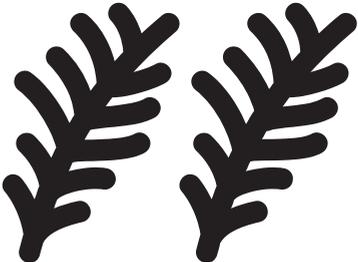


PAI - 

CHARTE

SAGHJI

ARCHITECTURALE

DI 

ET PAYSAGÈRE

CAPI 

DU CAP CORSE

CORSU



---

5

9

11

13

15

19

21

27

33

39

45

51

57

59

67

73

79

85

87

95

105

119

127

133

145

---

## PRÉFACE

LES 18 COMMUNES DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CAP CORSE

### UNE CHARTE POUR LE CAP CORSE

- QU'EST-CE QUE C'EST ? POUR QUOI FAIRE ?
- LA MÉTHODE D'ÉLABORATION

### À LA DÉCOUVERTE DU CAP CORSE

- LE CAP DEPUIS LA MER
- LES CAPS ROCHEUX
- LES LIGNES DE CRÊTES
- VALLÉES ET VERSANTS
- LE CAP PAR LA ROUTE
- LES SENTIERS

### NATURE SAUVAGE ET NATURE DOMESTIQUÉE

- LES PLAGES ET ARRIÈRE-PLAGES
- L'AGRICULTURE QUI JARDINE LE PAYSAGE
- LES JARDINS PROCHES DES HAMEAUX
- LES PARCS DES MAISONS D'AMÉRICAINS

### L'AUTHENTICITÉ DU PAYSAGE BÂTI

- ORGANISATION SPATIALE DU BÂTI
- TYPOLOGIE DES HAMEAUX ET MARINES
- TYPOLOGIE DU BÂTI EXISTANT
- LE PATRIMOINE SPÉCIFIQUE DU CAP CORSE

PROGRAMME D' ACTIONS

GLOSSAIRE

ADRESSES UTILES

---

PENSER

GLOBALEMENT,



AGIR

LOCALEMENT



- RENÉ DUBOS

---

Je suis heureux de vous présenter le guide "grand public" de la charte paysagère et architecturale du Cap Corse.

Les élus du Cap Corse, réunis au sein de leur communauté de communes, ont en effet unanimement décidé de se doter d'une telle charte. Il s'agit d'une démarche partagée avec l'ensemble des acteurs de leur territoire, afin de mieux connaître, comprendre et appréhender le paysage et le patrimoine, et de faire, ensuite, les choix appropriés de développement durable, de préservation et de mise en valeur de cet espace unique que constitue le Cap Corse.

La communauté de communes, ce faisant, poursuit un triple objectif :

- culturel, qui consiste à faire émerger une culture collective, commune, fondée sur des valeurs partagées ;
- pédagogique, afin de sensibiliser les habitants, les aménageurs, les responsables associatifs et les élus eux-mêmes à la lecture de leur territoire ;
- opérationnel, pour définir les actions et les outils nécessaires à la mise en œuvre de cette charte.

Pour élaborer ce document essentiel, un diagnostic approfondi a été réalisé, les enjeux ont été déterminés, la stratégie globale a été définie, des fiches actions ont été élaborées. Ce travail "monumental", à l'image de nos paysages et de notre patrimoine, a mobilisé les élus, les services, les partenaires institutionnels, des bureaux d'études. Que tous soient ici chaleureusement remerciés pour leur très active participation à la rédaction de cette charte. Et que chacun en fasse désormais un outil de travail permanent, opérationnel, et donc indispensable pour l'avenir.



**Pierre CHAUBON**

Président de la communauté de communes  
du Cap Corse

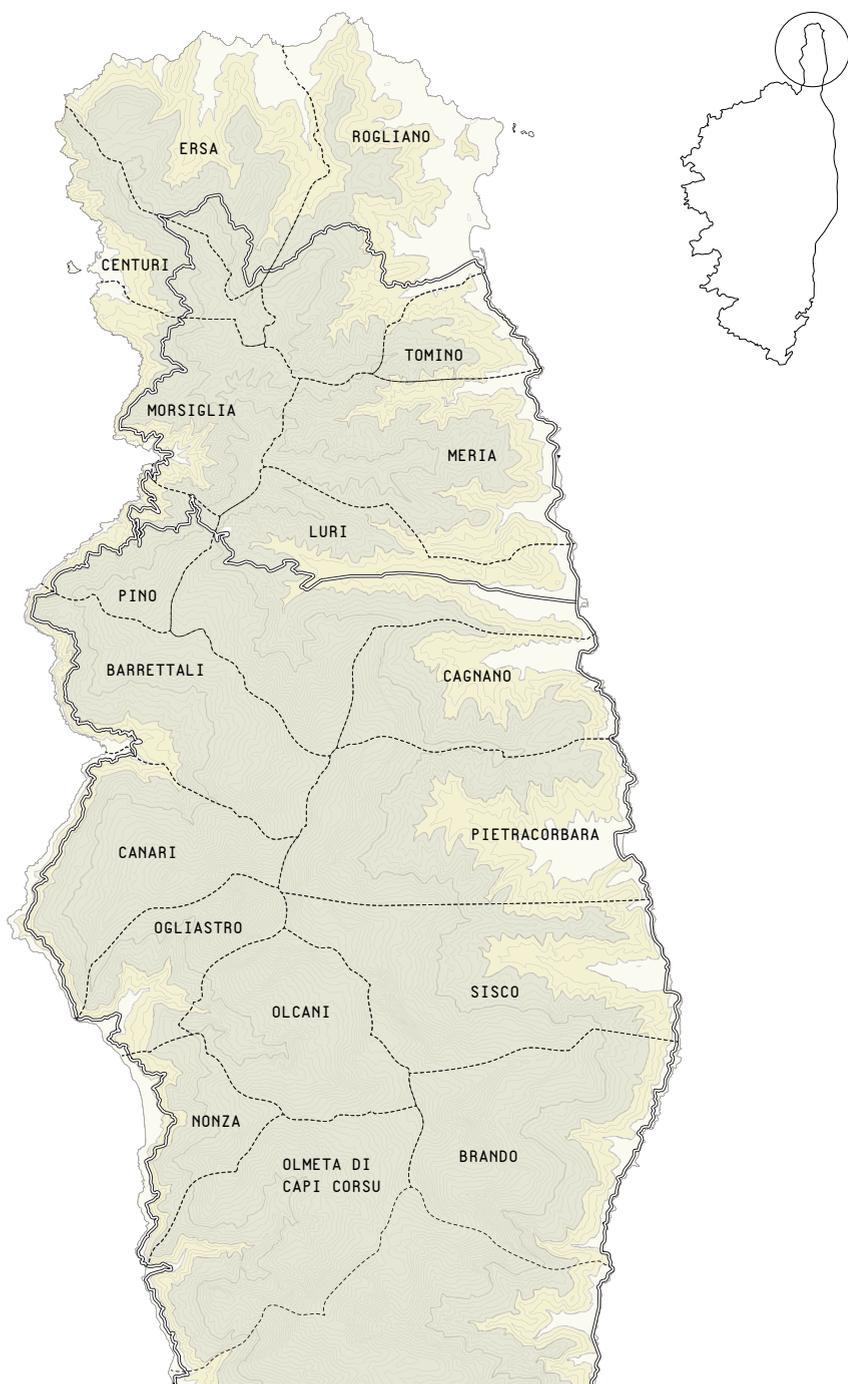






---

 LES 18 COMMUNES  
DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CAP CORSE





---

UNE  
CHARTRE  
POUR  
LE CAP  
CORSE

---

UNE CHARTE ?



QU'EST-CE

QUE C'EST ?

POUR QUOI

FAIRE ?





Des paysages sauvages, un relief accidenté, des forêts, des montagnes, de nombreux villages et hameaux perchés ainsi qu'un littoral de près de 80 kms de côtes, souvent rocheuses, élevées et escarpées, offrant des paysages de bord de mer alternant criques sauvages, plages de sable, marines et ports de pêche, le Cap Corse est la région la plus contrastée de Corse. Son identité est forte, singulière et emblématique.

Les 18 communes de la communauté de communes du Cap Corse, conscientes d'un juste équilibre à trouver entre développement du territoire et préservation des valeurs patrimoniales spécifiques à leur territoire ont décidé de l'élaboration d'une charte architecturale et paysagère. Cette charte se veut avant tout une démarche partagée, permettant aux acteurs du territoire de mieux appréhender le paysage et le patrimoine bâti qui les entourent, dans la perspective de faire des choix quant aux actions à envisager et à mettre en œuvre pour préserver ainsi que mettre en valeur un territoire unique et spectaculaire.

