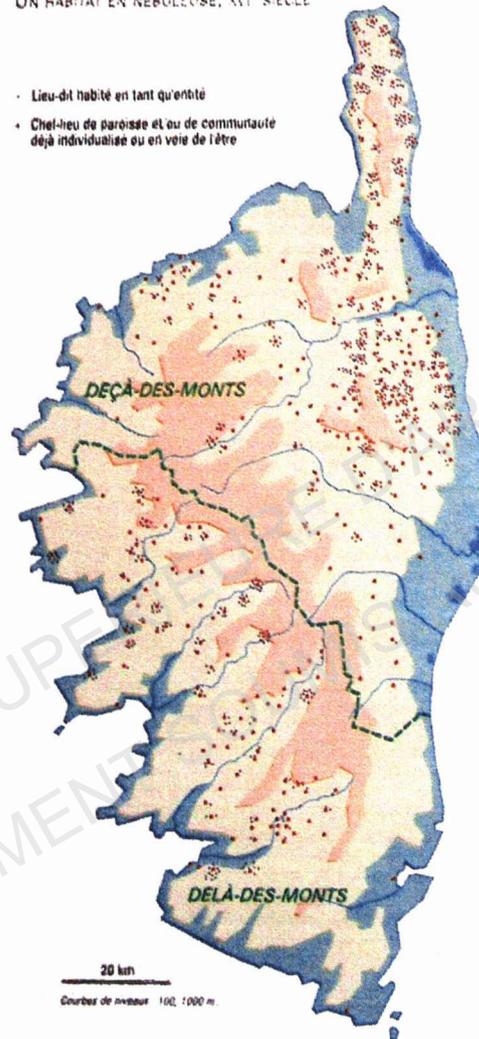
Voir cartes en annexe III (densité de population en 99, capacités d'accueil, zones d'activités, réserves et sites naturels, taux d'équipement des communes, aires d'influence des pôles, familles de communes)

« *Le tissu urbain historique corse, dégagé dès la fin du XIXe siècle et composé de Bastia, Ajaccio, Corté, Porto-Vecchio et Calvi, se complète aujourd'hui par l'apparition de jeunes agglomérations en périphérie d'Ajaccio mais surtout au sud de Bastia et le long de la côte orientale de l'île.*» (Armature urbaine et développement insulaire)

La progression actuelle de l'urbanisation se fait donc autour des deux pôles urbains de la région.

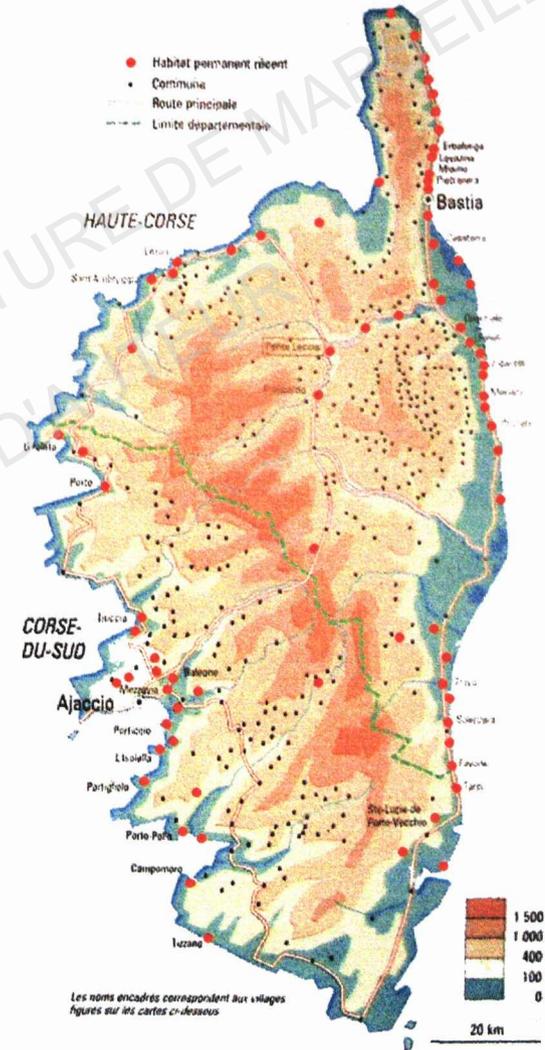
UN HABITAT EN NEBULEUSE, XVII^e SIÈCLE

- Lieu-dit habité en tant qu'entité
- Chef-lieu de paroisse et/ou de communauté déjà individualisé ou en voie de l'être



Le retour des populations vers le littoral a particulièrement marqué le XX^e siècle (voir les cartes de population de 1901 et 1990 en annexe III).

VERS UNE NOUVELLE GÉOGRAPHIE DU PEUPEMENT, AUJOURD'HUI



L'organisation territoriale a été fortement influencée par les événements historiques et la conjoncture économique des différentes époques. Ainsi, pour chaque moment de l'histoire, la répartition de la population, sans être la même, ne recouvre pas tout le territoire ; elle suit les besoins des habitants. Il en résulte une situation déséquilibrée avec une gestion inégale des différents espaces de l'île, peut être due au manque de diversité des activités qui y sont exercées.

Le rapport au littoral a beaucoup évolué au cours des siècles, la population se déplaçant tantôt vers les hauteurs, tantôt vers les plaines côtières. C'est aujourd'hui le littoral qui répond le plus au mode de vie souhaité par la population. Bien qu'un de ses atouts soit le caractère préservé de ses côtes, le littoral est donc aussi la zone qui concentre aujourd'hui la majorité du dynamisme et de la population corse. Il regroupe 90 des 360 communes qui composent l'île. Ces communes ne suivent pas toutes la même organisation territoriale. Le lieu d'implantation originel, puis le contexte de développement donnent naissance à des configurations différentes.

I.A.2) Implantation et formation des « structures urbaines » du littoral corse

- Des bourgs généralement sur les hauteurs

De manière générale, les villages corses suivent une même logique d'implantation : se dissimuler à la côte et à ses envahisseurs par le relief. Une tour littorale, faisant office de guet, prévient les populations d'un danger par l'intermédiaire d'un feu de signalisation, afin qu'elles se réfugient à temps. C'est ainsi que **de nombreuses communes du littoral possèdent un noyau villageois situé dans les hauteurs des terres.** Le secteur proche du rivage n'accueillait que les bergers lors de la transhumance hivernale.

Le village se dissimulait parfois dans un creux du relief. Pour une meilleure surveillance des alentours, l'implantation se faisait souvent sur une crête, un promontoire ou un mamelon.

Outre ce besoin premier de défense, le choix du site est fonction de la vue, de l'ensoleillement, de la protection par rapport aux vents dominants, de la proximité d'un point d'eau pour les cultures ou d'une route pour les échanges.

Quand elles en ont eu la possibilité ces communes, nées sur les hauteurs en arrière plan du littoral, se sont souvent développées plus tard en direction de la mer. Ce phénomène s'est produit en particulier à la suite du développement important d'un axe routier de plaine en contrebas du village. La plaine orientale de l'île est le secteur le plus représentatif de ce type de développement, avec une forte urbanisation autour de la RN 198, qui est la voie de plaine littorale la plus fréquentée.

C'est ainsi que le CETE Méditerranée, dans l'étude Armature urbaine et développement insulaire : le cas de la Corse, distingue les communes avec « *façade arrière littorale* » des communes avec « *pignon sur mer* » ou « *communes éclatées* ».

Les « communes éclatées »

En ce qui concerne ce type de communes, « *le bourg situé sur le piémont a perdu de son importance au fil des années et tend à régresser au profit d'un nouveau hameau qui s'installe aux abords de la route nationale, tandis qu'une marine est créée près du rivage* ». Cette description s'applique bien à la partie la plus occupée de l'île, la plaine orientale. Dans le Cap Corse, où la route littorale se rapproche du rivage, le hameau de plaine correspond à la marine. Des marines se sont formées dans la quasi-totalité des villages du Cap. L'étude a comptabilisé pour 1998, 42 unités s'étirant ainsi de l'intérieur vers le littoral, sur les 90 communes du littoral corse, soit près de la moitié. Quant à la vocation des différentes parties de ces communes éclatées, « *les trois quarts des hameaux deviennent les centres attractifs en accueillant une population toujours plus importante et en offrant un large éventail de services et d'équipements. Les marines, par opposition aux hameaux, ne sont en général que de petites opérations à vocation touristique* ».

Ces nouveaux pôles de la commune, en bordure du littoral, acquièrent donc une certaine autonomie par rapport au bourg initial. Soit le hameau du littoral acquiert sa propre autonomie, faisant figure de « *commune fille* ». Dans ce cas, l'unité communale n'est plus justifiée, puisque la commune regroupe deux unités ayant chacune leur propre autonomie. Soit le phénomène de dépendance s'invertit, le bourg initial devenant lui-même dépendant du hameau du littoral. C'est ce qui se produit le plus fréquemment (Folelli, Porticcio, Macinaggio (voir photo ci-après)). En général, ces deux cas correspondent à deux phases différentes, la scission entre les hameaux ne se faisant pas. En effet, une fois le hameau littoral ayant acquis sa propre autonomie, plutôt que de former une nouvelle commune, il prend le dessus sur le hameau originel, qui devient à son tour satellite du nouveau bourg.

L'exemple de Rogliano _____



Le village de Rogliano, et sa marine, Macinaggio.

Le phénomène d'« *étalement* » des communes de l'intérieur vers le littoral a engendré le développement d'une **urbanisation linéaire** le long des rivages et le long de la RN 198 dans la plaine orientale. L'étude a mis en évidence d'autres problèmes sous-jacents à cette évolution de l'organisation communale. Il s'agit du dépérissement des villages de piémont, de l'absence d'identité des nouveaux pôles, de la privatisation de certaines zones du littoral et d'une difficulté de gestion communale globale.

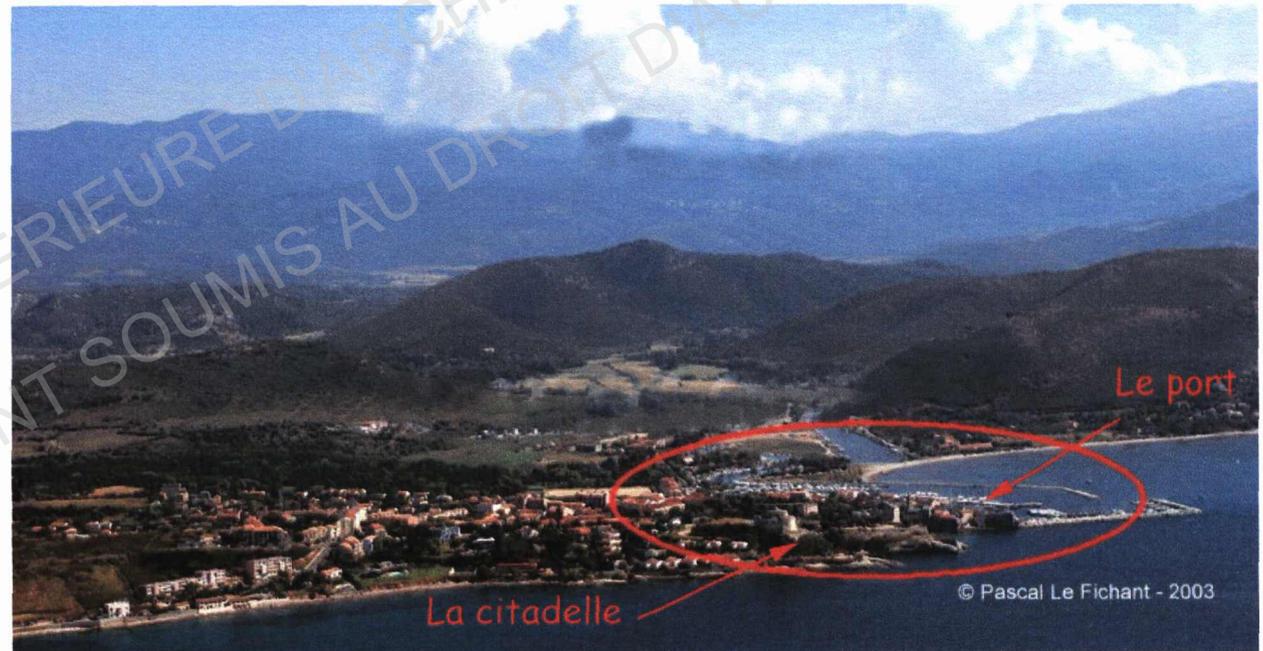
Les communes avec « façade arrière littorale »

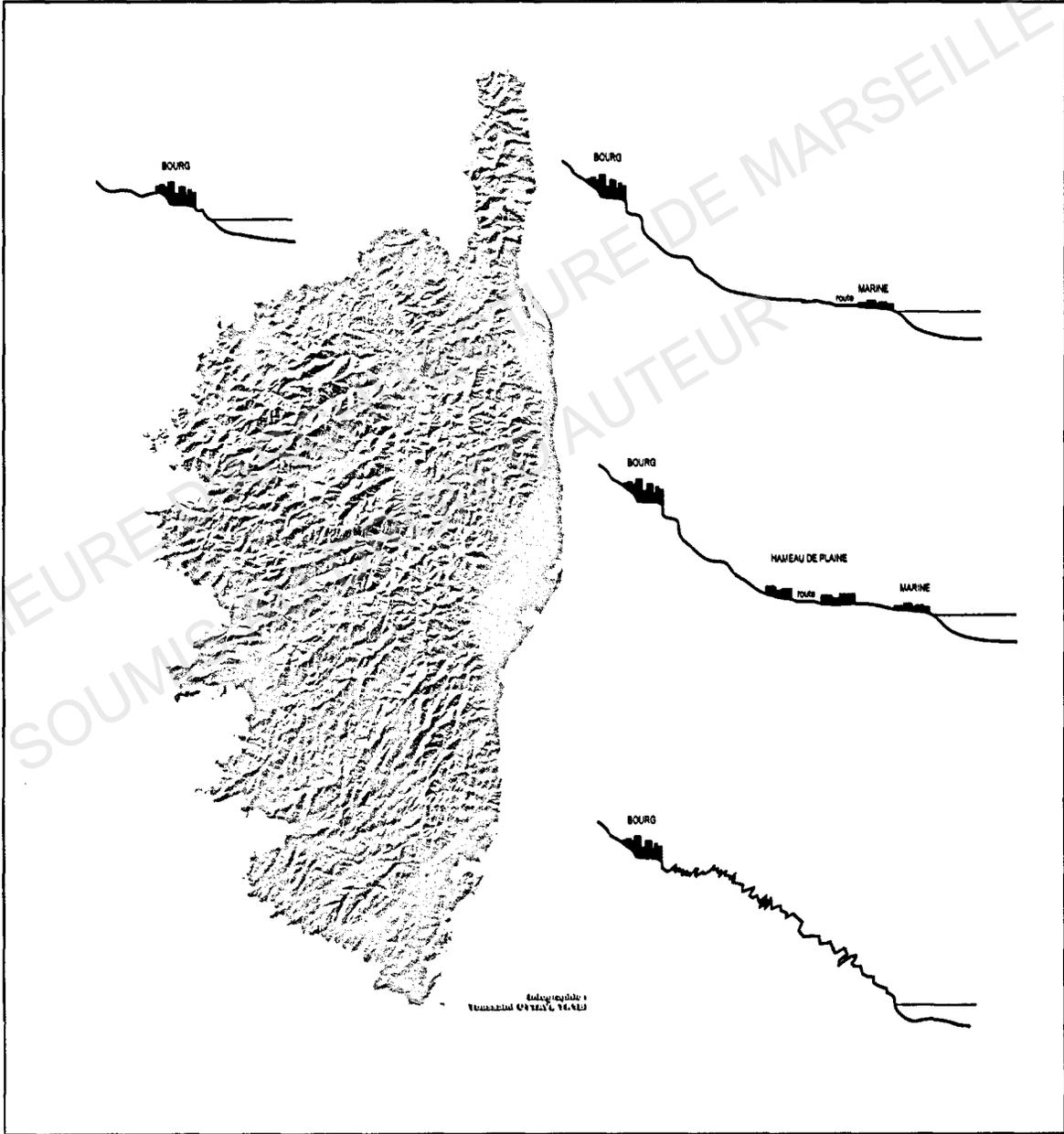
Elles ne se sont généralement pas développées vers la mer du fait de la difficulté d'accès au littoral. Le chef-lieu, localisé très en arrière de la côte, « *garde sa vocation de centre urbain et son développement s'effectue en continuité avec le centre ancien* ».

- ...Et quelques bourgs de bord de mer

Certaines communes se sont développées directement au contact de la mer, autour d'un petit port. Ces marines, exposées aux dangers de la mer, ont parfois généré la construction de citadelles. Cette forme urbaine joue alors le rôle de défense qui est joué ailleurs par le lieu d'implantation du village. C'est le cas des villes de Bastia et Ajaccio, mais aussi St-Florent. Ces communes ont aujourd'hui pris une envergure importante au vu de l'attractivité actuelle du littoral. Ce sont généralement des communes bien pourvues en logements, avec une bonne capacité d'accueil et un bon niveau d'équipements. Leur développement s'effectue en continuité avec le centre ancien.

L'exemple de Saint-Florent





Les différents types d'implantation des communes littorales
L'implantation est fonction du relief et de la période de fondation du village ou de la ville.

- **De manière générale**

On peut observer deux formes urbaines à des échelles différentes : la ville et le village. Le village est souvent composé de hameaux. Qu'ils correspondent au noyau d'implantation originel ou à un hameau communal apparu plus tard, on peut observer **deux types de configuration de hameaux : le hameau perché ou la marine**. Ces deux formes urbaines sont caractérisées par des silhouettes différentes, ce qui impliquera des problématiques différentes quant à leur extension.

A partir du lieu d'implantation retenu, le village prend des formes différentes résultant des besoins des habitants, des contraintes présentes sur le site et des événements qui marquent son histoire.

Il est souvent formé à partir d'une tour (« *a Torre* ») ou d'une autre construction de dimension assez importante. Les tours, qui avaient fonction de surveillance des terres ou du littoral appartenaient à un seigneur. Les habitations et exploitations des paysans attachés au seigneur de la tour sont peu à peu venues se regrouper autour de cette construction. Ainsi se sont formés sur le territoire des **ensembles constitués de maisons basses entourant une tour**.

Le regroupement des habitations était un point commun dans la formation de tous les villages. Une urbanisation récente a créé un habitat dispersé autour de ces noyaux originels.

Non seulement les communes du littoral se sont développées au détriment des communes de l'intérieur, mais à l'intérieur même des communes du littoral, des « *hameaux* » se sont développés sur le littoral au détriment de noyaux villageois de piémont. Le terme de hameau n'est peut-être pas réellement approprié à ces nouveaux pôles qui se sont souvent développés sans réflexion autour d'une unité de vie. Ils ont plutôt généré un urbanisme qui, bien que linéaire par rapport à l'axe routier, reste assez dispersé, sans cohérence réelle d'organisation si ce n'est la proximité d'un axe en développement.

La loi littoral tente de mettre un terme à ce « *désordre structurel* » en imposant plusieurs principes d'occupation du territoire communal.

I.B) LES IMPACTS DE LA LOI LITTORAL SUR L'URBANISME

L'aménagement durable préconisé par la loi littoral se traduit dans le domaine de l'urbanisme, par le respect de quelques principes d'occupation des sols, puis d'orientations plus précises sur les formes d'urbanisation des communes littorales. Nous présenterons d'abord les principes généraux, puis les orientations, qui constituent les prescriptions édictées par les dispositions d'urbanisme particulières au littoral. Enfin, nous concluons sur les points à retenir quant aux possibilités d'extension.

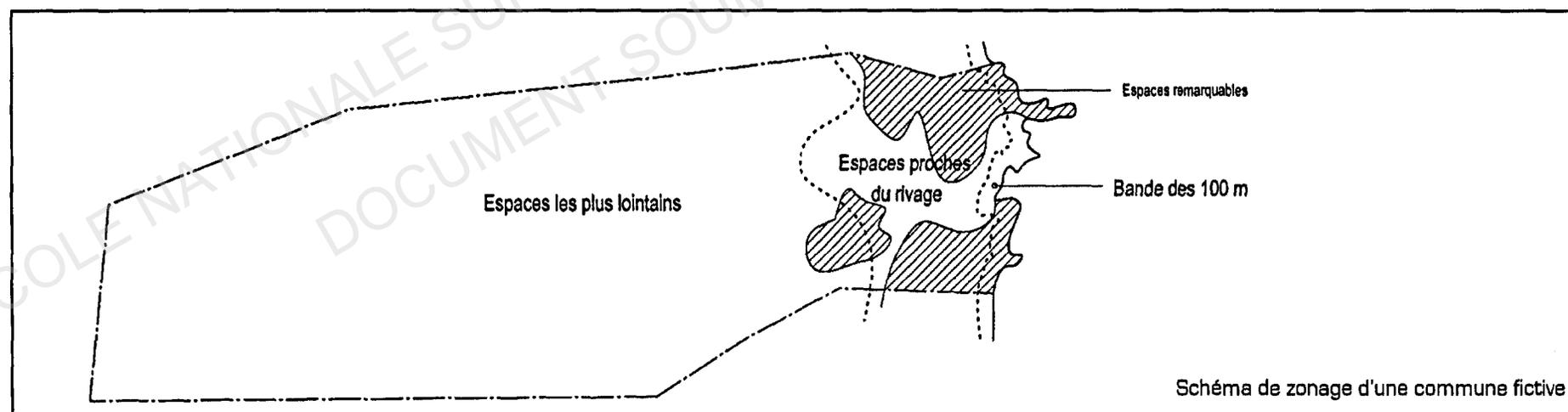
Les dispositions d'urbanisme particulières au littoral, codifiées aux articles L 146-1 à L 146-2 du code de l'urbanisme, sont opposables aux documents d'urbanisme qui leur sont immédiatement inférieurs et qui doivent être compatibles avec elles.

En dehors des dispositions précisant le champ d'application de la loi littoral, les dispositions d'urbanisme particulières au littoral fixent des règles d'occupation du sol. Ces règles se divisent en deux catégories : celles qui concernent la définition de régimes de protection spécifiques et celles qui concernent l'orientation et la limite de l'urbanisation.

Les règles de protection spécifiques concernent les espaces littoraux sensibles, les espaces boisés les plus significatifs et l'implantation de certains équipements (nouvelles routes et terrains de camping).

I.B.1) Des principes d'occupation du territoire

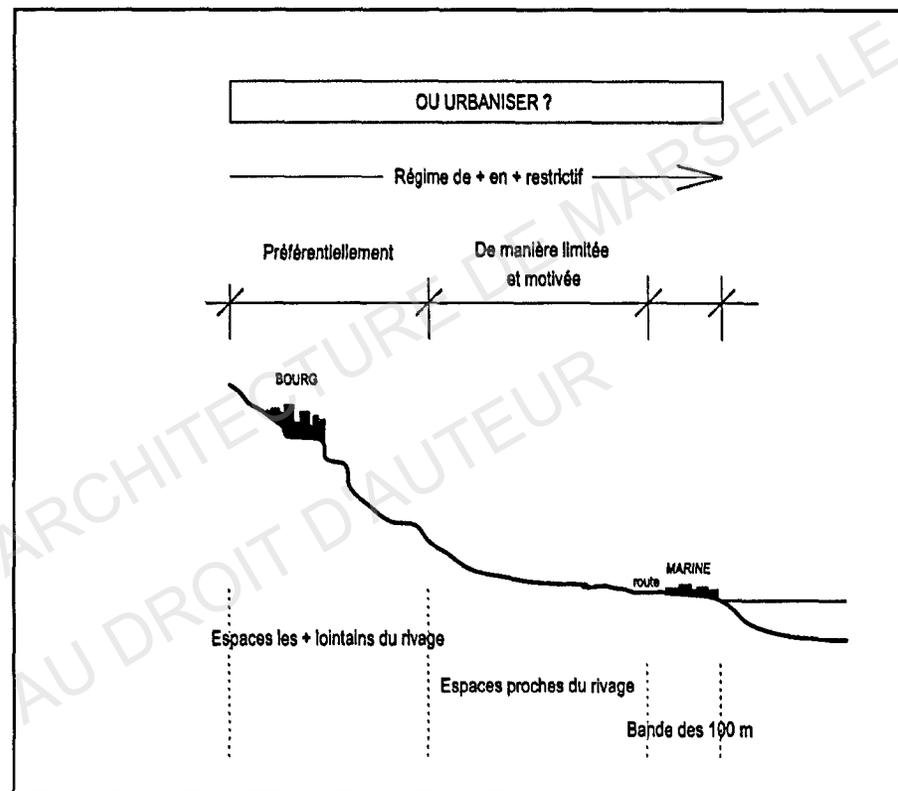
Le territoire communal est divisé en plusieurs zones, sur lesquelles s'appliquent différentes règles d'urbanisme.



En ce qui concerne l'orientation et les limites de l'urbanisation, les dispositions d'urbanisme établissent **plusieurs principes**.

Le premier, implicitement évoqué, est de réaliser une **« urbanisation en profondeur »** vers l'intérieur des terres. Ce principe vient en réaction à l'urbanisation continue souvent observée le long des rivages. Il prône le mouvement inverse de celui observé depuis quelques dizaines d'années. Le territoire communal est ainsi divisé en plusieurs zones, pour lesquelles le régime d'occupation des sols est d'autant plus restrictif que l'on se rapproche du rivage.

Le principe d'urbanisation en profondeur
Les règles relatives aux différentes zones seront expliquées ci-après.



Un autre principe est de trouver un **équilibre entre les impératifs d'aménagement et de protection**. Ce principe, « *posé pour l'ensemble des communes françaises par l'art. L 121-1 est ici rappelé et adapté à la situation des communes littorales par l'article L.146-2 du Code de l'urbanisme* » (Dalloz Droit de l'urbanisme).

D'après cet article, « *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 ;
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés. »

« *Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation* ».

Un troisième principe est « *l'antimitage* » du territoire, suivant lequel ont été édictées les règles relatives à l'extension de l'urbanisation. Ce principe est déjà présent dans le règlement national d'urbanisme (R 111-14-1), ainsi que dans la règle de la constructibilité limitée, applicables tous deux à toutes les communes non dotées d'un document d'urbanisme. Il est ici repris dans l'art. 146-4, selon lequel « *l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* ».

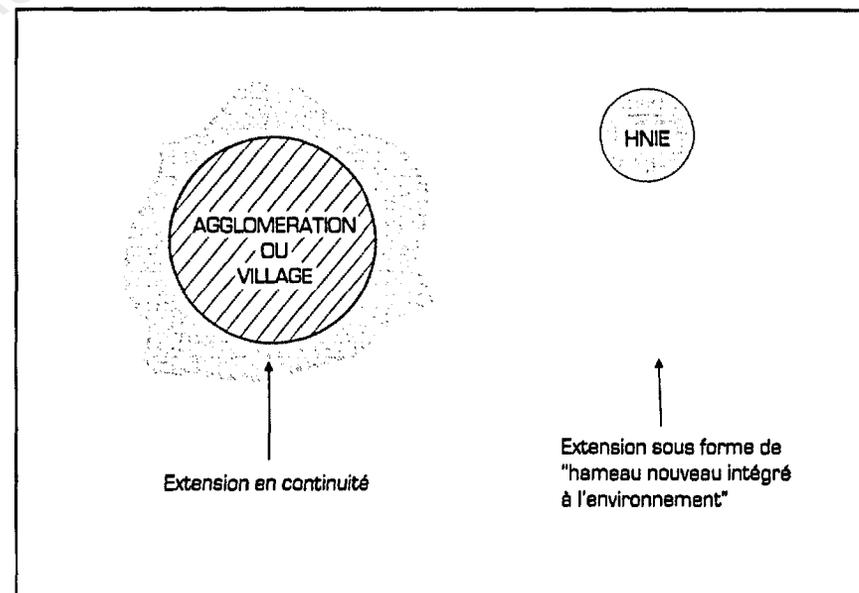
Ces principes s'appliquent à l'ensemble du territoire communal. Ils donnent les orientations générales. Les orientations plus précises sur les formes d'urbanisation s'appliquent parfois à des secteurs plus restreints du territoire. En effet, la loi établit un zonage du territoire communal, auquel correspond un régime plus ou moins restrictif.

I.B.2) Des orientations sur les formes d'urbanisation

- 2 types d'urbanisation autorisés par la loi

L 146-4-1 « *L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* ».

La loi impose donc dans les communes du littoral une extension de l'urbanisation soit en continuité de l'existant, soit par la création de nouvelles unités urbaines. Elle privilégie donc un **regroupement des constructions**, dans l'objectif de mettre un terme au mitage du territoire.



Les possibilités d'extension urbaine des communes littorales

Extension de l'existant ou hameau nouveau ?

La loi ne privilégie pas l'une ou l'autre des solutions.

Cependant, on peut percevoir la solution du hameau nouveau comme une **dérogation à l'interdiction de construire en dehors des zones actuellement urbanisées**, et par là même une dérogation au principe d'antimitage. Elle apparaît comme une « *ouverture* » laissée par la loi pour déroger à cette interdiction et permettre une interprétation en fonction des caractéristiques des sites dont il est question.

La notion d'extension en continuité

« *Deux critères principaux permettent de rendre compte de la notion de continuité : celui de la distance, bien entendu mais également celui de la configuration des lieux* ». (Le droit de l'urbanisme littoral – Jean-Marie Bécet)

D'après la décision de la CAA de Lyon du 13 juillet 1993, c'est à partir d'une distance de 80 mètres qu'il convient de s'interroger, en prenant particulièrement en compte la configuration des lieux.

« *Le juge dégage des « compartiments de terrain », limités souvent par des voies publiques, puis s'interroge sur l'affectation dominante du compartiment. Dans cette appréciation, le juge administratif peut également tenir compte, pour établir le lien nécessaire, de l'homogénéité de densité et de coefficient d'occupation du sol entre les deux zones considérées.* »

La définition législative du hameau nouveau

La loi ne définit pas de critères permettant à une unité urbaine d'entrer dans la catégorie des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. **La liberté d'interprétation reste grande.**

Aux termes de l'instruction du 22 octobre 1991, « *la notion de hameau nouveau fait référence à un petit groupe de maisons conformément à l'acceptation généralement admise* ».

Ainsi, « *en l'absence de précisions de la part du législateur, il appartient à l'administration, sous le contrôle du juge, d'apprécier si les projets présentés entrent dans la catégorie des « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement »* » [étude DRE].

Pour définir ce qu'englobe ce concept de hameau nouveau, on se réfère aux caractéristiques du hameau existant. La notion de hameau traditionnel est elle-même difficilement définissable. L'utilisation de cette appellation reste subjective. La distinction entre un hameau et un village n'est en effet pas évidente à définir. Toutefois, le hameau nouveau ne concernerait que les petits programmes, ceux-ci devant être intégrés à l'environnement.

Il paraît également difficile de donner une définition générale englobant tous les cas de hameaux. **Ce concept varie suivant les régions.** Dans une explication sur la définition du hameau, le ministère de l'équipement, des transports et du logement disait « *la jurisprudence considère que les hameaux appartiennent aux « parties actuellement urbanisées »* (JO AN du 24/08/2004). *Toutefois, la notion de hameau est imprécise et ne peut être définie sans faire référence à des cas particuliers* ». Cette réponse est représentative du manque de clarté qui entoure la notion de hameau aussi bien dans la loi littoral que dans la loi montagne, mais qui permet une prise en compte du contexte dans lequel le hameau nouveau doit être réalisé. Ainsi, des efforts de clarification sont réalisés au niveau local, notamment par les DDE.

« *Le juge s'attache à des considérations concrètes pour se déterminer : le nombre de constructions envisagées, les éléments d'organisation de l'espace* ». (Le droit de l'urbanisme littoral)

Des précisions ont été apportées par la jurisprudence.

N'ont pas été autorisés sur le fondement de la création d'un hameau nouveau, la construction d'immeubles collectifs représentant un nombre considérable de mètres carrés de SHON (TA Nice, 2 avril 1992), un projet ne comportant, outre un hôtel, que des villas, mais en grande quantité (750) (TA Lille, 17 septembre 1992), la construction d'un hôtel de 1460 m² de SHON, d'un aquaparc de 3500 m², ou d'un parking de 1580 places.

A l'opposé, trois constructions plus ou moins éloignées les unes des autres ne constituent pas non plus un hameau nouveau (CE, 24 mars 1989).

De plus, le concept de hameau n'a pas de reconnaissance administrative, la plus petite unité administrative étant la commune. Ses limites relèvent donc plutôt de représentations subjectives.

La loi ne donnant pas de définition sur la configuration du hameau nouveau, **la vision de cette notion reste assez formelle et administrative pour les services de l'état**. Pour les DDE, qui ont compétence pour la délivrance des AOS dans certaines communes et qui ont pouvoir de contrôle sur toutes les délivrances d'AOS, le hameau nouveau représente avant tout un permis groupé ou une ZAC, et donc un moyen de regrouper les nouvelles constructions.

La notion d'intégration à l'environnement

Selon la loi, un hameau nouveau doit être intégré à l'environnement. Quels sont alors les critères d'une intégration à l'environnement réussie ? Là encore, la loi ne dit rien.

On peut considérer qu'il s'agit avant tout de **respecter le site d'accueil et de bien s'insérer dans l'existant**. L'environnement à respecter peut aussi bien être **l'environnement naturel** que **l'environnement urbain** des alentours. En ce qui concerne l'environnement naturel, il peut s'agir de celui du site d'accueil mais aussi d'un environnement plus lointain, visible depuis le site, ou depuis lequel le site est visible. En ce qui concerne l'environnement bâti, le nouvel ensemble doit être cohérent avec la lecture du territoire dans lequel il s'insère. Il doit s'inscrire dans une suite logique de ce territoire, en respectant sa morphologie et son organisation générales.

Selon Le droit de l'urbanisme littoral, « *ce que la loi veut interdire, ce sont les lotissements occupant une ligne de crête et donc visibles de partout. Il est certain, à cet égard, que le critère de visibilité pèsera beaucoup dans l'appréciation à porter sur l'intégration de l'opération à l'environnement. Si la localisation du projet ne garantit pas elle-même son faible impact visuel, il convient de le rechercher par un traitement adéquat, par exemple la dissimulation derrière des haies vives. L'intégration à l'environnement dépend également du dimensionnement des bâtiments et aussi de leur style architectural qui doit être adapté à la région littorale considérée.* »

- **Les restrictions à ces formes d'urbanisation**

La notion d'extension limitée dans les espaces proches du rivage

L 146-4-II « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage [...] doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatibles celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département. »

LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Ces espaces, cités dans la loi, n'y sont pas clairement définis. Ils sont identifiés au cas par cas par le juge administratif. Celui-ci préfère en effet un jugement qualitatif en fonction des particularités du rivage considéré, et refuse donc d'imposer un critère précis de distance.

D'une manière générale, plusieurs critères entrent en jeu pour déterminer la limite supérieure des espaces proches du rivage. Outre le critère de distance par rapport à la mer, il faut prendre en compte la topographie du terrain, l'influence maritime incluant le critère de visibilité depuis la mer et les critères écologiques (espaces faisant partie d'un écosystème littoral).

Les tribunaux ont traité plusieurs cas pour lesquels les espaces proches du rivage ont été situés par exemples entre 800 mètres et 1 kilomètre du littoral, même s'ils sont invisibles de ce dernier, en présence d'une ligne de crête et de constructions interposées, entre 300 et 800 mètres, de 200 à 750 mètres, ou de 280 à 430 mètres même si s'interpose une zone urbanisée.

LA NOTION D'EXTENSION LIMITEE

La notion d'extension limitée n'est pas clairement définie. La loi ne donne pas d'indices quantitatifs.

Les critères retenus par les tribunaux sont principalement l'importance des constructions envisagées, la densité de l'opération envisagée, la localisation de l'opération et la configuration des lieux.

Selon la DDE de Haute Corse (M. Bourret), on autorise généralement une extension correspondant jusqu'à 30% de l'existant.

Selon le site internet de la Préfecture de Corse, un des critères pour apprécier la notion d'extension limitée est le rapport entre la SHON projetée et la superficie du terrain.

Ce principe d'extension limitée n'est pas applicable dans les zones déjà urbanisées.

Quelle que soit la portée de cette notion de limite à l'extension, l'urbanisation des espaces proches du rivage apparaît contraire à l'esprit de la loi. En effet, non seulement l'extension de l'urbanisation y est limitée, mais cette extension limitée ne peut être réalisée qu'à certaines conditions :

- soit être justifiée et motivée dans le PLU
- soit être « planifiée » par un document d'urbanisme supérieur (SCOT, SAR, SMVM)
- soit obtenir l'accord du représentant de l'état dans le département.

Les zones à préserver

- La bande des 100 mètres :

L 146-4-III « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres ».

« Il est seulement possible, sur cette bande, de remplir les dents creuses à l'intérieur de l'espace urbanisé » (Le droit de l'urbanisme littoral). La difficulté reste de définir quels sont les « espaces urbanisés ». Là encore, les tribunaux jugent au cas par cas.

En dehors des zones urbanisées, la loi n'admet dans cette zone que les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- Les milieux à préserver

L146-6 « Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ».

La liste de ces espaces à préserver a été fixée par un décret. Seuls des aménagements légers « nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public » peuvent y être implantés.

L'extension de l'urbanisation de la commune ne peut donc être réalisée dans de tels espaces.

- Les coupures d'urbanisation

L 146-2 « Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation ».

Cela signifie que l'urbanisation de la commune ne doit pas être réalisée d'un seul bloc. L'extension de l'existant peut trouver là une limite et la création d'un hameau nouveau une justification.

« Lorsque la commune littorale a déterminé ses coupures d'urbanisation, elle leur affecte un zonage qui les préserve de toute opération de construction » (Le droit de l'urbanisme littoral). Toutefois, ces zones peuvent accueillir certains équipements de loisirs, de sports, ou liés à la gestion des espaces concernés.

La loi reste assez vague sur certaines des notions qui régissent l'urbanisation des communes du littoral. Cependant, une trop grande précision, et donc trop de directives, risquerait de bloquer encore plus l'urbanisation par trop de contraintes, mal adaptées à tous les cas. Il s'agit d'une souplesse volontaire, dans le respect de la décentralisation, afin d'autoriser les adaptations locales nécessaires. L'idée qui ressort de cette loi est de trouver le « site capable », « capable » de recevoir une extension de l'existant ou « capable » de recevoir une nouvelle unité urbaine.

I.B.3) Des interprétations de l'esprit de la loi

Les extensions de l'existant doivent être réalisées dans le respect de l'architecture du site. Se juxtaposer à l'existant, cela induit respecter l'unité préexistante, et donc son architecture. En revanche, construire un hameau nouveau, c'est construire indépendamment de l'existant, ce qui laisse la possibilité de donner à ce nouvel ensemble une unité qui lui sera propre.

- **L'extension de l'existant : s'adapter aux différentes échelles (« agglomérations et villages existants »)**

L'extension urbaine ne se traitera pas de la même manière pour des échelles différentes du noyau existant, point de départ de cette extension. Plusieurs types d'extension peuvent être envisagés : une extension périphérique, une extension linéaire, une extension zonale. L'impact sera différent selon la taille du noyau de départ et selon la taille de l'extension.

L'extension de l'existant se réalisera plus facilement à l'échelle d'une ville ou d'un gros village qu'à celle d'un petit village ou hameau. En effet, l'impact sera moindre. De plus, le risque de rompre l'unité de site sera plus rare. L'unité de site est plus rarement observable à l'échelle de la ville. En effet, cette harmonie entre les constructions et leur site d'accueil est notable grâce à une vue d'ensemble. Il est évidemment plus difficile d'avoir une vision globale d'une ville que d'un village ou hameau. Cependant, en ce qui concerne une ville, cette unité peut s'appliquer à une vue partielle, par exemple sur une entrée de ville. Ce critère sera néanmoins plutôt avancé pour s'opposer à une extension de village ou hameau de caractère.

- **Le hameau nouveau : quelle localisation?**

Si les terrains situés autour de l'existant ne sont pas qualifiés de « *site capable* », on envisage la création d'un hameau nouveau. La « *capacité* » du site est fonction de plusieurs critères qui peuvent être liés à sa topographie, sa desserte, son orientation, ses caractéristiques géologiques, son couvert végétal, son caractère unitaire, etc. Des critères plus pragmatiques tels que les occasions immobilières peuvent également entrer en jeu. En effet, le risque de rompre l'unité de site existant entre le hameau ou village et son site par une extension de l'urbanisation peut être une raison de créer un hameau nouveau.

En application des articles précédemment cités, où peut-on localiser un hameau nouveau ?

Ils ne peuvent pas être situés dans la bande des 100 mètres.

En ce qui concerne les espaces proches du rivage, la loi prescrit une urbanisation limitée et justifiée. Elle n'interdit pas la réalisation de hameaux nouveaux dans ces espaces, puisqu'elle n'impose qu'une « extension limitée de l'urbanisation », cette extension pouvant se réaliser, selon l'article L 146-4-I, soit en continuité de l'existant, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Ces derniers peuvent d'une certaine manière être considérés comme une forme d'urbanisation limitée puisque par définition, ils sont de taille réduite. Cependant dans la pratique, l'urbanisation limitée se perçoit par rapport à l'existant. On peut donc imaginer que l'autorisation de création d'un hameau nouveau

dépendra de ce qui existe dans la zone concernée. De plus, si la taille du hameau ne semble pas poser problème, c'est peut-être le nombre de hameaux nouveaux qui sera limité, le regroupement de plusieurs hameaux étant parfois la réponse apportée à une extension de l'urbanisation. En outre, la création d'un hameau nouveau dans des espaces proches du rivage devra, comme toute extension située dans cette zone, soit être justifiée et motivée dans le PLU, soit être conforme aux dispositions d'un SCOT ou d'un schéma d'aménagement régional, ou compatible avec celles d'un SMVM, soit être réalisée avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département.

Certains articles de journaux mentionnent que l'urbanisation des espaces proches du rivage ne pourrait se faire selon la loi que « *dans la continuité d'une urbanisation existante, c'est-à-dire qu'on peut allonger des agglomérations ce qui a été beaucoup fait sur la Côte d'Azur mais ce qui est impossible en Corse, parce qu'il n'y a pas d'agglomérations, sauf à Ajaccio et à Bastia.* » [extrait d'un article issu du site internet www.rtl.fr]

Ce texte apparaît comme une extrapolation de la loi. On peut donc relever une ambiguïté dans la définition des conditions d'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

En effet il n'est pas dit dans la loi que l'urbanisation des espaces proches du rivage ne puisse se réaliser qu'en continuité de l'existant. La solution du hameau nouveau intégré à l'environnement apparaît comme une alternative possible. De plus, dans le cas d'une continuité d'une urbanisation existante, il n'est dit nulle part qu'il s'agit uniquement d'agglomération. Selon l'article L146-4-I, celle-ci peut se faire « *en continuité avec les agglomérations et villages existants* ».

Toutefois, lorsque la configuration des lieux le permet, ces hameaux nouveaux devront être construits de préférence dans les parties de la commune situées vers l'intérieur des terres et en dehors des milieux à préserver.

Malgré l'ambiguïté de nombre des termes qui les définissent, les dispositions d'urbanisme particulières au littoral entraîneront probablement une renaissance de l'ancienne forme d'urbanisation qu'est le hameau, et ce particulièrement sur les territoires pour lesquels l'extension en continuité de l'existant présente des difficultés. Qu'en est-il du territoire corse ? En quoi les spécificités locales vont-elles influencer ?

II. L'EXTENSION DES COMMUNES DU LITTORAL CORSE

La loi donne des directives nationales avec lesquelles vont ensuite interférer les spécificités régionales. Ce chapitre se consacrera à l'extension des communes du littoral corse, et particulièrement à la solution du hameau nouveau. Une première partie explicitera l'application que peuvent trouver les prescriptions de la loi littoral sur le territoire corse, puis une deuxième partie présentera une réflexion sur la manière dont le hameau nouveau intégré à l'environnement pourra être interprété dans l'île.

II.A) L'APPLICATION DE LA LOI AU LITTORAL CORSE

L'application de la loi sur le littoral corse a fait naître des difficultés quant à l'urbanisation des communes littorales ; elle a également fait apparaître une nouvelle forme d'urbanisation qui pourrait trouver une place sur le littoral corse.

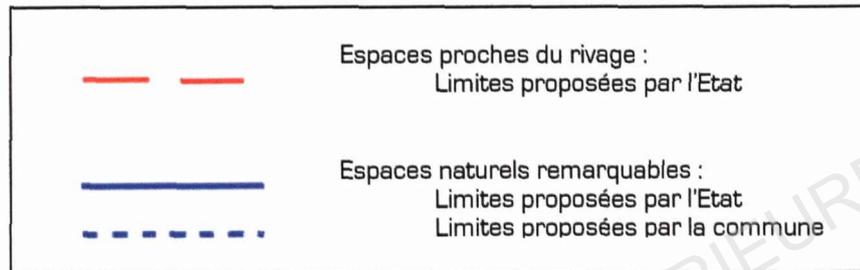
II.A.1) Des difficultés dues à la diversité des paysages

Il est prévu que les possibilités d'urbanisation du littoral corse soient précisées par le PADDUC et les documents d'urbanisme locaux. En attendant, les services de l'état ont élaboré un document appelé Atlas littoral, dans lequel ils proposent de donner une contenance aux notions d'espaces proches du rivage et d'espaces remarquables.

- La bande des 100 mètres : comme partout, elle est inconstructible.
- Les espaces proches du rivage : les documents établis par les services de l'état proposent des limites englobant de vastes surfaces du littoral ; ces limites correspondent globalement à la ligne des premières crêtes. Selon Ange-Pierre Vivoni, maire de Sisco et président de l'association des maires de Haute-Corse, on estime que les espaces proches du rivage « *s'étendent sur 200 mètres et jusqu'à 2 kilomètres à partir du rivage. Le gel de superficies importantes est selon les cas susceptible de donner un coup d'arrêt au développement de la commune* » (Corse-Matin, 22/02/2005). En effet, seule une urbanisation limitée et motivée peut y être réalisée. Mais c'est souvent dans ces espaces, particulièrement en Corse, que se situent les lieux les plus propices à l'urbanisation.
- Les espaces remarquables : le classement établi par l'état englobe là aussi beaucoup d'espaces. On peut voir sur la carte jointe en annexe IV que **la quasi-totalité des rivages de Haute-Corse sont classés en espaces remarquables**. Les sites, ainsi classés, peut-être parfois par sécurité, peuvent bloquer le développement des communes.

Prenons pour illustration le cas de Sisco, commune que nous évoquerons dans la partie suivante du mémoire, consacrée à l'étude d'un cas concret. Voir en annexe IV la carte de la commune établie dans l'atlas littoral.

Cette carte représente les limites proposées par les services de l'Etat, et celles proposées par la mairie. Nous pouvons noter que la commune, dans un objectif de développement communal, a la volonté de diminuer les zones retenues par l'état comme espaces remarquables.



Toutefois les limites établies ne sont que la vision de l'état proposée afin d'avoir un document de travail puisqu'il n'en existait aucun. En effet, ces espaces doivent être définis dans les documents d'urbanisme alors que 87% des communes corses ne sont dotées ni de POS ou PLU, ni de carte communale. La réalisation de l'atlas littoral a engendré des polémiques non justifiées, car il a été perçu, à tort, comme un document arrêté auquel il fallait se soumettre.

C'est en réalité lors de la réalisation par les communes de leur PLU, que ces limites devront être fixées. Elles seront définies à partir du « *porter à connaissance* » de l'Etat que représente l'atlas littoral, en concertation avec les communes, qui doivent définir un projet de développement maîtrisé de leur urbanisation.

Si les espaces proches du rivage et les espaces remarquables représentent sur l'atlas littoral une telle quantité de surface, ce n'est pas sans raison. **La diversité des paysages sur l'île multiplie les espaces à protéger. Il faudrait donc une étude paysagère approfondie, réalisée sur l'ensemble de l'île, afin de définir précisément l'étendue des espaces devant être préservés.**

Un problème majeur est que **les limites à l'urbanisation entraîne une raréfaction des terrains littoraux constructibles, et par là même une augmentation de leur valeur.** Les propriétaires des terrains littoraux se retrouvent donc, soit avec des terrains inconstructibles, soit avec des terrains constructibles mais à valeur élevée. En ce qui concerne les terrains constructibles, les propriétaires risquent un jour d'être soumis à

l'impôt sur la fortune, et les personnes qui souhaiteraient acheter se retrouvent face à des coûts d'achat inabordables. Cette inflation engendre le départ des gens originaires des villages, qui n'ont plus les moyens de se loger dans leur commune.

Il paraît alors nécessaire d'aménager la loi afin de permettre un développement des communes littorales. Contrairement à la loi montagne, la loi littoral n'a pas été assouplie ; l'urbanisation du littoral fait peur ; c'est un espace rare, qui peut être rapidement défiguré et disparaître. Cependant, la loi du 22 janvier 2002 relative à la Corse prévoit quelques aménagements de la loi littoral afin de l'adapter aux spécificités corses. Le projet de loi avait engendré de nombreuses polémiques. On assistait à un débat entre les partisans de cette loi, jugée nécessaire pour le développement de l'île, et leurs adversaires, qui craignaient un bétonnage du littoral, ainsi qu'un risque d'indépendance de la Corse. En effet, cette loi et surtout le projet initial, conférait à la CTC des pouvoirs d'adaptation de la loi. Ce pouvoir est d'ailleurs défini dans l'article 1 de ladite loi.

Le principal objet de la polémique a été l'article 12 de la loi (voir annexe V), qui, dans sa première version, prévoyait :

- De « *permettre à l'Assemblée de Corse d'autoriser des constructions nouvelles derrière la bande des 100 mètres le long du rivage, même si celles-ci ne sont pas en continuité avec une urbanisation existante, ni constituées en hameaux nouveaux* » (extrait d'un article issu du site internet www.rtd.fr); cette mesure était perçue par ses partisans comme la possibilité de construire « *de nouvelles formes d'urbanisation, plus dispersées et intégrées aux paysages* » (extrait d'un article paru dans le journal Corse-Matin du 16 juillet 2001), l'extension de l'existant et la création de hameaux nouveaux étant jugés inadaptés en Corse. Ce raisonnement occulte complètement le principe d'antimitage de la loi littoral ; ce point de l'article 12 n'a d'ailleurs pas été retenu dans le texte final.
- De permettre à « *l'Assemblée de Corse d'autoriser la construction d'aménagements légers, type paillote, dans la bande des 100 mètres le long du rivage, à l'exclusion de toute forme d'hébergement, hôtels, campings, gîtes...* » (extrait d'un article issu du site internet www.rtd.fr); ce point a été maintenu, il est édicté dans l'article L.4424-10-II du code générale des collectivités territoriales.
- De permettre à l'Assemblée territoriale de déterminer « *elle-même les zones sensibles censées être exclues de toute action dérogatoire* » (extrait d'un article paru dans le journal l'Humanité du 29 novembre 2001). Les zones littorales protégées étant définies par décret (premier ministre), il a ensuite été précisé que l'Assemblée territoriale ne pourrait qu'élargir ces zones, et non les diminuer ; cette mesure est édictée dans l'article L.4424-10-I du code générale des collectivités territoriales.

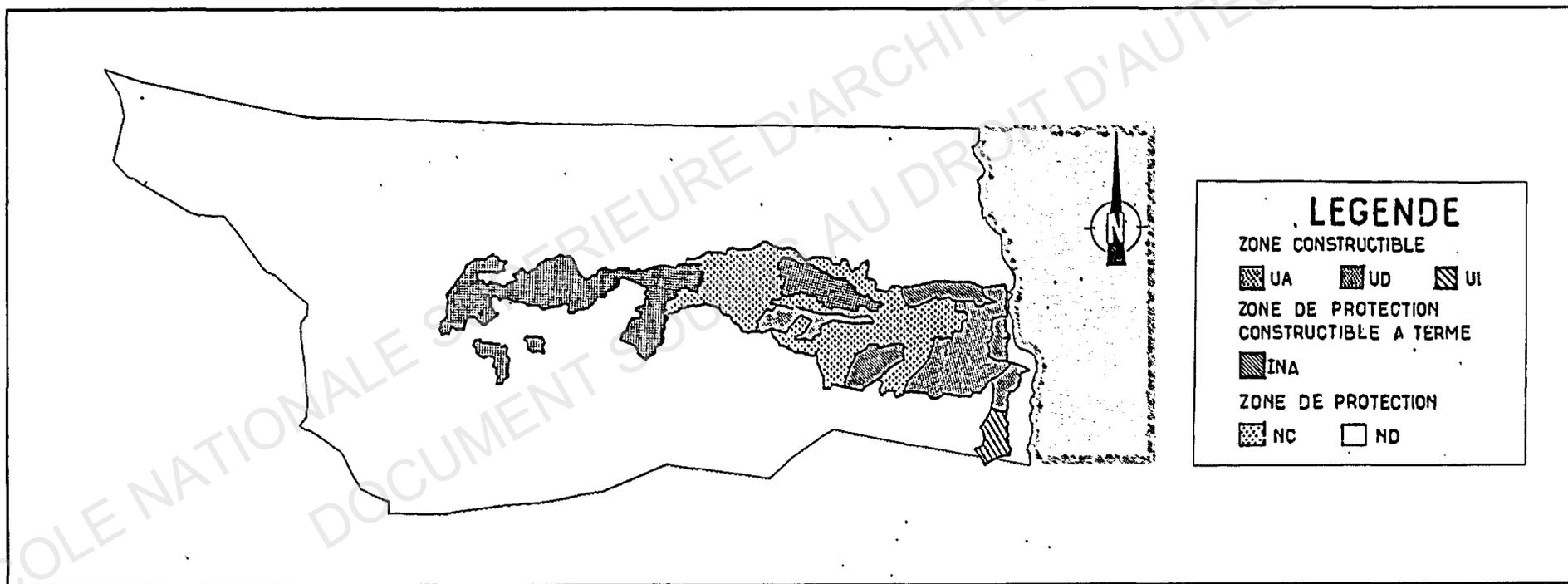
L'ouverture principale faite par la loi sur la Corse est donc le pouvoir d'adaptation conféré à la CTC. Cette mesure devrait permettre de définir des orientations adaptées à la multiplicité des paysages, notamment à travers la réalisation du PADDUC. Mais le PADDUC est un document qui doit être réalisé à grande échelle ; il n'aura pas d'approche détaillée des territoires. Les adaptations devraient en effet être réalisées au cas par cas, selon la configuration des communes.

Un « *aménagement* » de la loi, ou plutôt une adaptation à la loi, peut également se faire au niveau des communes. Celles-ci peuvent intervenir par des actions réfléchies dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable à définir dans le PLU.

Une solution serait de proposer une alternative aux propriétaires lésés par la loi et de faciliter l'achat de certains terrains proches de la mer, tout en restant dans un développement mesuré. Les terrains inconstructibles pourraient ainsi être échangés contre des terrains communaux constructibles. Afin de faciliter l'achat de terrains pour les personnes issues du village, M Vivoni propose de faire jouer le droit de préemption communal. La commune acquerrait ainsi des terrains mis en vente, à des prix fixés par les domaines et par l'intermédiaire du PEI. Elles pourraient alors les revendre à des particuliers à des prix raisonnables et éviter l'inflation.

Ce procédé permettrait de concentrer les terrains constructibles sur des zones choisies par la commune, soit en continuité de l'existant, soit sur de nouveaux sites. La commune pourrait ainsi poursuivre son développement de manière équilibrée et maîtrisée. La mise en application de cette procédure est plus difficile et surtout assez longue. Elle nécessite la mise en vente des terrains situés sur la zone retenue pour l'extension future.

Le principal problème actuel est que l'on ne pense pas suffisamment « *planification* ». Les opérations urbaines sont réalisées au coup par coup, sans réflexion d'ensemble. Le POS de Sisco, réalisé en 1989 est une illustration de ce manque de réflexion. Il prévoit une quantité démesurée d'espaces urbanisables. Il contient près de 800 hectares constructibles, ce qui signifie que nombre de constructions isolées pourrait être réalisé, provoquant un mitage du territoire communal. Ce POS n'est pas vraisemblable, au vu des équipements qu'il faudrait réaliser pour viabiliser certaines zones d'implantation des nouvelles constructions. Il est prévu que la surface des zones constructibles soit diminuée de moitié.



Carte représentant le zonage de la commune de Sisco [d'après le rapport de présentation du POS de 89]

On peut voir sur cette carte la proportion importante d'espaces constructibles par rapport à la surface communale, surtout compte tenu des surfaces urbanisées existantes. Celles-ci seront plus détaillées dans l'étude qui constitue la partie III du mémoire. Au niveau des hameaux de

piémont (partie ouest du territoire communal), une des zones UA englobe la majeure partie des noyaux urbains, comme s'ils avaient vocation à se rejoindre. L'objectif est de définir des surfaces plus restreintes mais dont la situation et la vocation à être urbanisées sont justifiées.

La richesse des paysages littoraux ne doit pas être oubliée, mais ne doit pas à l'inverse, entraîner un arrêt de l'urbanisation et du développement des communes. L'important est de bien différencier les zones devant être préservées et les zones ayant vocation à être urbanisées. Il faut concentrer l'urbanisation sur les espaces retenus comme étant des sites « *capables* ». La réflexion urbaine ne doit pas être uniquement dirigée par des principes législatifs, trop généralisant. Elle doit impliquer la sensibilité des territoires, l'étude de la capacité des sites. La création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement peut parfois être la réponse adaptée. Le présent mémoire s'attarde plus particulièrement sur cette forme d'urbanisation, car sa définition reste ambiguë et elle semble trouver sa place sur le territoire corse. En quoi le hameau nouveau intégré à l'environnement est-il adapté à la Corse ?

II.A.2) La place du hameau nouveau intégré à l'environnement

▪ Le hameau : une forme urbaine adaptée à la topographie de l'île

Le territoire corse est caractérisé par un relief tourmenté, l'île étant traversée du nord au sud par une chaîne de montagnes formant de nombreuses gorges et vallées. Les ramifications montagneuses de cette chaîne, située à l'ouest de l'île, forment des caps et promontoires lorsqu'elles atteignent la mer. Sur la partie nord-est de l'île, un deuxième massif, moins élevé, présente un relief plus doux. Les plaines sont très rares, les plus étendues étant les plaines alluviales de la côte orientale. Le territoire de l'île n'apparaît pas très adapté à l'accueil d'espaces urbanisés très étendus. Les terrains plats, qui seraient les plus propices à une telle vocation, sont plutôt rares. Seul 10% du territoire a une pente inférieure à 12%.

Le relief corse présente donc des freins à l'urbanisation en continuité de l'existant. Le développement des communes s'en trouve ainsi réduit.

C'est ainsi qu'on observe en Corse nombre de petites communes divisées en hameaux. Peu de villages ont dépassé les 2000 habitants (22 seulement dont 4 de plus de 5000 habitants). Ce faible développement est dû à plusieurs facteurs :

- une assise réduite : les « *sites capables* » ne sont pas très courants ou sont de taille assez restreinte. Ce sont souvent des promontoires, des crêtes, ou des terrains en pente ;
- un cloisonnement par le relief : la nature géographique montagneuse de l'île crée un isolement important des communes, ainsi soumises à un effet de « *double insularité* » (le double isolement des îles européennes - Economie corse n°94 - INSEE).
- un accès difficile : les hameaux suivent souvent une logique d'implantation « *en bout de chemin* » (souvent perchés)

La topographie de l'île génère donc soit des regroupements en petites unités (souvent des hameaux), soit un étalement en plaine (plaine orientale). En effet, comme le fait remarquer Roger Caratini dans son livre Histoire de la Corse, les zones de l'île les plus favorables aux installations humaines sont les étroites plaines côtières et tout particulièrement la côte orientale, le Cap Corse, dont le relief est moins

tourmenté que dans le reste de l'île, l'extrémité méridionale, quelques larges vallées ou petites plaines qui s'enfoncent entre les montagnes (Balagne, Nebbio, Niolo par exemple). Ce sont celles qui connaissent depuis quelques dizaines d'années l'urbanisation la plus importante de l'île, avec le rapprochement des populations vers le littoral. On observe donc que les zones les plus adaptées à l'urbanisation se situent vers le littoral, là où les conditions d'urbanisation sont restreintes. **L'urbanisation en plaine, qui correspond généralement à des zones littorales, a souvent été réalisée sans réflexion d'ensemble et de manière diffuse, créant un paysage « anarchique ».** La loi littoral tente d'y mettre fin, en imposant une structuration des nouveaux espaces urbains.

Une autre caractéristique des villages corses, outre le fait qu'ils sont de taille réduite, est l'unité qu'ils créent avec leur site d'accueil. Cette deuxième observation est souvent inhérente à la topographie du territoire et à l'échelle réduite du site d'accueil.

Cette particularité géographique contribue à créer une inscription remarquable dans le site.

« *Tous les villages, sans exception, sont situés sur les hauteurs où ils apparaissent de loin, tout gris, comme des aires d'aigles suspendues aux rochers* ». Cette description, extraite du rapport Blanqui établi en 1838, et faisant référence aux villages de l'intérieur de l'île, est évocatrice d'un fort caractère de ces villages et de l'unité qu'ils ont créé avec leur site d'accueil. Cette caractéristique peut également s'appliquer à certains villages du littoral, la plupart étant construits sur les hauteurs. De plus on a vu que, du moins sur la partie occidentale de l'île, le relief reste assez abrupt même en bord de mer, et offre donc parfois des conditions d'accueil similaires à celles de l'intérieur.

Villages à flanc de montagne, perchés sur des promontoires, bordant une falaise, surlignant une ligne de crête, les cas sont divers.

Ainsi, au vu de la topographie de l'île, le hameau nouveau, avec sa notion de taille réduite, pourrait être une réponse apportée à l'extension de plusieurs communes de l'île.

Le territoire corse, du fait de son relief tourmenté, présente certains freins à l'urbanisation en continuité de l'existant. La solution du hameau nouveau pourra être une alternative dans les cas où l'extension en continuité présente des difficultés, ou semble être inadaptée.

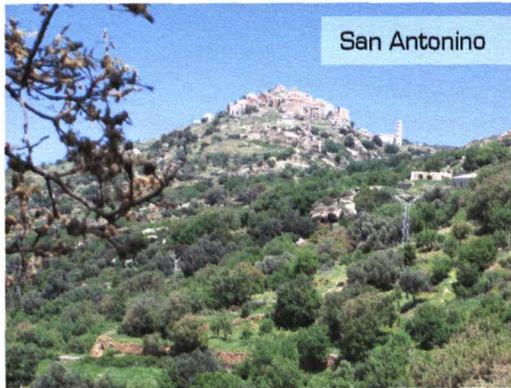
- **Le hameau : une forme urbaine en continuité de l'organisation territoriale corse traditionnelle**

De plus le hameau représente une des composantes du paysage corse. C'est la forme principale d'urbanisation sur l'île (étude DRE). Certaines communes sont composées de plus d'une dizaine de hameaux. Cette « *forme urbaine* » représente une notion et un mode de vie ancrés dans la tradition corse.

En effet, bien que certains villages corses soient composés d'une agglomération de constructions en une seule bourgade, nombre d'entre eux sont composés d'un éclatement en plusieurs hameaux ayant chacun leur autonomie (point d'eau, chapelle, culture...). Cette organisation du village dépend des régions de l'île.

En plus des contraintes liées à la topographie de l'île, l'échelle du hameau répond donc à un certain mode de vie. La vie traditionnelle corse se construisait autour d'un noyau réduit correspondant à l'échelle familiale.

Quelques photos de hameaux corses

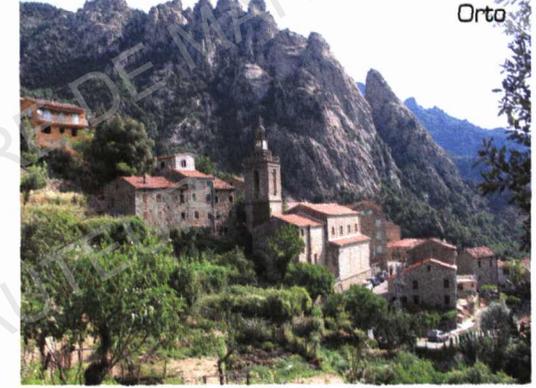


San Antonino

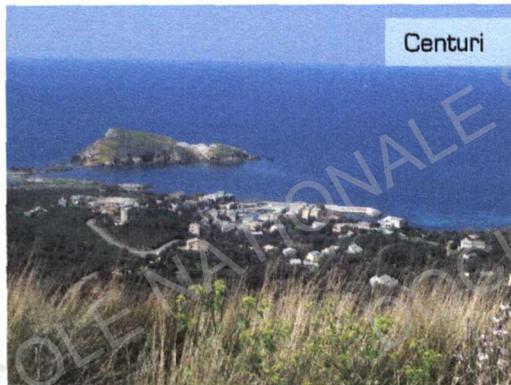


Lento

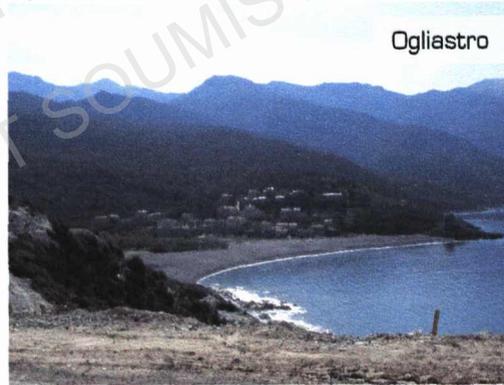
Des hameaux de l'intérieur des terres



Orto



Centuri



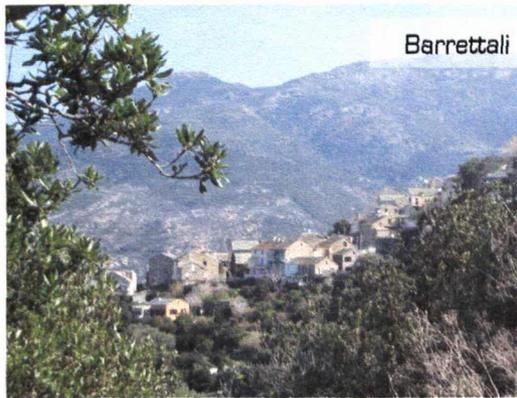
Ogliastro

Des marines



Erbalunga

Des hameaux de piémont



Forme urbaine, à la fois adaptée à la topographie de l'île et s'inscrivant en continuité de la tradition, le hameau nouveau intégré à l'environnement apparaît comme une réponse inévitable au développement urbain des communes du littoral corse. Cependant, cette forme urbaine doit être interprétée en fonction des caractéristiques régionales et réinterprétée par rapport au modèle traditionnel afin de s'adapter au mode de vie actuel.

II.B) INTERPRETATION DE LA NOTION DE *HAMEAU NOUVEAU INTEGRE A L'ENVIRONNEMENT*

Lorsqu'il existe une volonté communale d'extension, il faut étudier si cette extension se fera en continuité de l'existant ou en hameau nouveau intégré à l'environnement. Dans de nombreux cas, la solution retenue pour les communes du littoral corse sera probablement la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement. La volonté de créer un hameau nouveau peut également être le fait d'un particulier. Dans un cas comme dans l'autre, il faudra établir une réflexion sur la composition de cette nouvelle unité de vie.

Le projet d'extension de la commune devra prendre en compte les caractéristiques locales de l'urbanisme et de l'architecture du village. Avant de proposer des recommandations relatives à la création de hameaux nouveaux sur le littoral corse, il est donc nécessaire de faire un point sur les caractéristiques du hameau corse traditionnel.

Définition du hameau

On a déjà relevé l'imprécision de la définition législative de la notion de hameau, que ce soit pour un hameau existant, ou pour un hameau nouveau. Toutefois, ce terme renvoie à des significations communément admises.

Selon le petit Larousse : « groupement de quelques maisons rurales situées en dehors de l'agglomération principale d'une commune ».

Dans le cadre des efforts locaux de clarification du concept de hameau nouveau, la DRE corse a réalisé un document intitulé La loi littoral- le hameau nouveau intégré à l'environnement. Cette étude tente de donner une définition du hameau en mettant en avant ses caractéristiques et présente une méthode adaptée à la Corse pour la création des hameaux nouveaux. Elle donne pour définition du hameau nouveau « *un petit groupe de maisons avec un centre d'intérêt. Ce groupement est satellite d'un noyau existant, dépendant de lui et nettement moins important... mais renvoie à des définitions et des considérations beaucoup plus riches...* »

Donner une définition du hameau n'est pas si simple. Cette notion revêt divers aspects. La définition doit englober les aspects liés au mode de vie, à l'urbanisme, à l'insertion dans le paysage, ainsi que les caractéristiques des unités d'habitat qui le composent.

II.B.1) Les caractéristiques du hameau corse traditionnel

Même si les villages se sont d'abord construits sur les hauteurs, des marines se sont développées par la suite. Deux types de hameaux sont donc identifiables sur le littoral corse : le hameau perché et la marine. Ces deux entités peuvent présenter certaines différences, et donc faire l'objet de deux problématiques différentes quant à leur extension. Des caractéristiques propres aux marines pourront être évoquées pour une meilleure compréhension du territoire, mais en ce qui concerne la problématique des hameaux nouveaux, ce sont surtout les caractéristiques des hameaux perchés qui nous intéressent. En effet, les hameaux nouveaux ne pourront pas être créés en bord de mer. Ils ont vocation à être créés vers l'intérieur des terres, selon le principe législatif de l'urbanisation en profondeur, ou dans les espaces proches du rivage, selon les potentialités des territoires.

▪ Notions de dépendance et d'autonomie dans un hameau / Fonction

Par définition le hameau est satellite d'un noyau communal plus important. Il entretient donc un **lien de dépendance** par rapport à ce noyau. Cependant, il a aussi une certaine autonomie.

La fonction principale du hameau est l'habitat. Beaucoup de hameaux traditionnels se sont formés à partir de quelques maisons regroupées, souvent à l'échelle familiale. Ces maisons entourent parfois, mais pas systématiquement, un espace public. Cependant, le hameau n'en demeure pas moins un centre de vie dans lequel se tissent des liens sociaux.

Selon la taille qu'atteignent les hameaux, ils peuvent regrouper d'autres fonctions que l'habitat, comme les services publics, les commerces ou l'accueil touristique.

▪ La silhouette générale

Elle est très importante car elle est la première marque d'une insertion dans le site plus ou moins réussie.

Le hameau corse correspond à un modèle d'habitat groupé. Ce groupement peut prendre des formes diverses. On peut observer des agglomérations de maisons autour d'un point central, créant une masse trapue, le long d'une rue, créant une forme étirée, ou encore autour d'un port. Les marines sont moins denses que les hameaux situés sur les hauteurs et leurs constructions sont moins hautes. Leur silhouette plutôt plate s'oppose à la silhouette pyramidale des hameaux perchés. Dans tous les cas, le groupement d'habitations cherche à s'orienter vers le Sud.

A côté de la masse compacte du hameau, on trouve à sa périphérie les jardins en terrasses et parfois des constructions isolées, bergeries ou maisons de nobles.

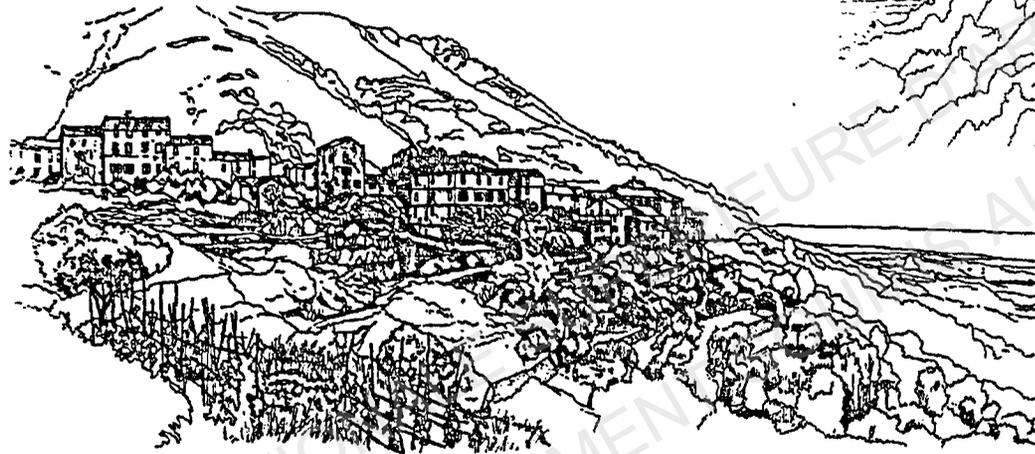
La silhouette générale est marquée par des lignes directionnelles, correspondant essentiellement à l'oblique des pentes de toiture, à la verticalité des masses bâties et à l'horizontalité des murs de soutènement qui ancrent les constructions dans le site. La verticalité de l'ensemble est souvent accentuée par la présence d'un clocher, émergeant de la silhouette villageoise.

Ces lignes créent une architecture du village. « *Ces assemblages de maisons hautes de trois étages de front, où les pleins dominent sur les vides, prennent l'allure d'une forteresse conçue d'un seul jet, si grande est l'unité de style.* » (*Paysages bâtis en Corse*, Jacques Poncin) En effet, en Corse, c'est le village plus que l'unité de bâti (le regroupement des maisons plus que la maison elle-même) qui fait l'architecture. Malgré les nombreux rajouts réalisés sur les constructions villageoises, la silhouette générale des villages garde son caractère, l'architecture d'ensemble n'en pâtit pas. **On peut parler d'une silhouette architecturale, résultant de la qualité de composition de l'ensemble des masses bâties.** Le

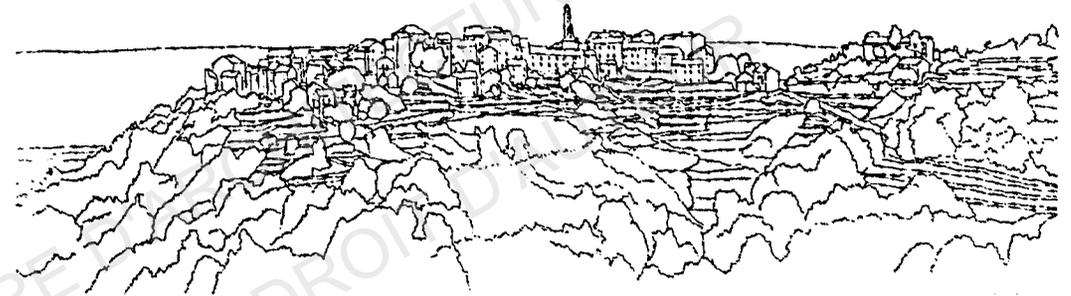
caractère pittoresque de ces silhouettes, lié à l'harmonie des paysages, réside dans des rapports de proportions, que ce soit entre le village et son site d'accueil, ou entre les différents volumes bâtis qui composent le village.

L'aspect général du hameau et son impact dans le paysage dépendent également des couleurs des constructions. Les tons de façades et de toitures se fondent plus ou moins dans le paysage alentour. Les couleurs des villages varient également d'une région à l'autre. Les tons des façades vont du granit flambant de la région de Porto au granit doré du Sud, en passant par les enduits grisés de calcaire de Bonifacio, les enduits gris ocré de Balagne, les enduits gris vert à gris mauve du Cap, les pierres sombres bleutées de Castagniccia et de Casinca et leurs enduits dont le grain accroche la lumière... (Selon Contribution à une étude de l'architecture en Corse)

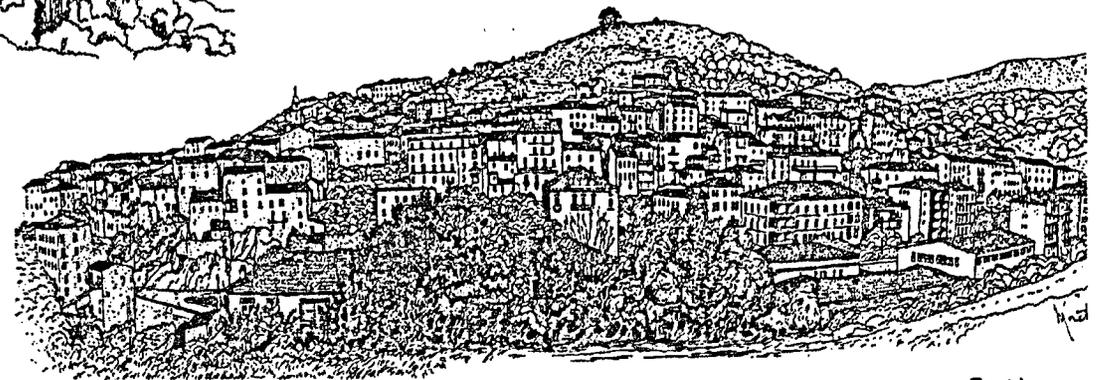
D'une manière générale, la couleur unifie le groupement de constructions et participe par là même à créer l'architecture du village.



Sant' Andrea di Cotone



Penta di Casinca



Sartène

▪ La taille du hameau

Le hameau corse traditionnel est souvent de petite taille, celle-ci étant parfois ajustée à l'échelle familiale. En effet, les hameaux trouvent leur origine dans le regroupement de maisons d'une même famille. Les maisons étaient accolées afin d'économiser la construction d'un pignon. Cette échelle réduite a permis au hameau de s'implanter sur des reliefs escarpés. Il correspond à un microsysteme.

De plus, le développement des hameaux a été stoppé par le départ des populations vers les villes, afin de trouver un travail. En Corse, le phénomène de désertification a été accentué par le fait que les gens ont dû partir sur le continent. Les hameaux ont en général conservé leur taille d'avant-guerre, avec une population beaucoup moins importante.

▪ L'accès

Au vu de la topographie, il est souvent difficile, et donc unique. Il est plus facile pour les marines, implantées sur un relief moins escarpé et généralement proches d'un axe routier assez important.

▪ Les lieux

« Le mode de groupement des maisons fait apparaître une série d'espaces extérieurs appropriés aux diverses fonctions nécessaires à la vie du groupe d'habitants, ces fonctions d'ordre public, semi-public ou privé suivant l'usage » (Habiter dans le Sud, CREDEC).

- Un point d'eau : point d'origine et d'animation du hameau

Celui-ci entre en jeu dans la détermination du lieu de fixation du hameau ; il devient ensuite un lieu de rencontres pour la population du hameau, qui se rassemble souvent autour des fontaines et bassins. Ainsi, les fontaines sont souvent agrémentées de bancs. Leur importance sociale se lit dans leur aspect, car elles sont souvent construites comme des monuments.

- Une chapelle
- Des lieux de rencontre publique

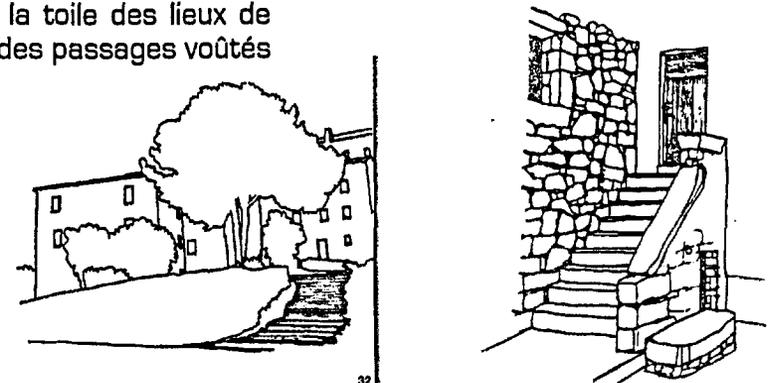
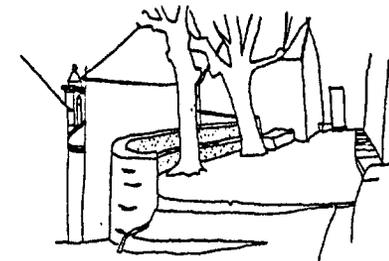
Outre la fontaine, d'autres espaces extérieurs ont fonction de lieux de vie et de rencontre. Il peut s'agir de lieux de stationnement ou de passage. Les placettes, parfois ombragées se retrouvent quasiment dans tous les hameaux. Mais il s'agit plus de petits espaces de rencontre que de grandes places publiques. Les allées ombragées et les ruelles à l'abri du vent tissent également la toile des lieux de rencontre. Des chemins, souvent empierrés (dallages de schiste, cipolin ou galets), des passages voûtés et des escaliers relient les lieux de vie, publics et privés.

Le hameau, c'est avant tout une entité communautaire.

- Des espaces de transition : terrasses, perrons, tonnelles ;

Ce sont les parties annexes des maisons. Une caractéristique de la Corse est que ces espaces privés ou privatifs ne sont pas clos et se situent de préférence devant la maison, donnant sur la rue ou la ruelle.

La plupart des espaces extérieurs sont privatisés et correspondent à une extension de la maison.

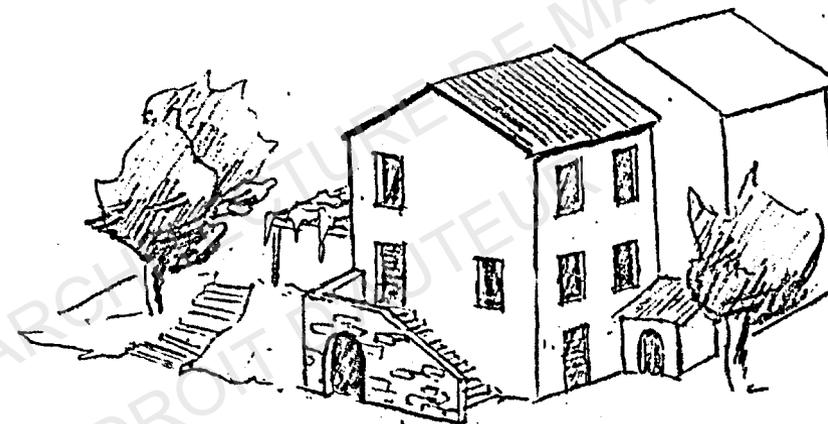


32

▪ Le bâti

Le hameau est donc fait d'un groupement de maisons entre lesquelles s'insinuent une multitude d'espaces extérieurs. Cependant, l'unité d'habitation demeure assez simple.

De manière générale, la maison traditionnelle corse est composée d'un volume simple, de base rectangulaire, généralement couronné d'un toit à deux pans recouvert de tuiles ou d'ardoises. Ce volume est souvent construit en hauteur, avec rarement moins de trois niveaux. Il est percé d'ouvertures plus hautes que larges avec une dominante de pleins dans le but de s'abriter du soleil et du froid. Le volume, réalisé avec les pierres locales, peut être suivant les régions en pierres de taille apparentes ou bien en pierres irrégulières enduites. Ce volume principal peut être accompagné de volumes secondaires ayant une fonction précise : four, perron, terrasse, passage voûté, tonnelle, appentis,... et répondant aux besoins d'un mode de vie agro-pastoral.



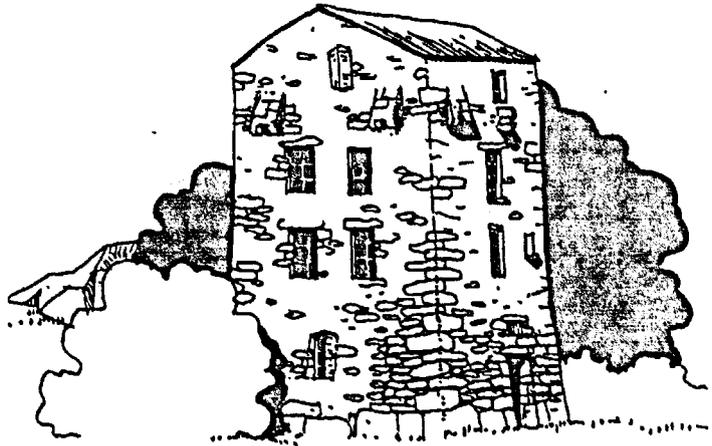
Une maison corse traditionnelle

Cette architecture traditionnelle était simple mais fonctionnelle. Elle répondait aux besoins des habitants en suivant des principes élémentaires :

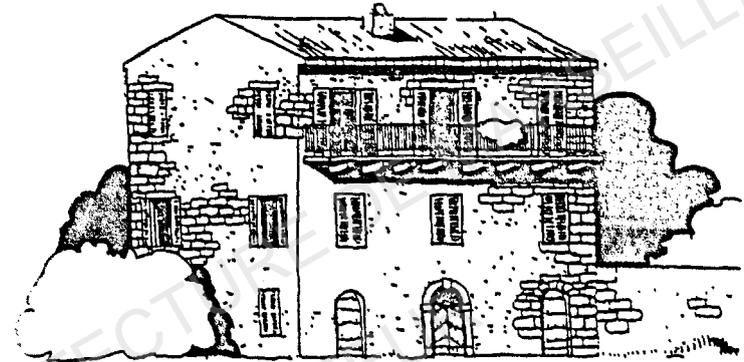
- « *tenir compte et utiliser les contraintes climatiques et géographiques* » : pour une orientation et une implantation judicieuses de la construction,
- « *construire à partir des matériaux locaux en se servant de leurs propriétés* » : ce sont principalement le bois, la pierre et le tuf.
- « *composer autour de la maison en utilisant les éléments du site* » : la pente, la forme du terrain, la végétation... (Habiter dans le Sud)

A côté de cette maison type correspondant à l'origine à l'habitat du paysan, on trouve généralement une maison de noble (la *torra*). Comme cela a précédemment été évoqué, c'est souvent à partir de ces tours que s'est développé le hameau. Ce sont sa taille et son caractère unitaire qui la différencie des autres constructions. Des maisons de notables, influencées par l'architecture italienne (ordonnancement des fenêtres, balcons sur façade principale, corniches moulurées,...) apparaissent au 18^{ème} et 19^{ème} siècle. Elles possèdent généralement une cour et sont isolées par un mur de clôture.

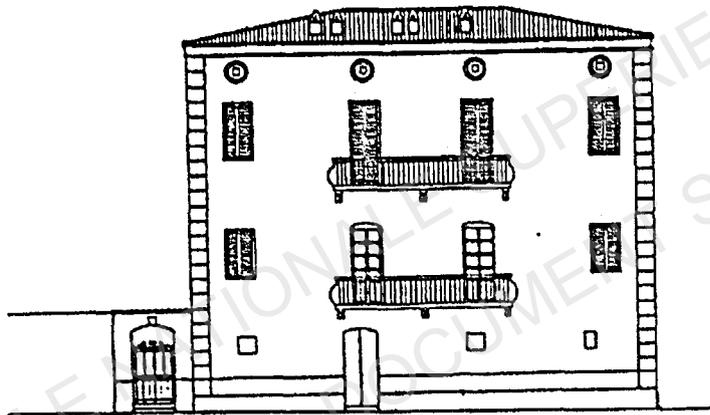
On trouve parfois à la périphérie des villages des maisons fortifiées isolées au milieu de leur propriété : ce sont en général de grandes maisons bourgeoises installées à l'écart avec des dépendances (au 18^e siècle). Ces maisons nobles sont inspirées des *palazzi* italiens ou des résidences coloniales d'Amérique du sud (Cap Corse).



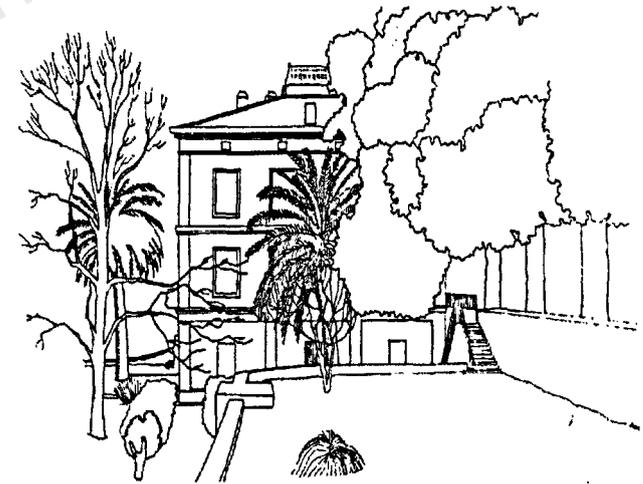
Une tour



Une maison de notabke



Une maison de noble inspirée des *palazzi* italiens



Une maison de noble inspirée des résidences coloniales d'Amérique du Sud

- **La végétation**

Le hameau corse donne l'image d'un ensemble compact très minéral. La végétation des noyaux villageois est essentiellement composée des arbres qui ombragent les allées d'accès au village et les placettes.

En revanche cette masse compacte émerge souvent d'un environnement très arboré, et c'est ce contraste entre masses végétale et minérale qui contribue à donner aux hameaux un caractère fort et une unité de site.

Auparavant, et parfois encore aujourd'hui, la transition entre le village et le paysage environnant était marquée par les cultures en terrasses qui occupaient la périphérie du hameau.

Tous ces éléments, présents en totalité ou en partie, contribuent à faire qu'un ensemble d'habitations devient un « *hameau* ». Cependant, les caractéristiques citées ici proviennent de l'observation des hameaux corses. Elles ne se retrouveraient pas toutes dans l'ensemble des régions françaises. En effet, les hameaux se sont créés en s'adaptant au territoire d'implantation, notamment à la topographie et au climat (voir annexe VI). Le hameau s'organise également différemment selon la fonction à laquelle il répond. Ainsi, dans le sud-ouest de la France, a été réalisé un hameau nouveau intégré à l'environnement, composé uniquement de bâtiments agricoles. Cette organisation s'inscrit dans la logique d'organisation territoriale locale. En effet, il existe traditionnellement dans la région concernée des ensembles bâtis de fonction agricole, car les agriculteurs trouvaient avantage à se regrouper.

Mais d'une manière générale, en Corse ou ailleurs, les caractéristiques relevées créent une « *unité de vie composée* ». C'est peut-être comme cela que l'on peut définir un hameau. Cette définition s'oppose aux récents regroupements de maisons, développés dans les parties basses des communes du littoral, en bordure des grands axes de circulation, que l'on a évoqués dans le chapitre précédent en tant que hameaux en opposition au noyau villageois originel.

La création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement correspondrait donc à la réalisation d'une « *unité de vie composée* », adaptée aux spécificités régionales, et même communales. Chaque commune possède son identité, et celle-ci doit être respectée dans l'extension de l'urbanisation.

Le respect de l'organisation existante sur une commune ne doit toutefois pas conduire à une reproduction à l'identique des hameaux traditionnels. Il s'agit d'être cohérent avec l'existant, en s'adaptant aux réalités actuelles.

Le terme de hameau nouveau renvoie à un type de groupement relatif à un mode de vie ancien. Ainsi les caractéristiques du hameau tel qu'on le perçoit aujourd'hui doivent être reprises avec précaution. Elles ne sont pas toutes adaptées à la vie contemporaine. Certaines n'ont donc plus lieu d'être ou doivent être réinterprétées.

II.B.2) Eléments à prendre en compte et préconisations pour la création de hameaux nouveaux

▪ Regard sur une réalisation récente de hameau nouveau intégré à l'environnement

Un seul hameau nouveau intégré à l'environnement a été réalisé à ce jour en Haute Corse. Il ne s'agit pas d'une commune littorale, mais le principe reste le même. Ce hameau a été réalisé en Balagne, dans la commune d'Avapessa.

Situé en contrebas du village, il se répartit de part et d'autre de la route. D'un côté a été construit un hôtel, de l'autre des maisons individuelles disposées le long d'une allée de desserte.

L'architecture du hameau nouveau ne reprend pas celle du village qui lui fait face, mais correspond aux constructions courantes d'aujourd'hui et à un mode de vie plus actuel. En effet, les maisons sont plus espacées, moins hautes, et possèdent un petit jardin privatif. Certains éléments ponctuels marquent un rappel à l'architecture traditionnelle, en employant la pierre. Ainsi, des murets de pierres délimitent des espaces, des arcs relient les constructions, des piliers soutiennent des pergolas.

On peut se poser la question de la pertinence de l'utilisation du terme « hameau nouveau intégré à l'environnement » pour ce nouveau groupement d'habitations.

Cette unité répond bien à la définition basique qui définit le hameau comme un « *groupement de quelques maisons rurales situées en dehors de l'agglomération principale d'une commune* ». Cependant, elle n'en reprend pas les caractéristiques habituelles et présente davantage une allure de lotissement. On ne note pas de travail sur la composition d'ensemble. On peut donc douter de l'intégration du hameau dans son environnement. Toutefois, la simplicité de l'architecture peut s'expliquer par le fait qu'il s'agisse de logement social.

L'intérêt que l'on peut relever dans la construction de ces habitations sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement est l'homogénéité architecturale, en dehors de tout jugement qualitatif, résultant de l'utilisation de la procédure de permis groupé.

La réalisation de ce nouvel ensemble bâti est une illustration de l'ambiguïté qui entoure la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement, perçue et interprétée différemment selon le point de vue de chacun.

AVAPESSA

Un exemple de "hameau nouveau intégré à l'environnement"



Le village

- Une silhouette trapue
- Des constructions denses autour de ruelles
- Des constructions hautes

Le hameau nouveau

- Une silhouette étalée
- Des constructions plus diffuses avec jardin privatif
- Des constructions de niveau R+1
- Une distribution le long d'une allée de desserte



Une silhouette et une architecture différentes



Le hameau



- **Des notions traditionnelles à réinterpréter**

Notions de dépendance et d'autonomie / Fonction

Bien qu'un certain degré d'autonomie soit nécessaire aux hameaux, celui-ci ne doit pas être excessif. Le risque serait que le hameau devienne une commune fille du bourg principal.

Des études d'urbanisme à forte connotation sociologique sont nécessaires pour la création de ces hameaux (besoins permanents des communes, possibilités d'intégration des futurs occupants dans la communauté villageoise).

Une mixité de l'habitat est souhaitée, en référence à la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains). Il peut s'agir de regrouper de l'habitat principal, secondaire, social ou touristique.

Les études réalisées doivent également démontrer des besoins en services publics et commerces.

L'échelle

Celle-ci doit être pensée en fonction de la taille du hameau principal. Le hameau nouveau ne doit pas dépasser une certaine proportion par rapport à celui-ci. La jurisprudence a d'ailleurs rejeté certains projets de hameaux nouveaux jugés surdimensionnés.

Une trop petite taille pourrait également avoir des conséquences néfastes. Il est vrai que le hameau est par définition limité dans l'espace et qu'il induit une urbanisation en chapelet (étude DRE La loi littorale Le hameau nouveau intégré à l'environnement). Le territoire corse a déjà la particularité d'être ponctué de petites unités de vie. Les communes y sont nombreuses, de petite taille et divisées en plusieurs hameaux. **Une trop grande multiplication de petites unités pourrait entraîner un mitage par hameaux du territoire**, allant à l'encontre des principes législatifs de densification. La loi préconise en effet des coupures à l'urbanisation. Mais celles-ci trouvent-elles leur justification sur d'aussi petits territoires ? Lorsque l'on pense hameau nouveau, on pense généralement groupement de taille modeste. Pour M. Thireau (DDE Haute-Corse), en Corse, un hameau nouveau intégré à l'environnement devrait être composé de 15 à 30 maisons. **Les notions de taille et de proportionnalité sont indissociables de la notion de hameau nouveau.**

Cependant si la nouvelle zone à créer se situe dans une commune importante, une ville ou un gros village, elle peut nécessiter des proportions importantes. Dans ce cas la notion de hameau est-elle encore adaptée ? On peut alors parler de village nouveau ou pourquoi pas de ville nouvelle ? Peut-être comme le proposait M Simonetti, architecte au CAUE de Haute Corse pourrait-on parler de « *zone urbaine nouvelle* ». Dans le même esprit et en pensant à long terme, est-ce qu'il ne faudrait pas penser les coupures à l'urbanisation à plus grande échelle, en définissant des zones destinées à être urbanisées et d'autres à être préservées.

La forme

Un travail doit être réalisé sur la composition d'ensemble afin de créer une architecture du hameau affirmée. Le nouvel ensemble bâti doit créer une **unité avec son site d'accueil**.

L'organisation espaces publics/espaces privés

Un point important concernant l'organisation de l'espace est la densité de bâti. **Lors de la création d'un hameau nouveau, on parlera plus d'optimisation de l'occupation de l'espace que de densité de l'habitat.**

La taille des parcelles est une donnée importante, qui pourrait être limitée par un seuil de tolérance. Cependant, les modes de vie ont changé et les besoins ne sont plus les mêmes que lors de la création des hameaux traditionnels.

Tandis qu'auparavant, les habitants des villages vivaient nombreux dans de petites maisons, aujourd'hui, les gens recherchent l'espace et le confort. La typologie des habitations s'est modifiée. L'habitat s'est aéré afin de bénéficier d'un espace extérieur privé contigu à la maison, alors qu'auparavant les espaces extérieurs étaient plutôt, soit des espaces communs au village, soit des jardins privés destinés à la culture et regroupés en périphérie de village.

Ainsi, tout en essayant de réduire la taille des parcelles, un espace extérieur privé apparaît nécessaire pour répondre au mode de vie actuel. Réaliser des hameaux très groupés serait aujourd'hui illogique. En revanche, un (ou des) espace public pourrait compenser l'espace faisant défaut dans les parcelles privées, tout en recréant l'espace de rencontre que l'on retrouve souvent dans les hameaux traditionnels. Il peut être également intéressant, selon les cas, de recréer l'esprit des hameaux traditionnels en réalisant par exemple des espaces de transition entre habitations et lieux publics.

Les espaces publics ne doivent être créés que si le nombre de constructions et les besoins des habitants le justifient, et non pour réaliser un regroupement de constructions pastichant l'image typique à laquelle renvoie la notion de hameau dans l'esprit commun.

Les caractéristiques architecturales

Lors de la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement, on se trouve face à 2 possibilités : le hameau nouveau étant une unité indépendante, il peut, soit rééditer le modèle des autres hameaux du village (trame, volumétrie, matériaux), soit inventer un nouveau modèle.