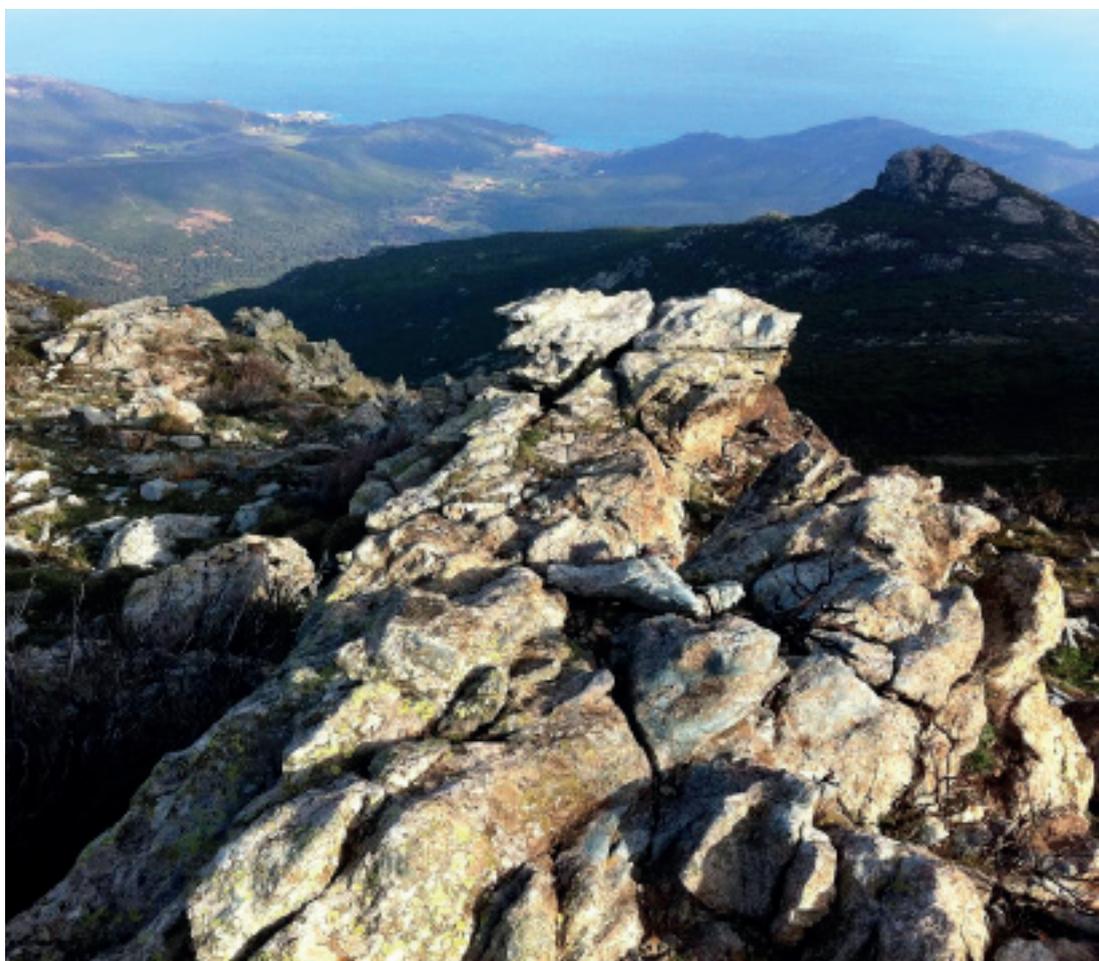
Au travers de la mise en place d'une charte paysagère et architecturale, et à partir d'une connaissance (voire une reconnaissance) de ses valeurs patrimoniales, la communauté de communes du Cap Corse poursuit un triple objectif :

- **culturel** : faire émerger une culture collective basée sur des valeurs intangibles partagées et provoquer une prise de conscience des risques de perte de ces valeurs ;
- **pédagogique** : sensibiliser les habitants, les aménageurs, les constructeurs, les collectivités et les élus eux-mêmes à la lecture du paysage et aux caractéristiques architecturales et urbaines du Cap Corse ;
- **opérationnel** : définir et cibler les actions et outils nécessaires à la préservation des qualités patrimoniales du territoire, en favorisant un développement urbain et une architecture de qualité, assurant un développement durable du territoire.



Mandatant paysagistes, architectes, urbanistes et sociologues, la communauté de communes du Cap Corse vise à travers la réalisation de la charte à :

- **réaliser** un document cadre unique, aujourd'hui inexistant sur le territoire et l'assimiler comme la référence pour tout projet paysager et/ou architectural ;
- **promouvoir**, auprès des porteurs de projet, la recherche d'une architecture de qualité tant au niveau des restaurations que des nouvelles constructions ;
- **accompagner** les élus locaux dans la définition des outils et actions nécessaires à la mise en œuvre de projets de territoire maîtrisés ;
- **favoriser** la mise en place de circuits touristiques en lien avec la découverte du paysage et du patrimoine bâti.



---

LA MÉTHODE :



PRENDRE APPUI  
SUR LES

PAYSAGES 

"VÉCUS"  

ET LES

PAYSAGES 

 "PERÇUS" 

## LE PROCESSUS D'ÉLABORATION

Initiée par la communauté de communes du Cap Corse et pour partie financée par le FEDER (DREAL), l'Office de l'Environnement et la DRAC, l'élaboration de la charte a duré près d'un an et demi et s'est achevée en décembre 2015.

Concrètement, la charte s'est articulée en trois temps :

- **une première étape de diagnostic**, qui a visé à identifier les caractéristiques principales des

paysages et du cadre bâti, à étudier les évolutions historiques, les mécanismes à l'œuvre en termes de transformation des paysages et les enjeux inhérents à ceux-ci ;

- **une seconde étape de définition d'une stratégie** d'actions pour l'ensemble du territoire ;
- **une troisième étape de mise au point d'un programme d'actions**, en lien avec la stratégie définie.



## UNE DÉMARCHE PARTICIPATIVE

L'élaboration de la charte a pris appui sur :

- l'expertise de spécialistes (architectes, urbanistes, sociologues, paysagistes) ;
- l'analyse des élus ;
- la connaissance des acteurs du territoire, techniciens et partenaires institutionnels travaillant dans le domaine du paysage, de l'architecture et de l'urbanisme ;
- la prise en compte des attentes de la société civile.

La volonté d'associer la population à l'élaboration de cette charte a permis d'engager une mobilisation forte, regroupant habitants et usagers du territoire autour des élus. La société civile a ainsi été associée en amont, dans le cadre de rencontres individualisées, de visites sur sites dans les 18 communes et d'actions participatives à travers des balades paysagères et des séminaires participatifs. Cette démarche participative a permis, à travers la multiplicité des regards, de soulever l'ensemble des problématiques, d'identifier les enjeux et de préfigurer, en collaboration avec les habitants, les actions nécessaires.

## LES « BALADES PAYSAGÈRES » ET LES SÉMINAIRES PARTICIPATIFS, UN TEMPS IMPORTANT DE LA DÉMARCHE

Les balades paysagères ont été l'illustration d'une démarche participative souhaitée par les élus. Organisées autour de thématiques spécifiques, elles ont favorisé les rencontres entre les experts (paysagistes, architectes, urbanistes) mandatés par la communauté de communes du Cap Corse, et les

habitants du territoire. Elles ont rendu possible le partage du diagnostic et des enjeux, créant ensuite les conditions d'un débat riche dans le cadre des séminaires participatifs, permettant de définir un plan d'actions partagé.



## AU-DELÀ DE LA CHARTE, UN PROJET DE TERRITOIRE

La charte paysagère et architecturale du Cap Corse pose les bases d'un projet de territoire intercommunal, dont les axes et les enjeux sont transversaux. Elle traduit une politique partagée en matière de paysage, à l'appui d'une prise de conscience d'un territoire unique à l'identité multiple.

La charte n'a cependant pas de valeur réglementaire. C'est un outil de référence issu d'une réflexion collective de l'ensemble des acteurs et partenaires

locaux. En ce sens, elle propose des pistes d'actions qui visent à renforcer l'attractivité du territoire, à l'appui de la préservation et la valorisation de ses valeurs patrimoniales et composantes identitaires fortes. Pour autant, l'ensemble des actions proposées doit pouvoir servir de base aux réflexions que devront mener les communes dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme ; certaines d'entre elles pouvant y compris être traduites réglementairement dans les futurs PLU.



---

À LA  
DÉCOUVERTE  
DU CAP  
CORSE

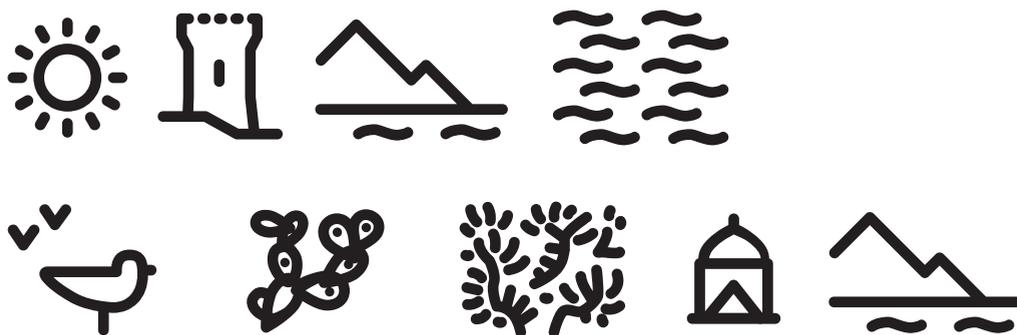






---

# LE CAP DEPUIS LA MER



---

Depuis toujours, le Cap Corse est plus facile d'accès par la mer. En effet, la plupart des visiteurs arrive en Corse par bateau. Que ce soit en ferry ou en voilier, l'arrivée par la mer est unique, grandiose autant qu'impressionnante compte-tenu de la sensation particulière provoquée par la découverte magique d'une île montagneuse plongeant dans la mer. De loin puis de près, on découvre un paysage naturel encore largement sauvage avec un littoral escarpé et relativement préservé.

La côte Est se révèle cependant plus urbanisée que la côte Ouest, où certaines marines se sont développées de manière parfois incontrôlée, sous l'effet de la pression touristique. Autrefois habitées seulement une partie de l'année, les marines sont ainsi devenues aujourd'hui, sur la côte Est, un lieu de passage obligé pour se rendre à Bastia et dans le sud de l'île, renforçant leur attractivité touristique, tandis que sur la côte Ouest, elles restent un point

d'accès relativement confidentiel vers la mer, car souvent en impasse depuis la route départementale. En ce sens, celles-ci se trouvent préservées d'un développement urbain et touristique excessif.

A l'échelle de l'ensemble du Cap, il importe dès lors d'assurer la préservation ou la requalification des paysages vus depuis la mer, tant ils sont une composante essentielle de la qualité et de la spécificité du territoire. Or, le maintien de la qualité paysagère de la presqu'île, notamment depuis la mer, est fortement lié à la qualité et la maîtrise de l'urbanisation des marines et des hameaux, mais également aux conditions d'implantation et d'intégration des équipements divers liées à l'activité humaine (voirie, infrastructure ou ouvrage lié aux énergies renouvelables comme les éoliennes ou les parcs photovoltaïques, carrières de pierres, pistes DFCI, décharges ménagères, etc.).

La préservation de la qualité des vues depuis la mer suppose à la fois de maîtriser spatialement les choix d'implantation des projets à venir et d'anticiper

les mesures d'intégration et d'insertion paysagère permettant de limiter leur impact visuel dans le paysage.

---

## 🎯 OBJECTIFS

→ MAÎTRISER LES CONDITIONS D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS, PERMETTANT DE PRÉSERVER LA QUALITÉ DU PAYSAGE DEPUIS LA MER

---

## 📌 PRINCIPES D' ACTIONS

> **Respecter le principe d'étagement traditionnel**

de l'implantation des constructions permettant de s'adapter au relief et de limiter l'impact du développement urbain

> **Soigner l'intégration paysagère** dans le site des ouvrages et équipements d'infrastructure routière (limiter les décaissements, talus, prévoir des plantations d'accompagnement, etc.)