Le « nouveau modèle, s'il n'a pas la qualité de l'ancien sur le plan formel, ne le heurtera pas trop car il sera sur un site indépendant et avec sa propre unité. Tout dépendra finalement de la qualité de l'architecture du nouveau modèle, de l'unité avec son site et, dans un contexte élargi, de l'esprit de famille qu'il aura en commun avec le village primitif voisin. » [Contribution à une étude de l'intégration architecturale, CREDEC].

L'essentiel est que le hameau nouveau présente une **unité architecturale d'ensemble**. C'est là l'intérêt du permis groupé et probablement une des caractéristiques recherchées dans l'utilisation du terme de hameau nouveau. L'étude de la DRE précise d'ailleurs que « *la création de nouveaux hameaux est guidée par les mêmes préoccupations d'unité et d'homogénéité que celles qui caractérisent les villages existants et les réalisations contemporaines réussies* ».

Quant à la qualité de la réalisation architecturale, elle ne dépend pas que de la volonté d'une insertion réussie. Le caractère appauvri de l'architecture du hameau peut être dû à des raisons financières. Il se peut que, comme dans le cas d'Avapessa, la création d'un hameau nouveau résulte de la volonté communale de créer du logement social. Dans ce cas, le risque de voir le hameau nouveau prendre des « allures de lotissement » est d'autant plus important.

Les couleurs

Une étude réalisée par l'Atelier régional des sites et paysages de Corse (Contribution à une étude de l'architecture en Corse) a fait des propositions de palettes de couleurs pour certaines régions de Corse.

Il s'agit de gammes d'ocres dont les tons varient selon les régions. En effet, les couleurs doivent être choisies en fonction du paysage environnant.

L'idée principale est qu'une coloration soutenue se fonde mieux dans un paysage végétal.

Les caractéristiques essentielles à retenir dans le concept de hameau sont la composition d'ensemble et l'unité architecturale. Le hameau devra en plus s'adapter aux spécificités locales.

En prenant en compte ces principes, ainsi que les nouveaux modes de vie et les orientations actuelles en matière d'aménagement du territoire, comment et où peut-on réaliser sur le littoral corse les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ?

- **La mise en place du projet**

Choix de l'implantation

L'implantation d'un hameau nouveau est conditionnée par les dispositions législatives relatives aux différentes zones d'un territoire communal, mais aussi, par la recherche du site le plus adapté.

En ce qui concerne les dispositions législatives, une particularité corse est la présence d'une quantité importante d'espaces à préserver, ce qui limite les potentiels sites capables.

Parmi les espaces non protégés, au vu de la topographie insulaire, on peut imaginer que beaucoup des sites choisis seront situés dans des espaces assez proches des littoraux et peut-être même dans les espaces proches du rivage.

Une autre alternative qui pourrait être réalisée prioritairement au choix d'un site vierge serait de créer le hameau nouveau sur une zone accueillant des constructions éparses. Cette solution permettrait de créer un groupement dense tout en faisant disparaître une zone de mitage.

Détermination du « site capable »

Il détermine de manière plus précise l'occupation du site selon des critères liés à la topographie, l'exposition, la vue, les facilités techniques, les espaces à préserver...

Les possibilités de sites qui s'offrent généralement en Corse sont : un promontoire, une crête, un terrain en pente ou un bord de talus ou de falaise, le bord de mer n'étant plus envisageable.

Dans l'étude Contribution à une étude de l'intégration architecturale, le CREDEC donne des conseils d'implantation adaptés à chacun des cas de sites.

Ainsi, pour une implantation de construction :

- sur une crête : « *chercher le replat naturel pour éviter l'effet de curseur ; éviter l'excroissance intempestive qui casse la continuité du profil de la crête donc : toujours reconstituer la crête* » ;
- sur une pente : « *rechercher l'accident de terrain qui « ancre » la construction et permet d'éviter au maximum les carrières et terrassements coûteux et néfastes ; chercher à composer avec la pente, par des jeux de niveau et de terrasse qui rattacheront le volume au sol* » ;
- en bord de talus ou en bord de falaise : « *une continuité de construction s'intégrera bien en bordure même de talus ou de la falaise, car elle reconstituera et prolongera la rupture de relief que constituent ce talus ou cette falaise* ».

Ces conseils, préconisés pour une construction, peuvent être adaptés à l'échelle du hameau.

L'objectif commun est de ne pas dénaturer le site sur lequel on construit.

D'une manière générale, les terrains les plus propices à une extension future sont les plaines et versants ayant une pente relativement faible. Les promontoires peuvent être envisagés, le hameau nouveau intégré à l'environnement n'ayant pas vocation à s'étendre.

Détermination de la silhouette

Elle découle de la détermination du site capable.

L'important est de **penser à la silhouette dans son intégralité**, à la forme finale de la zone à urbaniser. Il s'agit de former une unité. Pour cela, il faut penser l'ensemble de l'urbanisation permise par la capacité du site. Il faudrait donc prévoir l'évolution de la future zone urbanisée.

Selon Le Droit de l'urbanisme littoral, il est « *évident qu'il ne peut y avoir extension de l'urbanisation à partir d'un simple hameau* ». La loi autorise en effet l'extension de l'urbanisation en continuité de l'existant à partir des « *agglomérations et villages existants* ». Elle ne parle pas de hameau. Cela signifierait aussi que le « *nouveau hameau* » ne pourrait pas évoluer. Il doit être pensé dès le départ dans son intégralité.

La confusion sur la possibilité d'extension d'un hameau est cependant présente. Elle est due à une analogie faite à tort avec la loi montagne. En effet, un amendement a inclus dans la loi montagne les hameaux existants dans le rapport de continuité.

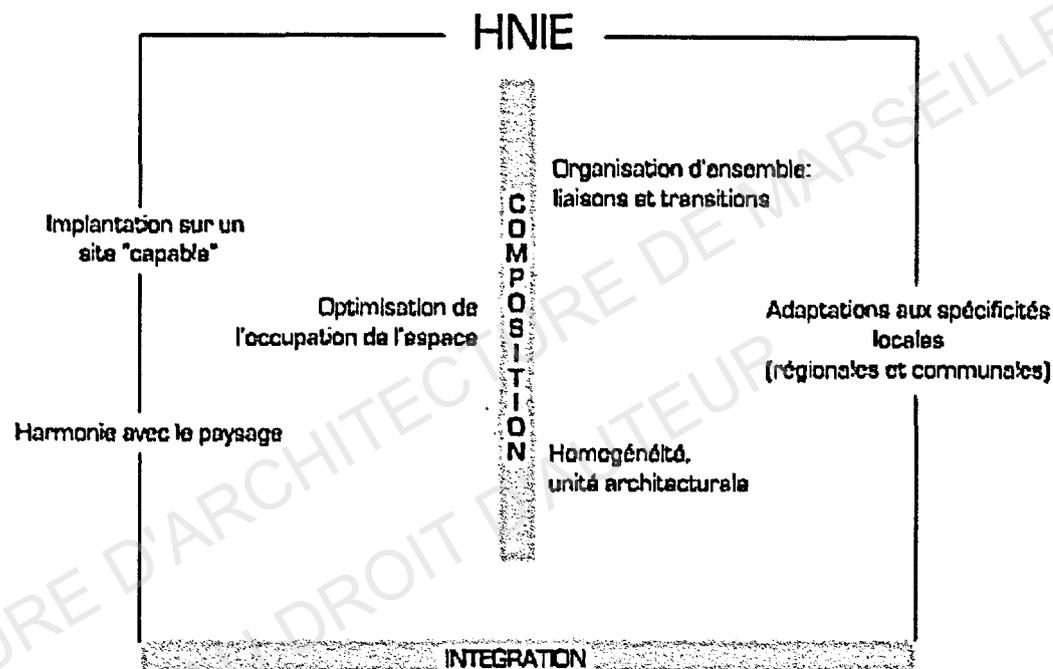
Il est conseillé de s'adapter à la topographie du site (courbes de niveaux) et d'éviter les excavations trop profondes qui marquent le site sur une longue durée.

Il est important également de **composer avec le paysage** : créer des rapports d'harmonie entre les volumes du hameau, le paysage et la végétation ; créer un accord chromatique et de texture entre les matériaux et couleurs utilisés et le paysage environnant ; créer des éléments d'accroche au sol afin d'ancrer le nouvel ensemble dans le paysage.

Elaboration du projet

Il s'agit là de concevoir le projet du point de vue architectural. L'idée est que la nouvelle zone possède une unité architecturale.

En synthèse de ce chapitre, l'interprétation de la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement (HNIE) peut être traduite par ce schéma récapitulatif :



Les particularités corses quant à l'extension des communes littorales sont donc la fréquence où l'on pourra rencontrer le cas du hameau nouveau et l'utilisation des caractéristiques urbaines et architecturales insulaires comme ce serait le cas dans les autres régions.

La difficulté dans la création d'un hameau nouveau consiste à répondre aux modes de vie actuels tout en reprenant les caractéristiques d'une forme urbaine ancienne. Ces caractéristiques doivent être reprises d'une manière mesurée. Le terme de hameau nouveau semble en effet faire trop référence dans l'imaginaire collectif à un mode de vie ancien. Un autre terme pourrait être plus approprié.

Outre la manière dont on doit les réaliser, une autre question que l'on pourrait se poser au sujet des hameaux nouveaux concerne la manière dont ils évolueront. Aujourd'hui, la loi ne semble pas autoriser les extensions de hameaux. Ils seraient donc destinés à demeurer des unités de vie homogènes mais figées. Le risque est alors de voir apparaître un mitage par hameaux, à l'encontre du principe actuel de densification.

Afin d'illustrer les préconisations précédentes, le troisième chapitre présentera un projet de hameau nouveau dans la commune de Sisco, située dans le Cap Corse.

III. UN PROJET DE HAMEAU NOUVEAU INTEGRE A L'ENVIRONNEMENT A SISCO EN REPOSE A UNE COMMANDE PRIVEE

La commune de Sisco servira d'illustration à la réflexion générale sur les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Dans le cadre du projet d'aménagement du terrain situé à la sortie de la marine du village de Sisco, M Constant et Mme Valery ont missionné l'agence d'architecture dans laquelle j'effectuais un stage, pour réaliser une étude urbaine et paysagère préalable à la construction d'un hameau nouveau. J'ai donc été chargée de réaliser cette étude, qui s'inscrivait dans la continuité de mon sujet de T.P.F.E.

Cette étude menée en concertation avec les services d'urbanisme de la DDE de Haute-Corse, devait aboutir au choix d'un parti d'aménagement, qui conduira à la demande de permis de construire global pour l'édification de 22 constructions à usage de logement sous forme de hameau nouveau.

Avant de faire des propositions quant au projet d'aménagement pour la réalisation de ce hameau nouveau intégré à l'environnement, il convient, dans un souci d'insertion dans l'environnement d'accueil, de réaliser une analyse du territoire communal.

III.A) ANALYSE DU TERRITOIRE

L'analyse présentera dans un premier temps le site sur lequel va être réalisé le hameau nouveau, puis étudiera les caractéristiques relatives à l'organisation spatiale et à l'architecture de la commune.

III.A.1) Présentation du site

Le terrain est situé dans les espaces proches du rivage, au dessus de la D 80, au nord de la marine de Sisco et au sud du couvent Ste Catherine.



Il est bordé par la D 80 à l'est et par un chemin communal à l'ouest. Un chemin privé a déjà été tracé depuis la D 80.



Accès sur la D 80



Vue aérienne du terrain

Le site a la forme d'une petite colline de laquelle émergent deux masses rocheuses et dont les cotés sont principalement tournés en direction de l'est et du sud.

Il offre ainsi des vues particulièrement dégagées vers la mer à l'est et vers la marine et la plaine de Sisco au Sud.



Vue vers le couvent au nord



Vue vers les îles à l'est



Vue vers la marine au sud



Vue vers les hameaux à l'ouest

Sa situation dans les espaces proches du rivage exige une urbanisation limitée et justifiée. Le programme étant de 22 maisons, on peut penser qu'il s'agit d'une extension limitée. Comparé à l'urbanisation existante sur la plaine de Sisco, il n'apparaît pas excessif. L'urbanisation semble motivée, puisque le terrain se situe dans la zone UD du POS, soit la zone d'habitat mixte d'extension.

L'occupation de ce terrain proche du rivage devra, sans reproduire à l'identique l'existant, se réaliser dans le respect des spécificités existantes sur le territoire communal.

III.A.2) Etude urbaine et paysagère de la commune de Sisco

- **Analyse générale de la commune**

LA MORPHOLOGIE URBAINE DE SISCO

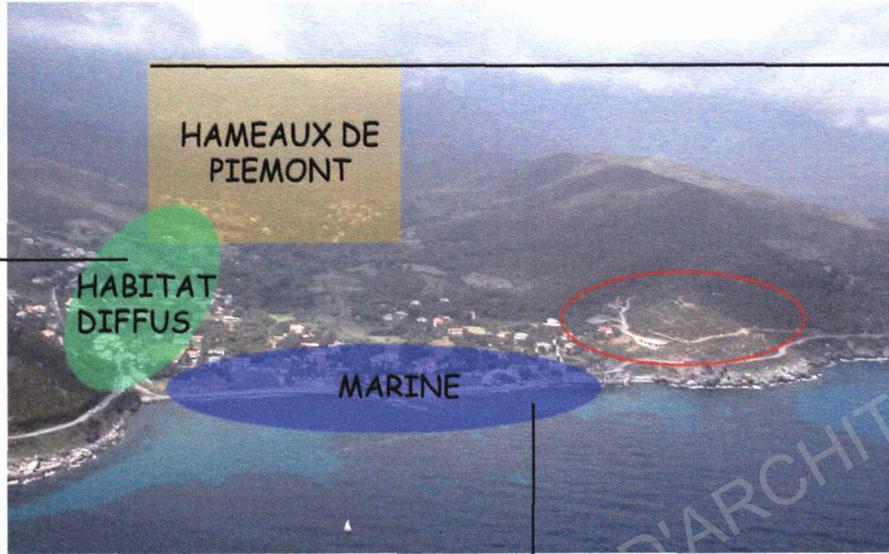
Organisation communale

Le village s'étale le long de la vallée de Sisco. Sa particularité urbaine est qu'il est composé de nombreux petits hameaux.

Il regroupe 16 hameaux de piémont et une marine. Une zone d'habitat diffus s'est créée en prolongement de la marine sur le flanc sud de la vallée.

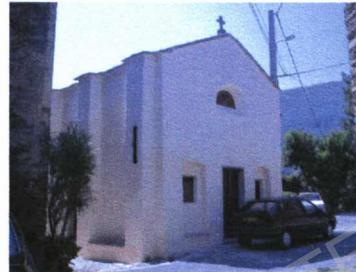
Les hameaux, disséminés dans la vallée sont composés d'un noyau dense, auquel viennent parfois se raccrocher quelques maisons situées plus à l'écart.

A l'opposé de la composition urbaine des hameaux de piémont, l'urbanisation de l'arrière frange de la marine, qui s'est réalisée particulièrement le long de la route conduisant vers la vallée, s'est faite de manière diffuse, les constructions étant très espacées.



Organisation des hameaux de piémont

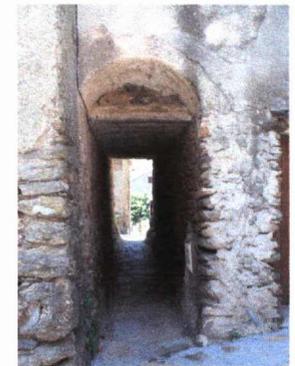
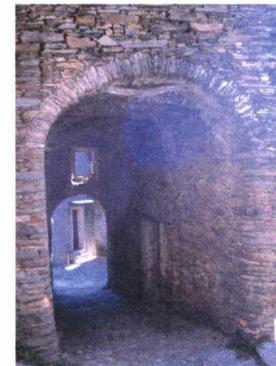
La composition urbaine intègre des espaces publics...



Les noyaux, plus ou moins gros, peuvent être composés d'une dizaine à une cinquantaine de maisons. Les plus importants possèdent une chapelle, et pour certains une fontaine et une placette.

...et crée des parcours

Le bâti s'organise parfois autour de placettes, mais surtout le long de ruelles étroites, composant des cheminements sinueux à partir desquels se découvrent de nombreuses perspectives paysagères sur le hameau ou la vallée. Le bâti compose avec ces cheminements des passages voûtés, des escaliers, des espaces de transition semi-publics tels que les perrons ou les terrasses situés devant les entrées.

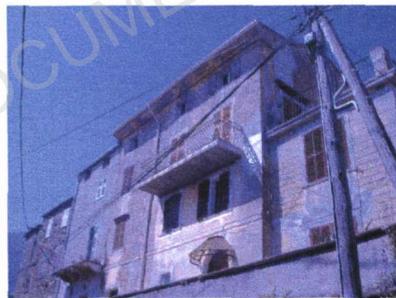


LE BÂTI

On peut distinguer d'une part le bâti qui compose les noyaux villageois, et d'autre part le bâti situé en leur périphérie ou au niveau de la marine.

Dans les noyaux villageois

Des maisons traditionnelles anciennes en pierres



...et quelques tours



- Les maisons sont généralement accolées les unes aux autres
- Elles sont composées d'un volume simple de base rectangulaire
- Elles sont en pierres apparentes ou enduites à base de chaux
- Les toitures, à 2 pentes, sont recouvertes de lauzes
- Les constructions ont des hauteurs variables de R+1 à R+3

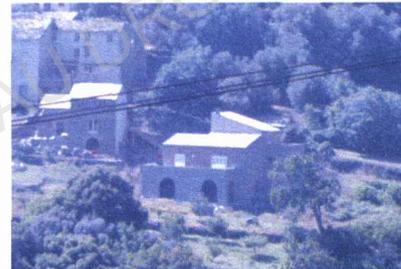
A l'extérieur des noyaux

Des maisons plus imposantes appelées "maisons des américains" situées en périphérie des noyaux

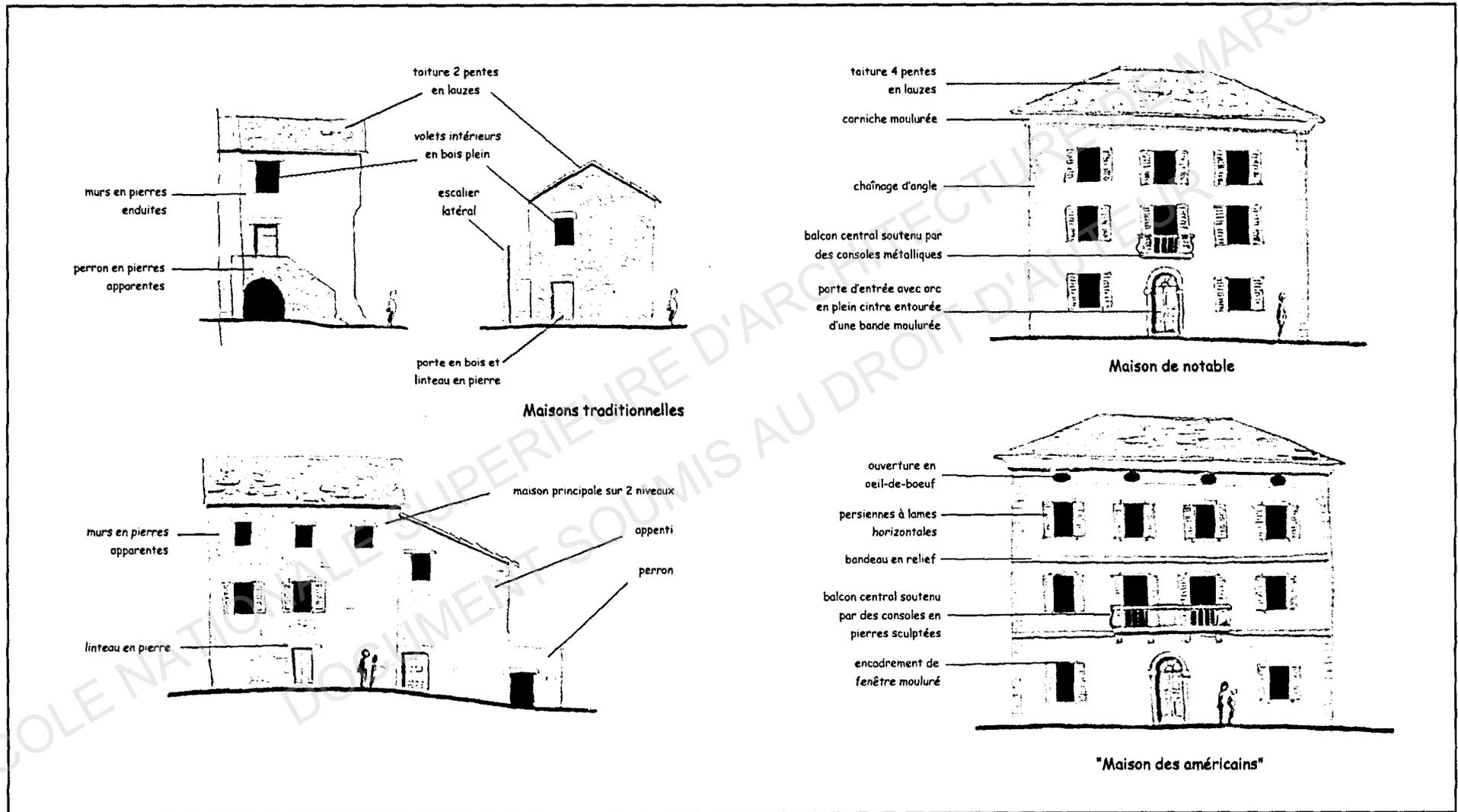


- Les maisons sont enduites à base de chaux
- Les toitures, à 4 pentes, sont recouvertes de lauzes
- Ces maisons sont souvent de niveau R+2
- Elles possèdent un parc privatif

De l'habitat récent à la périphérie des noyaux et surtout près de la marine

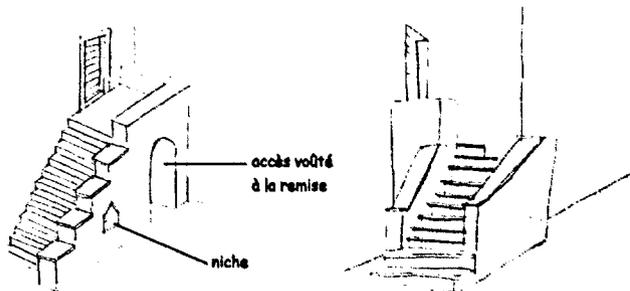


- Les maisons sont souvent composées de plusieurs volumes décalés
- Ces volumes sont recouverts de toitures en tuiles à 1, 2, ou 4 pentes
- Les murs sont recouverts d'enduit projeté
- La hauteur des maisons est généralement de R+1
- Les maisons possèdent un jardin privatif



Les perrons

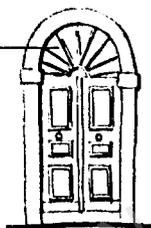
Ils viennent animer les façades très sobres



Les passages voûtés



imposte ajourée par une grille



panneaux de bois moulurés

Les portes

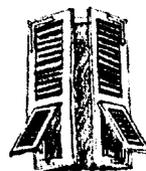


planches verticales



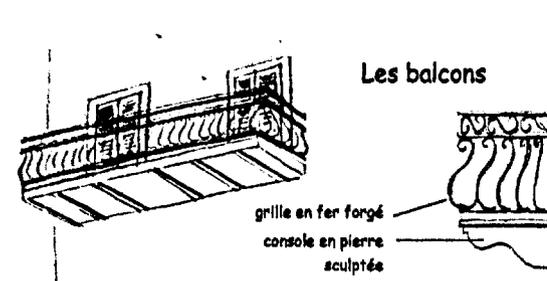
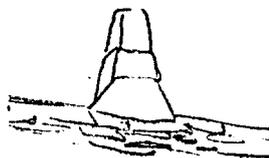
planches horizontales

Les persiennes



Les cheminées

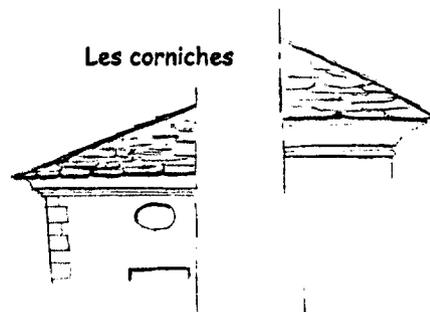
Elles sont traitées comme des sculptures



Les balcons

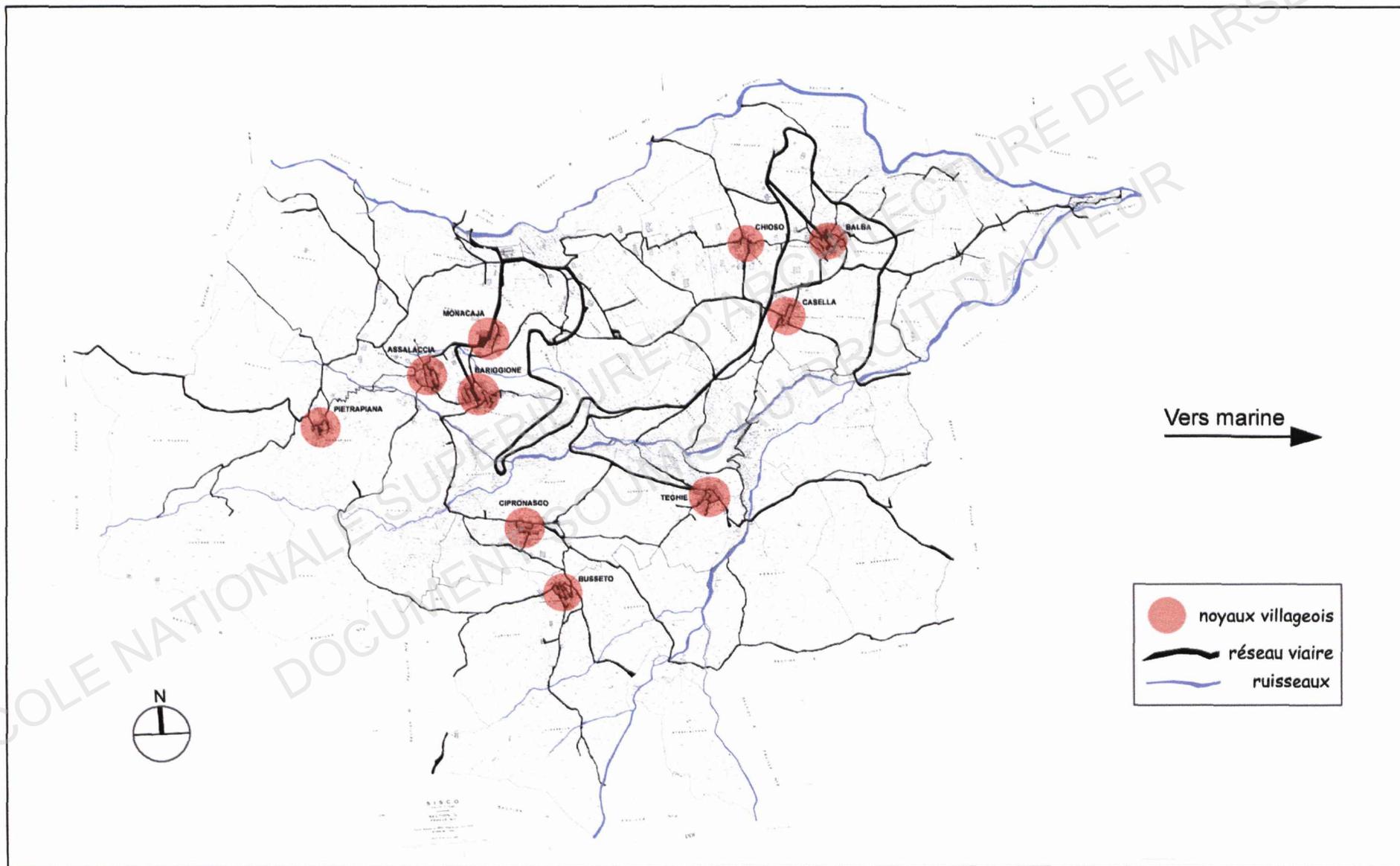
grille en fer forgé
console en pierre sculptée

Les corniches

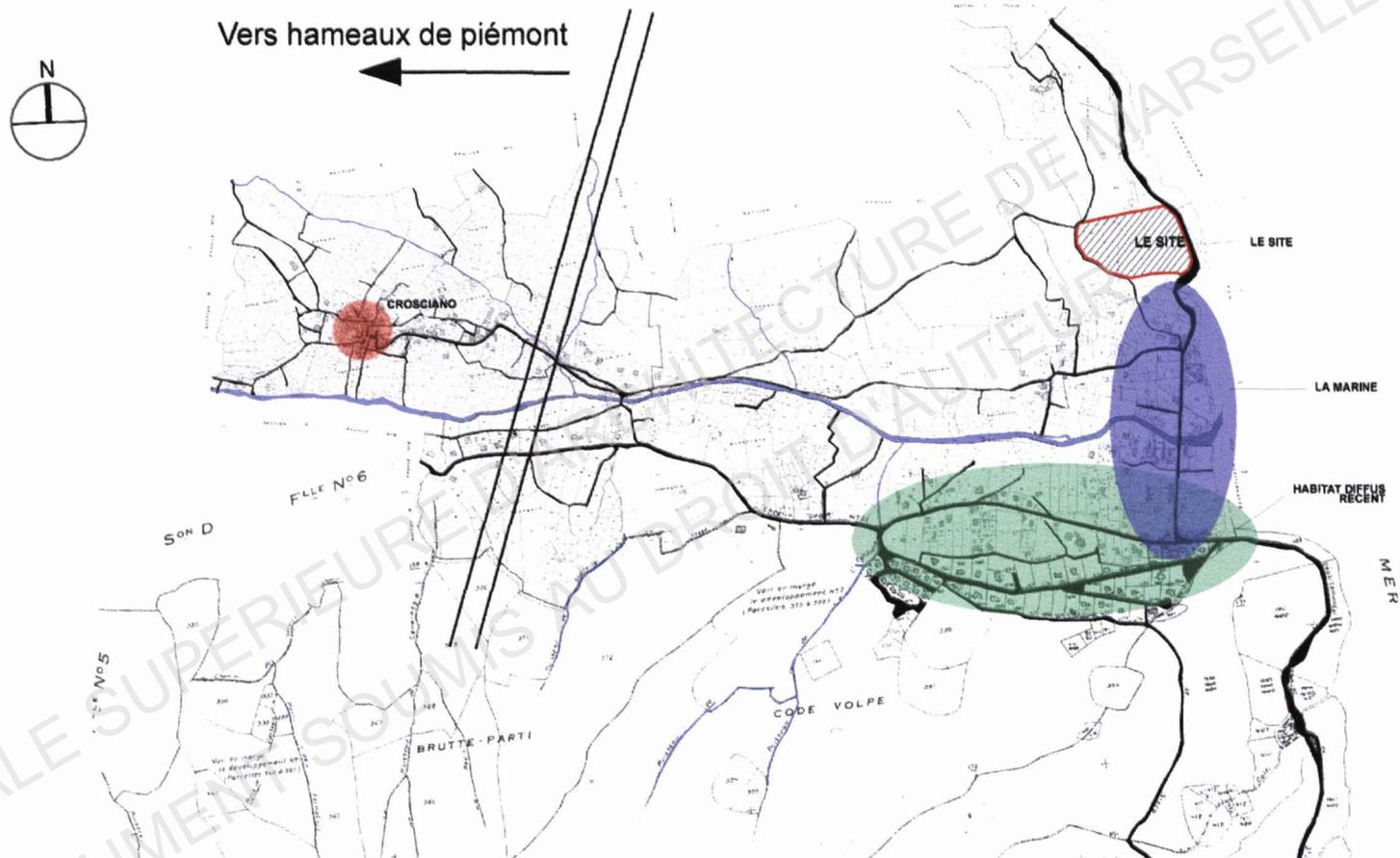


REPERAGE DES HAMEAUX DE PIEMONT ET DE LA MARINE

Plan communal partiel - Repérage de hameaux de piémont



Plan communal partiel - Repérage de la marine



LES RESEAUX ET LE PARCELLAIRE

Les réseaux

Un chemin départemental part du littoral et serpente dans la vallée. Excepté les quelques cas où il traverse les hameaux, il distribue des chemins secondaires qui accèdent aux différents noyaux villageois.

Un réseau tertiaire de petits chemins relie les hameaux entre eux, ainsi qu'en direction des ruisseaux qui descendent la vallée.

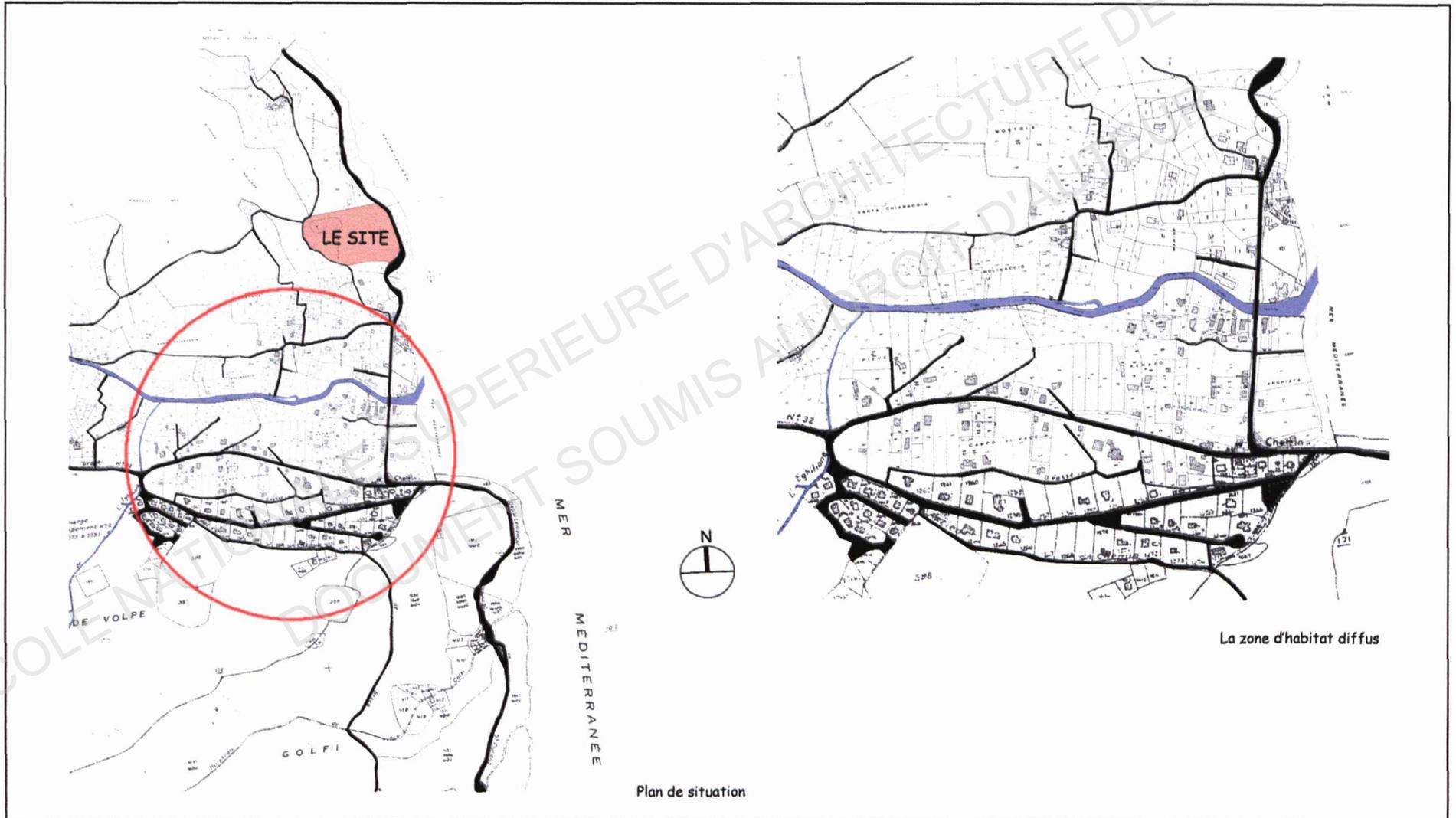
Le parcellaire

D'une manière générale, c'est dans les noyaux villageois que le tissu parcellaire est le plus dense. Il est également assez resserré aux abords des ruisseaux et de certaines voies routières. La densité du parcellaire diminue donc dans les zones les plus éloignées à la fois des noyaux villageois, des routes et des ruisseaux. Les plus grandes parcelles sont situées dans les hauteurs de la commune et dans la zone non urbanisée de la plaine.

- **Analyse par hameau**

Afin de mieux comprendre l'organisation interne des ensembles bâtis, la marine et quelques hameaux de piémont sont étudiés plus précisément.

LA MARINE



Le fonctionnement de la marine

La marine représente la zone urbanisée la plus récente de la commune. Contrairement aux hameaux de piémont, elle ne possède pas de noyau historique. C'est également la zone la plus dynamique de la commune, puisqu'elle concentre la plupart des commerces de Sisco



Vue aérienne de la marine

LES RESEAUX

La marine s'organise autour de deux axes routiers: le chemin départemental qui longe le littoral et celui qui monte dans la vallée de Sisco. La route du littoral sépare la zone urbanisée de la plage.

Le ruisseau de Sisco vient se jeter dans la mer vers le centre de la plage.

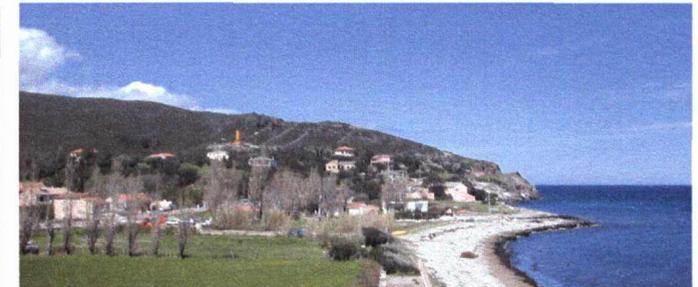
LE PARCELLAIRE

A l'ouest de la route du littoral se trouvent les parcelles agricoles de la plaine de Sisco.

Les parcelles les plus petites bordent les deux axes routiers et le ruisseau. Toutefois, le tissu parcellaire est beaucoup moins dense que celui des zones urbanisées des hameaux de piémont.



La plage



Habitat diffus

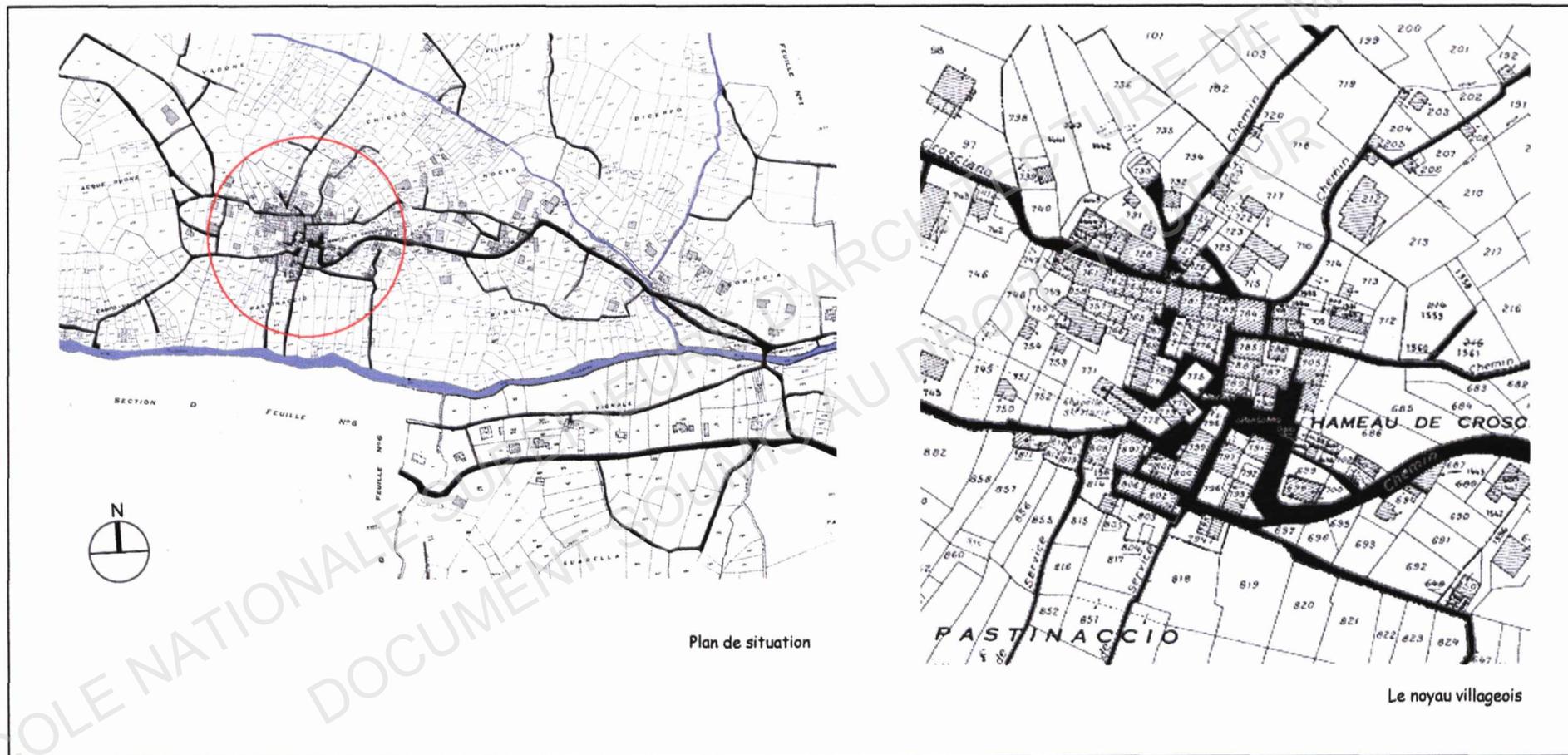
Habitat de type lotissement

LE BÂTI

Le bâti correspond à de l'habitat dispersé, ou espacé de type lotissement. L'urbanisation s'est réalisée le long des deux axes routiers et s'est plus particulièrement développée au sud de l'axe qui monte vers le piémont. Cette zone correspond au flanc sud de la vallée.

La plupart des maisons se sont construites de manière ponctuelle et diffuse. On observe toutefois une organisation plus structurée, de type lotissement, dans une zone située au sud du chemin départemental de la vallée.

L'EXEMPLE DU HAMEAU DE CROSCIANO



Le fonctionnement de Crosciano

Crosciano est le premier hameau de piémont rencontré lorsque l'on monte dans la vallée. C'est aussi celui qui s'est le plus développé, avec une extension sous forme d'habitat diffus, probablement du fait de sa proximité avec la mer. Le noyau originel était déjà relativement grand puisqu'il concentre plus d'une cinquantaine de constructions.

LES RESEAUX

Le hameau est desservi par un chemin qui part du chemin départemental. Crosciano est bordé par 2 ruisseaux, situés au nord et au sud du hameau.

LE PARCELLAIRE

Les parcelles les plus petites se situent dans le noyau villageois. Le tissu parcellaire se relâche un peu en s'éloignant du noyau, mais reste assez dense du fait de la proximité des 2 ruisseaux. Les parcelles les plus grandes se situent à l'ouest du hameau, à l'endroit où les ruisseaux sont les plus éloignés.



Vue aérienne de Crosciano - la noyau villageois et les extensions



LE BÂTI

Le cœur du hameau s'organise sur un plan carré, en périphérie d'une tour, qui constitue un point central. L'extension d'urbanisation s'est faite le long de la route qui dessert et traverse le hameau d'origine, à l'ouest et à l'est de celui-ci.

Du fait de sa taille, Crosciano concentre tous les espaces et constructions cités précédemment comme caractéristiques des hameaux de Sisco.

Le hameau possède en effet une chapelle, une tour, celle-ci étant carrée, et une placette avec une petite fontaine. La majorité des maisons du noyau originel sont en pierres apparentes. On trouve des éléments caractéristiques de l'architecture corse traditionnelle, comme les perrons et les passages couverts.



L'EXEMPLE DU HAMEAU DE BALBA



Le fonctionnement de Balba

Balba constitue un des plus gros hameaux de Sisco avec une cinquantaine de constructions.

LES RESEAUX

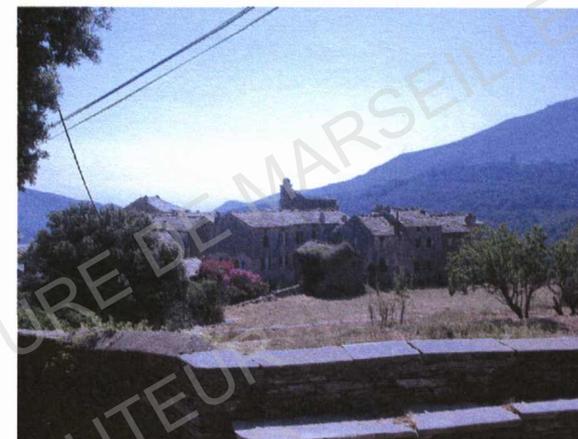
L'accès au hameau se fait par un chemin depuis le chemin départemental.

Le hameau est situé entre deux ruisseaux, respectivement au nord et au sud de celui-ci.

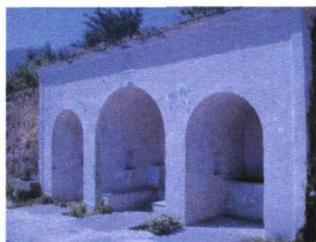
Un réseau secondaire en étoile relie par de petits chemins le hameau de Balba avec les hameaux voisins de Chioso et Casella ainsi qu'avec les 2 ruisseaux.

LE PARCELLAIRE

Le tissu parcellaire se resserre en se rapprochant du noyau et des ruisseaux qui l'entourent.



Balba depuis le chemin départemental

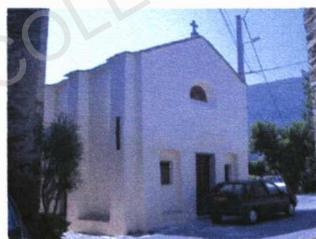


LE BÂTI

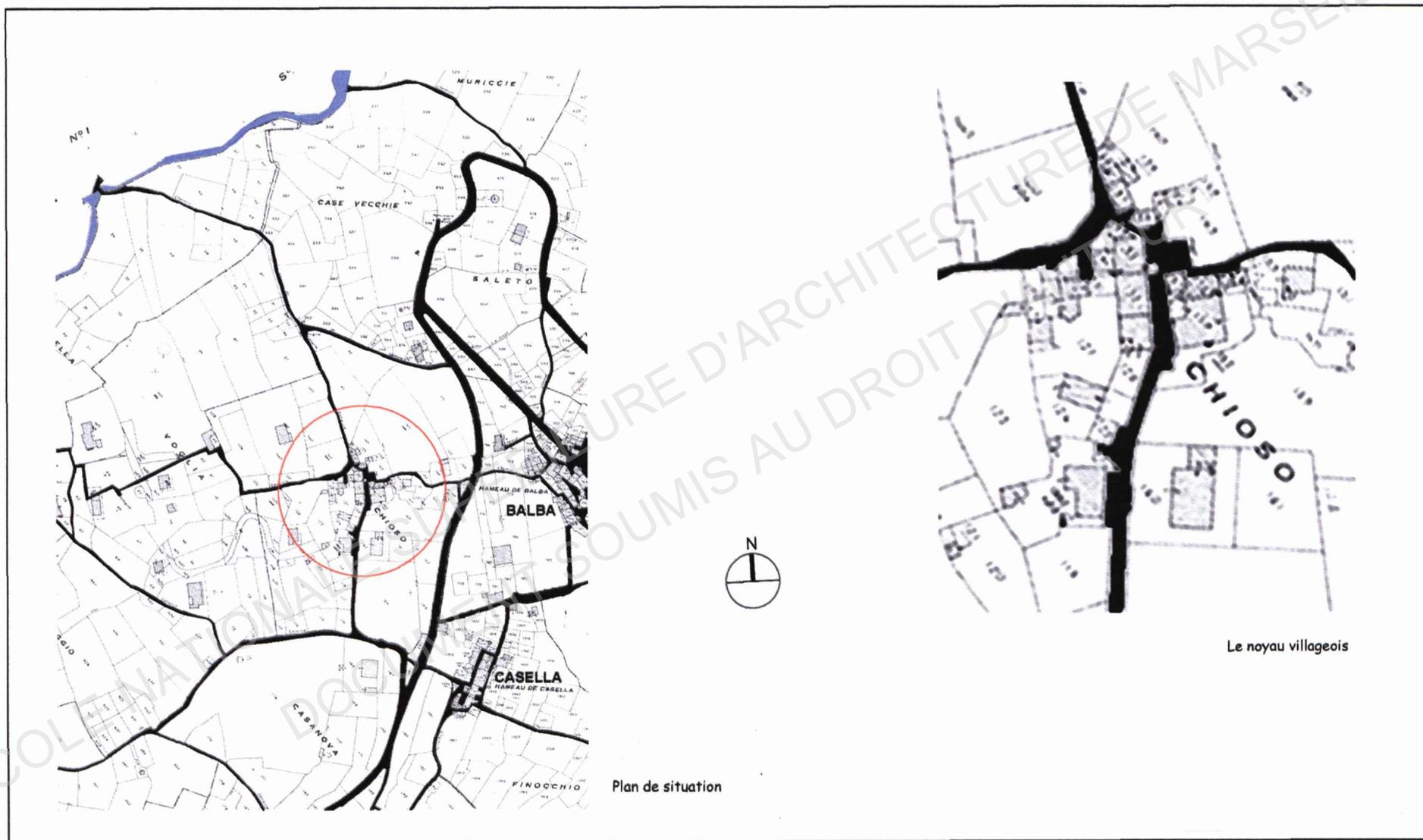
Le bâti s'organise autour d'une place située à l'entrée du hameau.