> **Choisir précisément les lieux d'implantation**

des équipements d'infrastructure énergétique et de télécommunication afin de les rendre les plus discrets possible



**Impact fort** dû à l'étalement urbain.



**Impact réduit** du fait de la compacité du bâti et du respect de l'étagement.

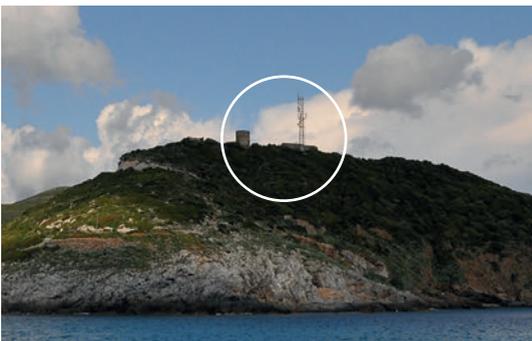


**Impact fort** de la voie départementale par les déblais et remblais non végétalisés qui restent très

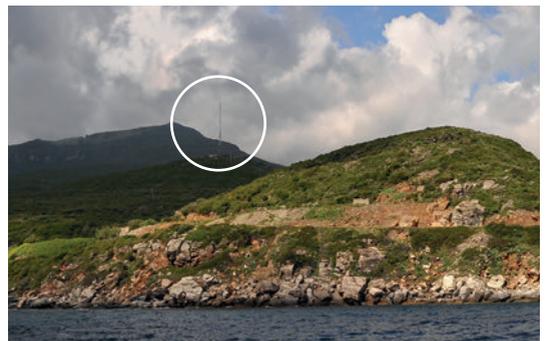
visibles, longtemps après, comme une cicatrice dans le paysage.



**Impact fort** d'une antenne implantée proche du rivage et à proximité d'un élément patrimonial.



**Impact réduit** par l'implantation en retrait de l'antenne.









---

# LES CAPS ROCHEUX



---

**Les caps rocheux, rythme et effet de surprise.** Les caps rocheux font partie du patrimoine naturel du Cap Corse. La côte escarpée offre de nombreux caps ou avancées rocheuses qui se déploient le long du littoral et plus particulièrement à l'Est. La plupart d'entre eux sont encore vierges de construction, constituant ainsi des bras de terre sauvage dans la mer. Au fil de la route, on découvre une succession de caps rocheux, alternance d'espaces naturels et d'espaces bâtis. Ils rythment la découverte du Cap Corse, ils apparaissent au détour d'un virage et ouvrent des perspectives, souvent grandioses. Certains caps ont été récemment construits,

l'ambiance y est profondément modifiée et l'effet de surprise lié à l'alternance cap rocheux construits et non construits tend à s'atténuer.

Les caps rocheux, territoires plongeant dans la mer attirent par leur position privilégiée. Il importe toutefois de catégoriser les caps naturels encore préservés et les caps modifiés par les constructions. Des actions de préservation devront s'attacher à conserver la naturalité des caps non construits et des actions de valorisation devront contribuer à une meilleure intégration du bâti dans le paysage.

## 🎯 OBJECTIFS

- PRÉSERVER LA NATURALITÉ DES CAPS NON CONSTRUITS
  - RÉDUIRE L'IMPACT VISUEL DU BÂTI EXISTANT PAR UN ACCOMPAGNEMENT PAYSAGER APPROPRIÉ
- 

## ▶ PRINCIPES D' ACTIONS

> **Préserver** le paysage naturel et sauvage des caps non construits

> **Requalifier** les caps construits par l'insertion paysagère du bâti existant (en particulier par la création d'écrans végétaux dans l'esprit des parcs des maisons d'américains, utilisation de couleurs de valeur moyenne lors des ravalements de façades).

---



**Impact visuel fort** du fait de façades de couleur claire (état existant).



---

**Impact visuel réduit** du fait de façades de couleur moyenne et d'écrans végétaux (état projeté).









---

# LES LIGNES DE CRÊTES



---

Les crêtes représentent les composantes majeures d'un patrimoine naturel monumental. Elles structurent physiquement et visuellement le Cap Corse du Nord au Sud. Jusqu'à présent globalement préservées de l'occupation humaine, elles dessinent de façon très caractéristique la silhouette du Cap, cette "montagne dans la mer". On distingue deux types de crêtes : les crêtes principales, arasées, et les crêtes secondaires qui, à l'état naturel, sont recouvertes d'un important couvert végétal. La ligne de crête la plus haute du "Monte Stellu" délimite les trois grandes entités paysagères du Cap Corse : la côte Ouest, la côte Est et la pointe du Cap, dessinée par le dédoublement de la crête principale au Nord. Les lignes de crêtes secondaires s'appuient sur l'arête principale et façonnent plusieurs unités paysagères distinctes. Il est intéressant d'observer comment les limites communales se superposent de

façon assez fidèle aux différentes unités paysagères existantes.

L'implantation ponctuelle d'équipements et infrastructures modernes sur les crêtes principales (éoliennes, câblages aériens, antennes relais, etc.) pose clairement la question de leur impact dans un paysage monumental et sauvage. Cela suppose de stopper toute nouvelle installation.

L'urbanisation progressive constatée sur certaines crêtes secondaires, du fait des extensions urbaines de certains hameaux et ensembles bâtis, suggère également une maîtrise attentive des processus en cours, permettant d'éviter la poursuite d'un phénomène d'étalement urbain et de mitage des espaces naturels et agricoles, au risque d'un appauvrissement de la qualité des paysages du Cap.

## 🎯 OBJECTIF

# → PRÉSERVER LE CARACTÈRE NATUREL DES LIGNES DE CRÊTES

## ▶ PRINCIPES D' ACTIONS

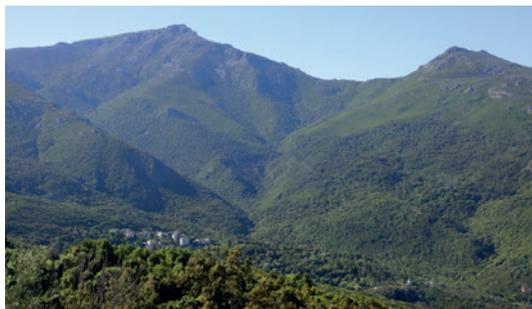
- > **Respecter strictement**, s'agissant des lignes de crêtes, les interdictions qui découlent tant des textes législatifs et réglementaires que d'une bonne gestion des espaces, des paysages et des perspectives
- > **Maîtriser** le développement de l'urbanisation sur les crêtes secondaires encore naturelles
- > **Encadrer** strictement les extensions urbaines autour de l'existant sur les crêtes secondaires en partie construites
- > **Choisir** précisément les lieux d'implantation des équipements d'infrastructure énergétique et de télécommunication afin de les rendre les plus discrets possible

Les systèmes d'énergie renouvelable impactent souvent le paysage. Il est important de rechercher les sites les plus propices à leur installation. La ferme photovoltaïque de Meria pourra être prise en exemple. Cette ferme solaire a le mérite d'avoir été installée sur une ancienne zone agricole en

friche. La préparation du terrain s'est faite suivant la méthode du *mulching* (broyage du couvert végétal), l'usage du béton a été limité. Cette technique permet en fin de vie de reconverter la parcelle en zone agricole, par la préservation de la qualité du sol.

### Lignes de crêtes secondaires à l'Est.





Deux communes dans le Cap possèdent déjà un parc éolien (Ersa et Rogliano). Cette dynamique de développement, malgré des études d'impact préalables, n'est pas sans conséquence sur le paysage. L'impact est souvent fort depuis la mer et les vallées.

Les champs éoliens ont une connotation négative pour certaines populations (bruit, pollution visuelle), positive pour d'autres (les "nouveaux moulins", l'énergie renouvelable...).

### Lignes de crêtes secondaires à l'Ouest.



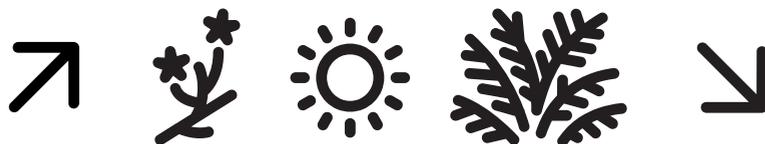






---

# VALLÉES ET VERSANTS



---

## **Des unités paysagères habitées et inhabitées.**

Le Cap Corse est qualifié de “montagne dans la mer”, et se définit majoritairement par son aspect naturel sauvage. Les paysages perçus sont rythmés par la succession d’unités paysagères bien marquées, de cap en cap.

Entre deux caps, s’ouvre un espace de perception visuelle indépendant du précédent. Il correspond à une vallée plongeant dans la mer, bordée de falaises à l’Ouest, de grands cirques à l’Est. La découverte de chaque unité est comme une surprise permanente. L’identité du Cap Corse tient fortement dans cette alternance de perceptions de paysages naturels et de hameaux traditionnels.

Sur la côte Est, les hameaux se sont, le plus souvent, implantés dans les vallées. Seuls cas particuliers : les communes de Rogliano et Meria, bâties en crêtes. Leurs vallées naturelles profondes sont les seules inhabitées du Cap Corse. Sur la côte Ouest, du fait d’une géomorphologie plus abrupte, les vallées sont parfois trop étroites pour accueillir des groupements bâtis. Ainsi Pino, Minerviu, Canari se sont construits sur des versants et Nonza se développe sur une avancée rocheuse, en extrémité de versant.

## 🎯 OBJECTIF

→ PRÉSERVER LE CARACTÈRE NATUREL  
DES UNITÉS PAYSAGÈRES INHABITÉES  
REMARQUABLES

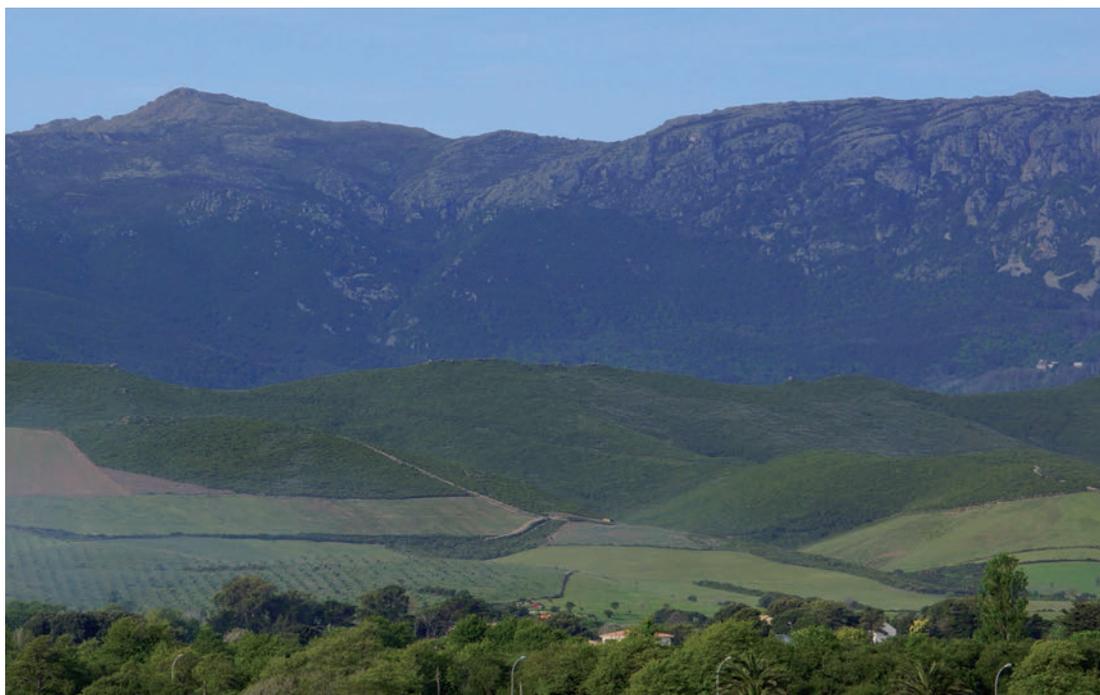
---

## ▶ PRINCIPES D' ACTIONS

> **Limiter fortement** les possibilités de construire dans les unités naturelles inhabitées remarquables  
> **Etudier** l'opportunité de classement de ces sites au travers des outils réglementaires existants, permettant de renforcer leur protection

> **Encourager** le maintien et le développement de l'agriculture sur ces espaces











---

# LE CAP PAR LA ROUTE



---

## **La RD 80 serpente le long du Cap Corse, de Bastia à Patrimonio, pour en faire le tour intégral.**

Longeant ou surplombant la mer sur la quasi intégralité de son itinéraire, elle donne à voir en permanence des points de vue remarquables, tant sur la mer que sur la montagne. Ce n'est qu'au niveau de la pointe du Cap qu'elle s'éloigne un temps de la mer pour traverser les terres entre Macinaggio, à l'Est, et les hauteurs de Centuri, à l'Ouest.

Sur la côte Est, la route longe le bord de mer et traverse les marines qui la bordent. Outre les panoramas offerts sur la méditerranée et les caps rocheux, la départementale passe aux abords de nombreuses tours génoises et de vieilles chapelles.

Sur la côte Ouest, la route surplombe la mer, accrochée aux flancs très abrupts de la montagne. L'itinéraire routier, qui constitue la seule porte d'entrée sur le Cap depuis le reste de l'île, offre au travers de son tracé une mise en scène idéale à la découverte du paysage capcorsin. Les plages,

arrière-plages, cap rocheux et marines se déploient le long de la route avec, en toile de fond, le bleu omniprésent de la mer qui rejoint au loin le ciel. Constituant le moyen le plus évident de découverte du paysage monumental et unique du Cap Corse, la RD80, bien plus qu'un simple itinéraire routier, représente l'emblème touristique majeur du territoire.

L'enjeu est double : maintenir la qualité des paysages naturels le long de l'itinéraire de la départementale, ponctuellement requalifier les abords des marines et (re)mettre en valeur les accès aux plages. En ce sens, il apparaît essentiel de maîtriser l'aménagement des éléments bordant la RD 80 (enseignes publicitaires, abri-bus, conteneurs à poubelle, clôtures, etc.) tout en s'attachant à préserver et valoriser les points de vue et belvédères qui rythment son tracé.

## 🎯 OBJECTIFS

- METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE DU QUOTIDIEN VU DEPUIS LA RD 80
- REQUALIFIER ET METTRE EN SCÈNE LA DÉPARTEMENTALE

## ▶ PRINCIPES D' ACTIONS

- > **Enfourir** les réseaux aériens
- > **Agir** sur les pré-enseignes à l'entrée des marines
- > **Assurer** la qualité visuelle des équipements de sécurité routière
- > **Inciter** à la requalification des clôtures le long des propriétés privées
- > **Intégrer et homogénéiser** les abri-bus
- > **Intégrer** les conteneurs à déchets
- > **Requalifier** les délaissés routiers et aménager des belvédères le long de la RD 80
- > **Renommer** la départementale pour mieux communiquer sur son attrait touristique

## ▶ ▶ ▶ ACTIONS

> **Enfouissement de réseaux électriques et téléphoniques** Avant/Après



> L'intégration des conteneurs poubelles Avant/Après



> Les pré-enseignes en entrée de marine



> Assurer la qualité des équipements de sécurité



> L'intégration et l'homogénéisation des abri-bus



> Valoriser les points de vue remarquables



> Requalifier les clôtures de propriétés privées donnant sur la départementale





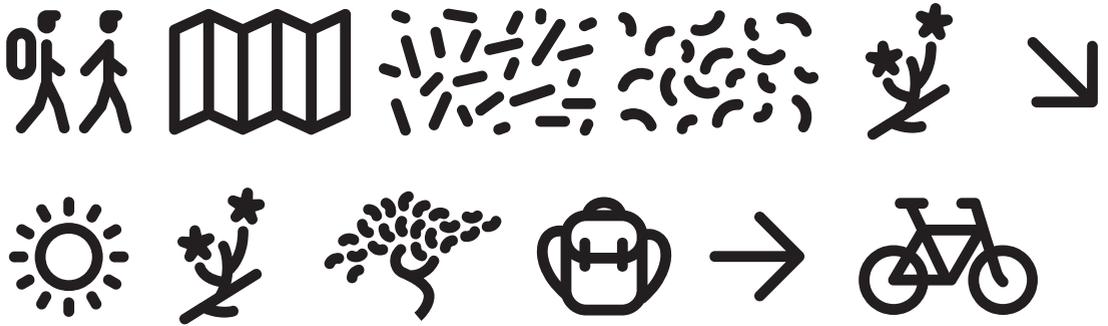




---

---

# LES SENTIERS



---

Une multitude de sentiers parcourent le Cap Corse : sentier du littoral, sentier des crêtes, sentiers entre les hameaux, chemins de randonnée ou sentiers de découverte à thème, sentiers vers les marines, autant d'itinéraires qui participent à une découverte sensible des paysages. Tous donnent à voir la monumentalité du Cap, son patrimoine vernaculaire, ses vallées, ses ensembles bâtis traditionnels. Tous offrent des points de vue remarquables et variés sur le territoire, et permettent d'appréhender la diversité des paysages et du patrimoine bâti du Cap Corse.

Support idéal à un tourisme alternatif au tout balnéaire, de nombreuses actions peuvent être mises en place pour développer le potentiel de découverte du Cap, au travers de la valorisation et la mise en réseau des sentiers.

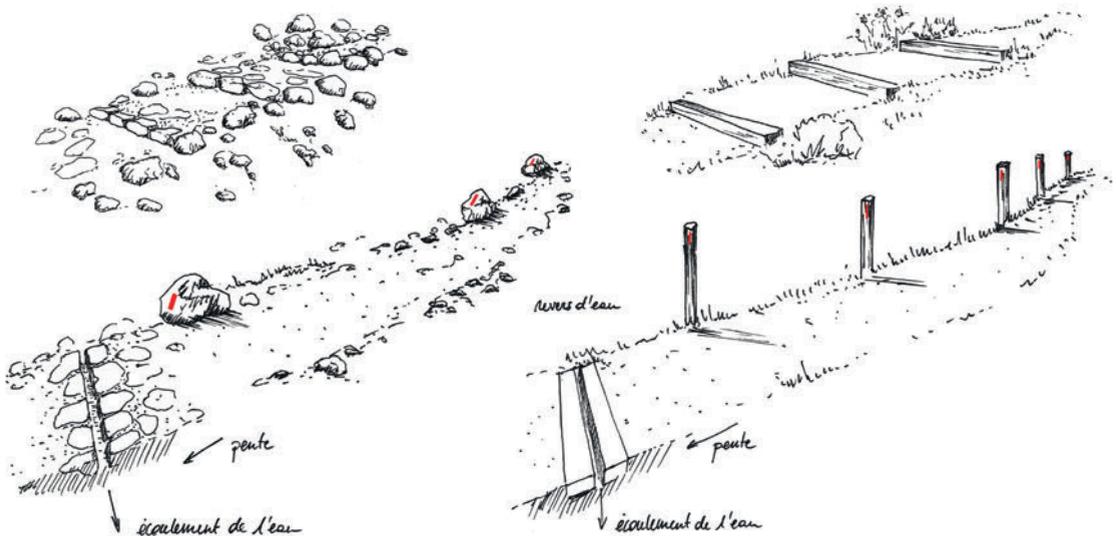
## 🎯 OBJECTIFS

- VALORISER ET METTRE EN RÉSEAU LES SENTIERS COMME VECTEUR DE DÉCOUVERTE DU CAP CORSE
- DÉFINIR UN CADRE UNIFIÉ EN TERME DE BALISAGE ET DE SIGNALÉTIQUE DES SENTIERS

## ▶ PRINCIPES D' ACTIONS

- > **Proposer** un réseau d'itinéraires de sentiers, intégrant une approche randonnée et promenade, qui soient reliés à l'échelle de tout le territoire
- > **Etablir** les différentes maîtrises d'ouvrages permettant de gérer et entretenir les sentiers, sans pénaliser les initiatives locales particulières

- > **Proposer** un cadre simple et unifié en terme de balisage et de signalétique
- > **Créer** des supports de communication sur l'ensemble des sentiers



Illustrations des typologies d'aménagements des sentiers

## Les principaux sentiers

- Le sentier des douaniers, ou “sentier du littoral”, qui permet aujourd'hui de parcourir la pointe du Cap de Macinaggio à Centuri ;
- Le sentier des crêtes (48 km) suit la ligne de crêtes du massif de la Serra, offrant des vues exceptionnelles sur les vallées et sur la mer ;
- Les chemins de l'ancien syndicat Bocca du San Ghjuvani, 14 itinéraires d'un total de 108 km répartis sur les communes du sud du Cap ;
- Le chemin de lumière, long de 12km relie Pietracorbara (là où le soleil se lève) à Barrettali (là où le soleil se couche) ;
- Les 18 chemins à thème, conçus par la communauté de communes du Cap Corse dans le cadre d'un soutien européen “Altra Isola”, permettent de découvrir chaque commune du Cap autour d'une thématique spécifique.