De même que Crosciano, Balba concentre les espaces caractéristiques des hameaux. On trouve une fontaine sur la route d'accès, une place en entrant dans le hameau, puis une chapelle et une tour ronde à l'intérieur du hameau.

Les maisons sont en pierres apparentes ou enduites à base de chaux.



L'EXEMPLE DU HAMEAU DE CHIOSO



Le fonctionnement de Chioso

Chioso constitue un hameau relativement petit, le nombre de constructions du noyau villageois étant inférieur à 20.

LES RESEAUX

Le hameau est desservi au sud par une route en impasse, qui le relie au chemin départemental. Les autres tracés de voies convergeant vers le hameau correspondent à des chemins piétonniers qui le relient au hameau voisin de Balba et au ruisseau situé au nord.

LE PARCELLAIRE

A l'exception des quelques petites parcelles constituant le noyau villageois, les parcelles sont plutôt de grande taille.



Vue aérienne de Chioso



LE BÂTI

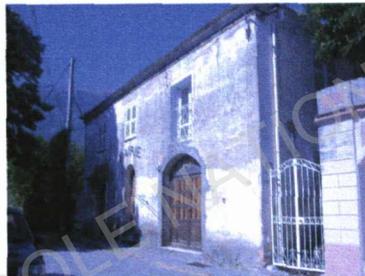
La composition de ce hameau est simple. Le bâti est aligné le long de la route d'accès et quelques maisons sont un peu plus à l'écart.

Malgré sa petite échelle, Chioso possède un bâtiment communal et une fontaine.

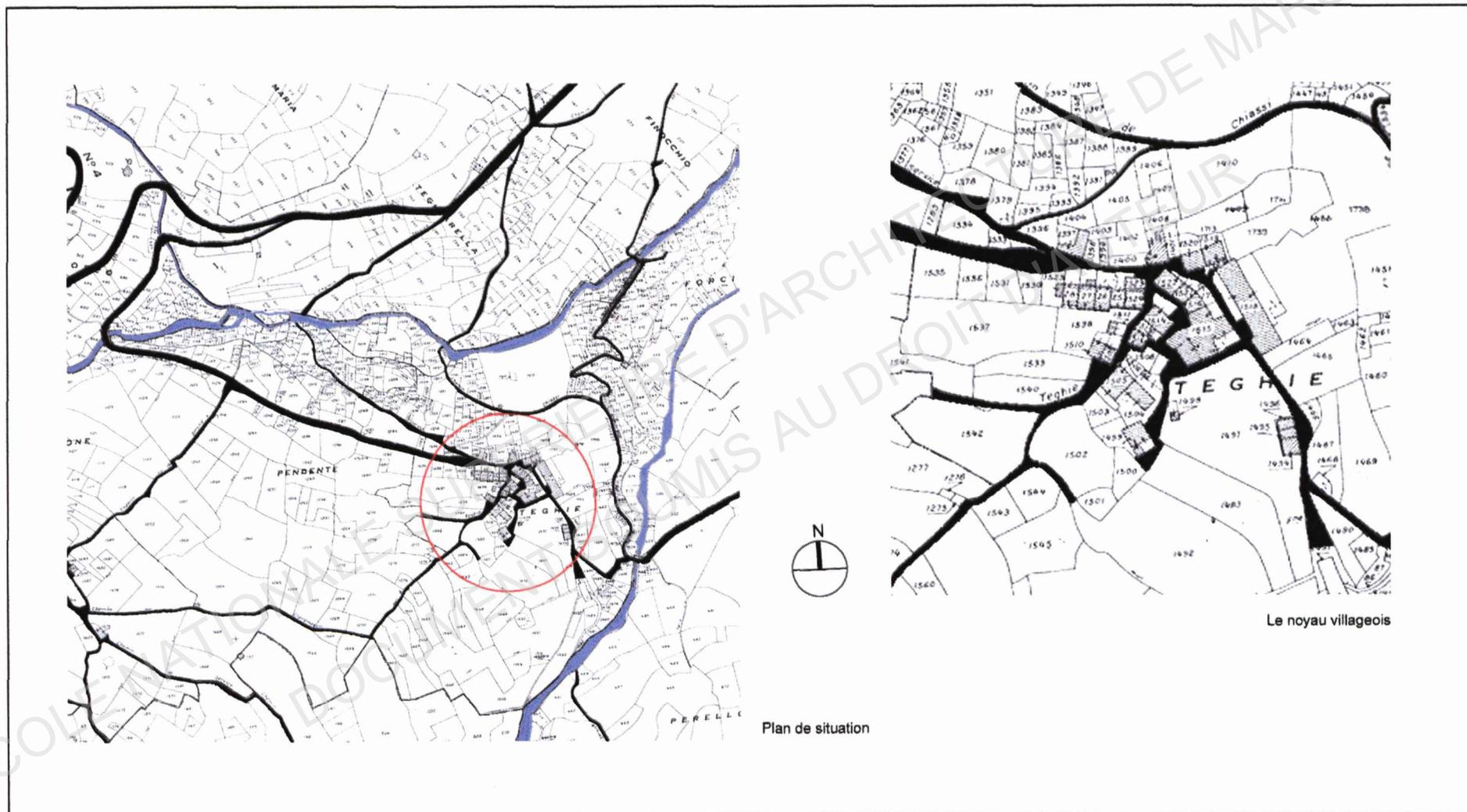
On peut noter la présence, derrière leurs murs de clôture, de grandes demeures de type "maison des américains" situées avant l'entrée du noyau villageois. Une construction du hameau a également été réalisée dans cet esprit.

Les autres constructions, au coeur du noyau, sont plus anciennes et d'architecture plus modeste.

On observe un étalement récent du hameau en hauteur du côté ouest, composé d'habitations diffuses.



L'EXEMPLE DU HAMEAU DE TEGHIE



Le fonctionnement de Teghie

Teghie constitue un hameau assez isolé par rapport aux autres. Sur le plan patrimonial, c'est aussi le hameau le mieux conservé de la commune. De taille moyenne, il regroupe une trentaine de constructions.

LES RESEAUX

Chioso est assez éloigné du chemin départemental, et desservi par une route secondaire jusqu'à l'entrée du hameau. Le cœur du hameau n'est pas accessible aux automobiles.

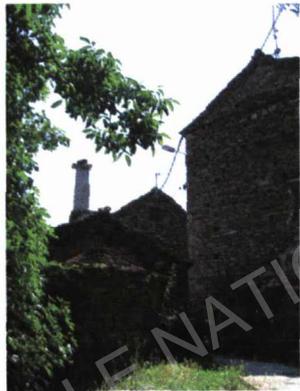
Des chemins relient le hameau aux ruisseaux et aux autres hameaux.



Vue aérienne de Teghie

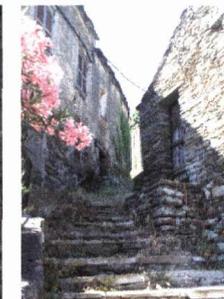
LE PARCELLAIRE

Le tissu parcellaire se densifie dans la zone urbanisée et entre le hameau et les ruisseaux. Les plus grandes parcelles se trouvent au sud de la route d'accès au hameau.

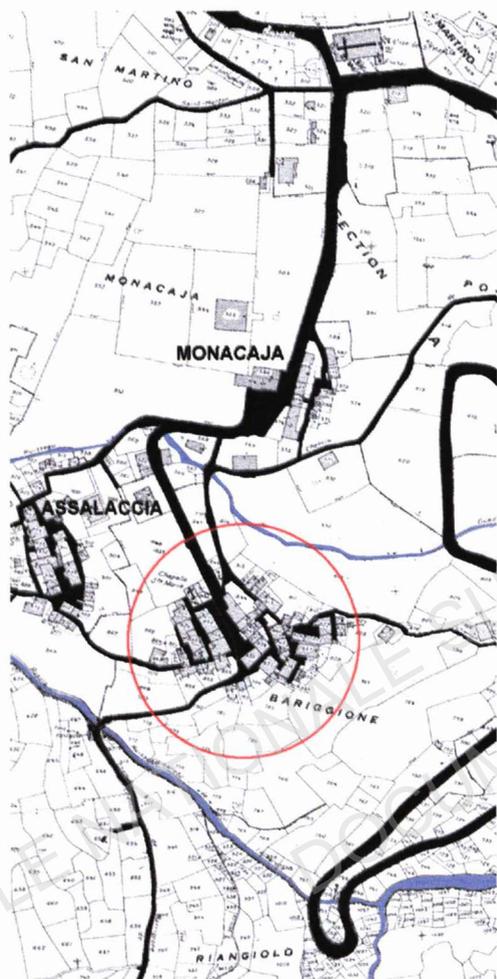


LE BÂTI

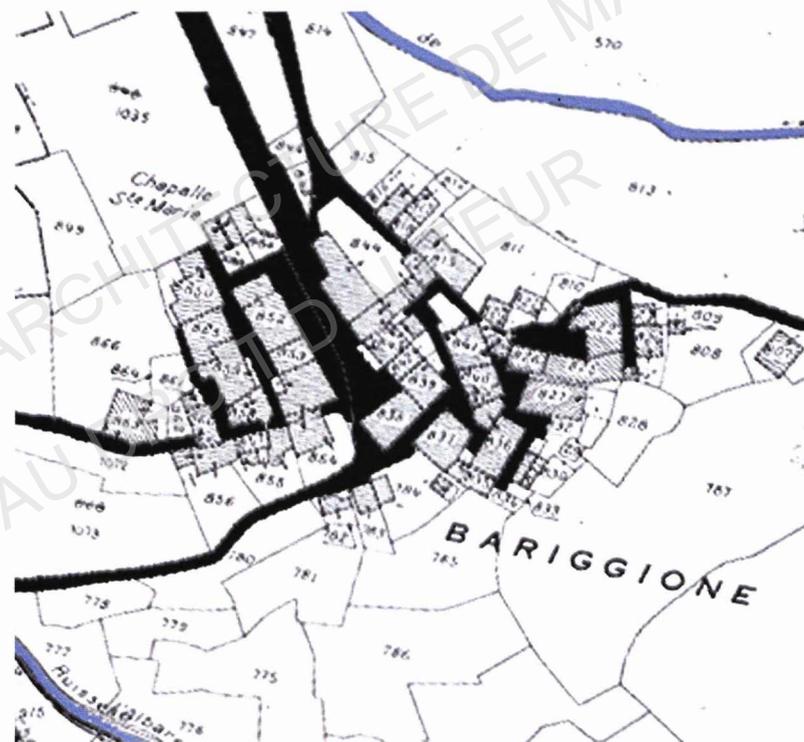
La composition urbaine suit des lignes sinueuses sans organisation autour d'un point ou d'un axe particulier. La particularité de Chioso est d'être construit sur un site à forte déclivité. Il en résulte une organisation des constructions en cascade, ces maisons étant reliées par des cheminements en escaliers. La plupart des maisons sont en pierres apparentes. Les maisons sont toutes anciennes. Elles possèdent souvent des volumes secondaires venant se raccrocher au volume de base: appentis, perrons.



L'EXEMPLE DU HAMEAU DE BARIGGIONE



Plan de situation



Le noyau villageois

Le fonctionnement de Bariggione

Bariggione constitue un hameau relativement important composé d'une quarantaine de constructions.

Il fonctionne en relation directe avec deux autres hameaux très proches: Assalaccia et Monacaja.

LES RESEAUX

L'accès se fait par une route traversante, qui se poursuit avec une largeur réduite en direction d'un autre hameau, Cipronasco.

Comme pour les hameaux de Crosciano, Balba et Teghie, le site est bordé par 2 ruisseaux. Ils se situent l'un au nord et l'autre au sud-ouest du hameau.

LE PARCELLAIRE

Le parcellaire est particulièrement resserré dans la zone urbanisée, puis les parcelles deviennent vite relativement grandes en s'éloignant du noyau.

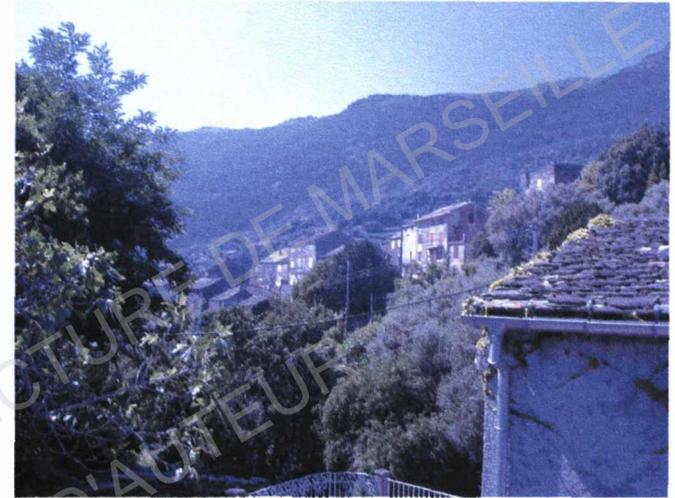
Le parcellaire est également très dense près des voies et ruisseaux au sud-est du hameau.

LE BÂTI

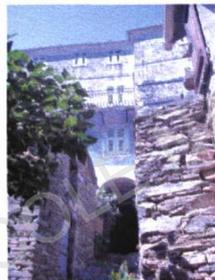
Le bâti s'organise autour d'une rue centrale, prolongement de la route d'accès au hameau. La plupart des constructions suivent un alignement disposé parallèlement à cette rue. Une particularité du hameau est le traitement des cheminements avec un nombre relativement important de passages couverts et des chemins empierrés.

Bariggione possède aussi une chapelle.

On trouve plus spécifiquement des maisons hautes, de niveau R+3, avec un balcon sur la façade d'entrée.



Bariggione depuis Monacaja



Cette étude a permis de mettre en évidence les caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales relatives à la commune de Sisco. Celles-ci devront être prises en compte et réinterprétées dans le projet de « hameau nouveau », afin de réaliser un projet respectueux de son territoire d'accueil.

III.B) LE PROJET

Le projet présenté proposera tout d'abord des typologies de bâti pour les maisons du programme, puis des scénarii d'aménagement pour l'organisation de ce nouvel ensemble.

III.B.1) Propositions de typologies de bâti

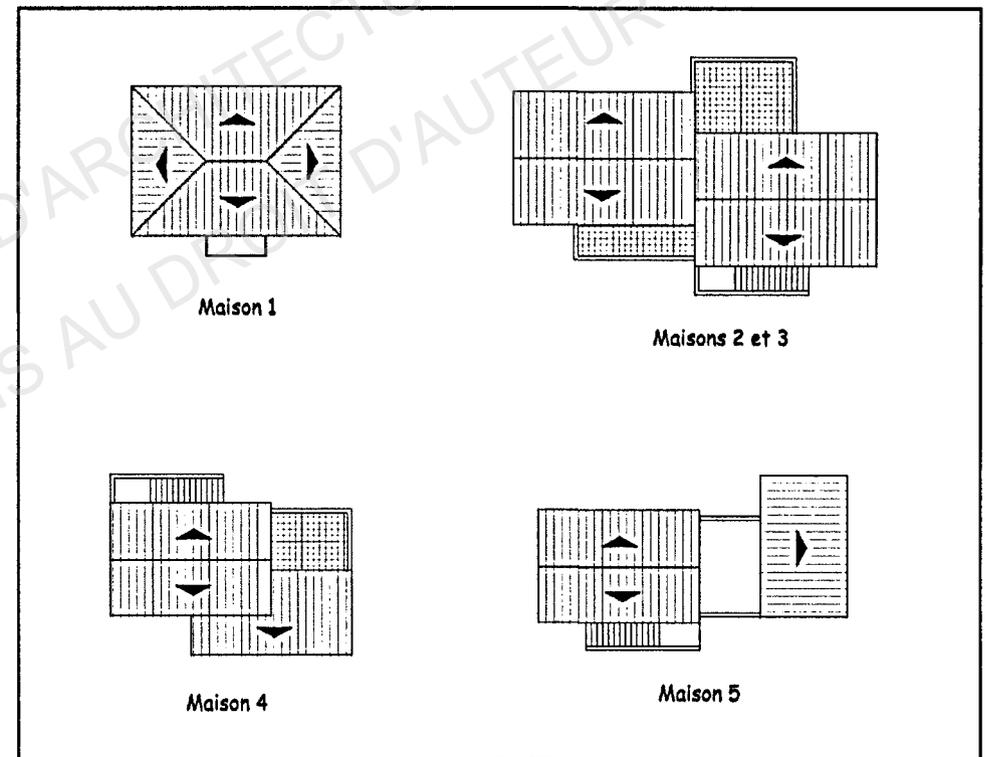
La commande concerne 22 maisons individuelles dont la surface sera comprise entre 100 et 150 m². La volonté des clients est de réaliser des maisons d'un bon standing, avec une salle de bain par chambre.

Le bâti de Sisco est composé de constructions recouvertes de toitures à 2 ou 4 pentes, auxquelles viennent parfois se juxtaposer des appentis. Nous proposons de réutiliser ces trois types de toitures: toits à 4 pentes, toits à 2 pentes, combinaisons de toits à 1 et 2 pentes.

Quelques toitures terrasses, accessibles ou non, viennent rappeler les lignes horizontales déjà présentes dans les hameaux traditionnels (terrasses, perrons, toitures de tours).

Les plans de masse précédemment proposés sont présentés afin de donner une idée des volumes qui pourraient être réalisés. Cependant, ils ne sont pas exhaustifs, ni définitifs. En effet, cette étude s'en tient à l'établissement d'un projet urbain. Le projet architectural réalisé à partir de cette étude prendra en compte des données qui feront probablement évoluer ces plans, tout en conservant le même esprit de cohérence avec l'existant.

De plus, un même plan de masse pourra avoir une organisation intérieure différente selon l'implantation et l'orientation de la maison.



Le traitement architectural des maisons et des espaces de transition contribuera beaucoup à la bonne intégration du hameau nouveau dans son environnement. Toujours dans un souci d'insertion, 3 scénarii d'aménagement, définissant des silhouettes différentes, ont été présentés au client.

III.B.2) Scenarii d'aménagement

▪ Scénario 1

L'EPARPILLEMENT

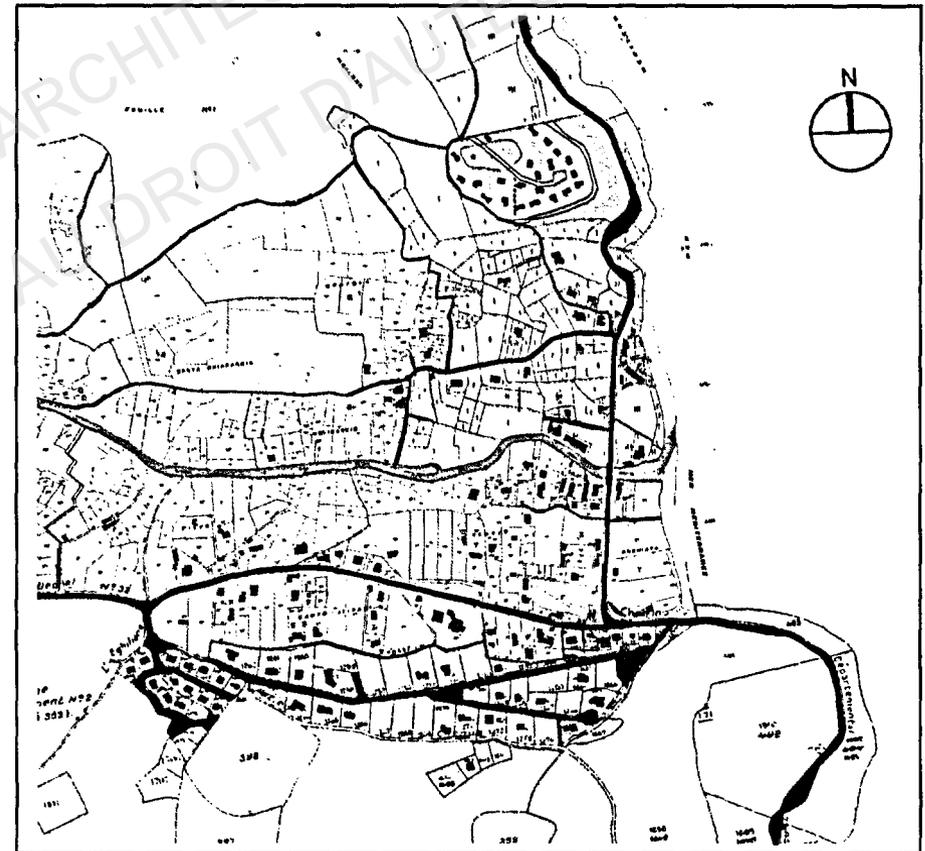
Les 22 lots de maisons individuelles sont dispersés sur l'ensemble du terrain constructible. Une voie dessert des terrains de surface confortable. Les maisons disposent donc d'un espace privé assez conséquent. Cet agencement des maisons, de type lotissement, reprend le type d'urbanisation de la plaine de Sisco, et plus particulièrement le schéma urbain du versant faisant face au site du projet.

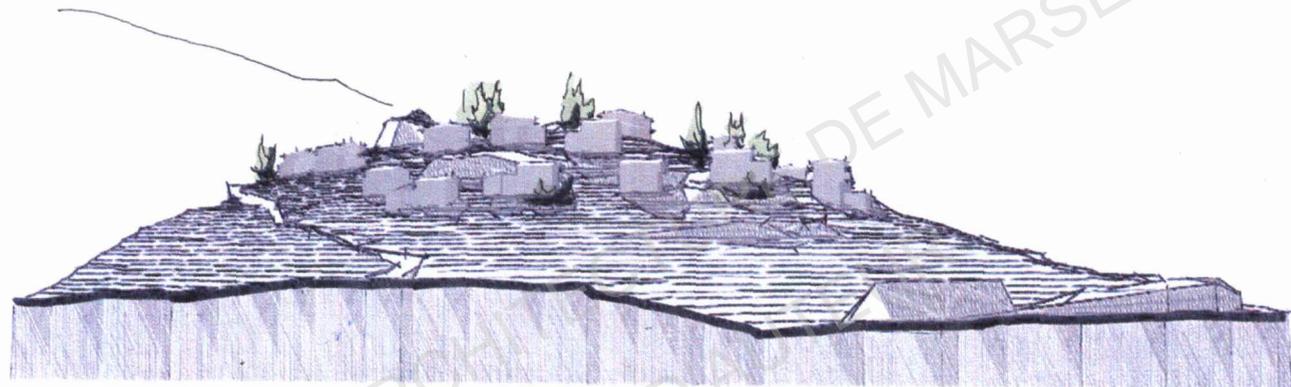
LES AVANTAGES

- La dispersion sur l'ensemble du terrain permet une distribution optimale des surfaces pour les parcelles à construire. Les maisons individuelles bénéficieront ainsi d'un espace privé de dimension confortable.
- Les maisons restent assez distantes les unes des autres, ce qui permet de préserver l'intimité de chaque propriétaire. Cette disposition répond au mode de vie souhaité par la majorité de la population, orienté de plus en plus vers l'individualisation des logements.

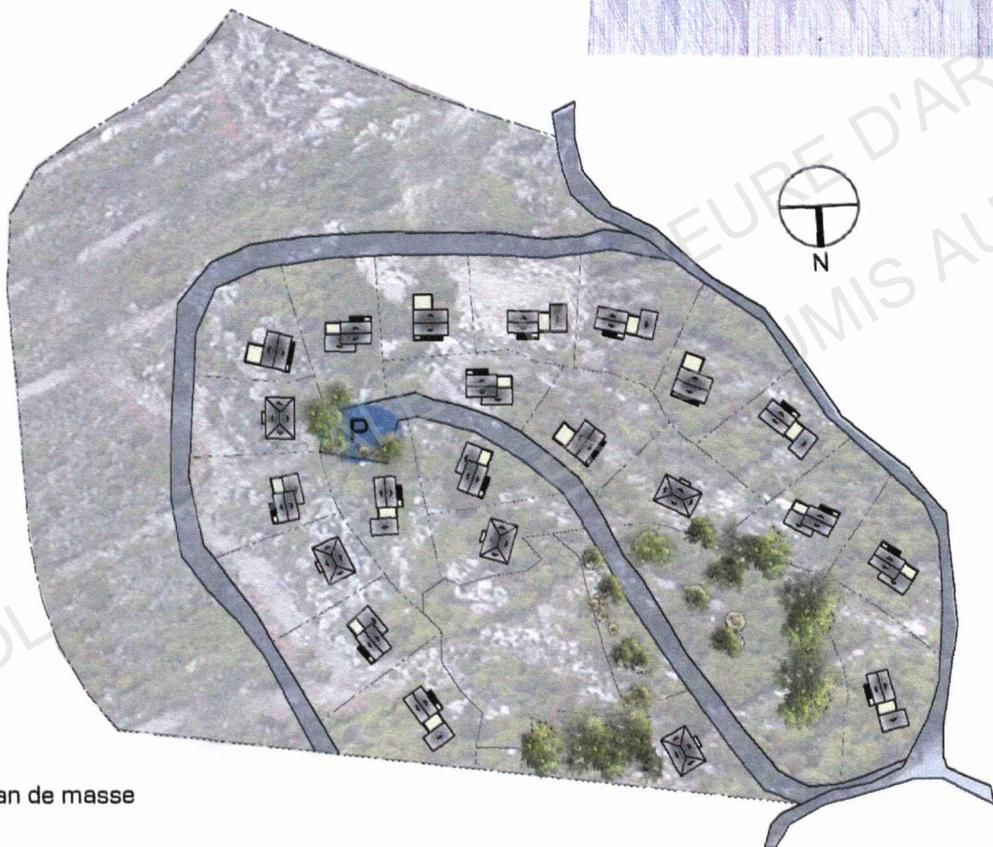
LES INCONVENIENTS

- Ce type d'urbanisation, par la faible densité de son bâti, accentue d'une certaine manière un problème existant: l'urbanisation diffuse ou mitage du territoire. L'impact paysager est plutôt négatif: bien que pouvant être partiellement masquées par une implantation de végétation, les maisons sont posées de manière ponctuelle et diffuse sur l'ensemble de la colline, sans composition particulière.
- On ne retrouve pas les caractéristiques des hameaux: regroupement du bâti, ruelles étroites, placettes, etc.
- Ce projet ne laisse que très peu de place aux espaces publics végétalisés: les espaces non bâtis sont indépendants, sur les terrains à construire.
- Les maisons étant éparpillées sur l'ensemble du terrain, l'exposition et la vue ne sont pas systématiquement de qualité.





Perspective depuis la route départementale



Plan de masse



Vue aérienne

▪ Scénario 2

LE REGROUPEMENT AUTOUR D'UN AXE PIETON - UN HAMEAU NOUVEAU

Les 22 lots sont regroupés le long d'un axe principal, une ruelle piétonne. Une place est également créée, constituant un point secondaire d'organisation. Pour les véhicules, l'accès aux maisons se fait par la voie de desserte qui entoure le hameau.

Les constructions occupent le flanc sud de la colline, afin de bénéficier d'un ensoleillement maximal. Le flanc Est a été évité dans l'intention de ne pas créer une masse bâtie qui vienne altérer la ligne de crête de la colline.

La silhouette générale apparaît comme une bande bâtie suivant les courbes de niveaux du terrain.

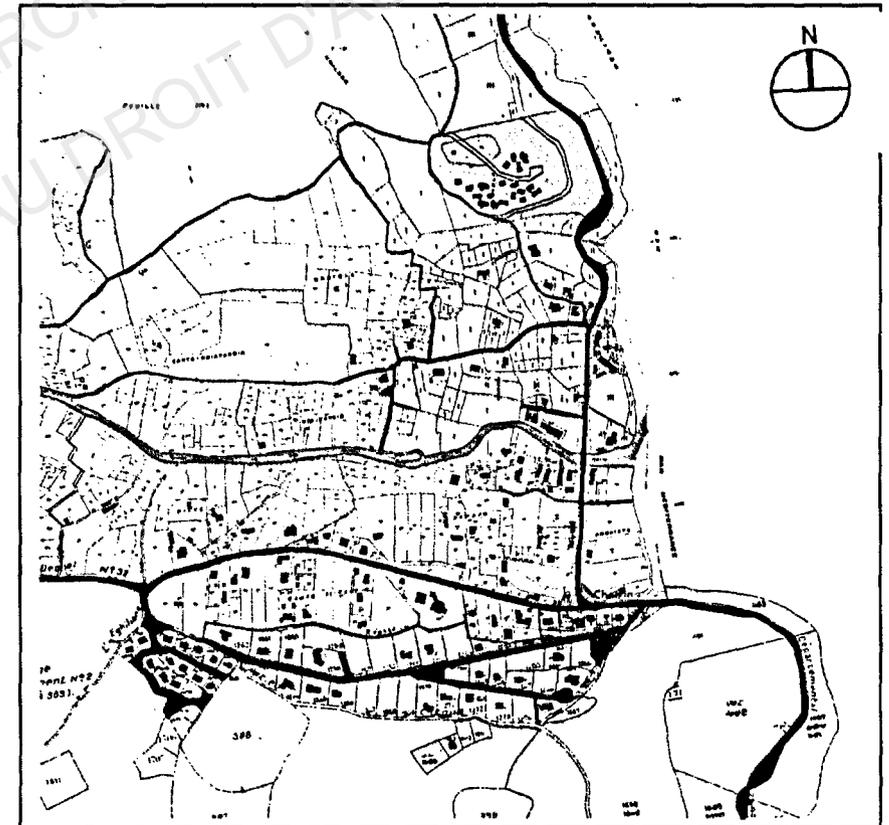
Les constructions s'organisent suivant un schéma et une densité qui rappellent ceux des hameaux de piémont. Certaines des maisons sont accolées. Le projet reprend certaines caractéristiques urbaines des hameaux traditionnels: ruelles, escaliers, passages couverts. La densité est tout de même plus faible que celle des hameaux de piémont, le programme étant de réaliser des maisons individuelles et les modes de vie ayant changé depuis les constructions de nos anciens.

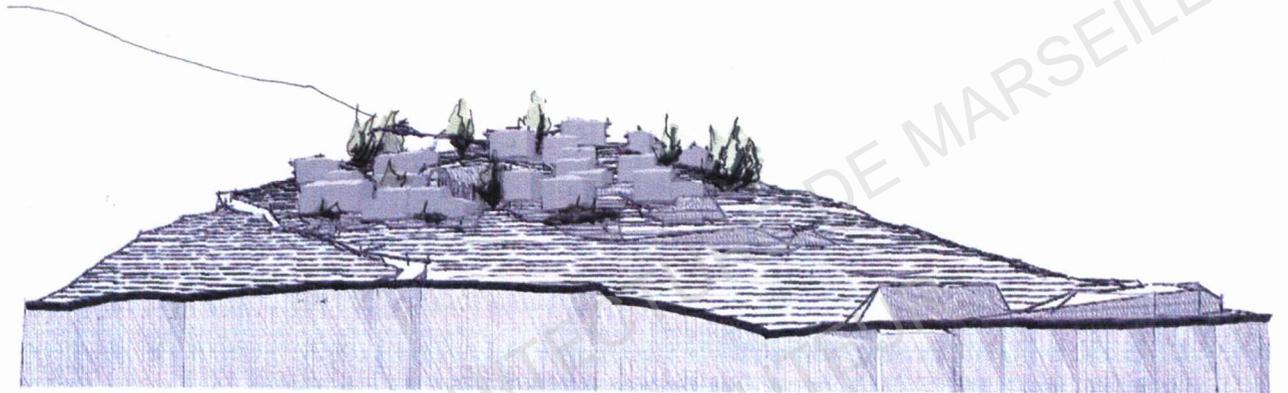
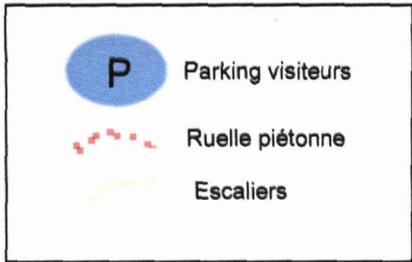
LES AVANTAGES

- Cette urbanisation est pensée à l'image des noyaux villageois de piémont. Le nombre de constructions correspond à celui des petits hameaux de Sisco.
- Le regroupement des 22 maisons permet de recréer l'ambiance des hameaux, tant sur le plan social que sur le plan urbain, avec des espaces extérieurs de qualité. Le rapprochement des maisons et la présence d'un espace public peuvent favoriser une vie communautaire.
- D'une densité assez importante, cette organisation permet de libérer une partie de la colline, pour conserver une zone d'espaces naturels.
- De plus, le regroupement des constructions répond à une volonté législative actuelle.
- Sur le plan paysager, le hameau nouveau crée une masse bâtie qui vient s'intégrer sur la colline à l'image des hameaux traditionnels. Il témoigne ainsi d'une insertion respectueuse des paysages environnants et plus particulièrement des paysages caractéristiques des hauteurs de Sisco.

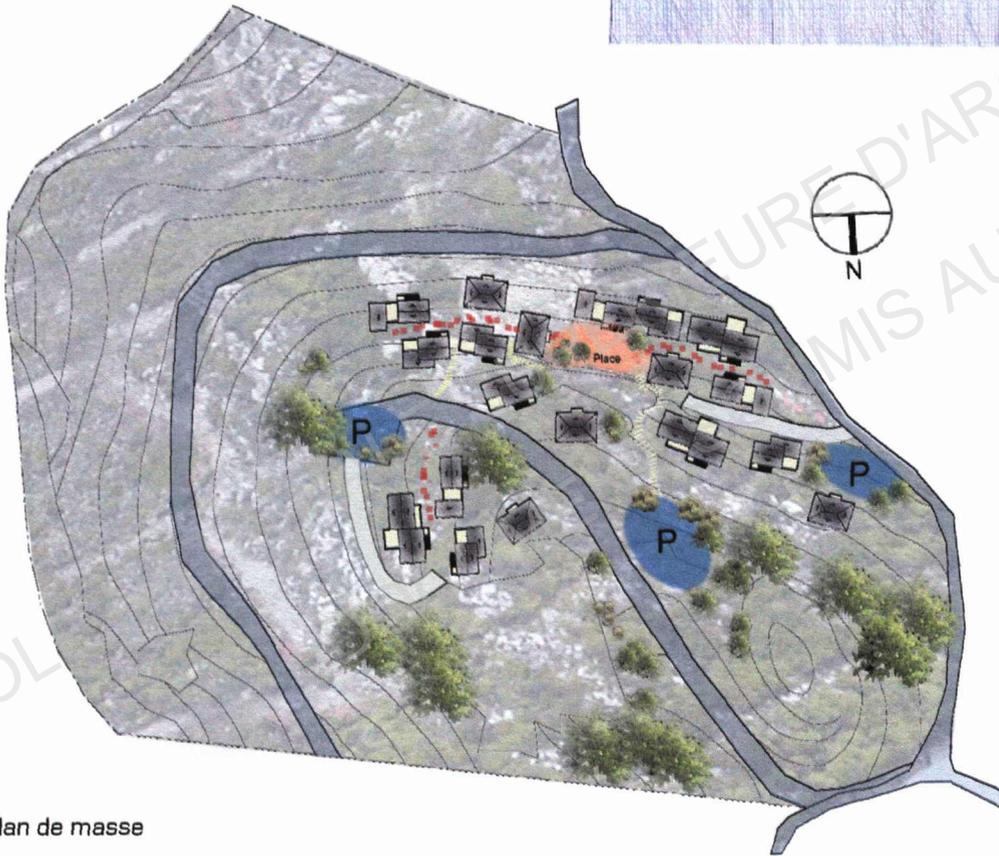
LES INCONVENIENTS

- Les parcelles ont des dimensions assez petites. Bien que compensé en partie par la présence d'un espace public, l'espace privé amoindri dont disposent les propriétaires produit une promiscuité qui nécessite une bonne entente de voisinage.





Perspective depuis la route départementale



Plan de masse



Vue aérienne

▪ Scénario 3

LE REGROUPEMENT AUTOUR DE 3 HAMEAUX

Les maisons sont regroupées autour de trois points centraux, constituant ainsi trois petits hameaux secondaires. Le bâti s'organise autour de trois placettes.

La densité est plus faible que dans le cas du hameau unique.

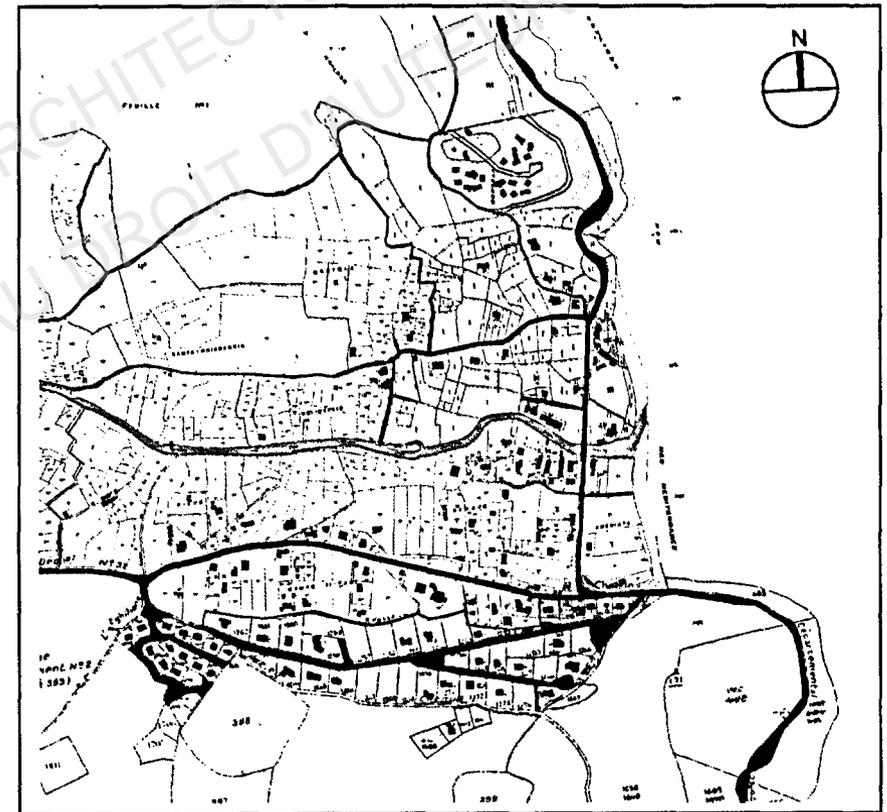
Ce scénario est pensé à l'image des hameaux de piémont, qui fonctionnent parfois sur le mode du regroupement. Cependant, les trois hameaux du projet ont une échelle plus petite que ceux existants sur les piémonts de Sisco.

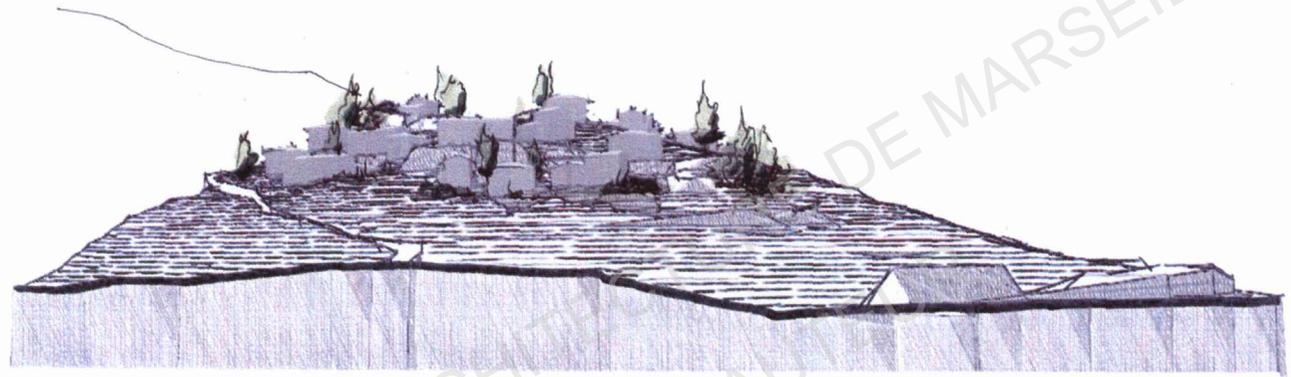
LES AVANTAGES

- La taille réduite des hameaux fait que, bien que regroupées autour d'une place, les maisons peuvent bénéficier d'une parcelle importante s'étirant vers l'extérieur du hameau. Cette configuration allie l'aspect "regroupement" côté place, et l'aspect "individualisation" côté jardin.
- La lecture du site depuis la marine et la route départementale offre une perspective de hameau unique suivant les variations topographiques du terrain.

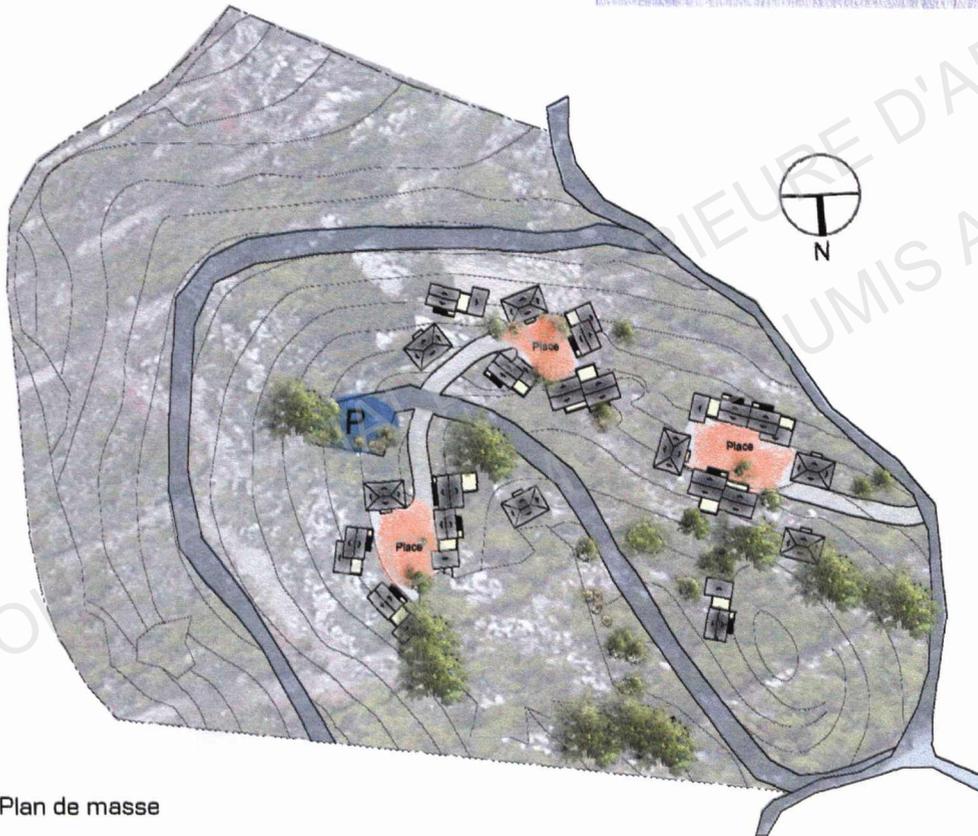
LES INCONVENIENTS

- Les noyaux créés sont plus petits (6 à 8 maisons) que ceux des hameaux de Sisco. L'impact paysager des silhouettes bâties peut, selon les angles de vue, s'en trouver amoindri.
- Les caractéristiques des hameaux traditionnels (ruelles, passages) sont difficiles à réinterpréter. En effet, au vu du faible nombre de constructions par noyau, les liaisons à créer entre habitations sont plus limitées que dans le cas d'un hameau unique.





Perspective depuis la route départementale



Plan de masse



Vue aérienne

Ces trois scénarios représentent les aménagements envisagés pour le projet à réaliser sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement.

Le scénario 1, qui correspond à l'éparpillement des maisons sur le terrain, a été présenté en tant qu' « *anti-projet* ». Reprenant l'organisation des groupements de maisons de type lotissement, il sert d'élément comparatif pour démontrer les qualités urbaines et paysagères d'un habitat plus groupé.

Seuls les scénarii 2 et 3 peuvent être une réponse à une demande de hameau nouveau intégré à l'environnement.

Le scénario retenu, en l'occurrence le scénario n°3, répond aux souhaits de la DDE et des clients, promoteurs. Le critère principal de motivation dans le choix des clients a été relatif à la taille et à l'organisation des parcelles des futurs propriétaires. Le scénario 3 permet en effet de réaliser des parcelles assez grandes tout en conservant un regroupement des habitations côté place. Il permet ainsi un regroupement visuel des constructions, tout en offrant des espaces extérieurs privés assez vastes et aux vis-à-vis limités car les parcelles sont de forme conique. Ce critère d'intimité des habitants importe beaucoup aux clients, qui souhaitent réaliser une offre de maisons individuelles de bon standing et répondant aux désirs de confort de la population actuelle quant aux espaces privés.

Une réserve a cependant été émise par rapport à l'implantation de deux des hameaux du scénario 3. La ligne de crête avait volontairement été laissée libre de toute construction, pour respecter la volonté de la DDE qui voulait ainsi préserver l'environnement paysager.

Les clients souhaitent décaler les deux hameaux situés sur le flanc sud de la colline en direction de l'est et de la mer afin d'offrir aux futurs acheteurs une vue de meilleure qualité.

Le scénario 2 est celui qui correspond le plus à une organisation de type hameau traditionnel, mais il ne répond pas au souhait des clients. La difficulté est que la demande des clients n'est pas réellement compatible avec la réalisation d'un groupement sous forme de hameau. Comment réaliser un hameau nouveau composé de 22 maisons espacées et entourées d'un espace privé ? Le scénario 3 est la réponse que l'on a apporté à cette commande au sein de l'agence d'architecture. La prise en compte des données réelles influent dans les choix d'aménagement.

Pourquoi un hameau nouveau intégré à l'environnement ?

On peut se poser la question de la pertinence de la demande de réalisation de cette opération sous forme de hameau nouveau. C'est en effet une nouvelle entité urbaine, située un peu à l'écart de l'urbanisation de la marine. Mais la liaison urbaine existe, par l'intermédiaire de quelques maisons individuelles. Il n'y a pas réellement de coupure d'urbanisation. De plus, le POS intègre le site dans la zone urbanisable de la marine, en continuité des parties actuellement urbanisées.

Il n'existe pas à ma connaissance de prescriptions concernant la distance qu'il devrait exister entre un hameau nouveau et une autre zone urbanisée. Une distance connue est celle donnée par la jurisprudence qui considère qu'au-delà de 80 mètres, on peut s'interroger sur la notion de continuité avec l'existant. On peut donc penser qu'au-delà de cette distance, il peut s'agir de hameau nouveau. On est alors conscient que ce hameau ne sera pas une entité indépendante que l'on pense dans sa propre globalité, mais une entité provisoire destinée à se rattacher plus fortement à l'urbanisation existante.

Dans cet esprit, la procédure du hameau nouveau pourrait servir à urbaniser en continuité de l'existant, par des « à-coups » à plus grande échelle que la maison individuelle, afin d'avoir des petits ensembles avec une unité urbaine, qui finiraient par se relier. Cela correspondrait à réaliser un plan d'aménagement de l'extension, dans l'esprit d'une ZAC.

Dans le cas présent, la procédure de hameau nouveau a été demandée par l'administration dans le but de réaliser une extension qui possède une cohérence et une organisation. De plus, le site concerné marque une rupture topographique avec la marine existante. En effet, celle-ci occupe la plaine de la vallée, donc un terrain de bord de mer plat, tandis que le site du projet se situe sur une petite colline contiguë à la marine. La nouvelle urbanisation modifiera donc forcément le paysage de la marine et ne doit pas être réalisée sans réflexion d'ensemble préalable.

Afin d'illustrer ma réflexion sur la composition des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, je présenterai un projet comparatif, conçu selon l'interprétation du HNIÉ présentée dans le mémoire. Ce projet sera donc libéré des contraintes qui sont la volonté des clients de réaliser des maisons individuelles isolées, entourées d'une parcelle de terrain relativement grande, et la volonté de la DDE, de dégager la ligne de crête de toute construction. Ne pas tenir compte de cette dernière donnée ne signifie pas que la contre-proposition de hameau nouveau ne sera pas pensée dans un souci d'intégration avec son site, Mais libérer cette ligne de crête ne me semble pas indispensable à une bonne intégration.