## Le sentier des douaniers

Un exemple de sentier existant à poursuivre. Il est présent à la pointe du Cap, de Macinaggio à Centuri, mais ce sentier pourrait opportunément être prolongé à l'ensemble du littoral.





---

NATURE  
SAUVAGE  
ET NATURE  
DOMESTI-  
QUÉE

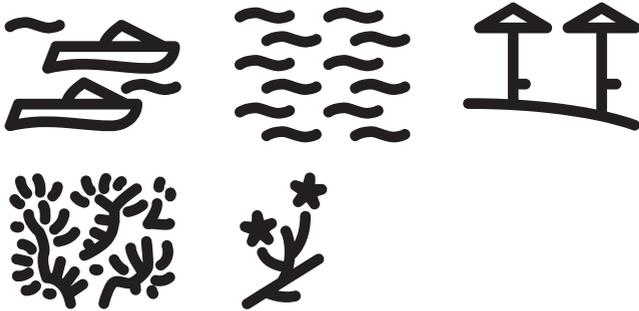






---

# LES PLAGES ET ARRIÈRE- PLAGES



---

## Plages et arrière-plages, un bien précieux.

De Brando à Olmeta di Capicorsu, on dénombre une vingtaine de plages dans le Cap Corse. Les plages de sable sont concentrées sur la côte Est et au Nord. A l'ouest de la presqu'île, on trouve de petites criques et des anses de galets et de rochers. Une exception : l'immense plage de Nonza, au sable et galets noirs, ayant comblé la côte sur deux kilomètres.

Les plages du Cap Corse sont, dans la plupart des cas, "adossées" à une arrière-plage naturelle, offrant un espace de respiration entre l'espace urbanisé des marines et la plage elle-même.

Les plages et arrière-plages sont des composantes naturelles majeures et spécifiques des paysages du Cap Corse. Encore très préservées pour la plupart et à dominante naturelle ou agricole, la présence des arrière-plages augmentent l'attractivité du littoral, compte-tenu d'un sentiment de naturalité préservée. Du fait de cet attrait fort du littoral cap corsin, ces espaces naturels sont d'autant plus soumis à la pression touristique et par voie de conséquence à un risque augmenté de dégradation du paysage naturel. La préservation des arrière-plages du Cap Corse autant que de ses plages est essentielle, non seulement pour le maintien des qualités paysagères du littoral mais également pour la sauvegarde des qualités environnementales des lieux.

Il s'agit de mener des actions de préservation et de valorisation tout en permettant la fréquentation et l'accès à ces espaces naturels. Se posent

alors des questions en terme d'aménagements (parkings, sanitaires, aménagements légers), de réglementation et de respect de la loi Littoral.

---

## 🎯 OBJECTIFS

- PRÉSERVER LA QUALITÉ DES PAYSAGES
  - PERMETTRE UNE EXPLOITATION DE BORD DE PLAGE DANS LE RESPECT DU SITE
  - SENSIBILISER LES TOURISTES À LA VALEUR PATRIMONIAL DU SITE
- 

## ▶ PRINCIPES D' ACTIONS

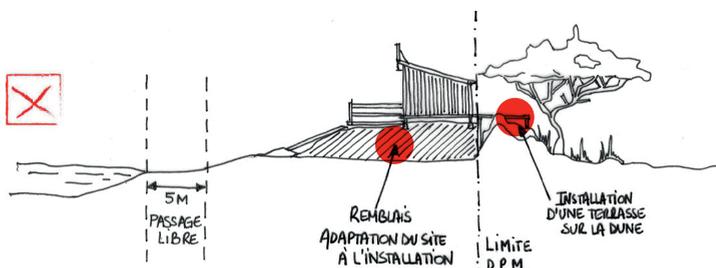
- > **Aménager** des stationnements réversibles et respectueux des sites
- > **Canaliser** les flux piétons sur des sentiers traités naturellement
- > **Limiter** fortement l'implantation de mobilier urbain et de panneaux de signalétique

- > **Favoriser** la végétalisation des lieux par la plantation d'essences locales
- > **Opter** pour des établissements de plages réversibles (démontables ou déplaçables)

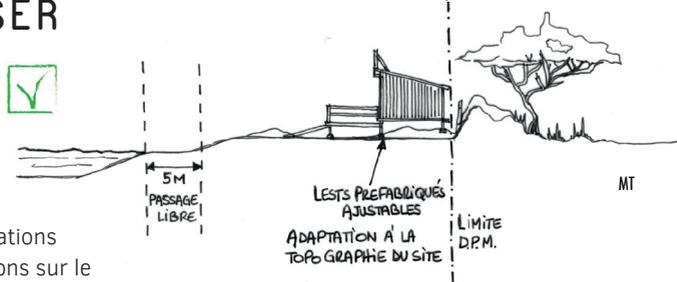


Croquis concernant des principes d'installations sur le domaine public maritime

⚠ À ÉVITER



💡 À PRÉCONISER



Extrait du cahier de recommandations architecturale pour les installations sur le domaine public maritime réalisé par le STAP 2B.

## Les posidonies

A noter que, sur de nombreuses plages du Cap Corse, en hiver, il n'est pas rare de voir s'accumuler des posidonies mortes (plantes à fleurs) détachées des prairies sous-marines. Ces dépôts sont le signe d'une bonne qualité de l'eau

et protègent le littoral d'une érosion prématurée. Avant l'été, les communes s'efforcent d'évacuer ces "occupants" temporaires pour faire "place nette" pour les estivants.

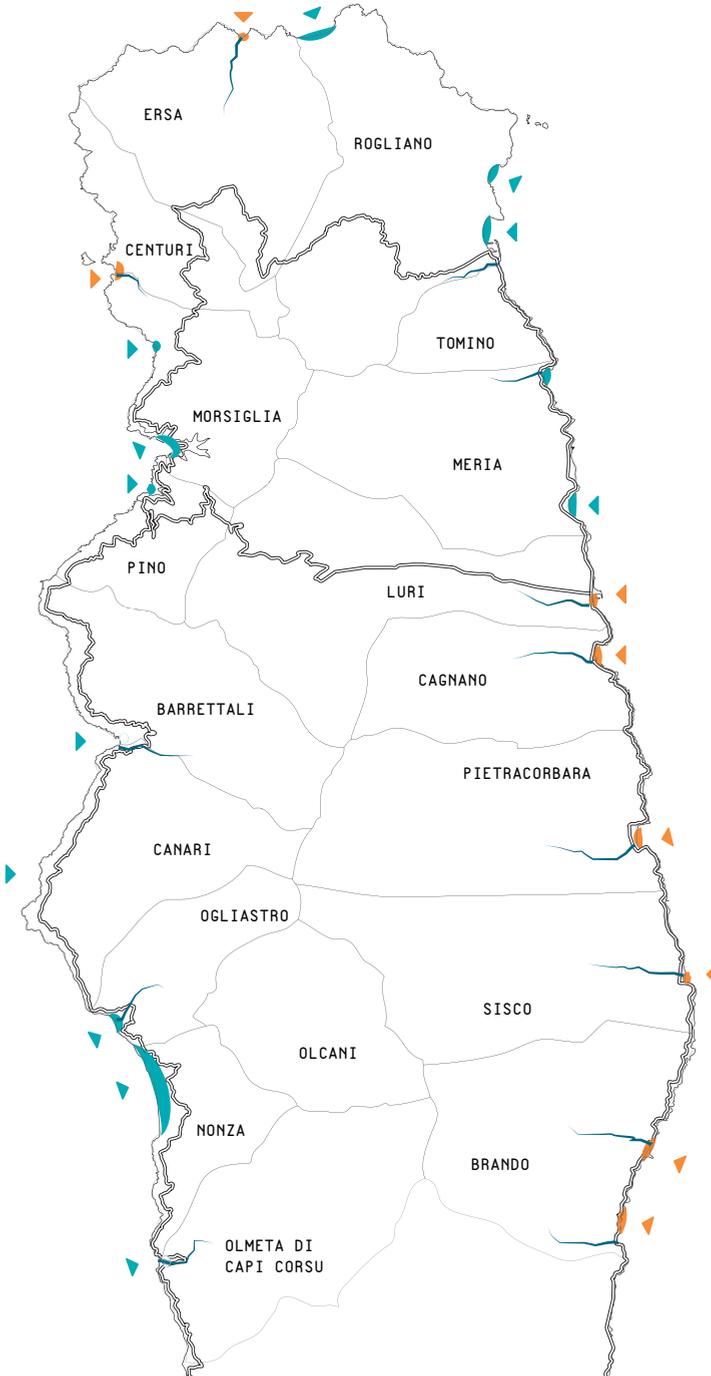


## Les communes concernées

- Brando
- Sisco
- Pietracorbara
- Cagnano
- Luri
- Meria
- Tomino
- Rogliano
- Ersu
- Centuri
- Nonza

# 📄 CARTE DES PRINCIPALES PLAGES DU CAP

- 🏖 Plage naturelle à préserver
- 🏖 Plage à requalifier
- 🌊 Rivières et ripsylves



## ⚠ À ÉVITER

> Stationnement "sauvage"



> Conteneurs non-intégrés (situation antérieure)



> Signalétique "sauvage" aux abords des plages



## 💡 À PRÉCONISER

> Stationnement aménagé sur l'arrière-plage



> Conteneurs intégrés



> Traitement des limites entre plage et espace de stationnement



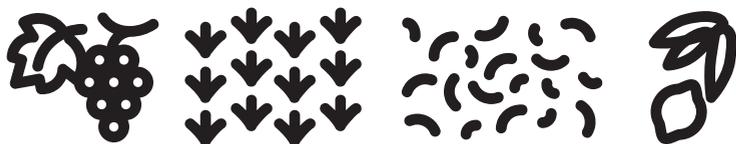






---

# L'AGRICULTURE QUI JARDINE LE PAYSAGE



---

À la fin du XVIII<sup>ème</sup>, le Cap Corse comptait plus de 3000 agriculteurs. Au XIX<sup>ème</sup> siècle, l'activité agricole était florissante : cultures du cédrat, de la vigne, de l'oignon, de la châtaigne, maraichage, élevages ovin, bovin, caprin, la majorité de la production du Cap Corse était destinée à l'exportation.