Ainsi, le contre projet de hameau nouveau intégré à l'environnement sera pensé en respectant les notions retenues pour la composition d'un hameau et en recherchant une unité avec le site d'implantation.

III.B.3) Contre-projet

Hameau comparatif

LE REGROUPEMENT AUTOUR D'UN AXE DE DESSERTE

Ce scénario reprend les caractéristiques [avantages et inconvénients] du scénario 2, avec deux points différents :

- la densité est plus importante sans pour autant atteindre celle des hameaux de piémont ; toutes les maisons ne bénéficient pas d'un jardin, mais toutes possèdent au moins un espace extérieur (terrasse, patio) ; cette composition est plus en adéquation avec le mode de vie des villages méditerranéens ; la densité ne doit pas forcément être perçue comme un point négatif ; le travail sur les espaces extérieurs peut en estomper les aspects à priori néfastes ;
- l'implantation est également différente, ce scénario n'évitant pas la ligne de crête ; il forme ainsi un hameau linéaire continu suivant les courbes de niveaux ; l'implantation se concentre sur le haut de la colline, à l'image des hameaux traditionnels construits sur une crête ou un mamelon.

La silhouette du hameau

Ce hameau est pensé **en adéquation avec le site d'implantation**. Il suit les courbes de niveaux du terrain et forme un hameau linéaire se terminant en une organisation concentrique. Le hameau, en impasse, aboutit sur une place, qui vient buter contre une masse rocheuse. Son implantation lui donne une orientation sud-ouest à est.

L'accès routier tracé sur le terrain est remodelé pour plus de cohérence avec l'implantation du hameau. L'accès se fera par le chemin privé tracé depuis la route départementale. Dans un deuxième temps, le terrain pourrait bénéficier d'une autre desserte, par le nord. Cette desserte correspond à la réouverture et à la réfection de la route passant devant le couvent Ste-Catherine, prévue dans le cadre de la réalisation de la zone urbaine nouvelle dont il sera question dans le chapitre IV.

La capacité du site permettrait une extension en contrebas, toujours suivant les courbes de niveaux, formant une nouvelle ruelle. Cette nouvelle rue pourrait se constituer autour du tracé existant pour l'accès au terrain. Elle serait reliée à la place du hameau par un cheminement piéton.

L'architecture du hameau

La conception du hameau est guidée par la recherche d'une unité architecturale.

Il s'agit de penser, non pas l'architecture de la maison, mais l'architecture du groupement de maisons : liaisons, espaces transitoires semi-publics, espaces privés plus ou moins ouverts vers l'extérieur...

Le caractère unitaire sera donné par l'assemblage des volumes simples et par l'homogénéité des matériaux. Ainsi, les toitures de lauzes créeront une continuité visuelle et quelques murs de pierres serviront d'éléments d'accroche au sol.

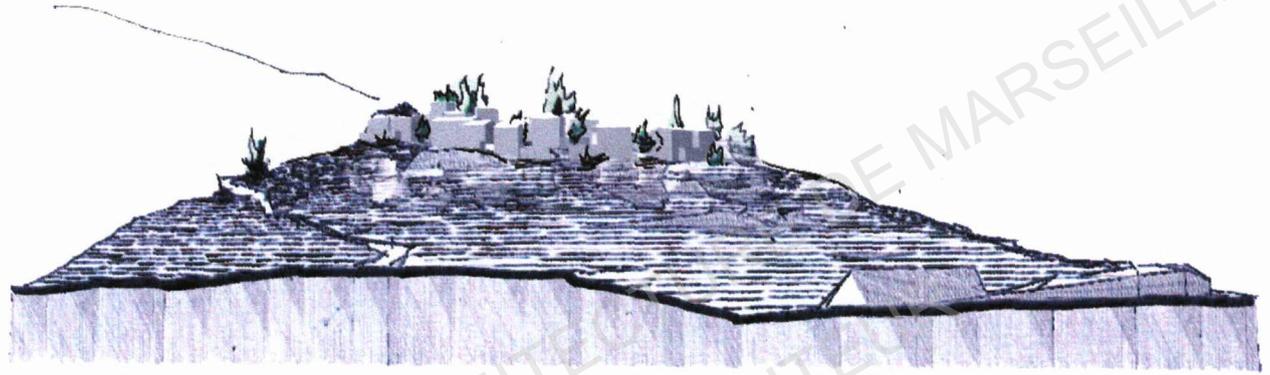
Le retour à une forme d'habitat groupé doit se faire à travers une **gestion de la proximité**. L'attention se portera surtout sur la création d'espaces de transition entre le bâti et les espaces publics, composés des rues et de la place. Du fait de la déclivité du terrain, certaines des rues sont en escalier.

L'architecture du hameau doit également participer à la **gestion du climat**. Il s'agit de l'aménagement des rues et places, ainsi que de l'aménagement des maisons. L'ombre sera apportée notamment par des espaces plantés, en particulier sur la place et dans les ruelles. Des aménagements construits contribueront également à ombrager les espaces, notamment les façades sud-ouest, sud et sud-est des maisons. Ces aménagements prendront en compte le confort d'été et le confort d'hiver. Les habitants doivent pouvoir migrer dans leur logement en fonction des saisons, du moment de la journée et du temps qu'il fait.

Le retour à ce mode d'habitat groupé, rappelant les hameaux traditionnels, se fera en utilisant des matériaux et des techniques modernes, notamment pour le confort sanitaire et climatique.

Des croquis de conception de ce projet sont présentés en annexe VIII.

La forme du hameau nouveau a été largement guidée par celle du site. **Sa taille est cohérente par rapport à la configuration et à la capacité de ce site d'accueil.** Le site représente une entité particulière et possède un relief affirmé. L'unité de composition entre le site et le hameau est donc plus évidente que sur d'autres sites qui ont moins de caractère. **Mais il faut également envisager les situations où les hameaux nouveaux devront être réalisés sur des sites plus grands, plus plats, ou plus homogènes. Le nombre limité de maisons composant ces nouveaux groupements ne se justifiera peut-être pas aussi bien, du moins du point de vue visuel.**



Perspective depuis la route départementale



Plan de masse



Vue aérienne

Le scénario retenu représente la réponse urbanistique à une commande architecturale précise à réaliser sous forme de hameau nouveau. Le contre projet représente une autre réponse libérée de certaines contraintes. Ces scénarii sont pensés à partir d'une commande précise et d'un site d'implantation particulier. Mais il faut envisager l'évolution urbaine de la commune à plus long terme. L'extension urbaine pourra se faire en continuité de l'existant. Mais si cette solution n'est pas la plus adaptée, si la solution du hameau nouveau trouve encore une justification, sous quelle forme se fera l'aménagement futur de la commune ? Peut-on reproduire le modèle présenté plusieurs fois, tant que de besoin, ou sur un terrain demandant une plus grande échelle de travail ?

Outre dans le cas d'une planification à long terme, on peut avoir à travailler sur un territoire assez vaste à cause de besoins communaux importants. En effet, dans de nombreux cas, la réalisation de hameaux nouveaux sera inhérente à une volonté communale d'extension. La commune concernée ne sera pas forcément un petit village, et ses besoins en logement pas forcément réduits. L'extension souhaitée pourra donc représenter une zone assez vaste.

En dépit des critères jurisprudentiels qui considèrent le hameau nouveau comme le regroupement de quelques maisons, il apparaît donc intéressant de penser la problématique du hameau nouveau à plus grande échelle que celle d'une vingtaine de maisons.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

IV. REINTERPRETATION DU HAMEAU NOUVEAU INTEGRE A L'ENVIRONNEMENT A L'ECHELLE DE L'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE : ILLUSTRATION AVEC LE CAS DE SISCO

Afin d'illustrer la réflexion sur l'urbanisation d'une portion de territoire plus étendue que celle correspondant à l'échelle traditionnelle du hameau, imaginons un besoin d'extension urbaine de la commune de Sisco. La raison de cette « importante » extension peut être une volonté communale de développement ou de planification à long terme.

Cette réflexion ne relève pas uniquement de l'imaginaire, la marine de Sisco étant aujourd'hui de plus en plus attractive : elle offre la complémentarité entre la qualité du cadre de vie et les facilités de déplacement (proximité de Bastia, pôle attractif pour les commerces et services).

La réflexion sur l'urbanisation d'une nouvelle portion du territoire communal passe par 3 phases :

- Choisir le lieu d'implantation
- Déterminer plus précisément le « site capable »
- Déterminer le paysage bâti de la nouvelle zone urbanisée

IV.A) CHOIX D'IMPLANTATION DE LA NOUVELLE URBANISATION

Un état des lieux de l'urbanisation actuelle et de la localisation de la demande de construction sur la commune de Sisco sera réalisé préalablement au choix du site qui recevra le projet de la « nouvelle zone urbanisée ».

IV.A.1) Urbanisation actuelle

L'extension urbaine prévue dans le POS de Sisco concerne aussi bien les hameaux de piémont que la zone de la marine. On a vu que l'on ne pouvait pas réaliser d'extension en continuité de hameaux. Cependant, la commune de Sisco connaît une particularité, commune à la quasi-totalité des communes du Cap-Corse. En effet, celles-ci sont à la fois soumises à la loi littoral et à la loi montagne. Il a été ainsi décidé d'appliquer la loi littoral sur les rivages (jusqu'à la limite des espaces proches du rivage) et la loi montagne sur le reste de la commune. Et la loi montagne permet en effet l'extension des hameaux existants. Ce partage du territoire permet aux habitants de bénéficier des avantages de la loi montagne (extension des hameaux, primes aux agriculteurs), ce qui n'aurait pas été possible si la loi littoral s'appliquait, comme il est prévu, sur l'ensemble du territoire communal.

Sisco étant composé de 16 hameaux de piémont et d'une marine, le développement de la commune serait quasiment bloqué si l'extension des hameaux existants s'avérait impossible. En effet, en retirant les hameaux de piémont, en limitant l'urbanisation des espaces proches du rivage, soit une partie en continuité avec la marine, les possibilités d'urbanisation en continuité de l'existant s'en trouveraient très réduites. En tout état de cause, la procédure du hameau nouveau semble trouver à long terme sa place sur la commune.

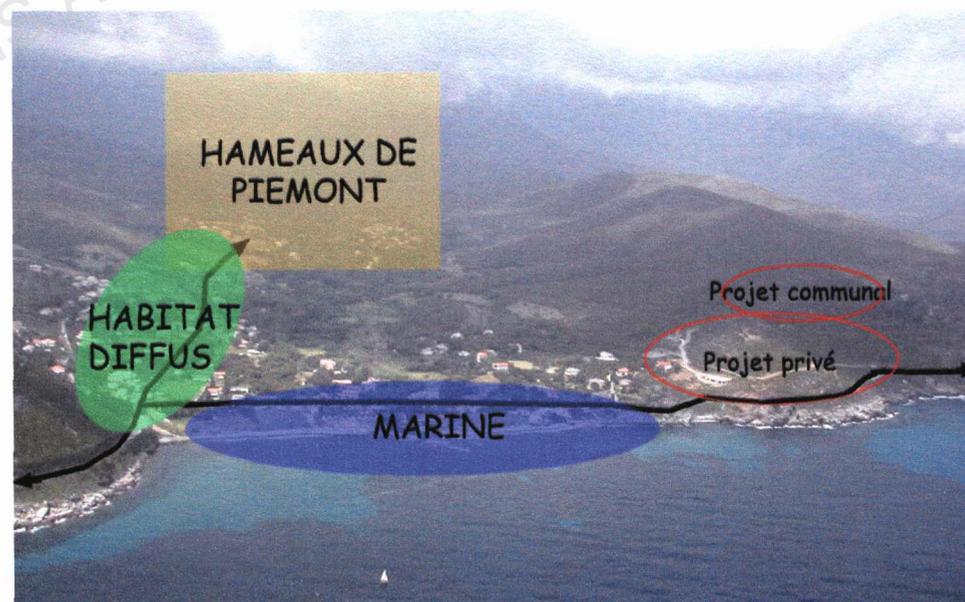
Excepté quelques demandes de constructions à l'intérieur ou autour des hameaux de piémont, provenant de familles implantées dans la commune, la majorité de la demande concerne la partie basse de la vallée, la plus proche possible de la plage. La demande concerne essentiellement des résidences secondaires, pouvant devenir résidences de retraite.

Malgré la volonté législative d'urbaniser vers l'intérieur des terres, on ne peut pas aller totalement à l'encontre de la demande de la population. On voit bien que les hameaux situés sur les hauteurs sont désertés, les communes se développant en direction de leur littoral. **Le principe d'urbanisation en profondeur est particulièrement difficile à appliquer en Corse, où le faible développement des voies de communication engendre la recherche d'un rapprochement vers ces voies, souvent situées près du littoral.**

La « nouvelle zone urbanisée » s'implantera donc sur la plaine de Sisco.

Etat des lieux de l'urbanisation actuelle de la plaine de Sisco :

- une zone d'habitat diffus le long de la marine
- une zone d'habitat diffus ou de type lotissement le long de la route montant dans la vallée
- un projet privé de 22 maisons sur la colline située au nord de la marine
- un projet communal en réflexion : l'urbanisation d'un site contigu à cette colline



L'urbanisation actuelle de la vallée de Sisco

On observe deux zones urbanisées : la marine et la zone d'habitat diffus.

En périphérie de la marine, à la sortie nord du village, se trouve le projet d'extension urbaine, sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement, qui a été présenté dans le chapitre précédent.

De plus, le maire de Sisco envisage l'urbanisation d'un terrain contigu au site de ce projet.

Ainsi, l'objectif du projet communal localisé sur la photo précédente, est de concentrer sur un terrain une partie des nouvelles constructions de la basse vallée. Cette initiative a pour ambition de mettre un terme à l'étalement des constructions diffuses qui apparaissent dans le centre de la basse vallée, notamment près de la rivière, là où existent des risques d'inondation. Il s'agirait d'échanger des terrains cultivables contre des terrains constructibles appartenant à la mairie. Les terrains devenus inconstructibles seraient échangés contre la moitié de leur surface en terrains constructibles. Cela permettrait également de maintenir une partie de l'activité agricole sur la zone littorale.

A côté de ce projet de nouvelle implantation urbaine, les zones actuelles d'habitat diffus ont vocation à être densifiées.

La plaine de Sisco est la zone la plus dynamique de la commune et aussi la plus recherchée pour les nouvelles installations. L'urbanisation imaginée se situera dans la zone de plaine. Le présent chapitre ne traitera pas de l'extension directement en continuité de la marine, la réflexion du mémoire portant sur les HNIE. Il s'agit de choisir un site un peu plus à l'écart pour l'implantation de la « nouvelle zone urbanisée ».

IV.A.2) La « nouvelle zone urbanisée »

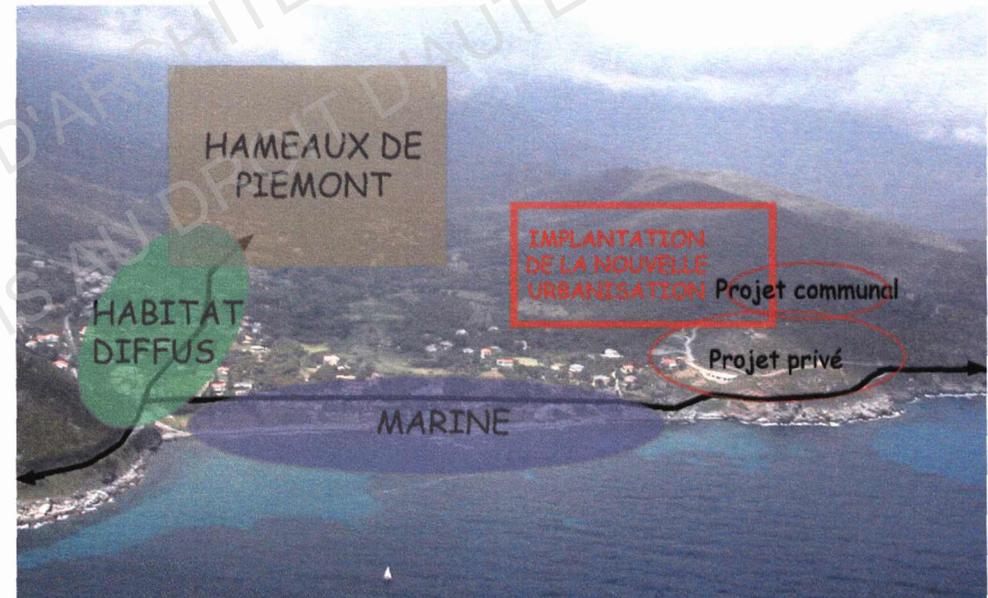
- Sites à éviter : la plaine, c'est-à-dire la zone autour du ruisseau de Sisco ; cet espace a plutôt une vocation agricole ou paysagère ; de plus, le PPRI en projet sur la commune prévoit de classer les rives du ruisseau en zones inondables sur une largeur approximative de 100 mètres.
- Sites à envisager : les collines entourant la plaine de Sisco
 - la colline située au sud : il s'agirait de densifier et/ou étendre l'urbanisation existante ;
 - la colline située au nord : il s'agirait de poursuivre l'urbanisation en projet sur les deux sites proches de la mer.

Dans les 2 cas, il serait intéressant d'établir un projet global réalisable à long terme. Les équipements nécessaires pour la viabilité d'un tel projet sont déjà en partie prévus par la commune. Le maire a en effet l'intention de réaliser une station d'épuration pour répondre aux besoins communaux sur une vingtaine d'années. Cette station permettrait l'équipement de 7000 habitants, la commune totalisant aujourd'hui 752 habitants.

La réflexion portera ici sur les possibilités d'extension à partir des 2 projets localisés au nord de la marine. Cette implantation permettra de comparer les impacts de réalisation d'un HNIE et d'une zone à plus grande échelle. On projettera donc une extension urbaine, en élargissant la zone de travail, à partir de ces deux données de site, tout en créant une coupure urbaine.

L'extension imaginée se fera donc sur le versant sud de la colline située au nord de la vallée de Sisco.

La zone d'urbanisation envisagée, représentée sur la carte, correspond plus ou moins à un des sites classés par la commune en zone d'urbanisation future.



L'extension urbaine imaginée pour la vallée de Sisco

LE SITE



Vue aérienne depuis la mer



Vue aérienne depuis la mer – site du projet privé en premier plan



Vue aérienne depuis l'intérieur des terres



Vue depuis le versant d'en face

L'implantation retenue pour la nouvelle zone urbanisée correspond à une portion du versant nord de la basse vallée de Sisco. Cette zone est comprise dans les espaces proches du rivage. Elle nécessite donc une urbanisation justifiée et limitée. La réflexion portant sur les hameaux nouveaux, une coupure devra être réalisée entre la nouvelle zone urbaine et l'urbanisation existante.

IV.B) DETERMINATION DU « SITE CAPABLE »

Il se définit en fonction de plusieurs critères relatifs au site. Tout d'abord il faut prendre en considération les données de départ du point de vue de l'urbanisation.

Comme nous l'avons vu précédemment, il s'agit d'urbaniser le versant sud de la colline fermant la vallée côté nord. Cette situation permettra au projet de bénéficier d'un bon ensoleillement, le site étant exposé plein sud.

Le choix plus précis du « site capable » dépendra d'autres critères : la topographie du site, la vue, les voies existantes, la présence d'espaces naturels à préserver.

Les voies et réseaux existants

- Le ruisseau : il isole les versants nord et sud de la basse vallée.



Le ruisseau



La piste



Actuellement la zone retenue ne possède aucun équipement. Aucune voie carrossable et aucun réseau ne la dessert. Cependant, il existe des **ébauches de tracés de circulation**.

- Une voie traverse le versant sud de la colline. C'est en réalité une piste en terre dont la largeur permettrait actuellement la circulation d'un véhicule.

Ce chemin relie actuellement le pont situé sur la route d'accès de Crosciano et la route du littoral, à proximité du couvent Ste Catherine qu'elle longe. Le carrefour entre cette voie et la route du littoral est actuellement bouché par des pierres.

Cet axe pourrait être élargi afin de devenir l'axe principal de desserte de la future zone urbaine. Cet élargissement est d'ailleurs prévu dans le POS.

- Un deuxième chemin passe en contrebas de la colline. Il est très étroit en son départ, permettant une circulation piétonne ou cycliste. Il bifurque à partir du chemin précédent, longe une partie du ruisseau, puis traverse la plaine jusqu'à s'élargir en voie de circulation pour automobiles avant de rejoindre la route du littoral.

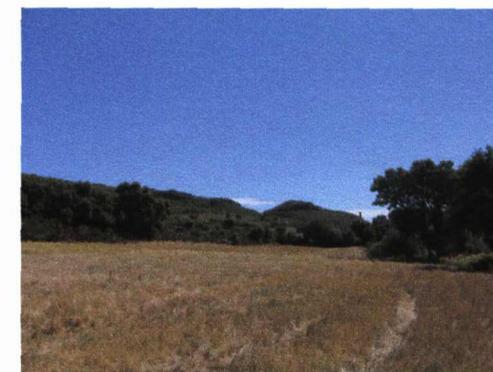
Au vu de sa situation près du ruisseau et des espaces boisés, **il serait intéressant de conserver ce chemin en promenade piétonne et cycliste.**



Le chemin piétonnier

Les espaces naturels à préserver :

D'une manière générale, le site est composé de trois types d'espaces : maquis, espaces boisés, champs.



Le maquis : il recouvre la partie haute de la colline, située au dessus de la voie.

Les espaces boisés : ils se situent principalement le long de la voie et du ruisseau.

Les champs : on trouve de grandes étendues presque plates entre la voie et le ruisseau.

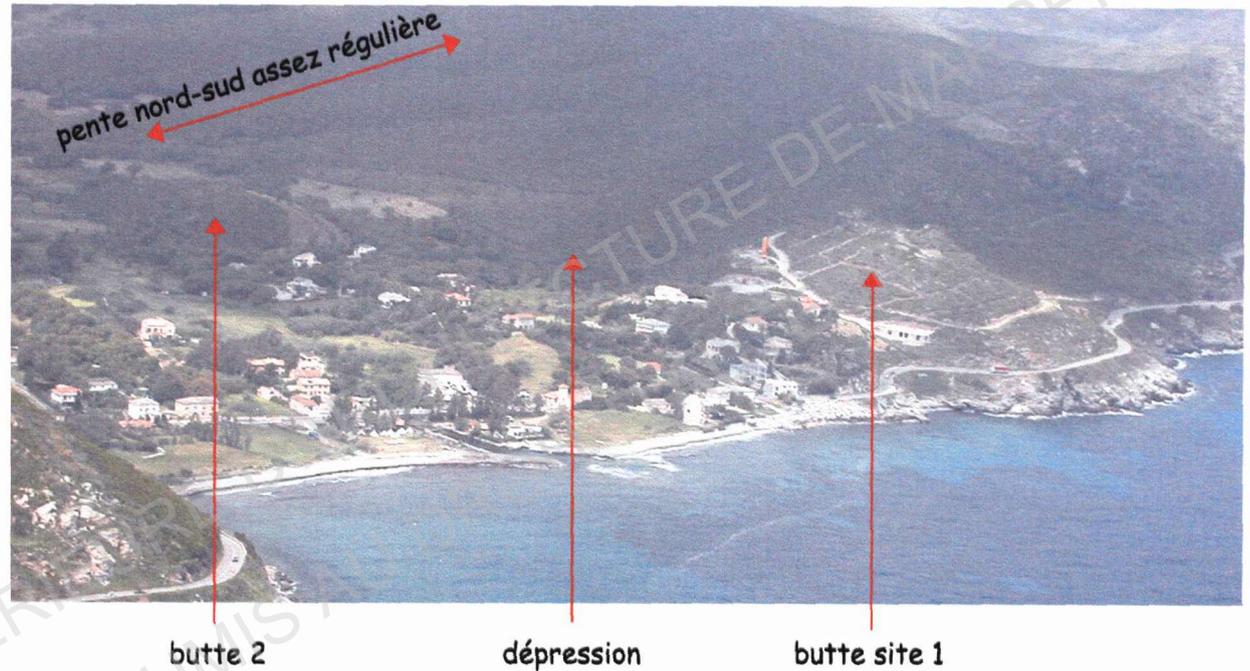
On peut noter deux types d'espaces naturels à préserver :

- les espaces remarquables : l'urbanisation de ces espaces est juridiquement interdite. La délimitation de ces espaces est représentée sur la carte page 91.
- Les espaces boisés : **on peut remarquer la présence d'arbres tout le long du ruisseau** ; ces espaces sont situés dans la zone de plaine que l'on a déjà présentée comme zone à éviter en ce qui concerne l'extension urbaine.

La topographie :

La pente de la colline est d'une manière générale assez régulière. Elle s'adoucit en contrebas du chemin, en se rapprochant du ruisseau. C'est dans cette zone que l'on trouve les champs.

Une petite butte sépare les maisons situées dans l'arrière frange de la marine des espaces encore naturels. Cette butte et celle du site 1 (site du projet privé) sont séparées par une petite dépression. Ce sont les principaux éléments de relief de la zone concernée. Pour le reste, le flanc sud de la colline suit une pente générale nord-sud.



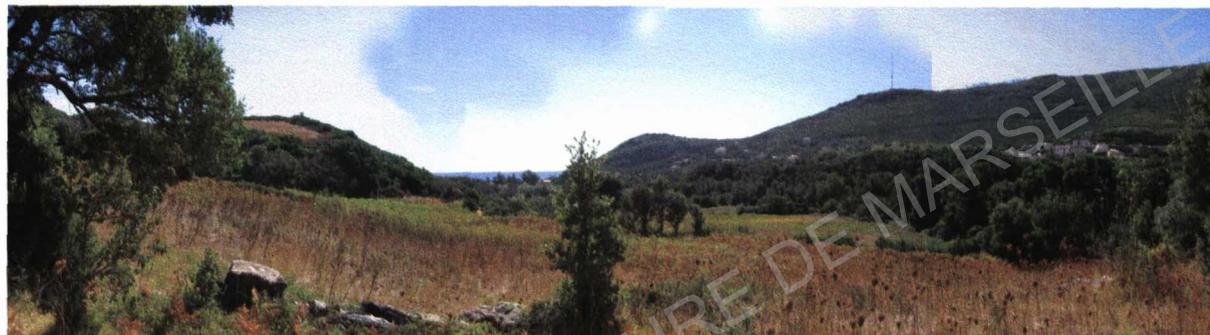
Les vues :

Les plus intéressantes se situent à l'est et à l'ouest : d'un côté la mer, de l'autre, les montagnes de la vallée de Sisco, et leur hameaux de piémont. La mer est visible depuis les hauteurs de Sisco.



Vue sur le terrain du hameau nouveau en projet

Vue en direction de la marine



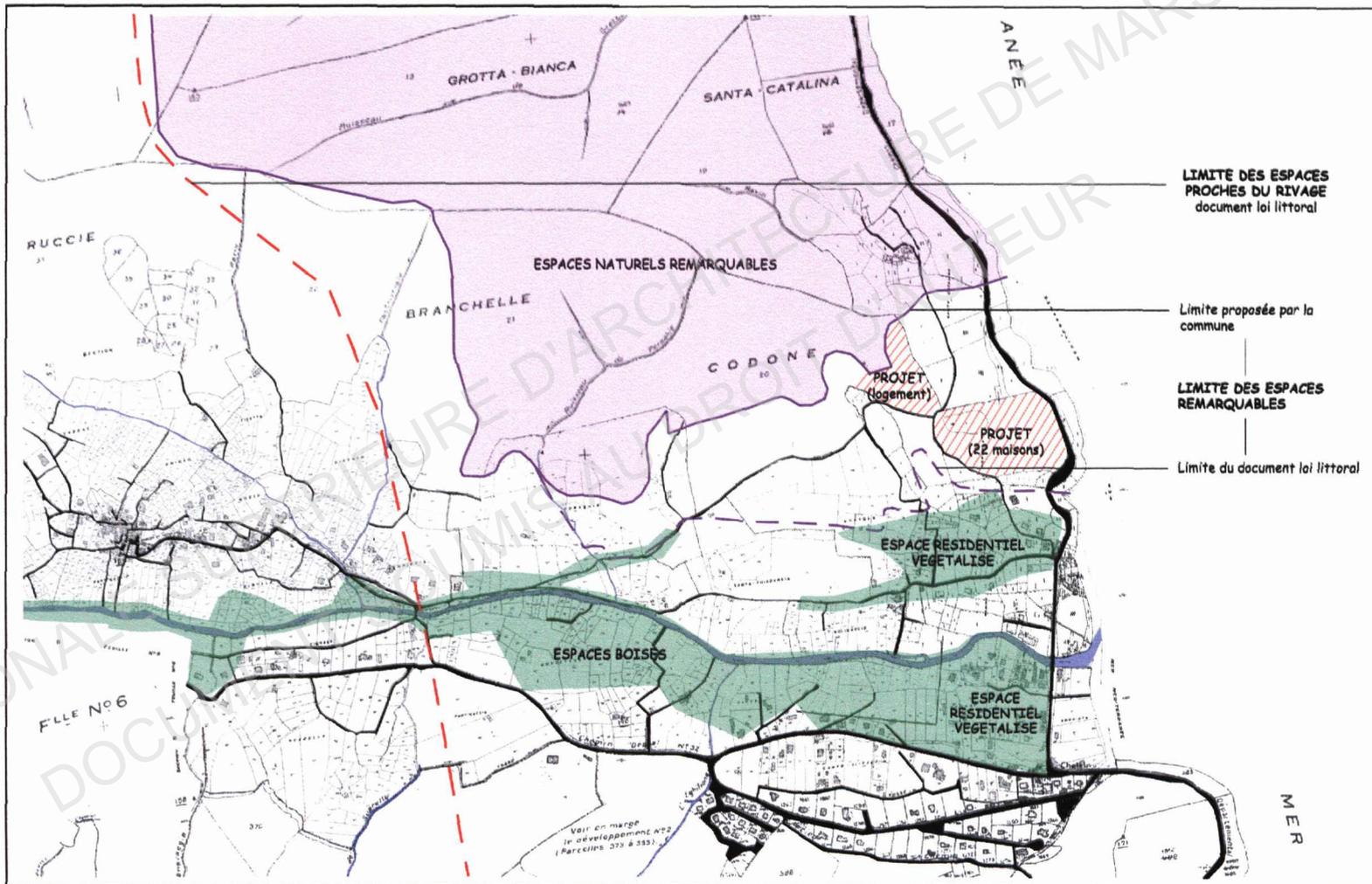
Vue sur le versant sud de la vallée



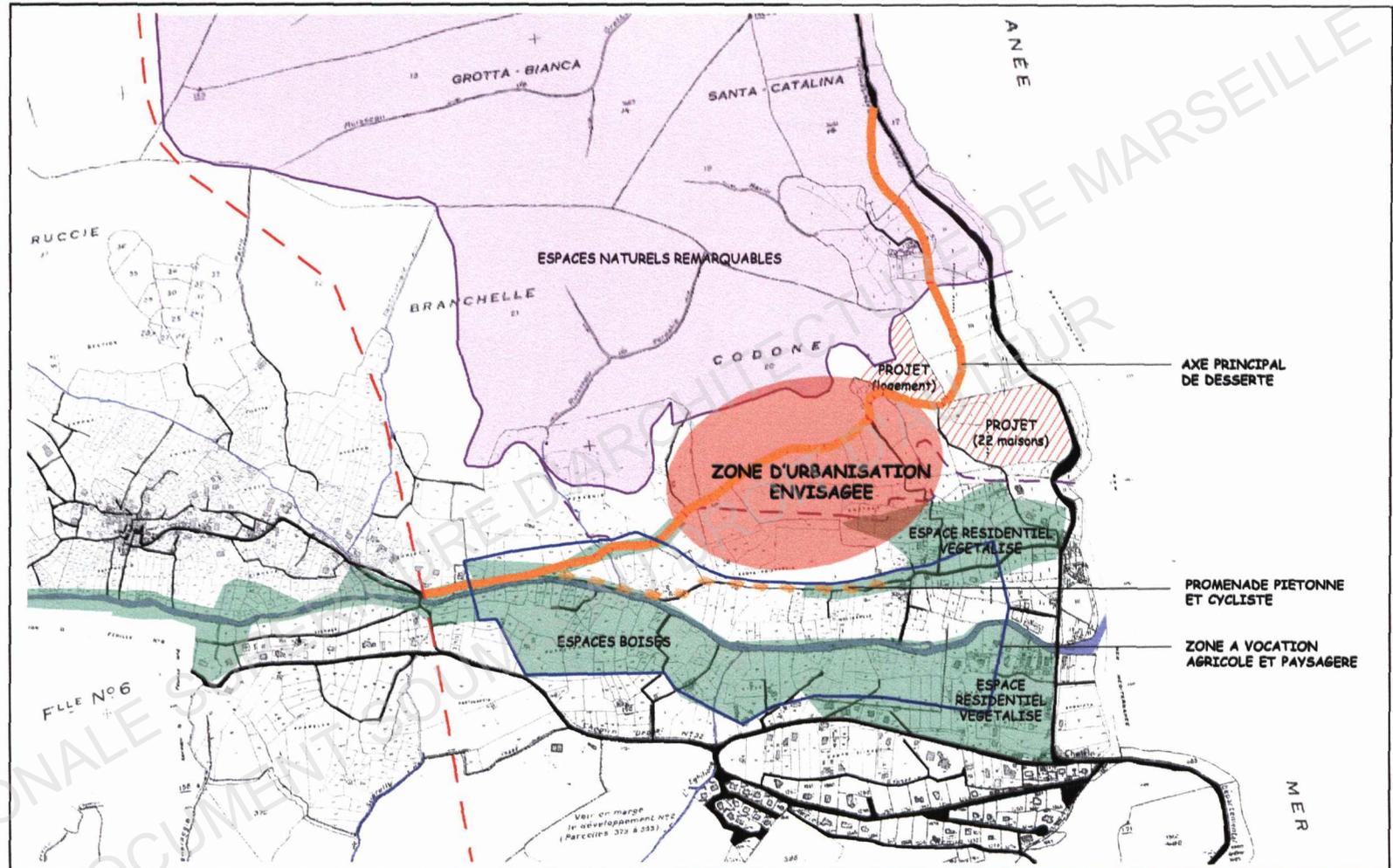
Vue vers l'intérieur de la vallée et les hameaux de piémont



Carte récapitulative des données urbaines et paysagères existant sur le site



La nouvelle zone urbanisée évitera donc l'occupation des espaces proches de la crête, classés espaces remarquables, et des espaces proches du ruisseau, à vocation agricole ou paysagère.



L'étendue du « site capable » paraît vaste au vu du caractère limité de l'urbanisation des espaces proches du rivage. Cette zone n'ayant pas vocation à être urbanisée en une seule fois, on peut considérer le caractère limité des différentes phases d'urbanisation. De plus, les zones conservées comme espaces naturels représentent encore une proportion importante.

Sans se situer vraiment vers l'intérieur des terres, le site retenu pour l'extension urbaine évite les zones que la loi souhaite protéger. Le site capable étant ainsi déterminé, il va falloir définir de quelle manière il va être occupé.

IV.C) DETERMINATION DU PAYSAGE BÂTI

Afin de déterminer la silhouette de cette « nouvelle zone urbanisée », on imagine deux types d'occupation du site : la première reprend la composition du hameau nouveau tel qu'il a été décrit précédemment dans le mémoire ; cette réponse induit, au vu de la taille de la zone, une multiplication de cette entité ; la seconde occupation propose une nouvelle entité urbaine, de taille plus développée.

IV.C.1) Scénario 1 : la multiplication des hameaux

Il s'agit donc d'urbaniser le site contigu aux deux projets situés au nord de la marine. On a vu que l'extension d'un futur hameau nouveau intégré à l'environnement n'est pas envisageable au vu de la loi. L'évolution des HNIE au gré des besoins entraînerait la perte de la maîtrise de l'urbanisation. De plus, la volumétrie du hameau nouveau est pensée en adéquation avec son site et ne doit pas être altérée.

On envisage donc dans ce scénario une multiplication de la solution retenue dans le scénario 3 du projet précédent.

Ce scénario imagine donc la réutilisation de la réponse retenue précédemment à la problématique du hameau nouveau. En réutilisant le même principe d'occupation de l'espace sur un territoire plus vaste, on crée une prolifération de petits noyaux d'habitation à organisation concentrique composés de quelques maisons. Un hameau nouveau intégré à l'environnement (HNIE), peut être composé de plusieurs petits noyaux, comme c'était le cas dans le projet du HNIE 1.

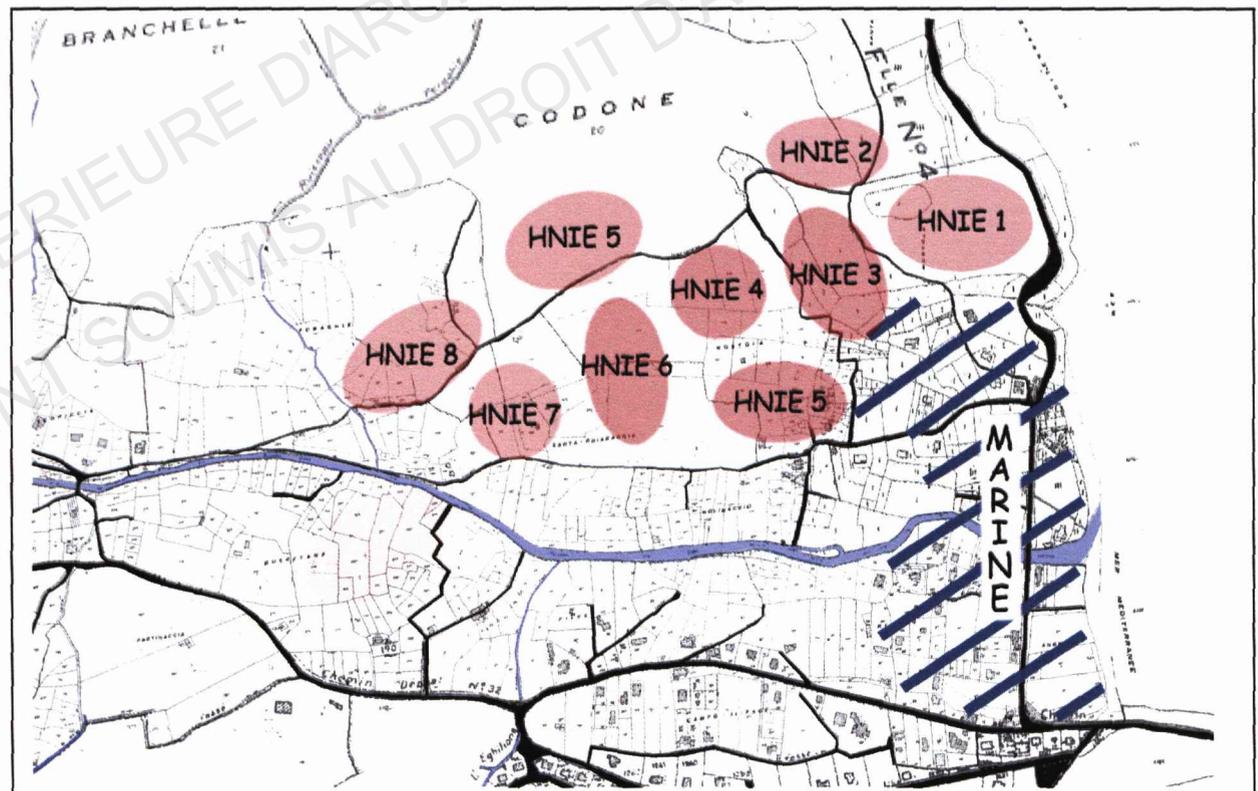


Schéma d'organisation urbaine du scénario 1

Ce scénario utilise le hameau conformément à sa définition juridique, avec l'idée de mesure. En d'autres termes, on diffuse, sur une portion de territoire plus large, des unités de vie composées de quelques maisons agencées autour d'une placette centrale. Ces unités, regroupées par 2, 3 ou 4, forment des HNIE, espacés par de petites coupures d'urbanisation.

Cependant, d'après *Le droit de l'urbanisme littoral*, « le juge ne tient pas compte du découpage plus ou moins fictif d'un même programme en plusieurs petits îlots qualifiés de hameaux nouveaux ; il considère l'ensemble pour décider que la notion de hameau nouveau ne peut recevoir application » (CE, 3 juillet 1996).

Cette solution ne serait donc réalisable qu'en plusieurs phases. Elle équivaldrait à une extension mesurée réalisée par à-coups, par l'intermédiaire de petits ensembles bâtis successifs appelés HNIE. La deuxième alternative serait d'espacer suffisamment les hameaux pour qu'ils représentent des opérations bien distinctes. Cette option engendrerait l'urbanisation de plusieurs zones du territoire communal, avec la perte d'espaces naturels et l'augmentation des coûts d'aménagement que cela induit.

En outre, ce scénario crée un mitage du territoire à l'échelle du hameau.

Au mitage de la plaine de Sisco, produit par l'éparpillement des maisons, vient se juxtaposer le mitage des versants de la plaine, produit par l'éparpillement des « unités de vie ».

Le type d'aménagement, proposé pour le site du projet privé, ne peut constituer une solution unique à l'urbanisation de cette plaine. L'urbanisation doit être perçue de manière plus globale, et composée de différentes typologies d'organisation et de bâti.



Croquis d'insertion des hameaux nouveaux

Cette réponse ne représente pas une solution envisageable à une telle échelle de travail.
Quelle autre réponse pourrait-on apporter à une urbanisation à une telle échelle, non contiguë à l'existant ?

IV.C.2) Scénario 2 : une nouvelle entité urbaine à plus grande échelle que le hameau traditionnel

La réponse précédente n'est pas valable, car trop répétitive et pas assez dense. La multiplication de petites unités espacées ne peut être envisageable. Il faut donc établir une réflexion globale sur une zone à urbaniser, formant une seule entité. Le problème est, que si celle-ci n'est pas réalisée en continuité d'une zone urbanisée, elle n'entre plus, au vu de sa taille, dans le cadre législatif.

Après avoir tenté de définir le hameau nouveau d'après les prescriptions législatives, la jurisprudence, et l'imaginaire collectif, on établira donc une réflexion sur la pertinence d'un hameau nouveau qui aurait une autre consistance. Plutôt que de penser le hameau comme une petite unité isolée, imaginons le hameau comme une **forme urbaine répondant aux besoins de développement communaux à long terme**. L'échelle en est forcément modifiée. La coupure d'urbanisation devra être proportionnelle à l'échelle de la nouvelle zone. La nouvelle zone sera par conséquent non contiguë aux deux projets du nord de la marine. On profite de la présence du changement de relief pour marquer la coupure d'urbanisation. Ainsi la petite butte 2 et la dépression (voir photo page 89) seront inconstructibles. L'implantation des zones urbaines doit être induite non seulement par les critères législatifs, mais aussi par des critères liés aux caractéristiques physiques des territoires.

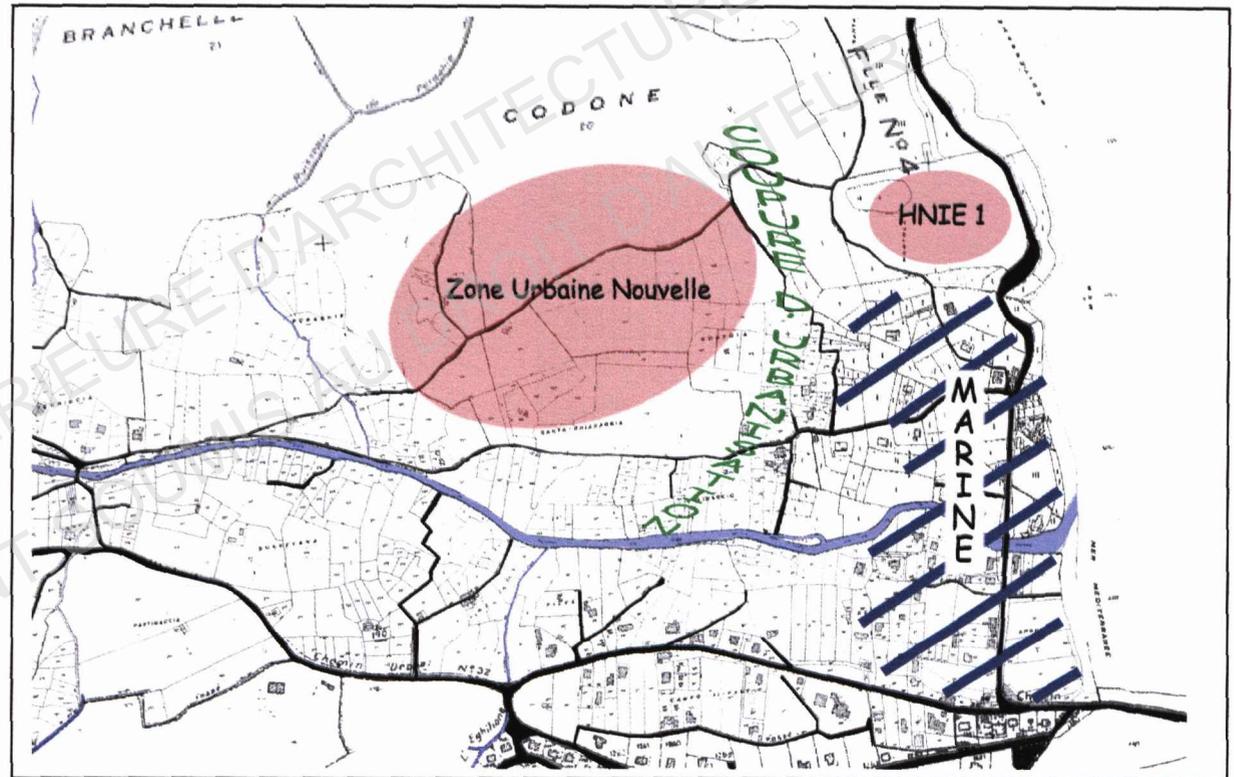


Schéma d'organisation du scénario 2

Dans ce scénario, le projet communal n'a plus sa place sur le terrain contigu à celui du projet de 22 maisons. Il sera intégré dans la zone d'urbanisation future.

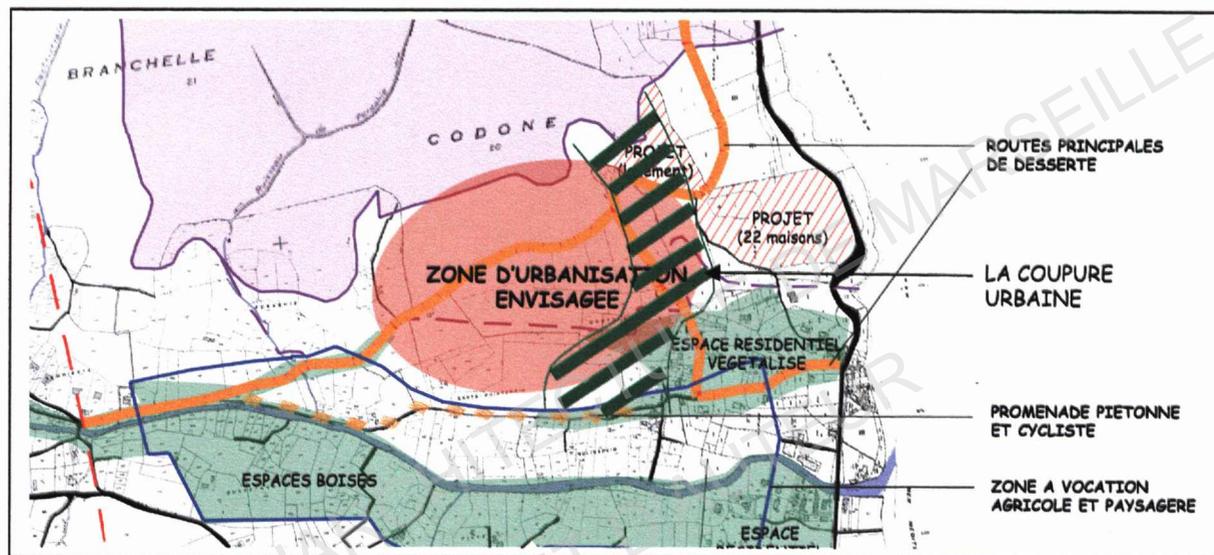
On ne peut pas reproduire, sur une surface aussi vaste, la silhouette des hameaux de piémont de Sisco. La composition du hameau nouveau ne sera pas aussi homogène que celle des hameaux traditionnels. Il faut bien évidemment s'adapter à la demande actuelle, proposer différents types d'habitat, et répondre à différents types de fonctions urbaines.

Le nouvel ensemble devra donc apporter de la mixité sociale et fonctionnelle (habitat, services et équipements nécessaires, accueil touristique). Il devra intégrer dans l'habitat des résidences principales et secondaires, des maisons individuelles et des appartements.

La silhouette formera donc probablement une masse plus aérée et plus hétérogène, comparée à la silhouette compacte et pyramidale des hameaux traditionnels.

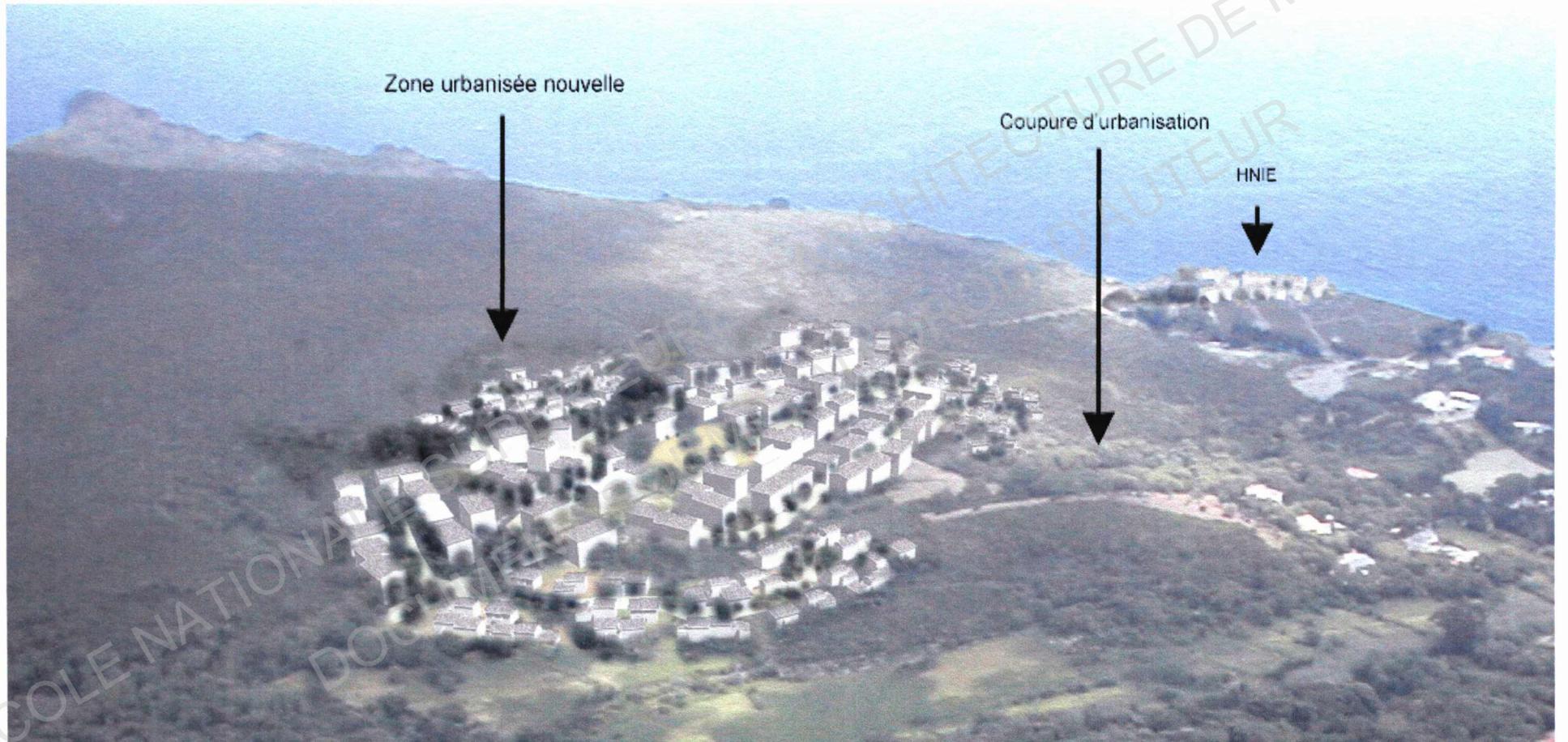
Cet ensemble serait réalisé dans le respect des notions retenues dans le chapitre II pour la création d'un HNIE. Il bénéficierait ainsi des **qualités recherchées à travers la procédure de HNIE, mais en supprimant la notion d'échelle et de proportionnalité.**

Cette procédure correspondrait à une urbanisation à long terme, qui éviterait de miter le territoire.



Croquis d'insertion de la zone urbaine nouvelle

Schéma récapitulatif de l'urbanisation planifiée sur la colline nord de la plaine de Sisco.



On peut en effet se poser la question de l'intérêt de réaliser des petites unités de vie isolées. A priori, la raison serait de garder une proportionnalité, un rapport de dépendance par rapport au bourg principal.

Mais imaginons qu'une commune n'ait pas beaucoup de possibilité d'extension en continuité de l'existant, ou que ce type d'extension ne soit pas le plus adapté à son bon développement. Comment fait-elle ? Au vu de la loi, son développement devra se faire par un éparpillement de HNIE, ou par la réalisation successive de ces HNIE.

Et pourquoi pas réaliser une nouvelle entité qui, à long terme, dépasserait celle d'origine ?

La notion de proportionnalité par rapport au bourg principal ne serait plus respectée. Le rapport de dépendance s'inverserait. Mais on ne peut pas empêcher les communes d'évoluer. On a déjà vu ce phénomène, dans plusieurs communes du littoral, lorsque les gens se sont rapprochés de la mer. C'est le déroulement normal de l'histoire et de l'évolution des villages et des villes. Cette planification d'extension assez vaste équivaldrait au final à une succession d'extensions mesurées réalisées par à-coups. La seule différence serait que, l'ensemble étant pensé dès le départ, on aurait une cohérence dans l'organisation générale, plutôt que plusieurs petits ensembles disséminés ayant chacun leur propre cohérence.

Une autre raison de limiter la taille de ces nouvelles zones urbaines serait d'empêcher les opérations d'envergure qui pourraient conduire à un bétonnage du littoral. Mais dans le cas d'une zone urbaine planifiée, même si les promoteurs y réalisent de grandes opérations, elles seront intégrées à l'urbanisation de la commune et leur implantation sera maîtrisée, car située au sein du projet communal.

Sans penser à très long terme, imaginons le cas d'une grande commune. Si celle-ci souhaite développer une nouvelle zone urbaine sur son territoire, même en conservant une certaine proportionnalité par rapport à l'existant, selon la définition actuelle du HNIE, cette nouvelle zone ne peut être grande.

Des incohérences persistent.

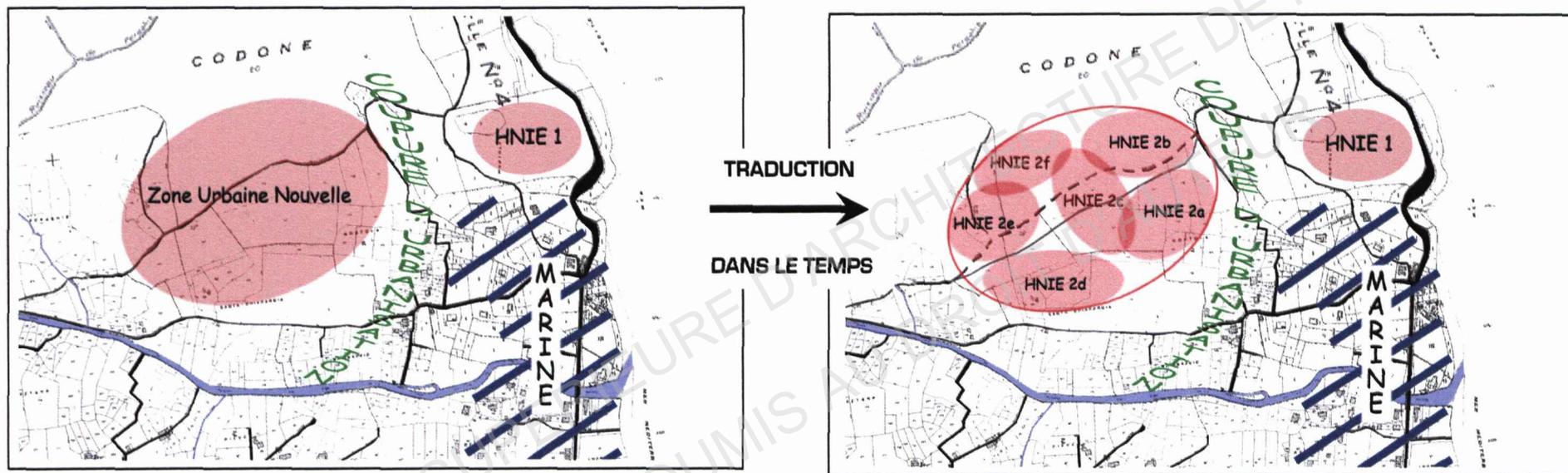


L'impact visuel de la zone urbanisée nouvelle dépasse largement celui de la marine et celui du HNIE 1. La lecture générale paraît incohérente.

Mais en même temps que cette zone urbaine nouvelle se développera, d'autres zones, et notamment la marine, vont se densifier.

Une urbanisation à long terme, cela induit une urbanisation en plusieurs phases.

Le concept de hameau nouveau, avec sa notion d'échelle réduite, peut ici être utilisé en tant que phase, en tant que partie, d'un ensemble plus vaste. Dans ce scénario, les « hameaux nouveaux » ne seraient plus des formes urbaines isolées, mais des formes destinées à se juxtaposer, à s'assembler, à se lier plus ou moins directement. Cette composition, à partir de l'unité du « hameau », doit se faire dans le respect d'une cohérence d'ensemble pensée dès le départ.

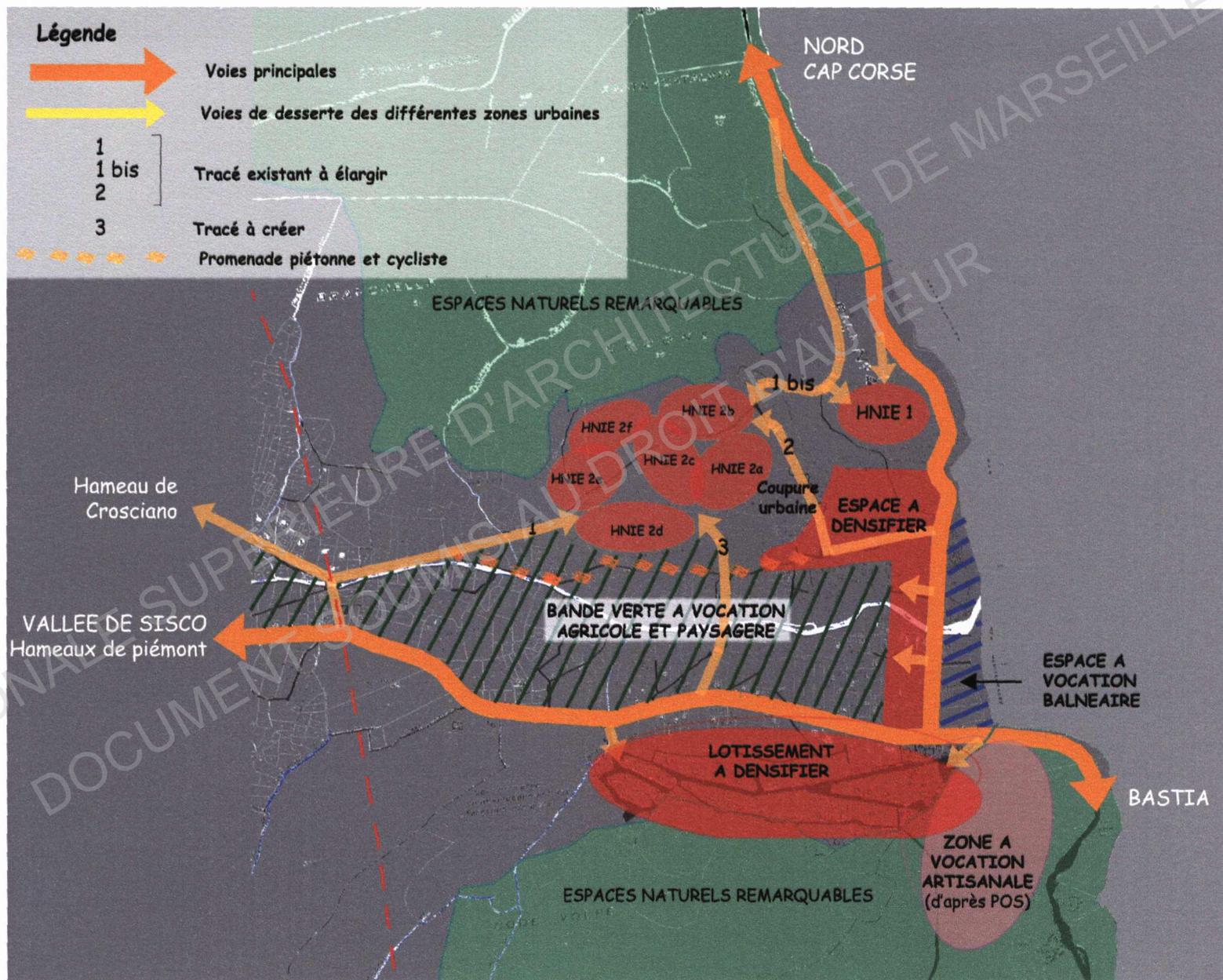


La zone urbaine nouvelle est ici divisée en six phases de réalisation, correspondant à six HNIE. Une voie de desserte principale, qui distribuera les différents hameaux, ou futurs « quartiers », se situera en contrebas du tracé existant. Les différents hameaux peuvent se rejoindre par endroits, ou s'articuler autour d'un espace public (place, parking, ou espace végétalisé).

On revient ici à la réalisation d'une succession de hameaux nouveaux, avec le maintien de la notion d'échelle réduite, tels qu'ils étaient pensés dans le scénario 1. La composante modifiée est alors l'absence de coupure d'urbanisation entre les différentes unités appelées hameaux. Ces hameaux nouveaux sont conçus dans le même esprit que le HNIE 1, lui-même réalisé quasiment en continuité de la marine. La préoccupation principale est ici de réaliser des formes urbaines cohérentes.

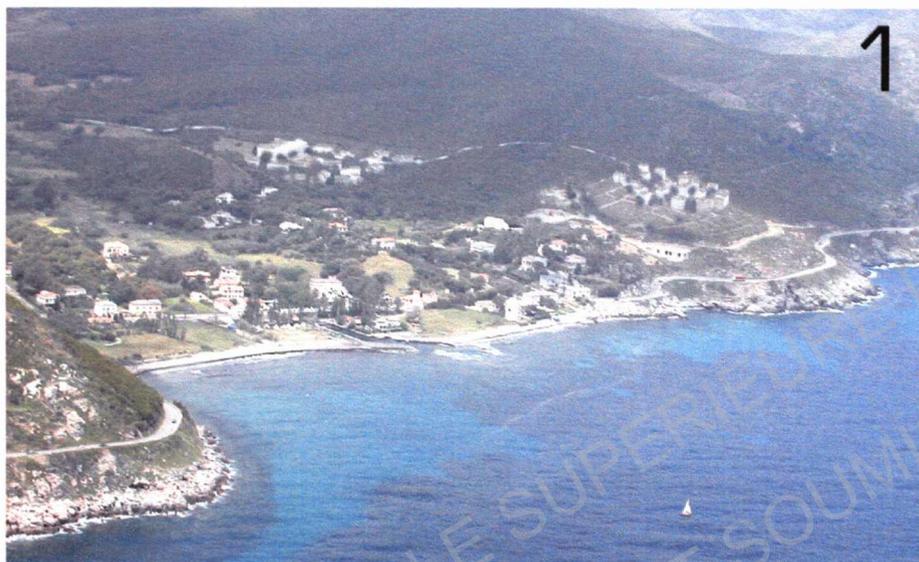
Dans cette perception du hameau nouveau intégré à l'environnement, **les notions inhérentes au concept de HNIE ne sont pas destinées à rester figées, mais doivent être étudiées en fonction des sites.** La coupure d'urbanisation, la taille du HNIE, dépendent effectivement du site « capable ». Les composantes du HNIE ne peuvent pas être définies uniquement par des directives législatives.

Ainsi l'aménagement de la zone littorale de Sisco suivrait le schéma de cohérence suivant :

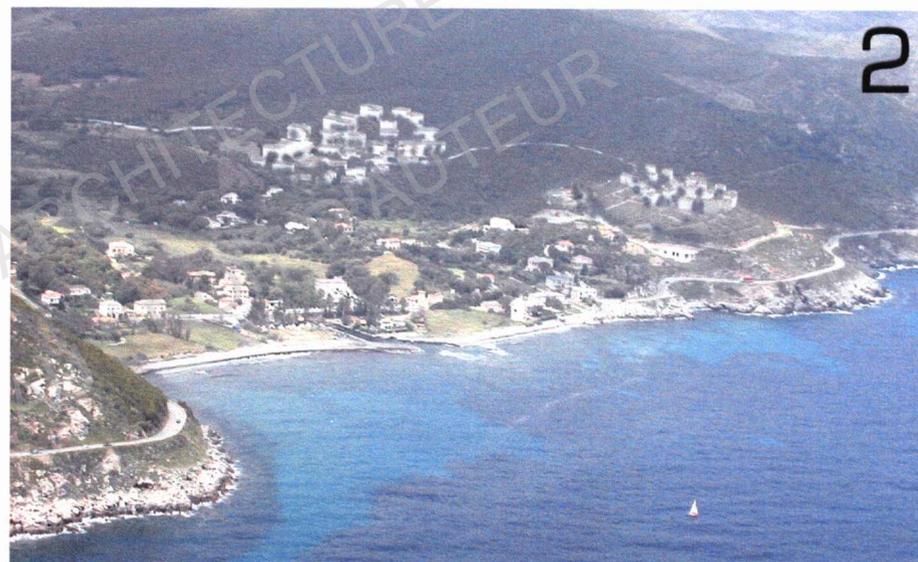


Dans la partie centrale de la vallée, autour du ruisseau, la densification de la marine se fera après traitement des risques d'inondation. La zone située en amont de la marine sera conservée en coulée verte.

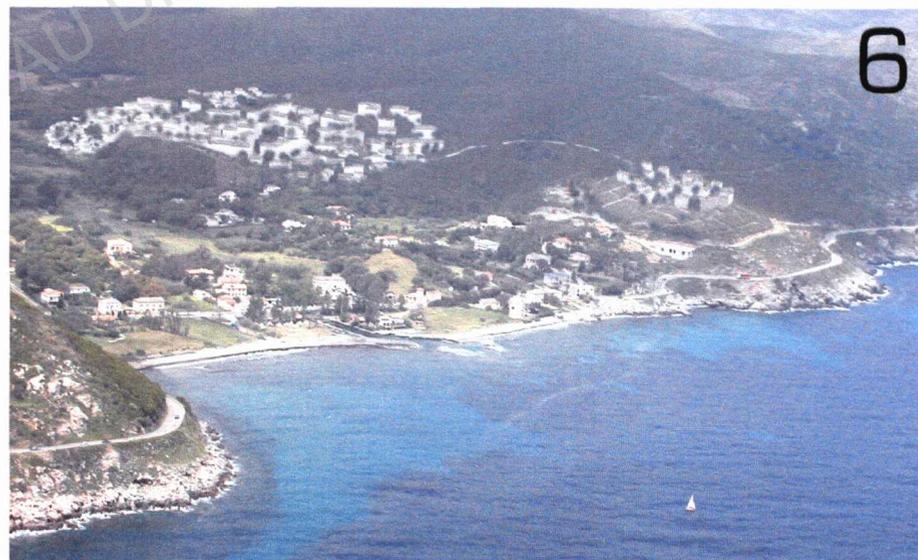
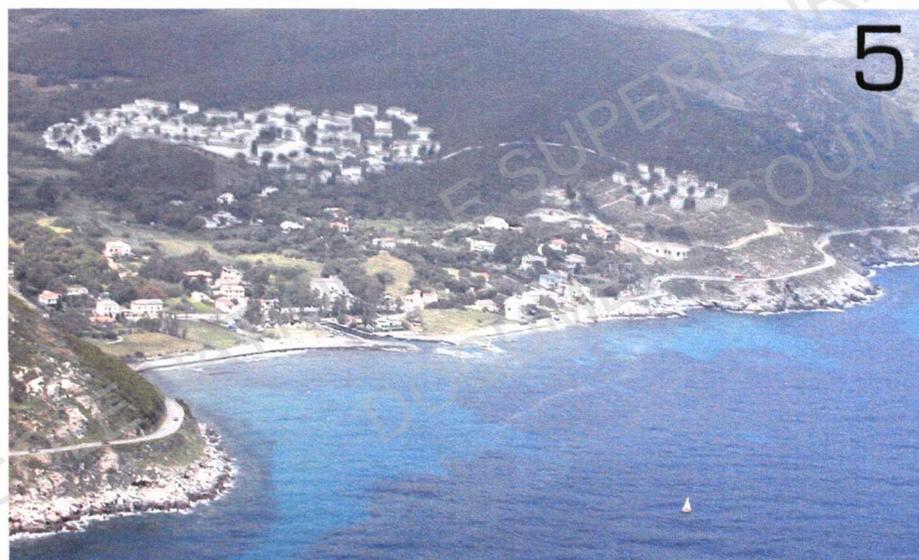
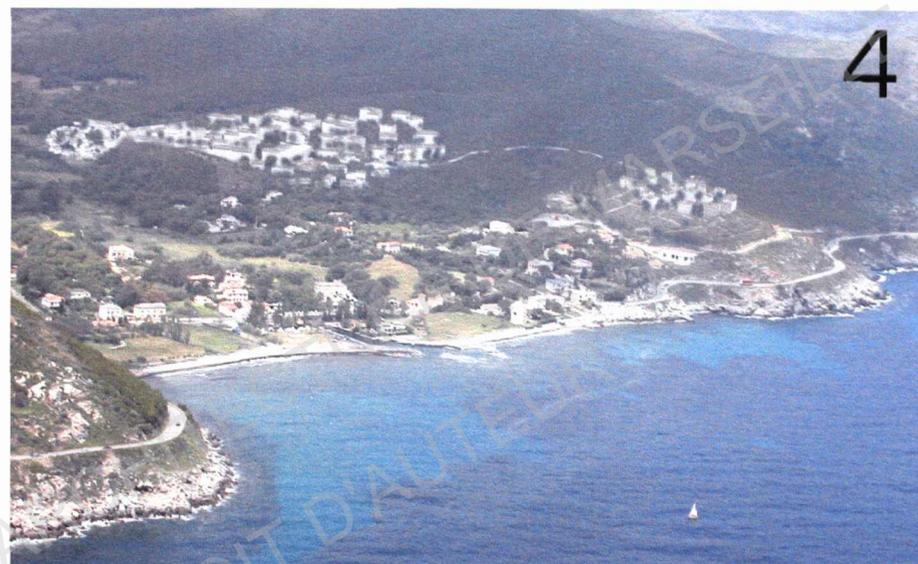
Dans le temps, le développement de la zone urbaine nouvelle pourrait se faire ainsi, suivant la réalisation des six HNIE :



Phase 1 : HNIE 2a répond géographiquement au HNIE 1 qui lui fait face



Phase 2 : le regroupement des 2 HNIE accentue l'impact de la nouvelle urbanisation ; HNIE 2b vient créer un effet de masse assez important dans la lecture d'ensemble



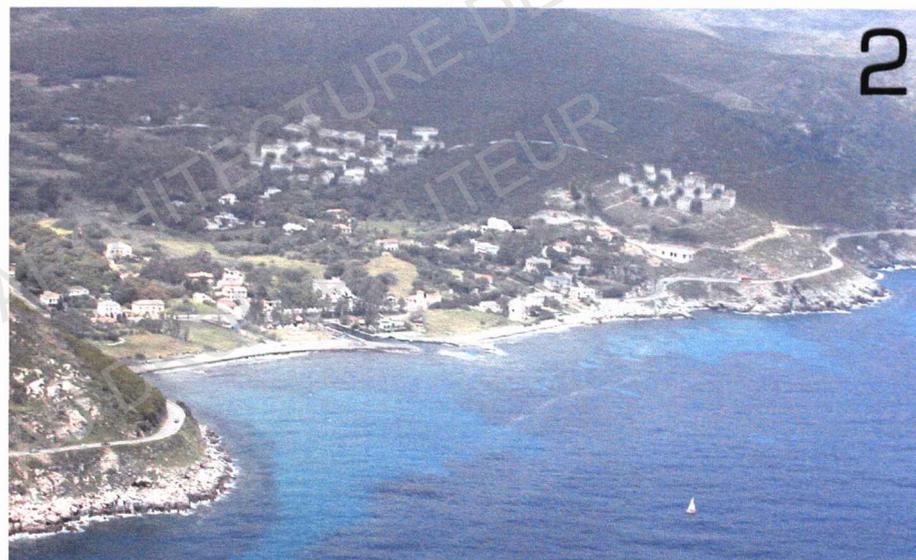
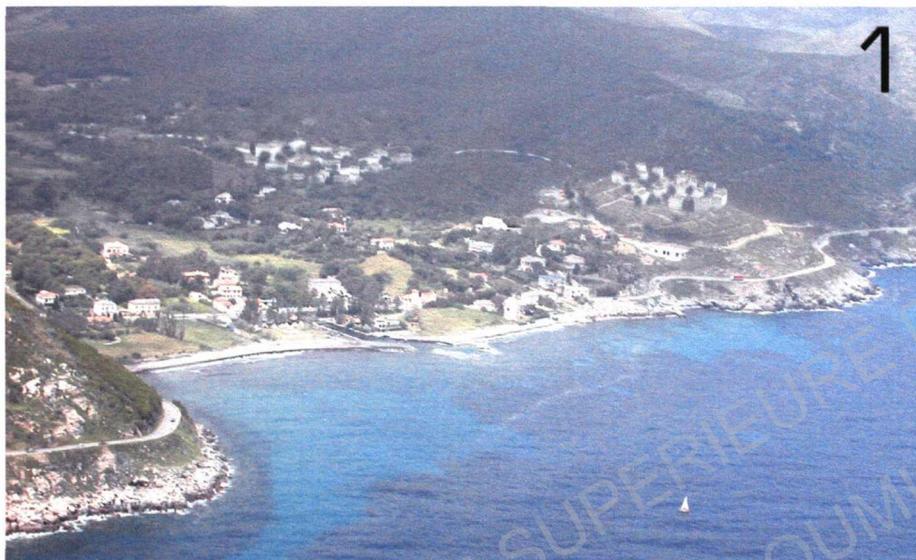
Phases 3, 4, 5, 6 : en même temps que l'impact visuel de la zone urbanisée nouvelle s'accroît, la marine se densifie.
Au final, le paysage bâti de la zone littorale de Sisco pourrait ressembler à l'image suivante :

Paysage bâti de la zone littorale de Sisco à long terme : une organisation fonction de la capacité des sites

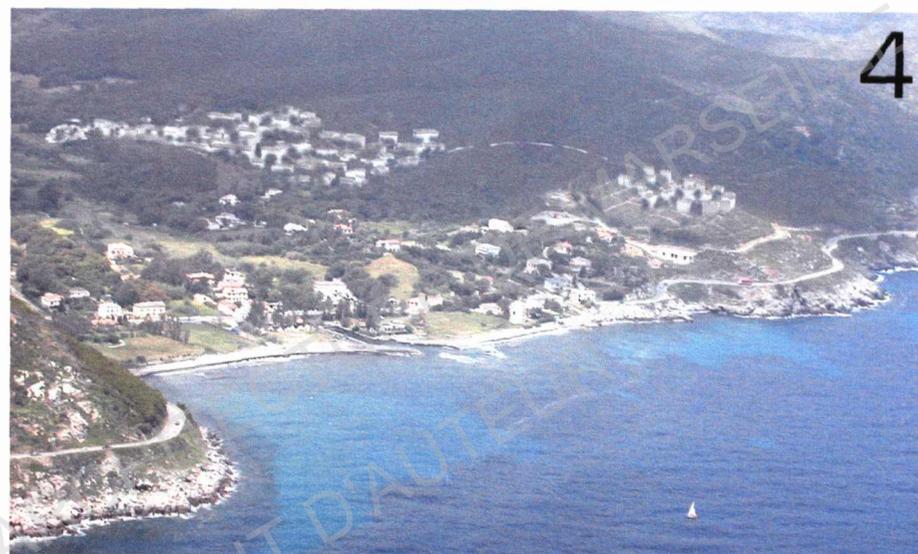
La nouvelle zone urbaine crée une masse bâtie plus présente que la marine dans la lecture paysagère d'ensemble. La densité du bâti, plus forte que sur la marine, accentue l'effet créé par l'étendue de la zone urbaine nouvelle. Au vu de l'impact paysager, la silhouette des hameaux pourrait être repensée afin d'obtenir une forme d'ensemble plus légère.



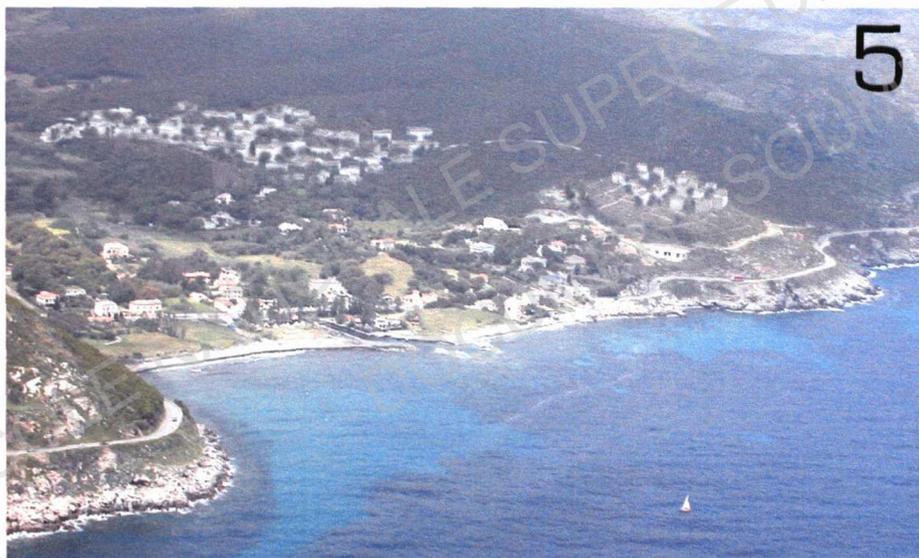
Ainsi, les différentes phases de la nouvelle zone urbaine pourraient suivre ce développement :



Le HNIE 2a a été réduit ; il s'étale moins vers le haut de la colline, ce qui diminue l'effet de masse de la zone.



Les HNIE 2d et 2e ont également été réduits.

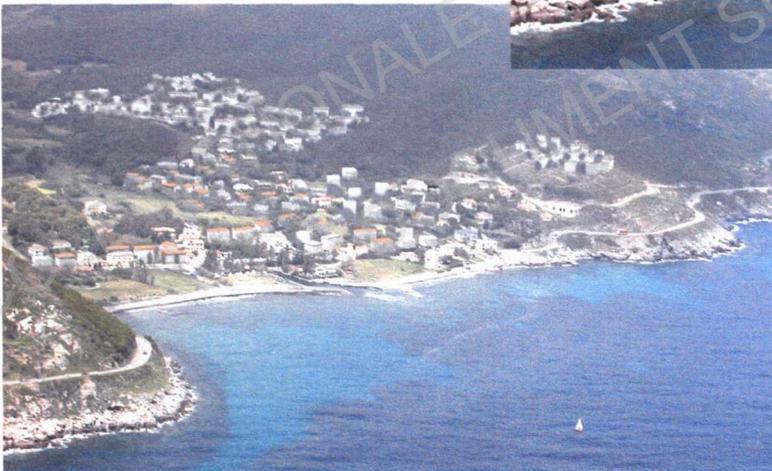


La zone urbaine nouvelle réduite pour une meilleure intégration



Les deux sites correspondant à la marine et à la zone urbaine nouvelle trouvent une cohérence d'ensemble. Toutefois, l'impact visuel de la nouvelle zone urbaine est toujours plus fort que celui de la marine du fait de la différence de densité. Mais cet effet de masse est en partie dû à l'angle de vue aérien, et sera beaucoup moins significatif depuis les perspectives au sol.

Une autre proposition serait de relier les deux zones urbaines, créant ainsi une continuité. Il est vrai que la coupure urbaine, imposée par la loi, peut, selon les sites, se discuter. Dans ce cas, la liaison par un « *cordon urbain* », qui à priori pourrait sembler cohérente, alourdit la lecture d'ensemble.



En revanche, la coupure d'urbanisation entre le hameau nouveau situé sur la petite colline et la marine d'une part, et entre celui-ci et la zone urbaine nouvelle d'autre part, trouve une justification dans le caractère fort du hameau, lié au relief particulier du site. La route reliant la zone urbaine nouvelle et le hameau nouveau peut devenir prétexte à une urbanisation linéaire qui relierait ces deux entités. Le schéma de cohérence présentant trois autres accès, celui-ci pourrait être supprimé.

Ainsi, l'occupation de ces trois zones, plus ou moins espacées, répond à la capacité de chacun des sites d'accueil, tout en intégrant une recherche d'harmonie paysagère.

Lorsqu'il y a une réflexion d'ensemble, et par conséquent une maîtrise du développement communal, les zones littorales peuvent être urbanisées, sans pour autant défigurer l'environnement.

On voit ici que l'on ne peut pas systématiquement raisonner à partir de petites unités urbaines. Il paraît très restrictif que ce soit la seule alternative à l'extension en continuité de l'existant. Le terme de « *hameau nouveau* » ne semble pas adapté à toute extension urbaine non accolée à l'existant.

Il apparaît plus judicieux de parler par exemple de « *zone urbaine nouvelle* ». En effet, la réflexion doit être réalisée à la fois à l'échelle des sites d'implantation et à celle des besoins communaux voire intercommunaux ou plus.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

CONCLUSION

La finalité des articles de la loi littoral est de préserver au mieux les espaces des rivages encore naturels. L'urbanisation doit ainsi être regroupée, que ce soit à travers la création des *hameaux nouveaux intégrés à l'environnement*, ou avec le principe d'urbanisation en continuité de l'existant.

L'idée générale qui a conduit à la création de la procédure du hameau nouveau intégré à l'environnement, semble avoir été de réaliser des ensembles bâtis composés et cohérents. Cette volonté a été guidée par le souhait de mettre un terme à la diffusion des constructions isolées et à la diffusion de l'habitat de type lotissement.

Mais cette nouvelle forme urbaine laisse apparaître un manque de flexibilité et une ambiguïté liés aux notions traditionnelles que le terme de hameau revêt : référence à des modes d'organisation ancien, échelle non malléable.

La multiplication de ces petites unités risque de conduire à un nouveau mitage du territoire, par grappes.

Entre les lotissements et les hameaux nouveaux, un nouvel urbanisme est à inventer, les mots d'ordre étant, de même que dans les hameaux traditionnels, cohérence, composition d'ensemble, optimisation de l'espace et harmonie paysagère. Ce nouvel urbanisme, adapté au mode de vie actuel, s'inscrira dans la tradition corse et plus largement méditerranéenne, où l'importance donnée au traitement des espaces extérieurs engendre une étroite relation entre habitat et forme urbaine.

Mais au lieu d'enfermer le concepteur dans des notions aussi restrictives que celles relatives aux hameaux traditionnels et à certains critères juridiques, ne doit-on pas avant tout imposer, lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, une réflexion intégrant des notions plus vastes de cohérence territoriale telles que les données économiques, sociales et l'harmonie paysagère avec le reste de l'urbanisation?

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ANNEXES

ANNEXE I

CODE DE L'URBANISME (Partie Législative)

Chapitre VI : Dispositions particulières au littoral

Article L146-1

*(Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 art. 3. Journal Officiel du 4 janvier 1986)
(Loi n° 95-115 du 4 février 1995 art. 5 XIX, XX, XXI Journal Officiel du 5 février 1995)
(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 XXII Journal Officiel du 14 décembre 2000)*

Les dispositions du présent chapitre déterminent les conditions d'utilisation des espaces terrestres, maritimes et lacustres :

- dans les communes littorales définies à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;
- dans les communes qui participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux, lorsqu'elles en font la demande auprès du représentant de l'Etat dans le département. La liste de ces communes est fixée par décret en Conseil d'Etat, après avis du conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.

Les directives territoriales d'aménagement prévues à l'article L. 111-1-1 peuvent préciser les modalités d'application du présent chapitre. Ces directives sont établies par décret en Conseil d'Etat après avis ou sur proposition des conseils régionaux intéressés et après avis des départements et des communes ou groupements de communes concernés.

Les directives territoriales d'aménagement précisant les modalités d'application du présent chapitre ou, en leur absence, lesdites dispositions sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, installations et travaux divers, la création de lotissements et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, pour l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais. Elles sont également applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Article L146-2

*(Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 art. 3 Journal Officiel du 4 janvier 1986)
(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 VIII, XII Journal Officiel du 14 décembre 2000)*

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 ;
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Article L146-3

(inséré par Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 art. 3 Journal Officiel du 4 janvier 1986)

Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci.

Article L146-4

(Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 art. 3 Journal Officiel du 4 janvier 1986)

(Loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 art. 109 Journal Officiel du 10 juillet 1999)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 III, XI, XIII Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 235 X, XI Journal Officiel du 24 février 2005)

(Ordonnance n° 2004-637 du 1 juillet 2004 art. 28 II Journal Officiel du 2 juillet 2004 en vigueur le 1er juillet 2005)

(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 235 X, XI Journal Officiel du 24 février 2005)

I - L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Les dispositions du premier alinéa ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

II - L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département. Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande d'accord. Le plan local d'urbanisme doit respecter les dispositions de cet accord.

III - En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres,

lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.

IV - Les dispositions des paragraphes II et III ci-dessus s'appliquent aux rives des estuaires les plus importants, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.

V. - Les dispositions des II et III ne s'appliquent pas aux rives des étiers et des rus, en amont d'une limite située à l'embouchure et fixée par l'autorité administrative dans des conditions définies par un décret en Conseil d'Etat.

Article L146-5

*(Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 art. 3 Journal Officiel du 4 janvier 1986)
(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 III Journal Officiel du 14 décembre 2000)*

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme.

Ils respectent les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale définie à l'article L. 146-4.

Article L146-6

*(Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 art. 3 Journal Officiel du 4 janvier 1986)
(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 III Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Ordonnance n° 2004-637 du 1 juillet 2004 art. 28 II Journal Officiel du 2 juillet 2004 en vigueur le 1er juillet 2005)*

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril

1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.

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

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

Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

Article L146-6-1

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 42 Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Ordonnance n° 2004-637 du 1 juillet 2004 art. 28 II Journal Officiel du 2 juillet 2004 en vigueur le 1er juillet 2005)*

Afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement.

Ce schéma est approuvé, après enquête publique, par décret en Conseil d'Etat, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

Afin de réduire les nuisances ou dégradations mentionnées au premier alinéa et d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, il peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande des cent mètres définie par le III de l'article L. 146-4, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique.

Les conditions d'application du présent article sont déterminées par décret en Conseil d'Etat.

Article L146-7

(Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 art. 3 Journal Officiel du 4 janvier 1986)

(loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 37 Journal Officiel du 3 juillet 2003)

(Ordonnance n° 2004-637 du 1 juillet 2004 art. 28 II Journal Officiel du 2 juillet 2004 en vigueur le 1er juillet 2005)

La réalisation de nouvelles routes est organisée par les dispositions du présent article.

Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2.000 mètres du rivage. Cette disposition ne s'applique pas aux rives des plans d'eau intérieurs.

La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.

Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer.

Toutefois, les dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature.

En outre, l'aménagement des routes dans la bande littorale définie à l'article L. 146-4 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Article L146-8

(Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 art. 3 Journal Officiel du 4 janvier 1986)

(Loi n° 94-112 du 9 février 1994 art. 8 Journal Officiel du 10 février 1994)

(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 191 Journal Officiel du 24 février 2005)

Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées conjointement par les ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement, par dérogation aux dispositions du présent chapitre.

Les opérations engagées ou prévues dans les périmètres de l'opération d'aménagement du littoral du Languedoc-Roussillon, définis par les schémas d'aménagement antérieurs tels qu'ils ont été définitivement fixés en 1984 et dont l'achèvement a été ou sera, avant le 1er juin

1986, confié, à titre transitoire, aux sociétés d'économie mixte titulaires des anciennes concessions, ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre jusqu'à la date limite fixée par chaque convention et, au plus tard, jusqu'au 31 décembre 1989.

Article L146-9

(inséré par Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 art. 3. Journal Officiel du 4 janvier 1986)

I - Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1.000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, l'autorisation prévue à l'article L. 145-11 vaut accord du représentant de l'Etat dans le département au titre du paragraphe II de l'article L. 146-4.

II - Dans les espaces proches du rivage des communes riveraines de la mer et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 précitée, les dispositions prévues à l'article L. 145-3 et à la section II du chapitre V du présent titre ne sont pas applicables.

ANNEXE II

CODE DE L'URBANISME (Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

CHAPITRE VI : Dispositions particulières au littoral

Article R146-1

*(Décret n° 89-694 du 20 septembre 1989 art. 1 Journal Officiel du 26 septembre 1989)
(Décret n° 2004-310 du 29 mars 2004 art. 1 Journal Officiel du 30 mars 2004)*

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

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

Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.

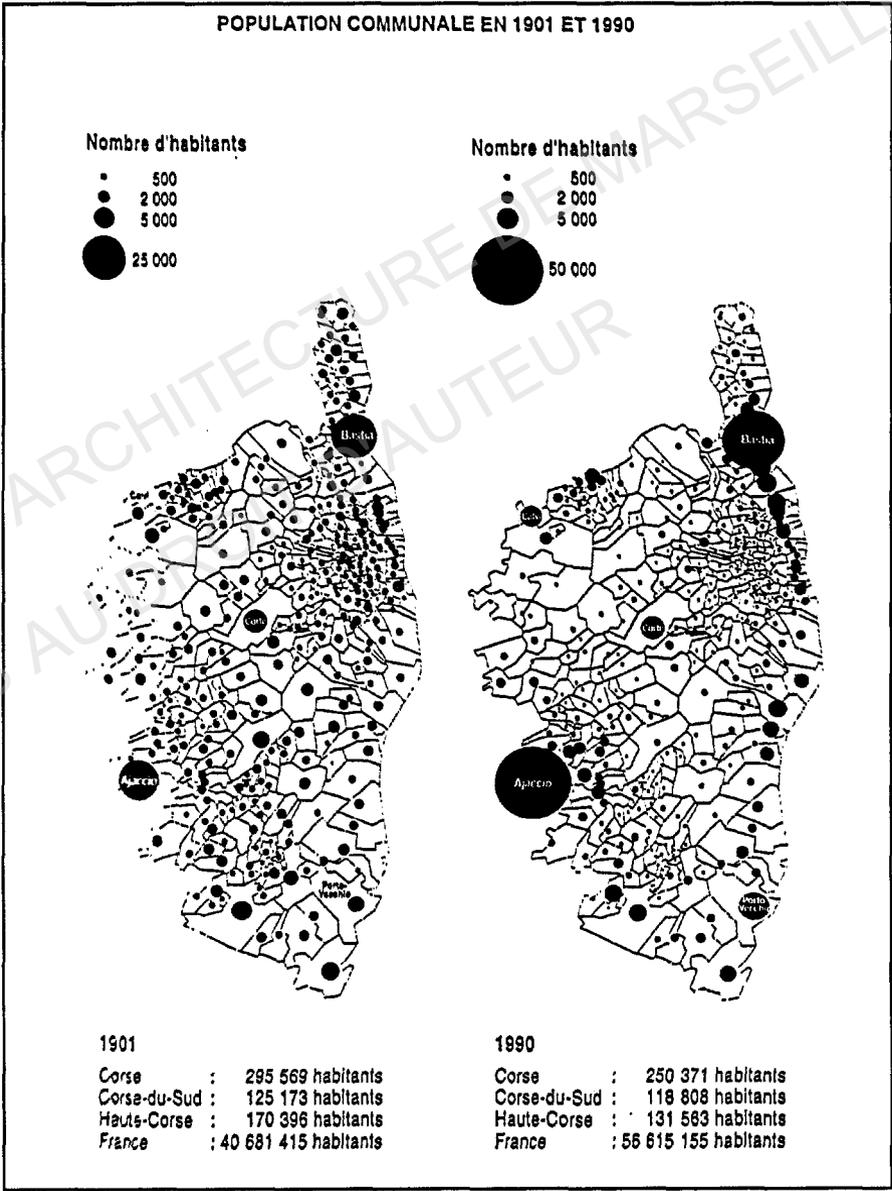
Article R146-2

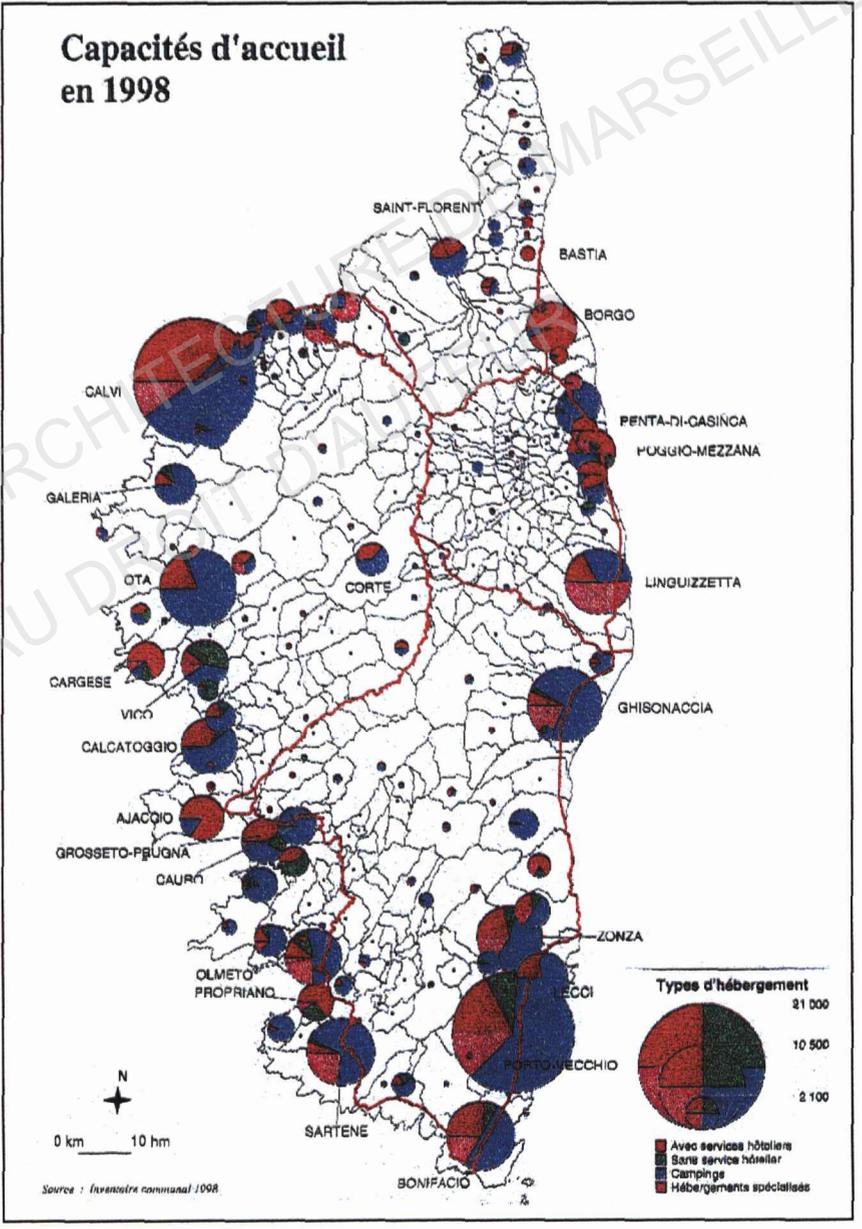
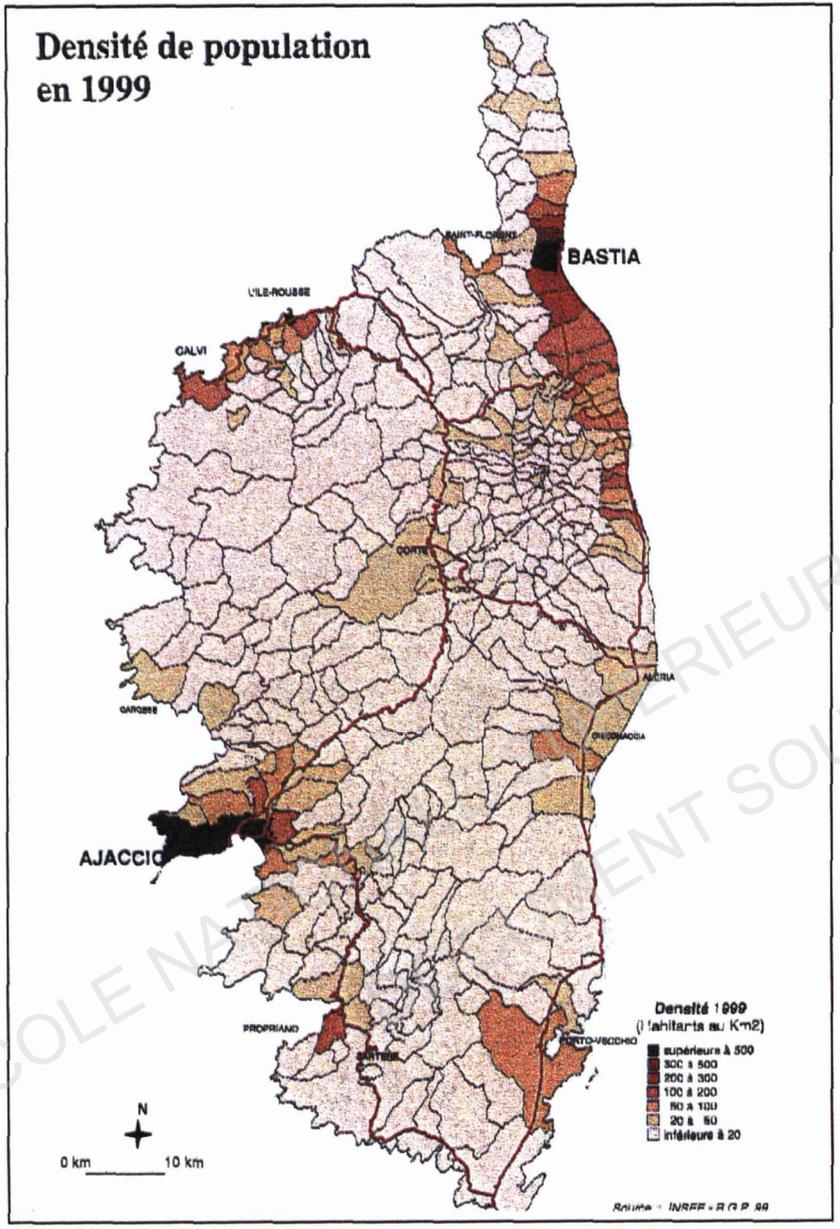
(Décret n° 89-694 du 20 septembre 1989 art. 1 Journal Officiel du 26 septembre 1989)
(Décret n° 92-838 du 25 août 1992 art. 1 Journal Officiel du 29 août 1992)
(Décret n° 2000-1272 du 26 décembre 2000 art. 2 Journal Officiel du 28 décembre 2000)
(Décret n° 2004-310 du 29 mars 2004 art. 2 Journal Officiel du 30 mars 2004)
(Décret n° 2005-935 du 2 août 2005 art. 2 Journal Officiel du 5 août 2005)