Aujourd'hui en déprise, l'agriculture a fortement régressé et les terres cultivées, qu'elles s'organisent en "planches" autour des hameaux, sur les versants, en plaine, en fond de vallon ou encore en montagne, sont de moins en moins visibles. Le pastoralisme, également au fondement de l'identité du Cap Corse, souffre aussi d'une crise structurelle. Tandis que le Cap Corse a longtemps ressemblé à "un vaste jardin odorant", modelé et structuré par l'agriculture et l'élevage, le territoire aujourd'hui a cessé d'être jardiné par l'homme. La déprise agricole a conduit à l'extension du maquis, à la fermeture de nombreux espaces auparavant mis en valeur, ainsi qu'au déclin

de la transhumance, même si le pastoralisme permet encore aujourd'hui le maintien d'une certaine diversité des paysages. Entre emmaquisement et urbanisation, les espaces anciennement agricoles disparaissent progressivement à la vue. S'il conserve quelques traces de son passé agricole, notamment à travers les terrasses plantées autour des hameaux, le paysage s'est profondément modifié au fil des siècles.

Pourtant, les potentialités existent toujours : une exposition particulièrement bien ensoleillée, des terres arables riches et exploitables lorsqu'elles sont aménagées, la présence d'eau qui peut être par endroit très abondante. La Chambre d'Agriculture de Haute-Corse souligne elle-même la permanence d'un fort potentiel agricole dans le Cap Corse, un espace où la viticulture, l'oléiculture, le maraichage, la culture du cédrat et bien d'autres productions restent les témoins de la maîtrise des paysages, d'un dynamisme économique et d'une fierté territoriale.

## 🎯 OBJECTIF

- MAINTENIR L'OUVERTURE DES PAYSAGES PAR LA PRATIQUE D'ACTIVITÉS AGRICOLES DIVERSIFIÉES
- PRODUIRE LOCALEMENT POUR DESSERVIR LOCALEMENT
- RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE DU CAP CORSE PAR LA DÉCOUVERTE DES PRODUCTIONS ET DES GOÛTS LOCAUX

---

## ▶ PRINCIPES D' ACTIONS

- > **Favoriser** l'installation d'éleveurs et d'exploitants agricoles
- > **Favoriser** la mise à disposition d'installations et locaux communs permettant le développement de circuits courts de commercialisation
- > **Favoriser** l'accès au foncier pour les besoins agricoles et liés au pastoralisme
- > **Encourager** les productions agricoles de qualité (agriculture labellisée, de niche).
- > **Sensibiliser** les agriculteurs aux enjeux paysagers de l'agriculture et de l'élevage dans le Cap Corse





La viticulture fut longtemps l'une des plus grandes richesses du Cap Corse. Réduite à quelques exploitations d'aujourd'hui, elle a cependant su garder son caractère traditionnel, ses cépages, ses pratiques. Le conservatoire du Littoral a intentionnellement préservé certaines zones de la Pointe du Cap afin de pouvoir accueillir à nouveau des exploitants. Les débouchés existent, en témoigne l'activité des domaines existants.

Par ailleurs, le retour de cédratières et l'arrivée de l'oignon de Sisco démontrent le potentiel de développement d'une agriculture de niche, valorisant l'agriculture capcorsine en lui permettant de se démarquer du reste de la Corse.

Quant à l'élevage, bien qu'en régression, il reste une composante essentielle du patrimoine culturel, social, environnemental et culinaire auquel les Capcorsins sont attachés et les touristes sensibles. La mise en place d'associations foncières pastorales peut constituer un levier important pour le re-développement de l'agropastoralisme dans le Cap.

#### **AGRICULTURE DE NICHE**

Un marché de niche est un marché très étroit correspondant à un produit très spécialisé. Ici, l'agriculture de niche correspond à la culture d'un produit rare, peu répandu mais adapté au terroir du Cap Corse et qui peut être rentable.

#### **ASSOCIATION FONCIÈRE PASTORALE**

Elle est constituée de propriétaires fonciers et a pour but de favoriser le regroupement de terres pour contribuer au maintien ou au développement des activités agricoles.









---

# LES JARDINS PROCHES DES HAMEAUX



---

**Les jardins en planches comme prolongement des hameaux anciens.** En raison de leur attachement ancestral à la terre nourricière, les hommes avaient développé une agriculture de proximité, en cultivant la terre au plus près de leur lieu de résidence. Dès lors, les espaces jardinés, en périphérie directe des hameaux, voire parfois à l'intérieur de ceux-ci, formaient une ceinture agricole maîtrisée, respiration végétale entre les groupements bâtis. Dans de nombreuses zones de montagne, où il était impossible de cultiver la terre de manière classique, les hommes ont ainsi façonné un paysage cultivé singulier, un paysage de planches ; celles-ci ayant assuré leur subsistance et créé un paysage très identitaire au cours des siècles. Elles représentent aujourd'hui encore un élément patrimonial singulier de ces villages accrochés aux montagnes.

Pour autant, nombre de ces jardins ne sont plus exploités, ni gérés désormais. La nature sauvage reprend progressivement ses droits sur les espaces laissés libres par les jardins délaissés. L'emmaquisement progressif d'un foncier aujourd'hui rendu disponible car non cultivé et situé proche des hameaux anciens favorise l'étalement urbain. Témoins de la parfaite maîtrise du territoire et d'une grande richesse agricole passée, garants d'un paysage naturel culturellement et traditionnellement composé, les cultures et les jardins sont aujourd'hui en concurrence avec la nature sauvage et avec l'urbanisation. Pourtant, outre leur intérêt paysager, le maintien de ces terrasses cultivées permet à la fois de lutter contre l'érosion des sols, de préserver une biodiversité plus riche que celle du maquis et tout autant de lutter contre le risque d'incendie, au travers des coupures à l'urbanisation qu'elles créent autour des groupements bâtis. L'équilibre est à retrouver.

## 🎯 OBJECTIFS

- SENSIBILISER À LA NÉCESSITÉ DE LA PRÉSERVATION DES JARDINS ET PLANCHES AUTOUR DES HAMEAUX
- PRÉSERVER ET ACCOMPAGNER LA PRATIQUE AGRICOLE SPONTANÉE AFIN DE VALORISER CES PARCELLES

## ▶ PRINCIPES D' ACTIONS

- > **Reconnaître**, pour les protéger, les valeurs patrimoniales des terrasses plantées autour des hameaux
- > **Réaliser** un état des lieux des jardins autour des hameaux
- > **Informier** les propriétaires

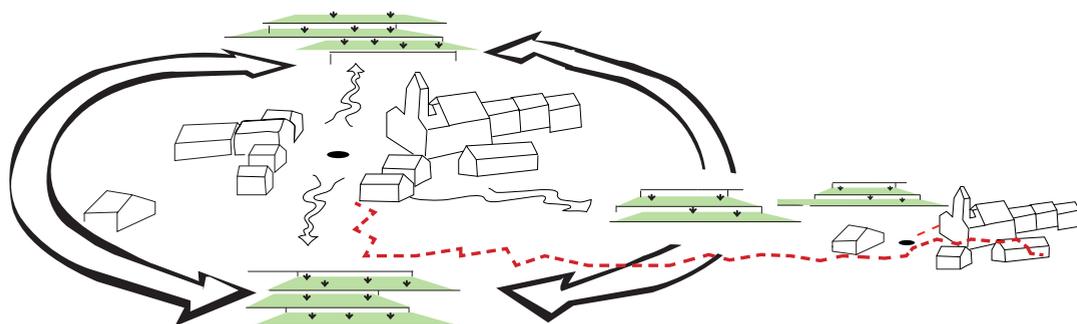
- et habitants sur l'intérêt de la restauration et du maintien des planches cultivées
- > **Définir** un cadre réglementaire cohérent permettant la sauvegarde de ces espaces
- > **Inciter** à mettre en valeur les

- espaces jardinés
- > **Etudier** les conditions d'accessibilité et de mise en réseau des parcelles autour et entre les hameaux
- > **Communiquer** sur les typologies végétales associées à ces espaces





## MISE EN RÉSEAU DES JARDINS



### INTÉRÊT PAYSAGER

Requalification des planches :

- Respiration "verte" autour des hameaux
- Remise en valeur d'un patrimoine ancestral

### INTÉRÊT ECONOMIQUE

Produit de qualité locale :

- Mise en place d'un circuit court (micro-économie)
- Vitrine touristique, objectif de balades autour du hameau







---

# LES PARCS DES MAISONS D'AMÉRICAINS



---

**Une histoire capcorsine.** Construites à partir du milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle jusqu'au début du XX<sup>ème</sup> siècle, de style néoclassique toscan, les maisons d'américains sont généralement l'œuvre de capcorsins partis faire fortune à l'étranger et principalement aux Amériques. Il faut préciser, de surcroît, que beaucoup de notables, dont la fortune fût faite sur l'île ou ailleurs, firent construire des demeures semblables.

Les constructions sont généralement implantées sur une hauteur ou dans un site privilégié, offrant de larges vues sur le paysage alentour. Elles sont souvent entourées d'un vaste parc planté d'essences exotiques. Ces "palazzi" sont d'abord là pour célébrer la réussite sociale de leurs propriétaires. Le château Cagninacci à San Martino-di-Lota, les maisons Berlinerì à Luri ou Ghilfucci, à Morsiglia illustrent cette quête du beau et du luxe. Certaines bâtisses, comme la villa Saint-Pierre à Sisco, reproduisent le plan de demeures latino-américaines.

Ainsi naît, dans cette Corse rurale, laborieuse et pauvre de l'entre-deux siècles, une manifestation de la réussite sociale et une représentation positive de l'émigration hors de l'île. D'un point de vue architectural, la physionomie des villages capcorsins en est durablement transformée.