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
 - b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
 - c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
 - d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
 - e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnu par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
- Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

ANNEXE III





Haute-Corse Les zones d'activités



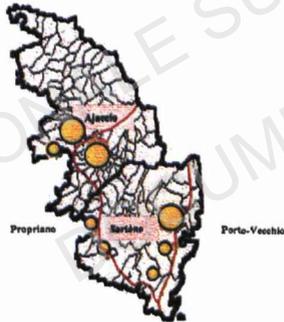
0 km 10 km

BERGER Christian

Source : Inventaire communal 1998
INSEE, SCEES /IGN 1998

● Valeur du rond maximum en hectares
— Routes nationales

Corse-du-Sud Les zones d'activités



0 km 10 km

BERGER Christian

Source : Inventaire communal 1998
INSEE, SCEES /IGN 1998

● Valeur du rond maximum en hectares
— Routes nationales

RESERVES ET SITES NATURELS [1]

INSEE Corse - Tél 93

Réserve naturelle

Site classé

Site inscrit

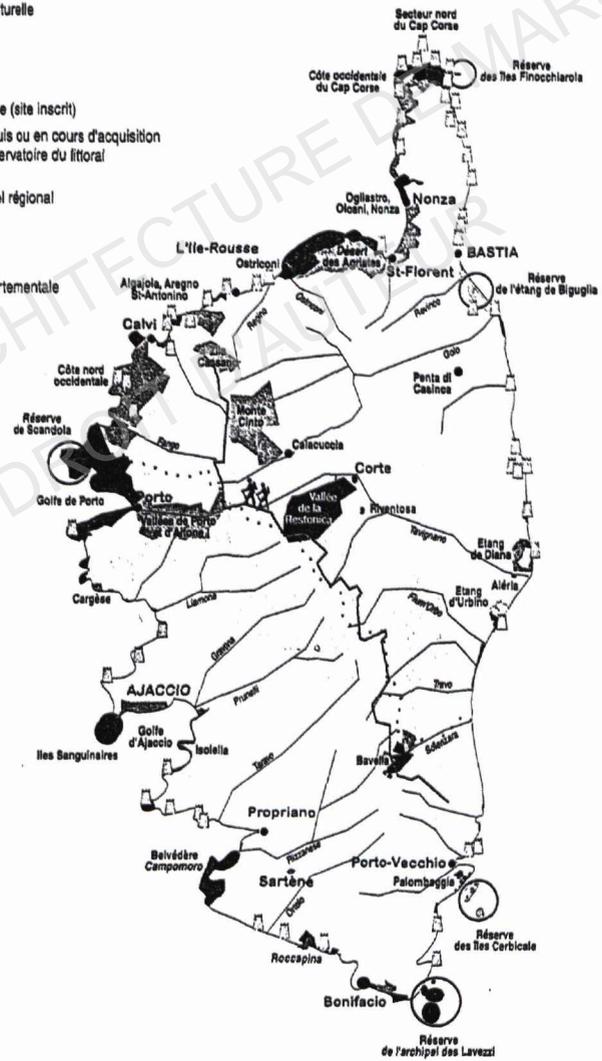
Tour génoise (site inscrit)

Terrain acquis ou en cours d'acquisition
par le Conservatoire du littoral

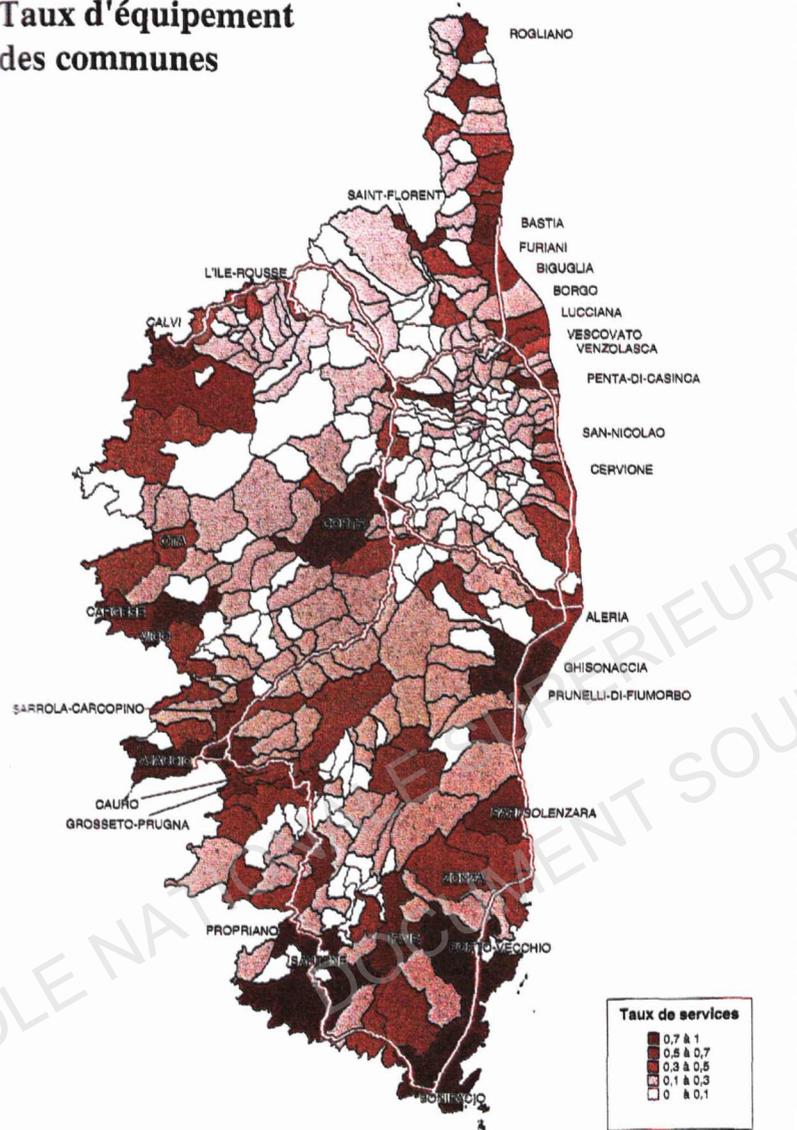
Parc naturel régional

GR20

Limite départementale

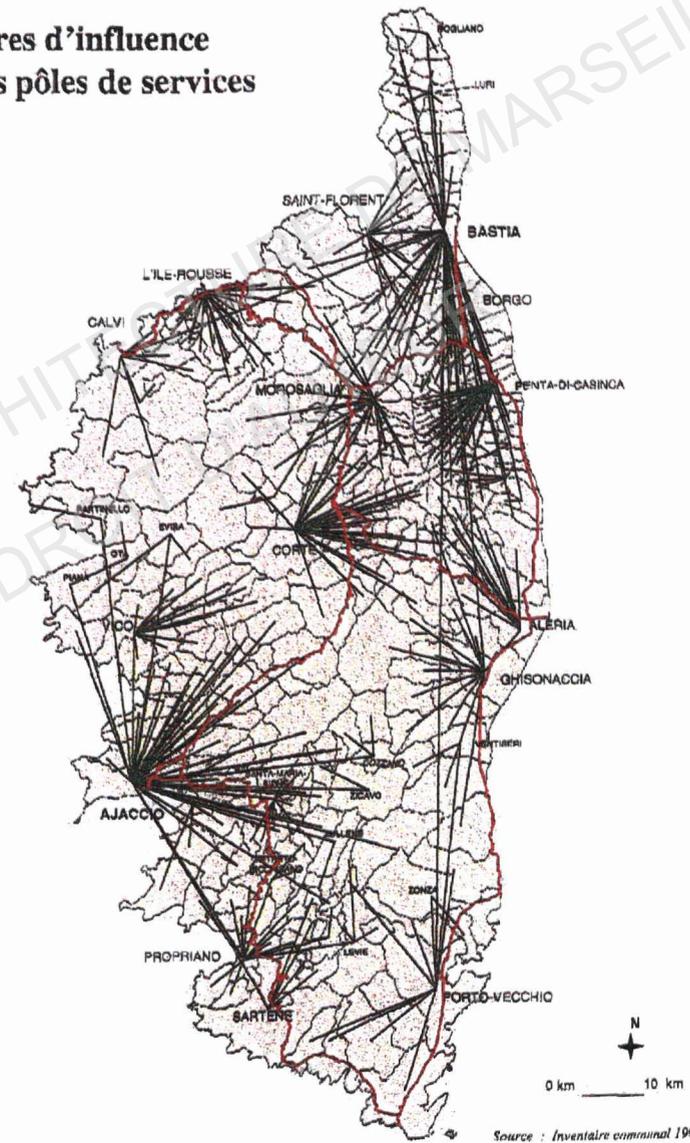


Taux d'équipement des communes

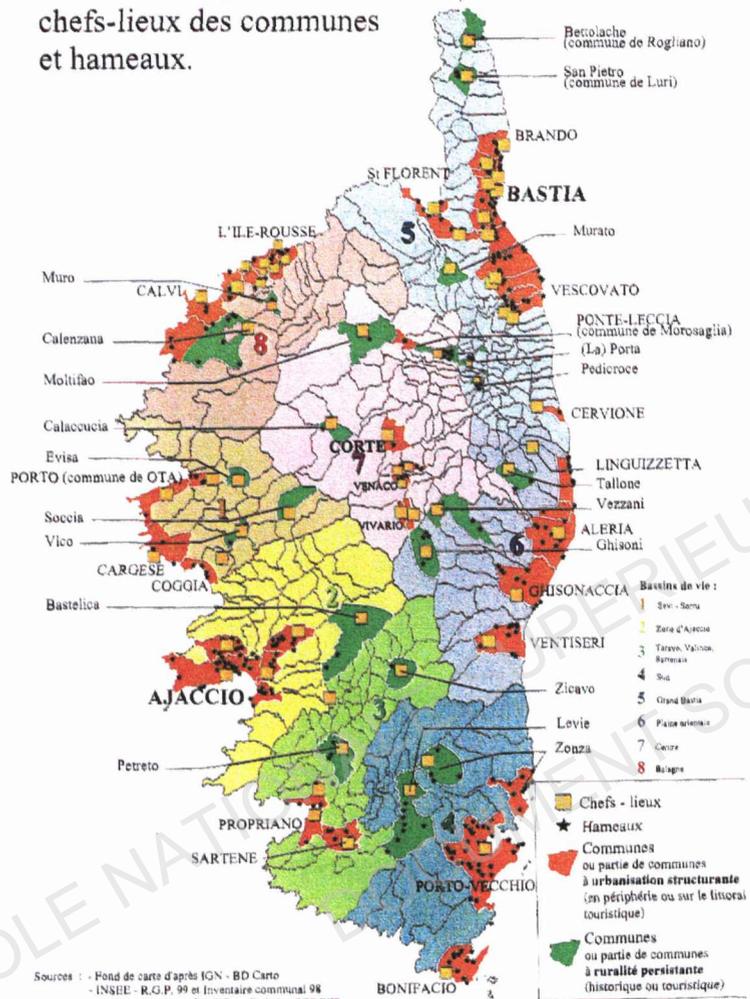


Source : Inventaire communal 1998

Aires d'influence des pôles de services

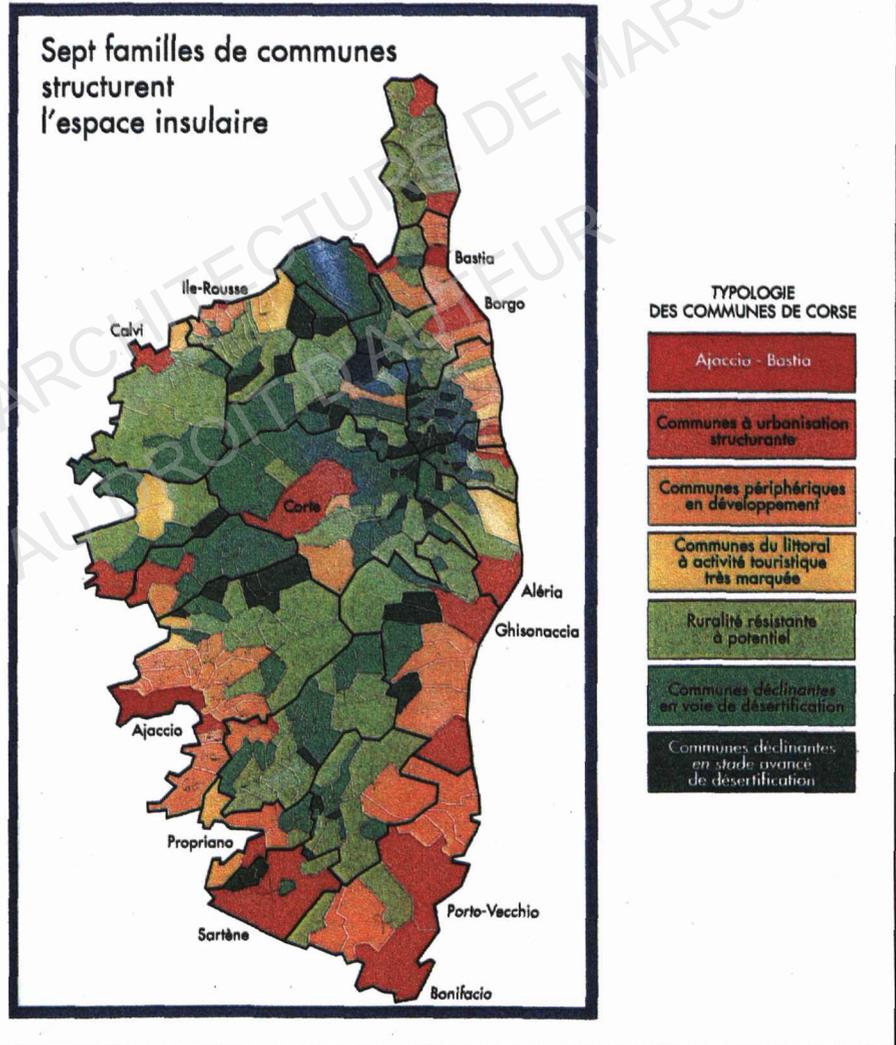


Bassins de vie, chefs-lieux des communes et hameaux.

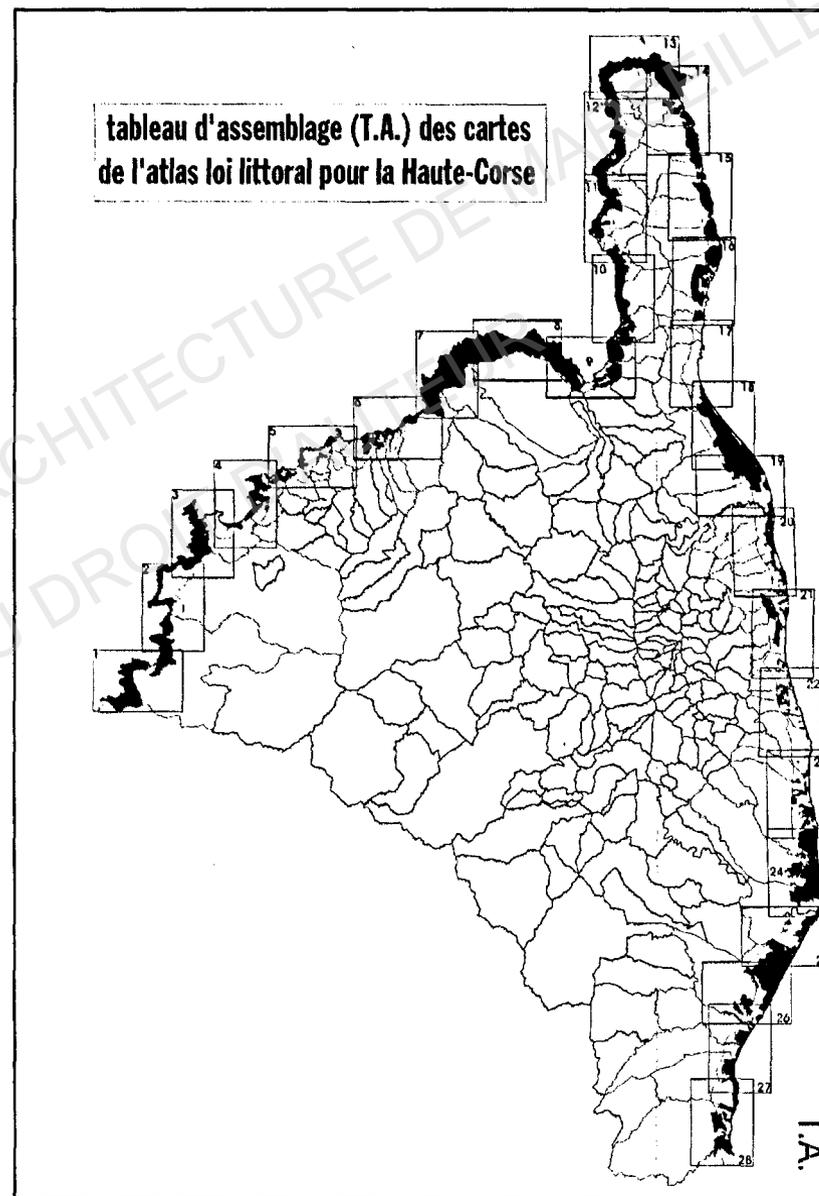


Une typologie construite à partir de 92 indicateurs...

Sept familles de communes structurent l'espace insulaire

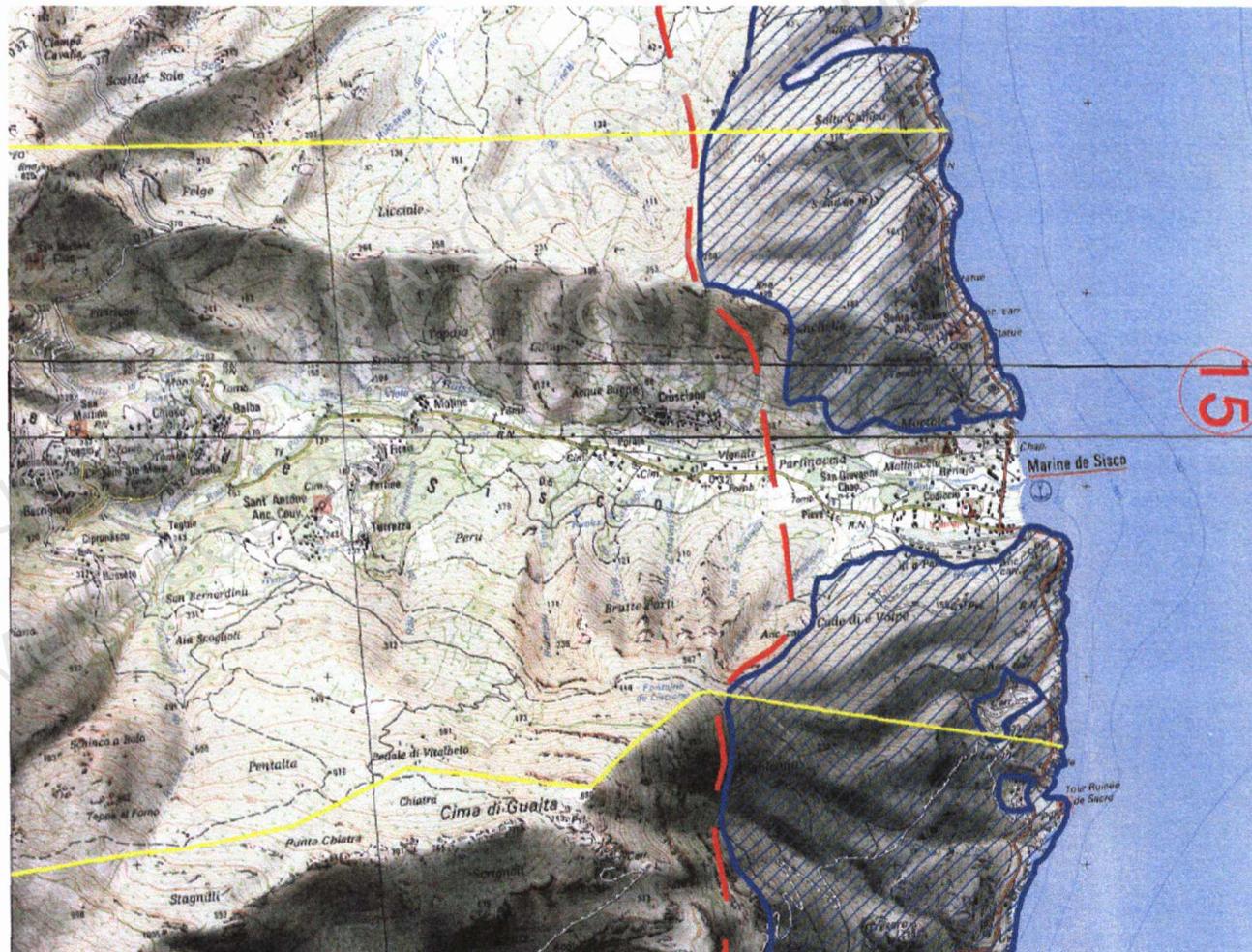


ANNEXE IV



Carte de l'atlas littoral de la commune de Sisco

- Limites communales
- Limites des espaces proches du rivage
- Limites des espaces remarquables



ANNEXE V

LOI n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse (1)
NOR: INTX0000188L

TITRE Ier
DE L'ORGANISATION ET DES COMPÉTENCES
DE LA COLLECTIVITÉ TERRITORIALE DE CORSE

Chapitre II
Dispositions relatives aux compétences
de la collectivité territoriale

Section 2
De l'aménagement et du développement
Sous-section 1
Du plan d'aménagement et de développement durable

Article 12

Les articles L. 4424-9 à L. 4424-15 du code général des collectivités territoriales sont ainsi rétablis :

« Art. L. 4424-9. - La collectivité territoriale de Corse élabore le plan d'aménagement et de développement durable de Corse.

« Le plan fixe les objectifs du développement économique, social, culturel et touristique de l'île ainsi que ceux de la préservation de son environnement.

« Il définit les orientations fondamentales en matière d'aménagement de l'espace, de transports selon une approche multimodale, de télécommunications, de valorisation des ressources énergétiques, de protection et de mise en valeur du territoire de l'île. Ces orientations respectent les objectifs et les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme.

« Il détermine les principes de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, des espaces naturels, des sites et des paysages à préserver, des extensions urbaines, des activités industrielles, artisanales, commerciales, agricoles, forestières, touristiques, culturelles et sportives.

« Art. L. 4424-10. - I. - Le plan d'aménagement et de développement durable peut, par une délibération particulière et motivée de l'Assemblée de Corse, fixer, pour l'application du premier alinéa de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme, une liste complémentaire à la liste des

espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques à préserver. Cette délibération tient lieu du décret prévu au premier alinéa du même article L. 146-6. Elle définit également leur localisation.

« II. - Le plan d'aménagement et de développement durable peut également, par une délibération particulière et motivée de l'Assemblée de Corse, déterminer, en tenant compte de la fréquentation touristique de certains sites et de la préservation de l'environnement, les espaces situés dans la bande littorale définie au III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme dans lesquels peuvent être autorisés, indépendamment des dérogations prévues au III du même article L. 146-4 et dans les conditions que le plan précise, des aménagements légers et des constructions non permanentes destinés à l'accueil du public, à l'exclusion de toute forme d'hébergement, dans le respect des paysages et des caractéristiques propres à ces sites.

« La réalisation de ces aménagements et constructions est soumise à l'enquête publique prévue au III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme. Une enquête publique unique portant sur l'ensemble des aménagements et constructions prévus peut être organisée dès lors que le dossier d'enquête précise les conditions d'aménagement et de gestion de l'ensemble des espaces en cause.

« III. - Un rapport d'évaluation annuel portant sur la mise en oeuvre des dispositions prévues par le présent article et précisant leur impact réel sur l'environnement et le développement durable est établi par la collectivité territoriale de Corse et adressé au Premier ministre, qui le transmet au Parlement.

« Art. L. 4424-11. - Le plan d'aménagement et de développement durable a les mêmes effets que les directives territoriales d'aménagement définies à l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme. Il peut préciser les modalités d'application, adaptées aux particularités géographiques locales, des articles L. 145-1 à L. 146-9 du même code relatifs aux dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral.

« Les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteur, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales doivent être compatibles avec le plan.

« Les dispositions du plan qui précisent les modalités d'application des articles L. 145-1 à L. 146-9 du code de l'urbanisme sont applicables aux personnes et opérations mentionnées à ces articles.

« Art. L. 4424-12. - Le plan d'aménagement et de développement durable vaut, pour les secteurs qu'il détermine, schéma de mise en valeur de la mer au sens de l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat. Les dispositions correspondantes sont regroupées dans un chapitre individualisé au sein du plan.

« Il vaut schéma régional d'aménagement et de développement du territoire au sens de l'article 34 de la même loi.

« Les dispositions du plan relatives aux services collectifs de transport valent schéma régional de transport au sens de l'article 14-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs et s'imposent aux plans départementaux des transports.

« Art. L. 4424-13. - Le plan d'aménagement et de développement durable est élaboré par le conseil exécutif.

« Le représentant de l'Etat dans la collectivité territoriale de Corse, les départements, les communes ou leurs groupements compétents en matière d'urbanisme, les chambres d'agriculture, les chambres de commerce et d'industrie et les chambres de métiers sont associés à l'élaboration du projet de plan selon des modalités définies par délibération de l'Assemblée de Corse. Des organisations professionnelles peuvent également être associées, dans les mêmes conditions, à son élaboration.

« Le représentant de l'Etat porte à la connaissance du conseil exécutif les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national répondant aux conditions fixées en application de l'article L. 121-9 du code de l'urbanisme. Le plan prend en compte ces projets et ces opérations et comporte, le cas échéant, les dispositions nécessaires à leur réalisation.

« Le projet de plan arrêté par le conseil exécutif est soumis pour avis au conseil économique, social et culturel de Corse ainsi qu'au conseil des sites de Corse, puis adopté par l'Assemblée de Corse. Les dispositions du projet de plan prises en application de l'article L. 4424-10 font l'objet de délibérations particulières et motivées de l'Assemblée de Corse. Le projet ainsi adopté, assorti des avis du conseil économique, social et culturel de Corse et du conseil des sites de Corse, est soumis à enquête publique dans les conditions prévues par les articles L. 123-1 à L. 123-16 du code de l'environnement.

« Au vu des résultats de l'enquête publique, le plan d'aménagement et de développement durable est approuvé par l'Assemblée de Corse selon les mêmes modalités que pour son adoption.

« Le plan d'aménagement et de développement durable est révisé selon les modalités prévues au présent article.

« Art. L. 4424-14. - Un contrat de plan entre l'Etat et la collectivité territoriale de Corse ne peut être conclu qu'après l'approbation par l'Assemblée de Corse du plan d'aménagement et de développement durable.

« Art. L. 4424-15. - Le représentant de l'Etat dans la collectivité territoriale de Corse peut demander à la collectivité territoriale de Corse la modification du plan d'aménagement et de développement durable afin de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général ou d'une opération d'intérêt national répondant aux conditions fixées en application de l'article L. 121-9 du code de l'urbanisme.

« Si, dans un délai de six mois à compter de cette demande adressée au président du conseil exécutif, la procédure de modification n'a pas abouti, il y est procédé par décret en Conseil d'Etat. En cas d'urgence, il peut être procédé à la modification sans délai par décret en conseil des ministres. »

ANNEXE VI

QUELQUES EXEMPLES DE HAMEAUX D'AUTRES REGIONS FRANCAISES



Peyriat (Ain)

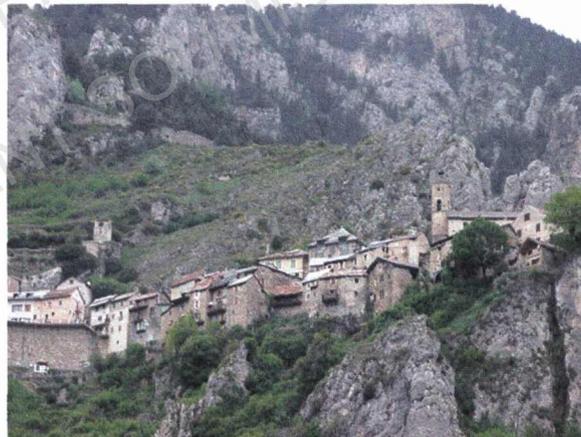
Selon les régions françaises, les hameaux peuvent présenter un paysage bâti très différent. Les maisons s'étalent sur une surface plate, ou se regroupent dans un creux ou un promontoire créé par le relief. Les caractéristiques architecturales s'adaptent au climat, notamment la forme des toitures. La densité diffère également, suivant le contexte de développement du hameau et la fonction à laquelle il répond.



St Sorlin d'Arves (Savoie)



St-Sauveur-sur-Tinée (Alpes maritimes)



Roubion (Alpes maritimes)



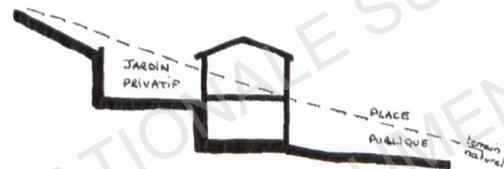
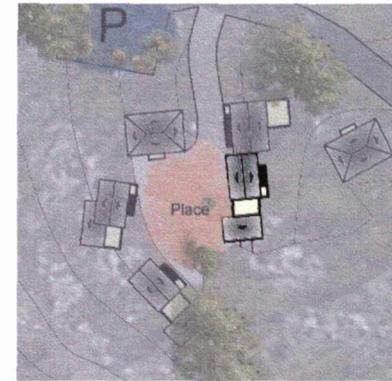
Champigny-en-Vanoise (Savoie)

ANNEXE VII

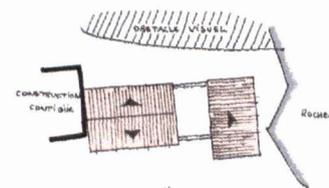
Ces croquis correspondent au projet architectural que j'avais choisi de présenter dans un premier temps. Il s'agissait d'une maison donnant sur une des places du scénario 3 de HNIE.

La coupe montre que ce projet implique un remodelage important du site. De plus, ce scénario répondant au souhait des clients d'une relative « isolation » de chacune des maisons, la réflexion sur la composition d'ensemble du hameau s'en trouve réduite. La proposition de volumétries de bâti assez simples, en référence au bâti traditionnel environnant et adaptée à ce qui devrait être un hameau nouveau, perd donc de sa justification.

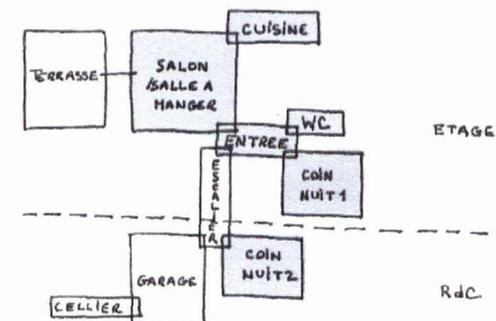
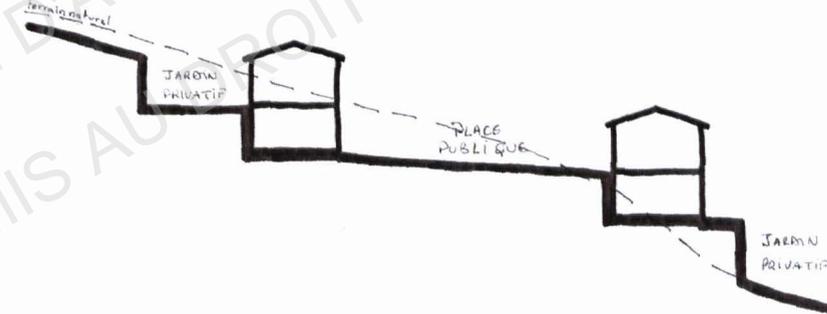
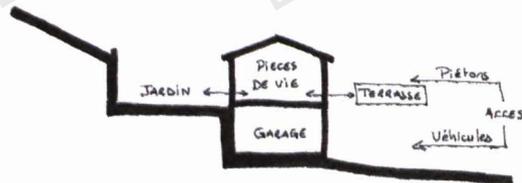
Le contre projet de HNIE, libéré de la contrainte d'isolation des maisons, m'a permis de concevoir un projet plus libre, axé sur une architecture de hameau et orienté à la fois vers un jeu de niveaux suivant les courbes de terrain, et vers un jeu de composition à partir des volumes simples qui composent les maisons.

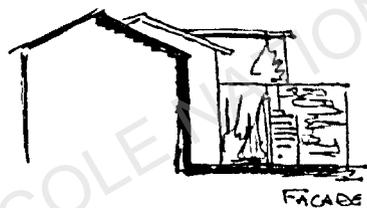
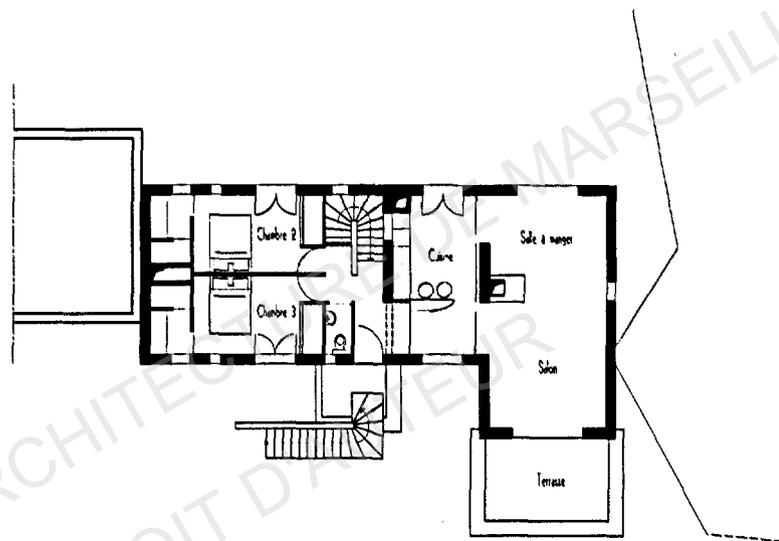
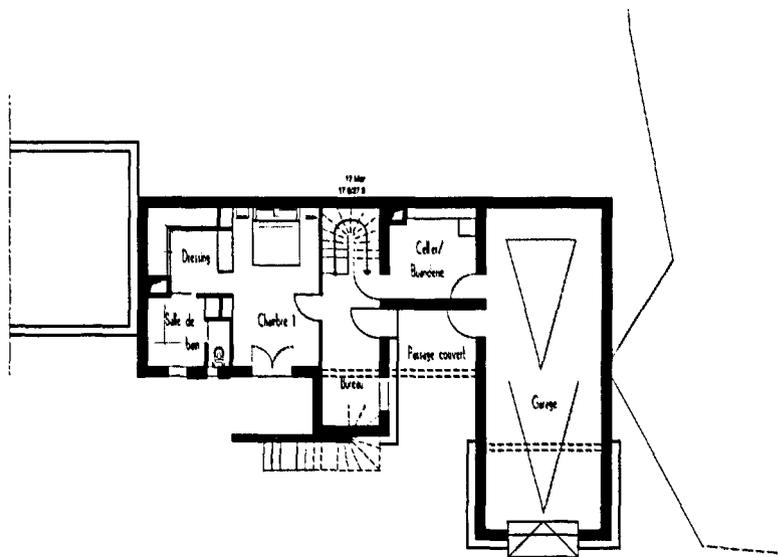


Espace de transition



VUE VERS LA MER

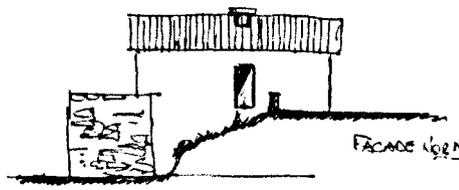




FACADE



FACADE EST



FACADE NORD



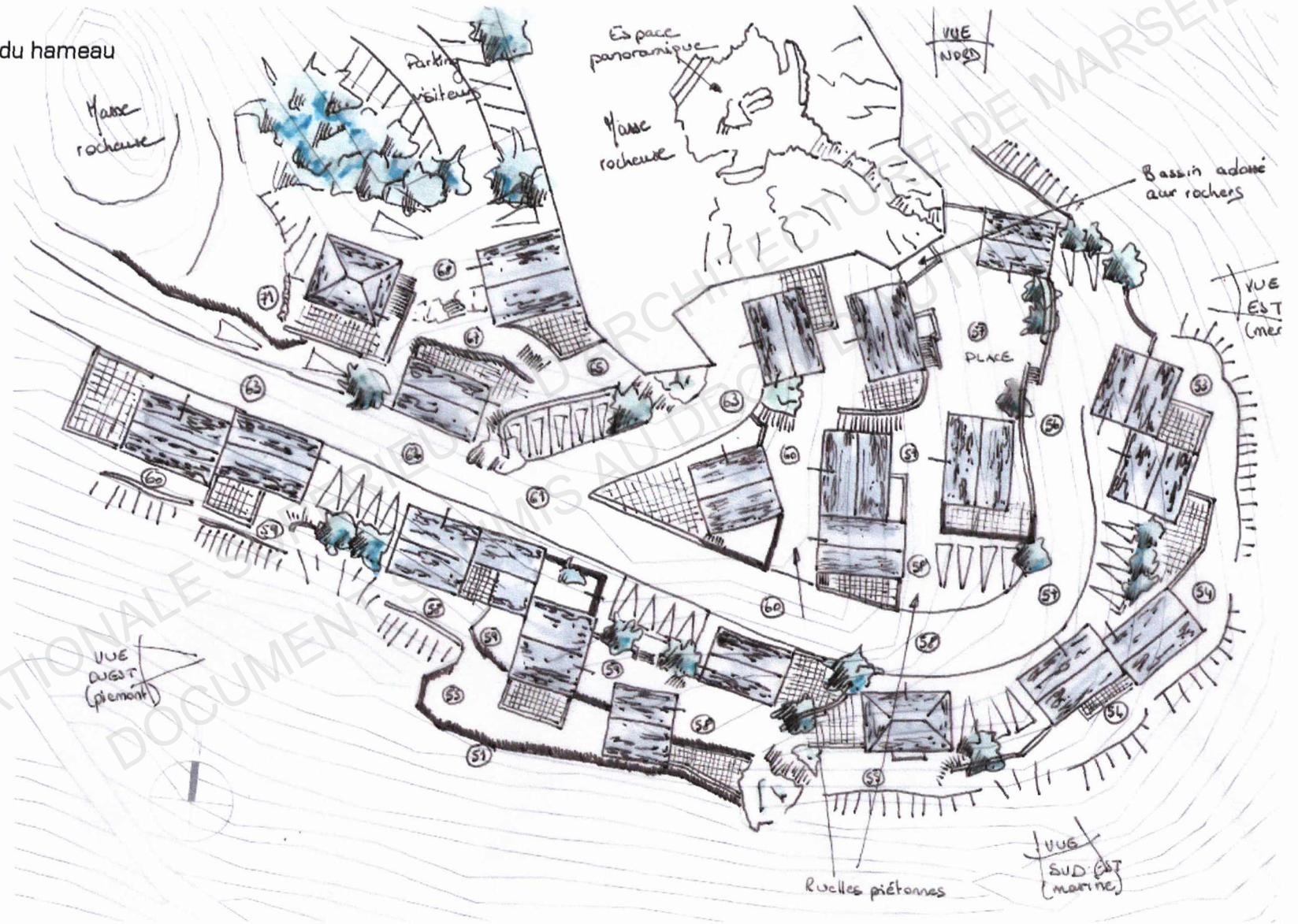
FACADE OUEST

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR
MARSEILLE

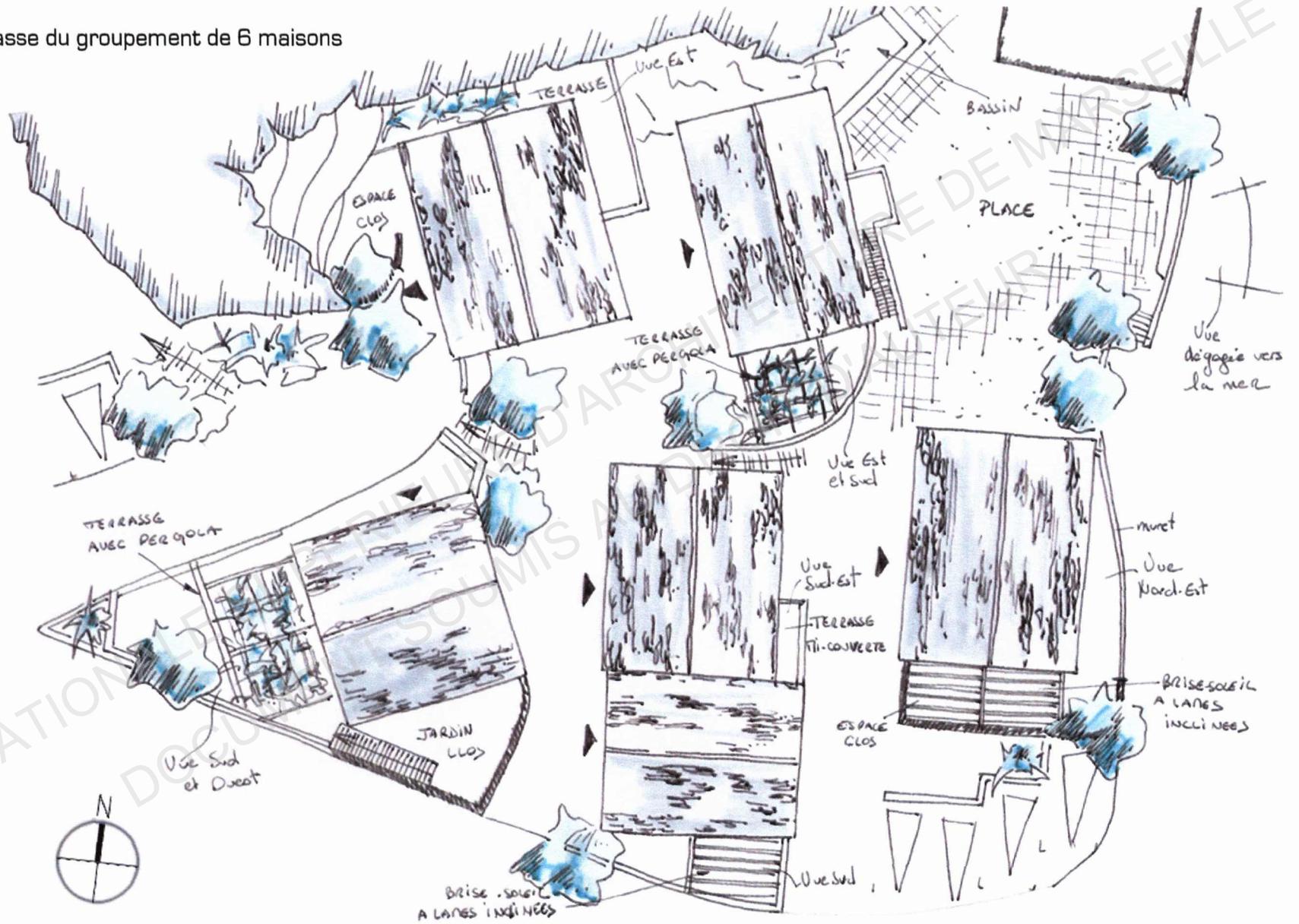
ANNEXE VIII

LE HAMEAU COMPARATIF

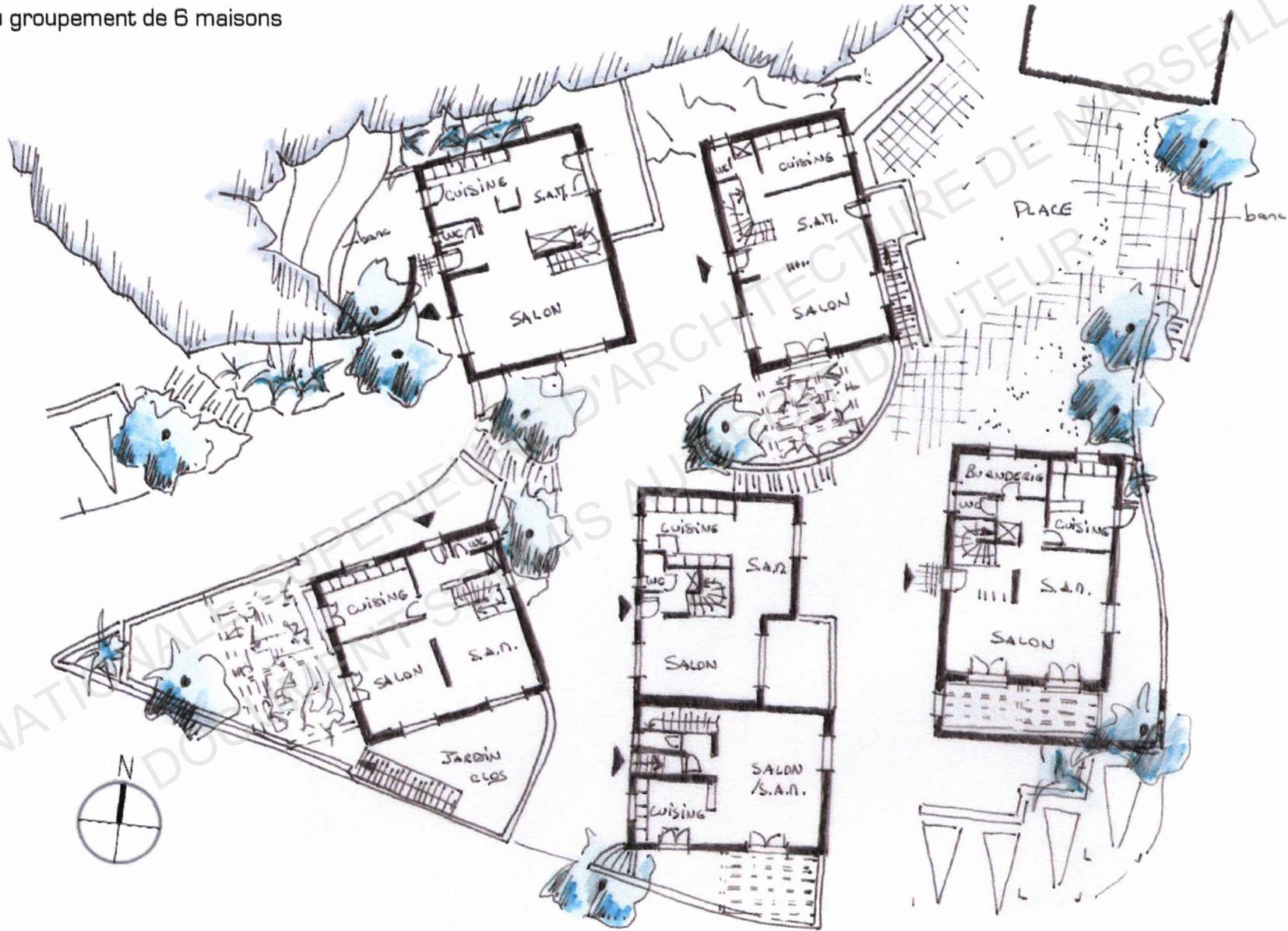
Plan de masse du hameau



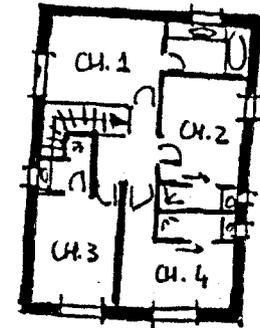
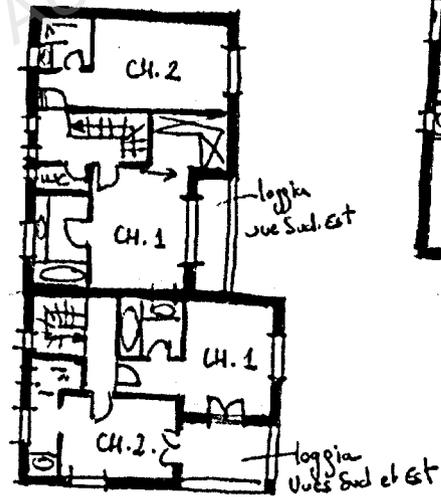
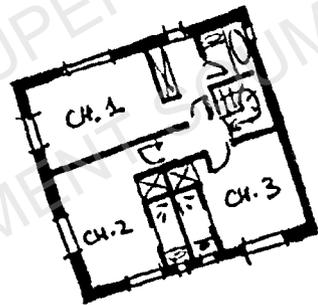
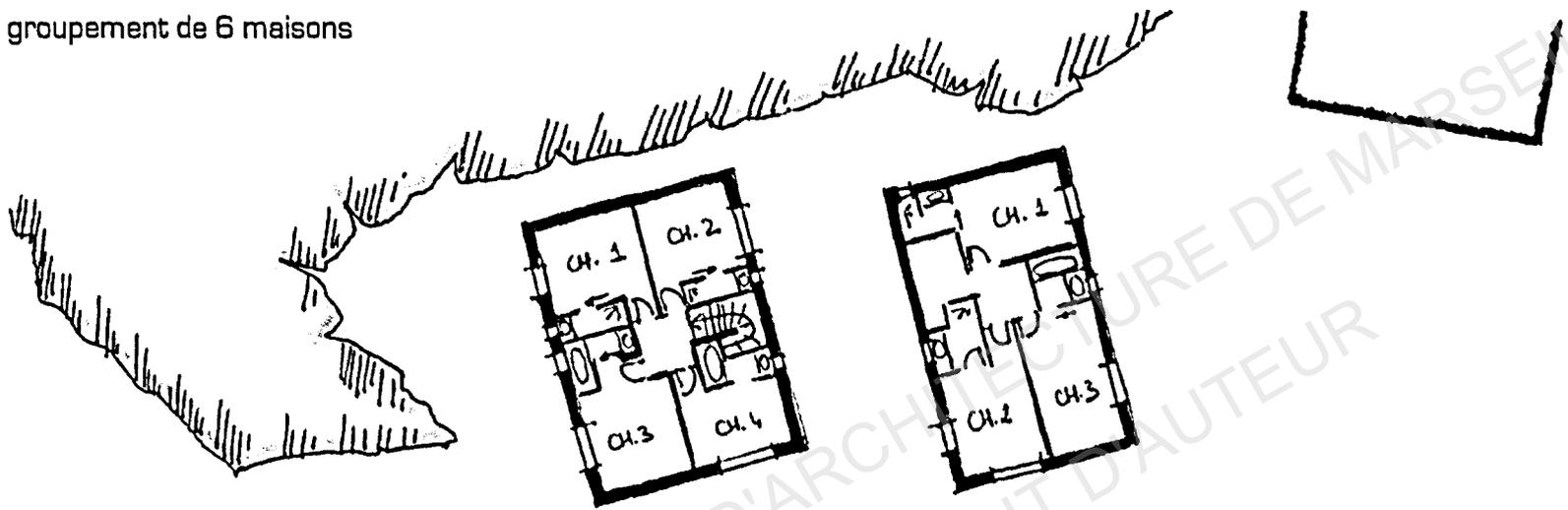
Plan de masse du groupement de 6 maisons