Mais si la construction est là pour affirmer la richesse de son propriétaire, le parc dans le prolongement du bâti témoigne également des voyages du maître des lieux par une végétation contrastant avec la nature du Cap Corse, quelle soit sauvage (maquis) ou domestiquée (jardins traditionnels en planches). De par leur présence et leur récurrence sur le territoire, les maisons d'américains et les parcs qui y sont associés représentent tout à la fois une spécificité et une singularité du Cap Corse, qu'il importe de préserver tant pour les valeurs architecturales des constructions que pour les qualités paysagères et botaniques de leurs jardins.

## 🎯 OBJECTIF

→ PRÉSERVER LES PARCS DES MAISONS  
D'AMÉRICAINS POUR LEURS VALEURS  
PATRIMONIALES ET PAYSAGÈRES

---

## ▶ PRINCIPES D' ACTIONS

> **Rattacher** l'inventaire des parcs de maisons d'Américains à celui des maisons elles-mêmes  
> **Reconnaître**, pour les protéger, les valeurs patrimoniales des terrasses plantées autour des hameaux et des parcs des maisons d'américains

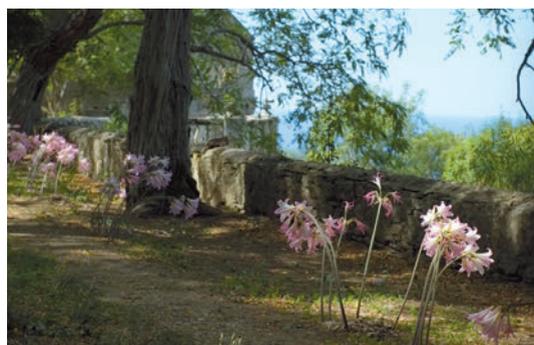
> **Eviter** la division parcellaire de ces parcs qui détruirait ce patrimoine paysager unique  
> **Eviter** la transformation du paysage, par la standardisation des plantations d'ornement

---



Les parcs des maisons d'américains contiennent des espèces exotiques témoignant de l'histoire de leurs propriétaires. Aujourd'hui les jardins et espaces publics voient fleurir les lauriers roses et autres lauriers cerise, provenant de la production industrielle des grosses pépinières qui diffusent partout en Europe les même variétés de plantes. Il

importe d'être attentif à la banalisation possible des paysages, notamment de ces parcs, par le choix des végétaux utilisés. Il est donc important de faire connaître les plantes qui marquent la spécificité de ces parcs et leurs positionnement par rapport au bâti.





---

# L'AUTHEN- TICITÉ DU BÂTI

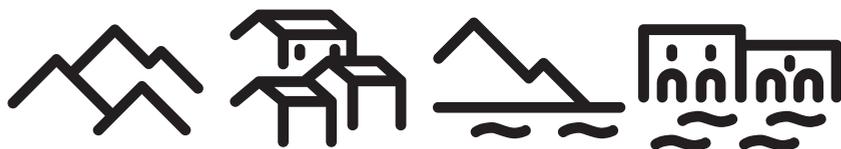






---

# ORGANISATION SPATIALE DU BÂTI



---

**Des hameaux, une marine.** L'armature urbaine du Cap Corse tire ses spécificités bâties de sa géographie et de son histoire. Véritable montagne dans la mer, les premiers regroupements urbains, sous forme de hameaux denses et resserrés, se sont d'abord développés sur les hauteurs, pour des raisons d'ordre défensif. Au fil des siècles et de l'évolution des modes de vie, le littoral a connu un attrait renforcé, conduisant à l'implantation de marines en bord de mer, qui, au regard d'un relief contrasté entre la côte Est et la côte Ouest, se sont soit blotties en fond de crique, soit installées sur des anses plus larges. Ainsi, la structure villageoise ancienne des communes se caractérise par la présence systématique de plusieurs hameaux implantés sur les hauteurs dans les différentes vallées et d'une marine située sur le littoral, habitat de pêcheurs, de marins ou de commerçants.

A grande échelle, le territoire capcorsin présente une organisation spatiale de l'habitat globalement très homogène. Chaque commune regroupe plusieurs hameaux (généralement implantés dans un intervalle

d'altitude compris entre 250 et 400 m) et une marine, reliés par de petites routes transversales, perpendiculaires au littoral.

Les hameaux dispersés sur les reliefs composent des ensembles bâtis plus ou moins compacts et plus ou moins éloignés les uns des autres, compte-tenu des caractéristiques et de la configuration particulière des lieux. Ils offrent dans la plupart des cas des noyaux anciens bâtis d'une grande qualité patrimoniale. La faible densité de population, et dès lors de constructions, laisse en dehors des espaces habités et travaillés par l'homme, une large place aux paysages naturels de montagne, de boisements et de maquis. L'alternance entre noyaux bâtis isolés et couvert végétal (espaces naturels, espaces cultivés et jardins d'agrément) caractérise fortement le paysage bâti du Cap Corse et fonde ses valeurs patrimoniales et identitaires, en dépit de l'amorce d'un processus de transformation voire de banalisation du paysage, liée à une pression urbaine et touristique forte.

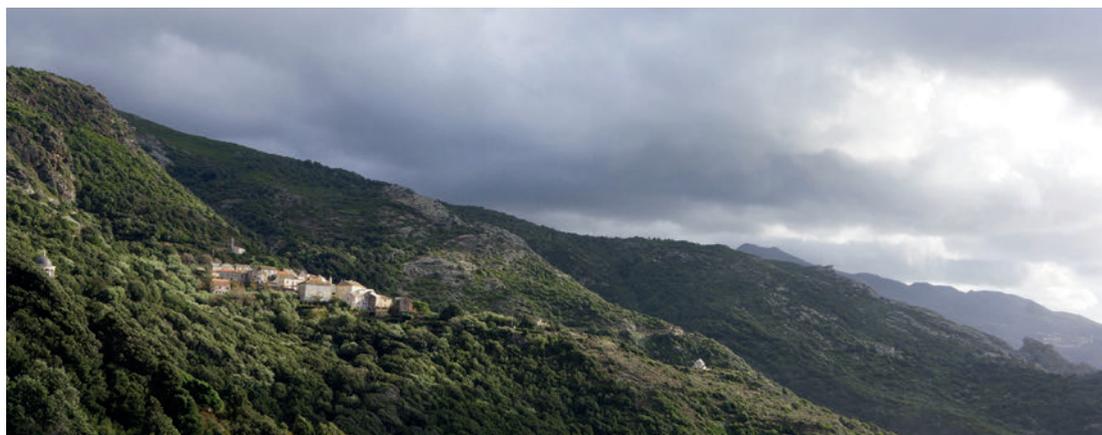
## 🎯 OBJECTIFS

- MAINTENIR UN MODE URBAIN HOMOGENÈME ET IDENTITAIRE DANS LES HAMEAUX ET LES MARINES
- LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN, LE MITAGE ET LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES
- REVITALISER ET REDYNAMISER L'INTÉRIEUR DU TERRITOIRE
- MAÎTRISER ET LIMITER LE DÉVELOPPEMENT LE LONG DU LITTORAL

---

## ▣ DÉVELOPPEMENT URBAIN : PRINCIPES D' ACTIONS

- > **Développer** l'habitat résidentiel permanent
- > **Favoriser** l'implantation de services et de commerces de proximité
- > **Créer** des espaces publics conviviaux, vecteur de lien social
- > **Hiérarchiser et planifier** le développement en fonction des besoins urbains et des capacités financières des communes (coût des réseaux et des équipements publics)
- > **Restructurer**, par la densification, le tissu pavillonnaire au sein des principales agglomérations
- > **Requalifier**, le cas échéant, les entrées des principaux pôles agglomérés (compte-tenu de l'hétérogénéité des enseignes et de la publicité)
- > **Travailler** paysagèrement les lisières, espaces de transition entre urbanisation et espaces naturels
- > **Favoriser** les déplacements doux (traversées piétonnes et cyclables)
- > **Mutualiser** les accès et réutiliser les accès existants
- > **Anticiper** le développement en maintenant des opportunités de prolongement des voies futures (éviter les quartiers en impasse)



## ▣ HAMEAUX : PRINCIPES D' ACTIONS

> **Autoriser** les constructions à l'intérieur du hameau (en greffe et en creux) sans remettre en cause sa taille

> **Engager** la réhabilitation du bâti dégradé en l'accompagnant d'une politique sociale de l'habitat

> **Permettre** l'extension ou le renforcement de l'espace déjà urbanisé en recherchant la mixité des fonctions urbaines

> **Limiter** le développement urbain aux contours des noyaux anciens

> **Préserver** la cohérence entre espaces bâtis, espaces jardinés et zones naturelles

> **Protéger** l'écrin naturel des villages et hameaux

> **Ménager** des coupures végétales et des espaces de respiration entre hameaux





---

## ▣ MARINES : PRINCIPES D' ACTIONS

- > **Préserver** la structure et la morphologie ancienne des marines
- > **Maintenir** des relations transversales vers le bord de mer

- > **Intégrer** les dispositions de la loi Littoral qui imposent un principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage notamment côté mer, au-delà du premier front bâti







---

# TYPOLOGIE DES HAMEAUX ET MARINES



---

Selon leur situation géographique et leur implantation par rapport au relief, les hameaux et les villages historiques du Cap Corse ont suivi des trajectoires d'évolution différentes.

Sous l'effet de la pression résidentielle, notamment en lien avec leur proximité avec Bastia, certains hameaux ont connu un développement urbain relativement important, mais souvent en rupture avec les formes d'urbanisation traditionnelle. L'étalement urbain généré a progressivement brouillé la lecture et la limite des hameaux anciens, menaçant la cohérence initiale entre espaces construits et espaces jardinés et fragilisant parfois l'intégrité des espaces de respiration entre les différents hameaux.

A l'opposé, les hameaux et villages les plus enclavés ont subi, au fil des années et de la transformation des modes de vie, une désaffectation de la part de leurs habitants, parallèlement à la déprise agricole qu'a connu l'ensemble du territoire. De fait, ceux-ci sont restés globalement préservés de l'urbanisation, mais ont subi une dégradation du bâti et du patrimoine existant, du fait d'un manque d'entretien.