Plan RdC du groupement de 6 maisons

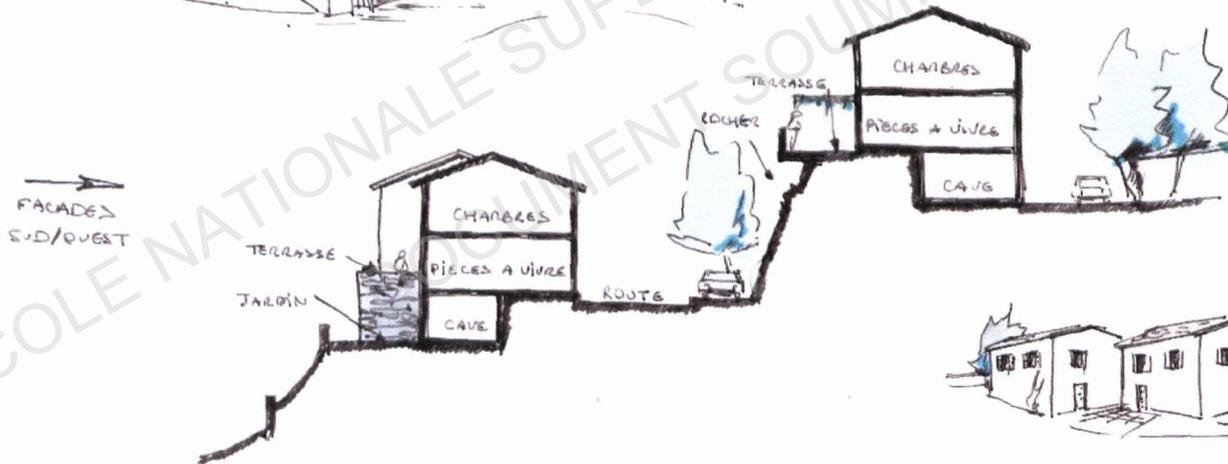


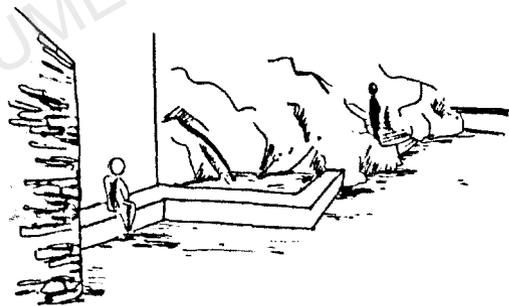
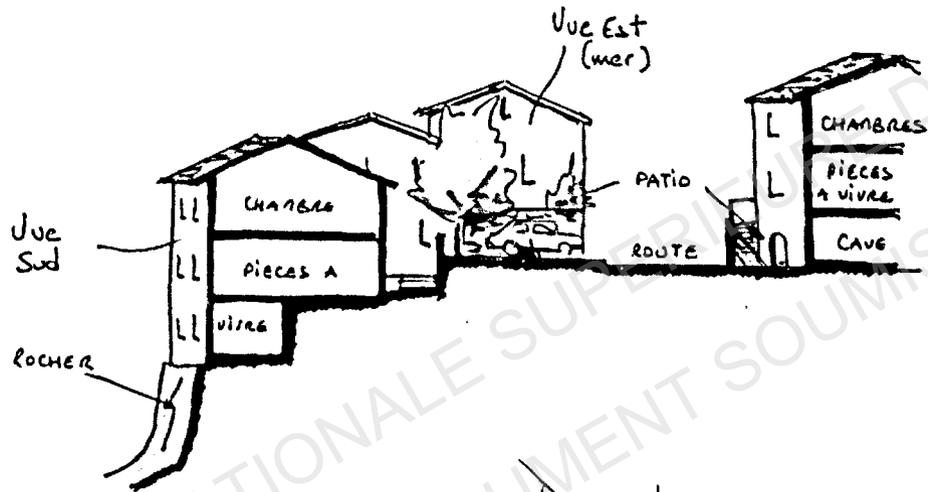
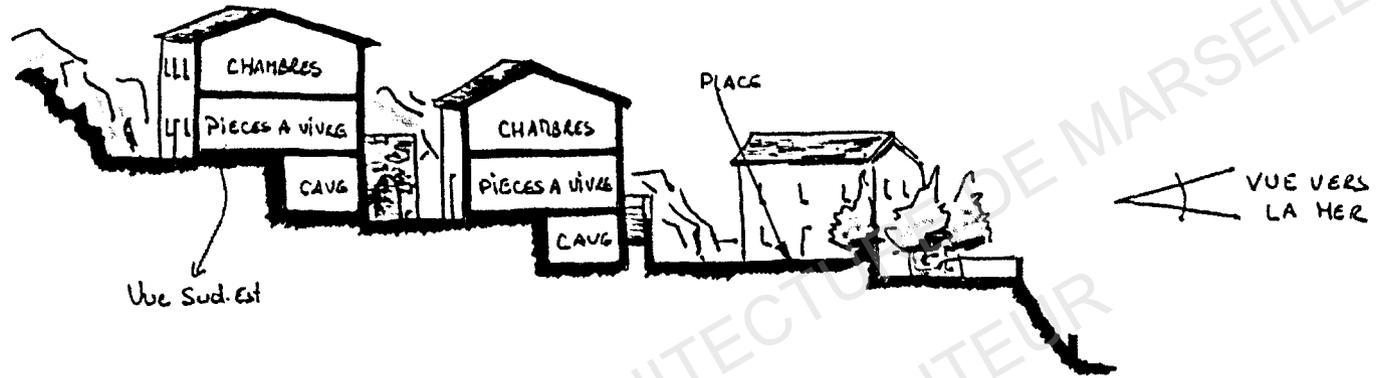
Plan R+1 du groupement de 6 maisons



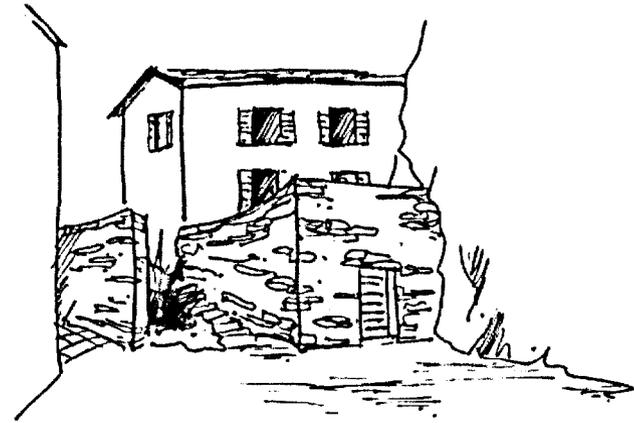
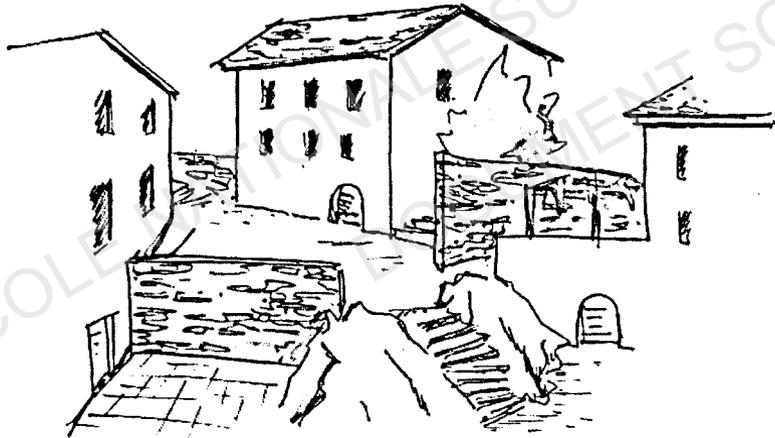
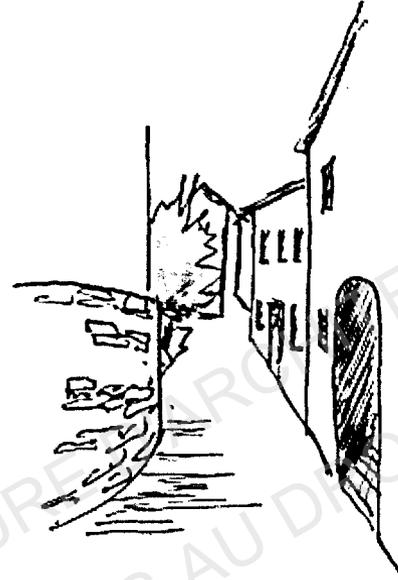
ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT NUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Insertion paysagère du hameau





ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME DE MARSEILLE
TRAVAIL SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

LISTE DES SIGLES UTILISES

AOS : Autorisation d'Occupation du Sol

CAA : Cours Administrative d'Appel

CE ; Conseil d'Etat

CTC : Collectivité Territoriale de Corse

DTA : Directive Territoriale d'Aménagement

HNIE : Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement

PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable

PADDUC : Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse

PAR : Plan d'Action Régional

PEI : Plan Exceptionnel d'Investissement

PLU : Plan Local d'Urbanisme

POS : Plan d'Occupation des Sols

PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation

SAR : Schéma d'Aménagement Régional

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SD : Schéma Directeur

SMVM : Schéma de Mise en Valeur de la Mer

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

TABLE DES ILLUSTRATIONS

- P. 4 : carte « Les Sites acquis par le Conservatoire du littoral » : issue du site internet www.conservatoire-du-littoral.fr
- P. 9 : cartes de la Corse « Un habitat en nébuleuse » et « Vers une nouvelle géographie du peuplement » : issues de l'« *Atlas ethnographique de la Corse* »
- P. 12 : photo aérienne de St-Florent : issue du site internet www.francevuesurmer.com
- P. 13 : carte du relief corse utilisée dans l'illustration « Les différents types d'implantation des communes littorales »: issue du site internet intercarto.com
- P. 27 : carte représentant le zonage de la commune de Sisco : issu du rapport de présentation du POS de Sisco de 1989
- P. 30 : photos des villages de Lento et Orto : liens à partir du site internet www.france-pittoresque.com
- P. 31 : photo du village de Belgodere : issue du site internet www.carnets-voyage.com
- P. 34 : croquis des villages de Penta di Casinca, Sant'Andrea di Cotone et Sartène : issus de « *Paysages bâtis en Corse* »
- P. 35 : croquis issus de « *Paysages bâtis en Corse* »
- P. 37 : croquis issus de « *Paysages bâtis en Corse* »
- P. 46 et suivantes : photos du village de Sisco : fournies par l'agence d'architecture Amoretti-Delattre-Puccini ou réalisées lors du stage
- Annexe III : cartes de la Corse : issues de « *Armature urbaine et développement insulaire : Le cas de la Corse* »
- Annexe IV : carte issue de l'Atlas littoral de Haute-Corse
- Annexe VI : liens à partir du site internet www.france-pittoresque.com

BIBLIOGRAPHIE

LIVRES

- BECET Jean-Marie
Le droit de l'urbanisme littoral, Didact Droit, 2002
- CARATINI Roger
Histoire de la Corse, Voir l'Histoire, Ed.Bordas, 1981
- PONCIN Jacques
Paysages bâtis en Corse, Direction régionale de l'environnement - Maison de l'architecture de la Corse, Lamarge Edition - Ajaccio, 1992
- RAVIS-GIORDANI Georges
Atlas ethnographique de la Corse, Cartographie : Alexandra Laclau, Editions du Comité des travaux historiques et scientifiques, 2004
- *Précis Dalloz*, Droit de l'urbanisme, 4^{ème} édition, 2001

ARTICLES DE PERIODIQUES

- RICHEZ Gérard et RICHEZ-BATTESTI Josy, « L'espace social : Acteurs, enjeux », *Etudes corses n°26*, 1986

DOCUMENTS DIVERS

- *Armature urbaine et développement insulaire : Le cas de la Corse*
[Document provisoire], Direction Régionale de l'Equipement de Corse, Equipe d'étude du CETE Méditerranée, Département Habitat, Aménagement, Construction, Environnement, Service Habitat, Décembre 2000
- *Contribution à une étude de l'architecture en Corse*, Atelier régional des sites et paysages de Corse
- *Contribution à une étude de l'intégration architecturale (Cahiers régionaux de l'environnement et du cadre de vie corse)*, C.R.E.D.E.C. « habiter en Corse »
- *Habiter dans le Sud (Cahiers régionaux de l'environnement et du cadre de vie corse)*, C.R.E.D.E.C. « habiter en Corse »
- *La loi littoral- le hameau nouveau intégré à l'environnement*, Direction Régionale de l'Equipement, Service Aménagement et Habitat, 1996

Sujet

La loi littoral : vers quelle forme d'urbanisation pour les communes du littoral corse ?

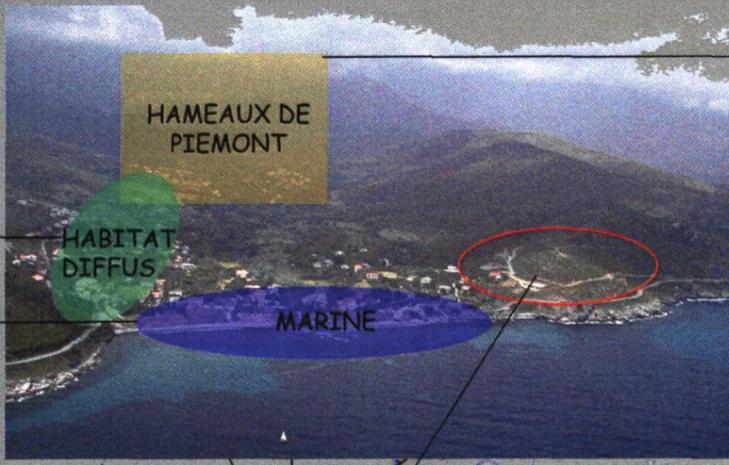
Après un « état des lieux » sur l'occupation du territoire corse et sur la loi littoral, la réflexion porte sur l'extension urbaine des communes du littoral corse. Elle aborde particulièrement la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement, qu'elle tente d'éclaircir à travers une méthodologie qui présente des préconisations pour le territoire corse. Un projet urbain et architectural de hameau nouveau intégré à l'environnement est développé sur la commune de Sisco. Puis la réflexion porte sur un projet d'aménagement communal à plus grande échelle sur cette même commune.

Département : Haute-Corse

Mots-clés :
Planification territoriale
Extension de village
Analyse urbaine
Nitage
Législation de l'urbanisme

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

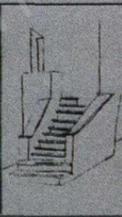
000-000 A HZEMZOR-KZE.F.MZGEM-Z-CAMCAN IZAI NC



LE SITE



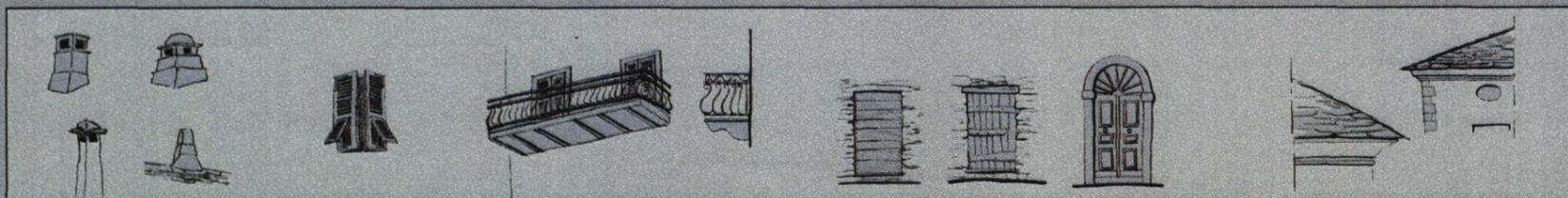
S'intégrer aux spécificités locales...



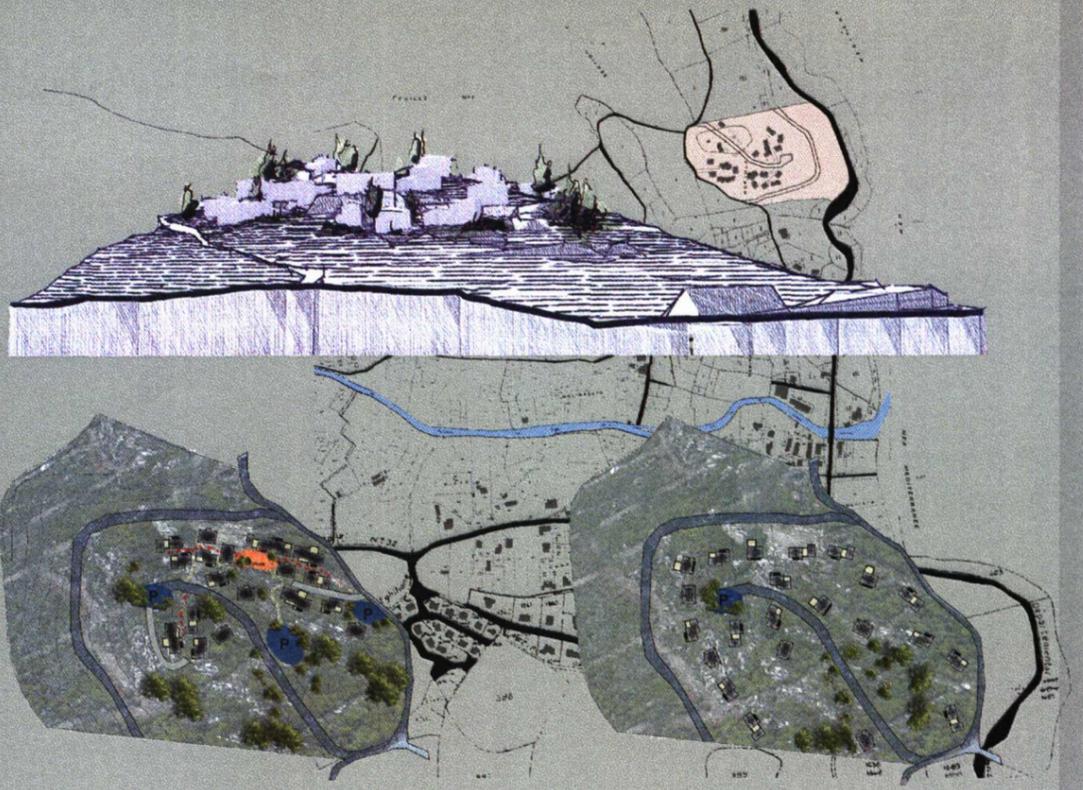
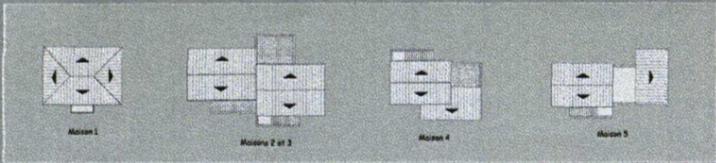
LES PARCOURS espaces publics et semi-publics

du coeur vers l'extérieur du hameau

LE BÂTI

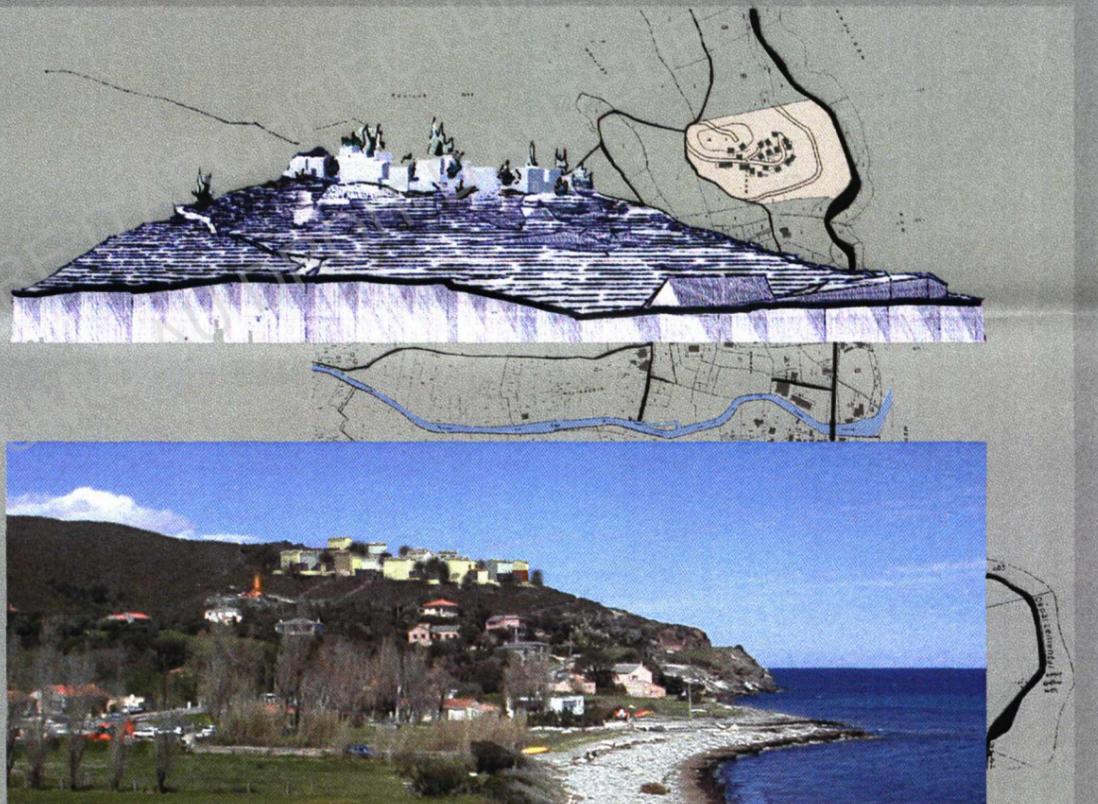
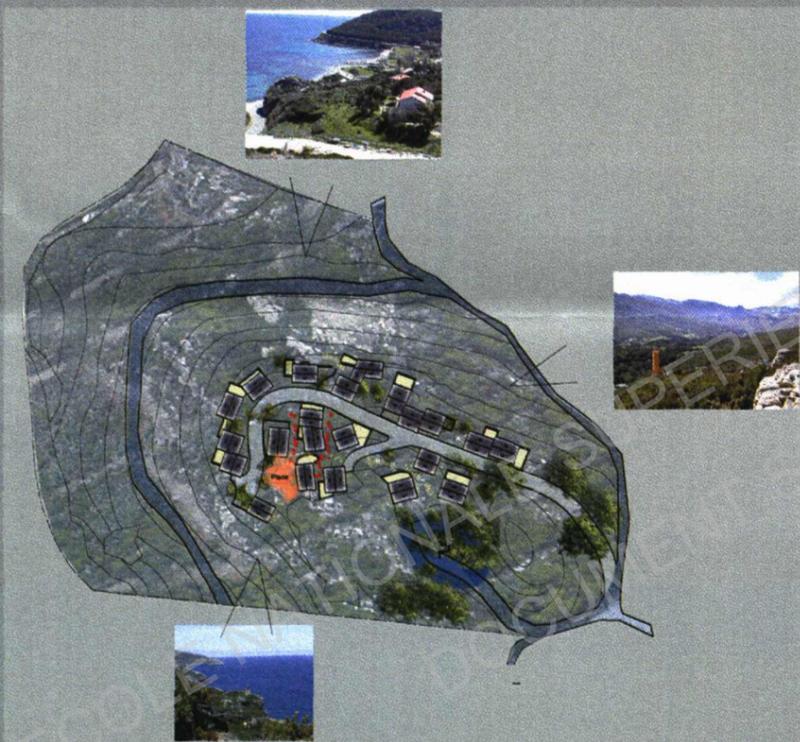


LES DETAILS ARCHITECTURAUX



...une réponse fonction d'une commande spécifique

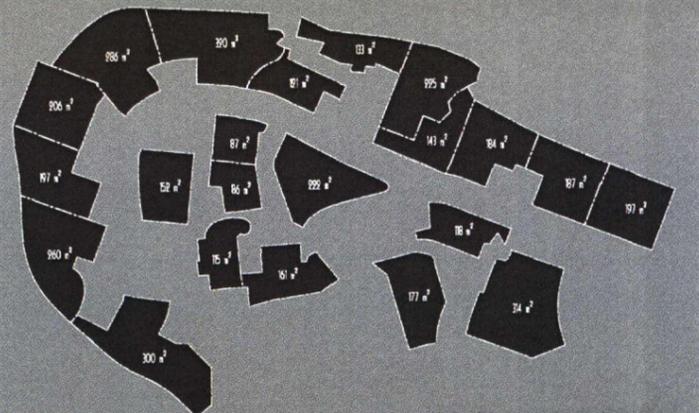
...en s'adaptant à la demande actuelle



...une réponse fonction de l'interprétation du HNEI

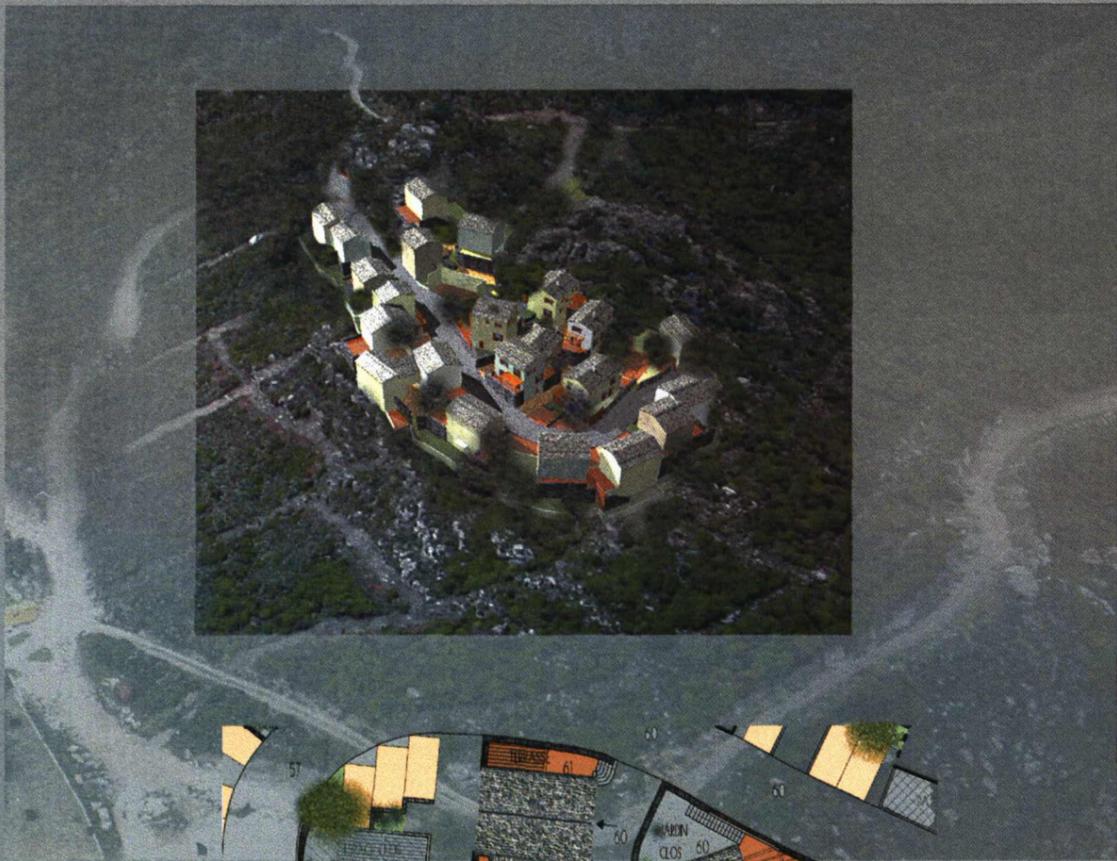


Une organisation qui compose avec les espaces extérieurs



Le découpage des lots

VERS QUELLE FORME



Plan de masse



Plan du niveau 1



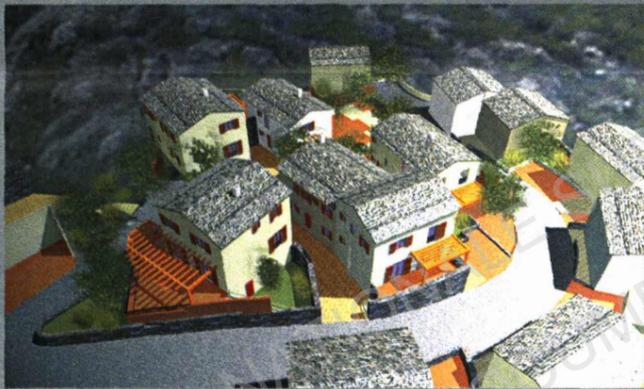
Plan du niveau 2



Plan du niveau 3



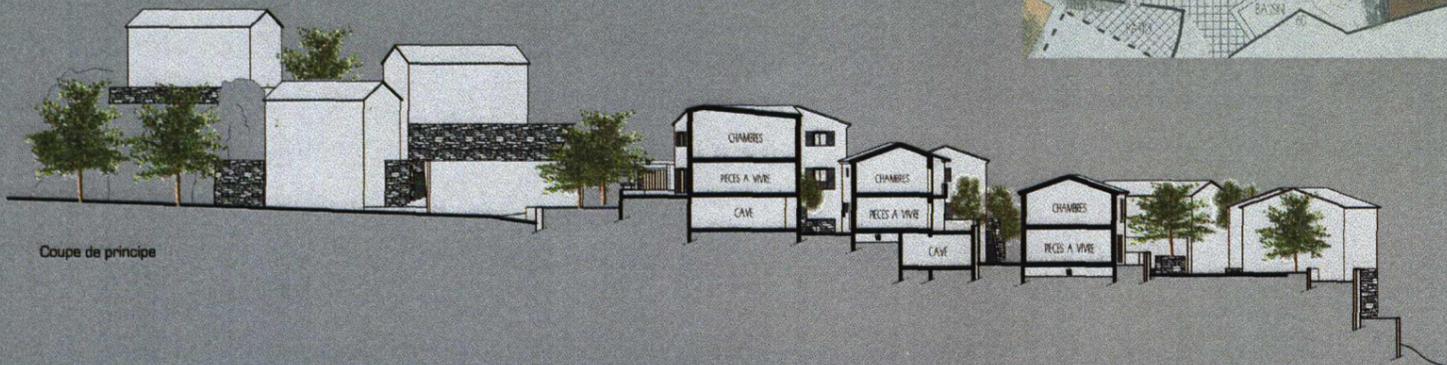
Plan du niveau 4



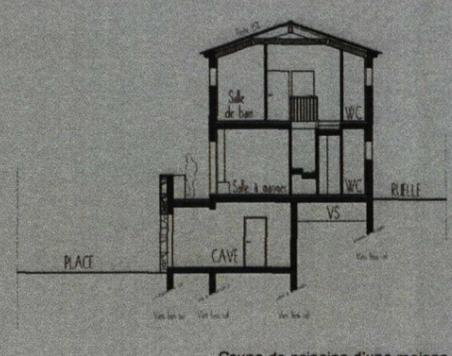
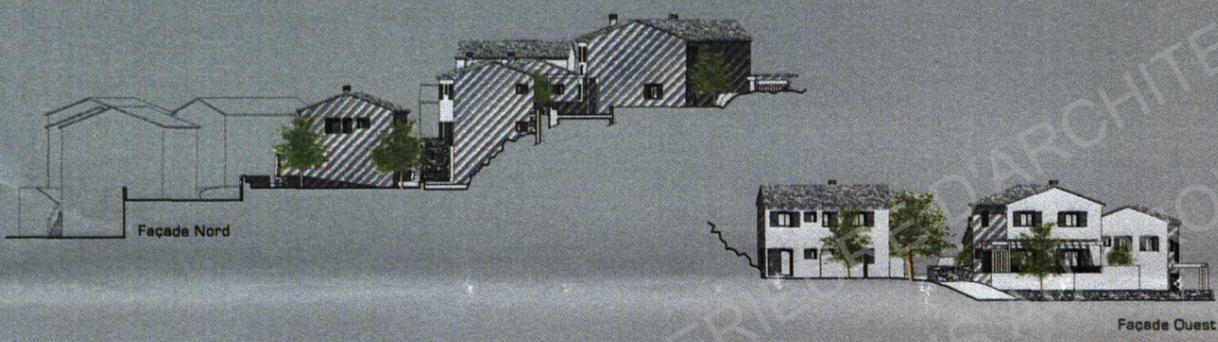
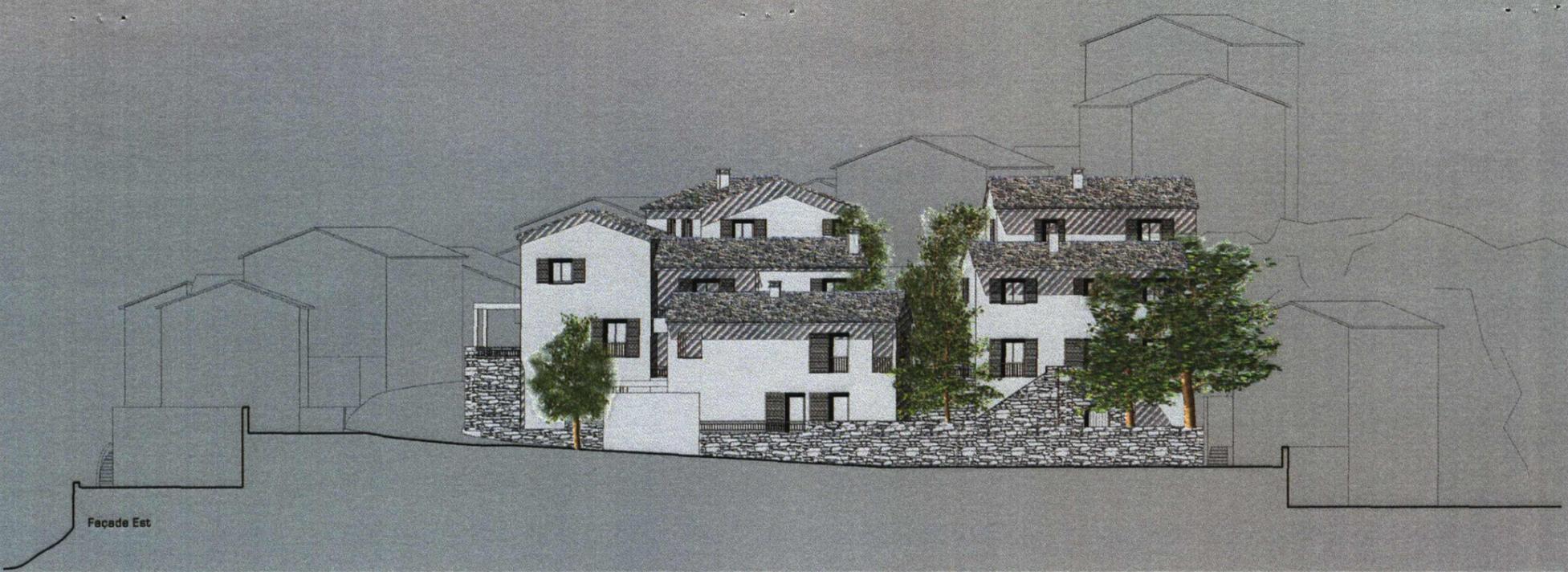
Des ruelles et une place piétonnes



La place du hameau

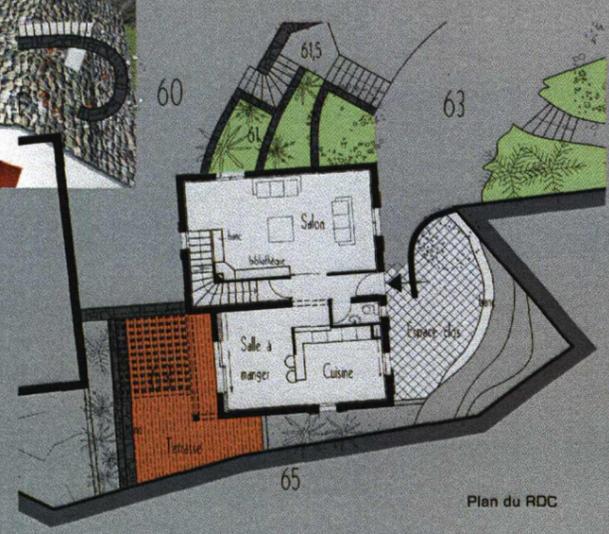


Coupe de principe

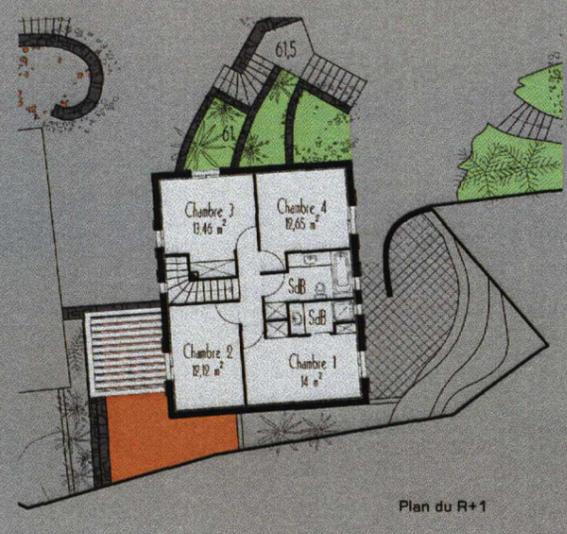


Une maison en exemple

Coupe de principe d'une maison



Plan du RDC

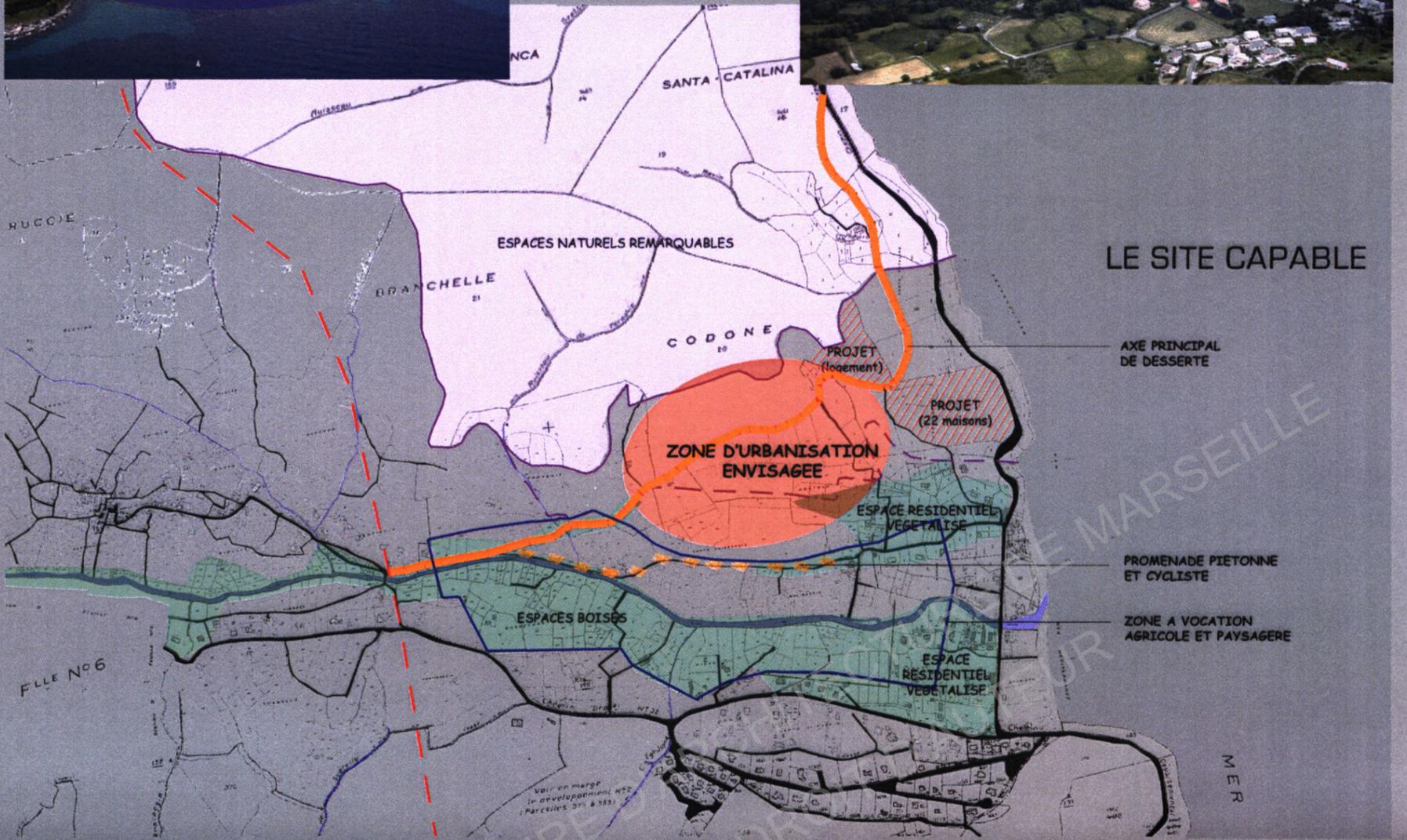


Plan du R+1



POUR LES COMMUNES

LE TERRITOIRE DE LA ZONE D'URBANISATION ENVISAGEE



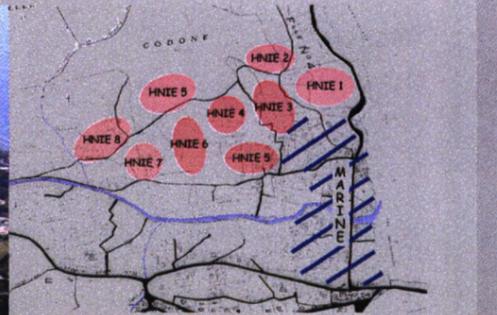
LE SITE CAPABLE

Les principaux axes de développement autour du site capable

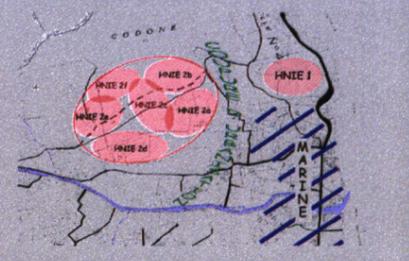
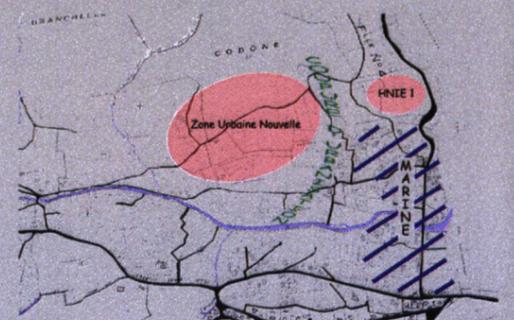
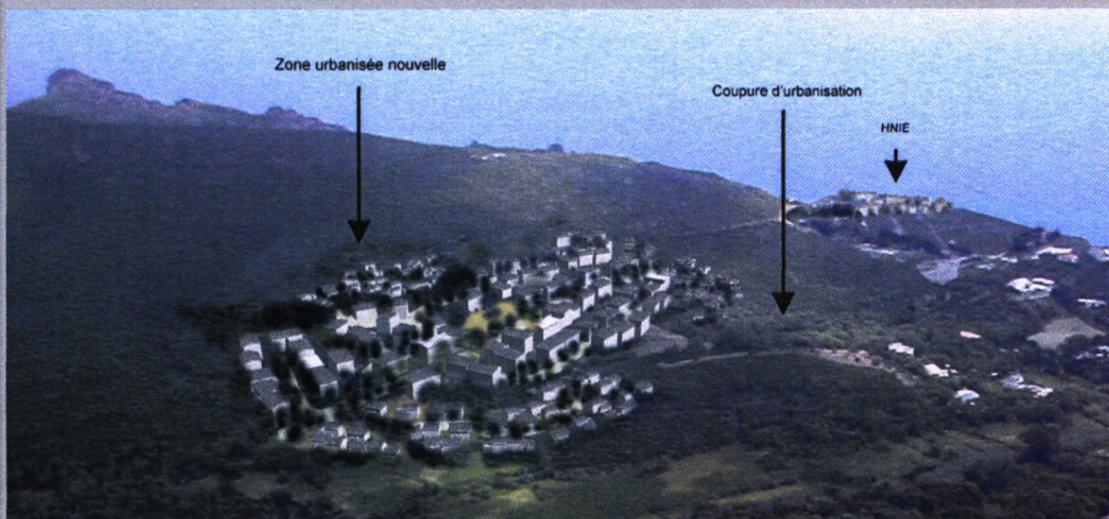
LE PAYSAGE BÂTI



La multiplication des HNIE



Une zone urbaine nouvelle





La promenade piétonne et cycliste



Le ruisseau



La piste actuelle (tracé 1)



Un développement fonction de la capacité du site



Impact paysager de la zone urbaine nouvelle



Un développement fonction de la capacité du site et de l'intégration paysagère



Paysage bâti de la zone littorale de Sisco à long terme



La zone urbaine nouvelle réduite pour une meilleure intégration



La zone urbaine nouvelle reliée à la marine