## 🎯 OBJECTIF

- PRÉSERVER LE PRINCIPE ANCIEN D'ÉTAGEMENT ET DE REGROUPEMENT DES CONSTRUCTIONS
- RESPECTER LA PENTE, ÉLÉMENT CARACTÉRISTIQUE DU MODE D'IMPLANTATION TRADITIONNEL
- RESPECTER LES MORPHOLOGIES BÂTIES TRADITIONNELLES
- PRÉSERVER, AMÉNAGER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES PUBLICS, FACTEURS DE LIEN SOCIAL
- AFFICHER L'INSERTION PAYSAGÈRE COMME PRIORITÉ POUR RÉDUIRE L'IMPACT VISUEL

---

## ▣ EXTENSION DU BÂTI EXISTANT : RECOMMANDATIONS

> **Inciter** à la construction de volumes bâtis simples et verticaux

> **Recomposer** des espaces de transition entre la maison et la rue, chaque fois que possible

> **Intégrer** les dispositions législatives (en particulier les lois Grenelle, Littoral, Montagne) qui interdisent le développement urbain autour des secteurs faiblement construits, en dehors des villages et des hameaux existants

## ▣ DÉVELOPPEMENT DU BÂTI : RECOMMANDATIONS

- > **Privilégier** l'accueil des hameaux nouveaux dans l'étage des hameaux traditionnels
- > **Concevoir** des Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement (HNIE) écologiquement et énergiquement performants

> **Respecter** les composantes naturelles et le milieu environnant dans la conception du hameau (végétation, trame paysagère, courbes de niveaux, exposition....)

## ▣ IMPACT VISUEL : RECOMMANDATIONS

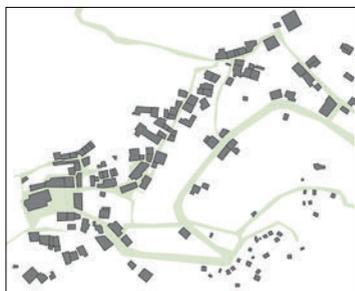
- > **Encourager** à la végétalisation des parcelles privées
- > **Améliorer** le traitement paysager des limites des parcelles privées
- > **Inciter** à la création de masques végétaux offrant des écrans visuels aux constructions

> **Favoriser** l'utilisation de couleurs de valeurs moyennes (exclure les couleurs trop claires) lors des ravalements de façades (enduits, peintures)



> Exemples de typologies de groupements bâtis

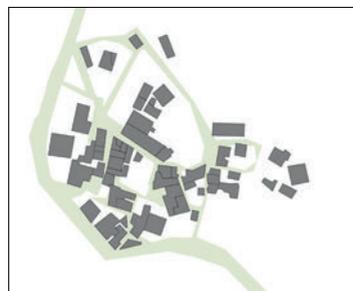
en replat



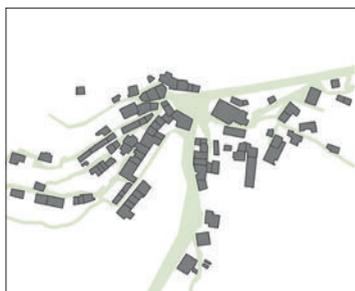
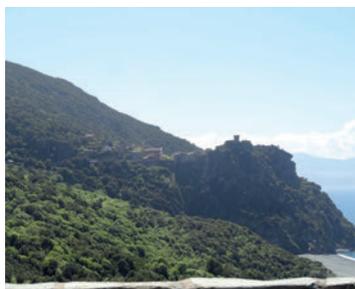
en coteau



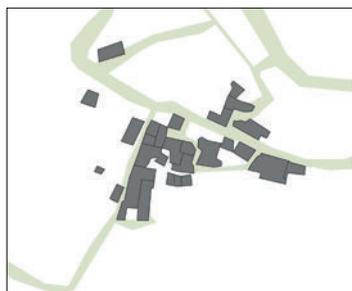
en crête



en éperon



en butte

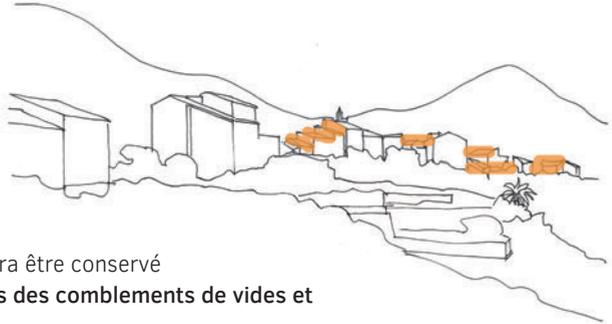


> Exemples de principes d'extension et de développement des hameaux

**Hameau en crête**

La situation de crête est similaire au cas du coteau mais apparaît ici le problème de la conservation du paysage bâti et non bâti.

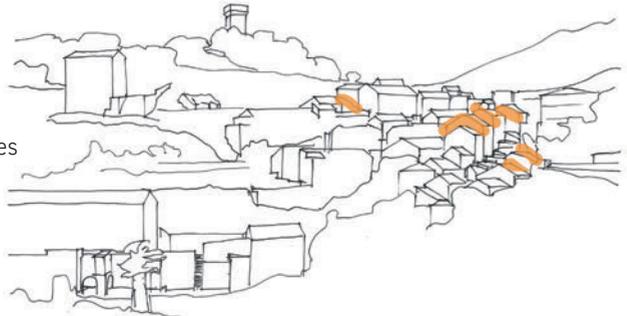
La silhouette de la crête existante devra être conservé dans la grande majorité des cas. **Seuls des complements de vides et extensions seront possibles.**



**Hameau en éperon**

La situation d'éperon est le cas probablement **le plus contraignant** de mode de développement des typologies de hameaux. Le foncier y est rare et précieux. Les situations sont toujours patrimonielement sensibles.

Il conviendra dans ces cas d'orienter le **développement sur quelques cas rares** : **des extensions et greffes sur des bâtiments existants s'intégrant dans une séquence architecturale cohérente.**

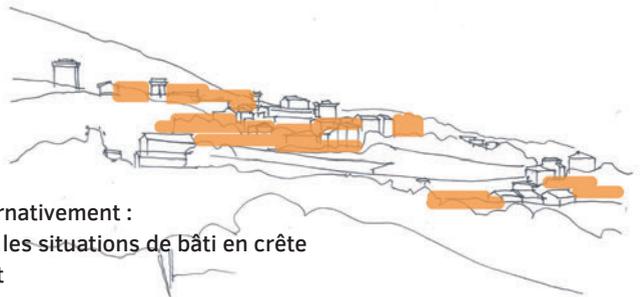


**Hameau en butte**

Le cas des hameaux en butte est assez particulier car il reprend les caractères du replat et de la crête.

Le développement envisageable est alternativement :

- en comblement du tissu existant dans les situations de bâti en crête
- en extension dans les parties en replat

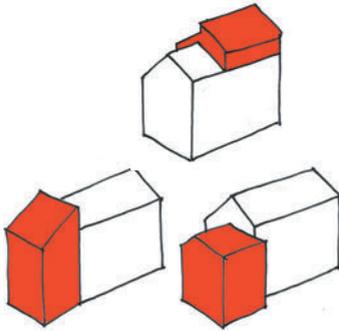


> Construire une extension

Principes à éviter

Les volumes en extension, en rouge, illustrent des cas à éviter :

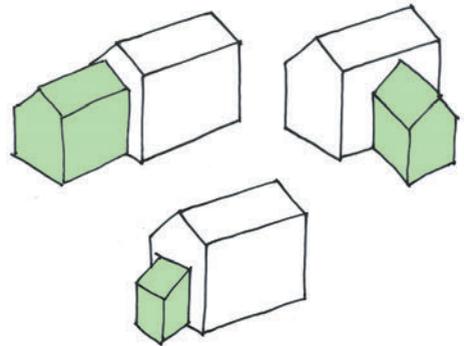
- introduire des morphologies de toitures complexes dans des situations où la simplicité doit toujours guider les interventions (identité de la construction traditionnelle capcorsine) ;
- perturber la lisibilité des volumes et couvertures existantes ;
- introduire des morphologies de toiture en pentes différentes, il est alors préférable de développer des solutions en toiture-terrasse.



Principes à rechercher

Les volumes en extension (en vert) peuvent être implantés de façons diverses, en veillant :

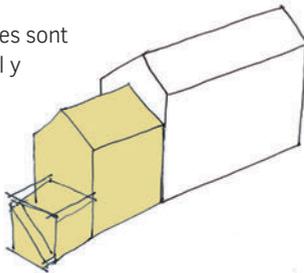
- à reproduire les pentes de toiture existantes ;
- à composer les proportions des extensions de sorte à ne pas compromettre la lisibilité des volumes pré-existants ;
- à ce que les réhaussements demeurent dans des proportions "mineures", même si le droit des sols autorise un potentiel plus important.



> Avec terrasse et réhaussement : intégration de morphologies diverses dans le respect du principe du groupement en hameau.

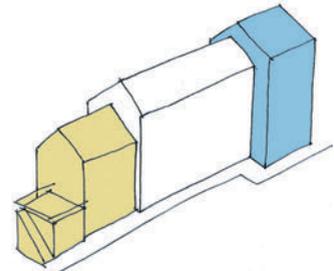
**Cas n°1 :** greffe en pignon, avec volume mineur en toit-terrasse

Les pentes identiques sont respectées lorsque il y a recours à cette morphologie. Deux volumes de proportions différentes, un élément de liaison à deux pentes entre



volume traditionnel et toit-terrasse. Possibilité de toit-terrasse, élément mineur accompagné de son escalier d'accès : il ne se juxtapose pas avec l'existant mais est accompagné d'un volume de transition.

**Cas n°2 :** greffe sur le pignon opposé

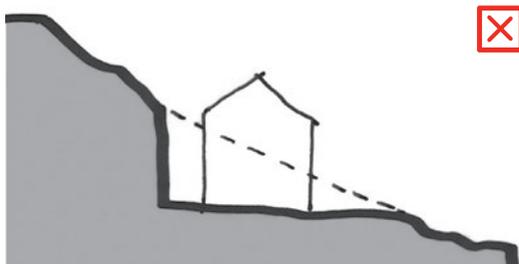


Il est recommandé de rechercher des interventions volumétriques proches de la morphologie des volumes pré-existants, avec des variations de hauteurs limitées mais présentes.

> Construire dans la pente

**Principes à éviter**

Les déblaiements de grandes quantités de matériaux du site. Il faut adapter l'architecture au site et non l'inverse, la situation ci-dessous doit absolument être évitée.



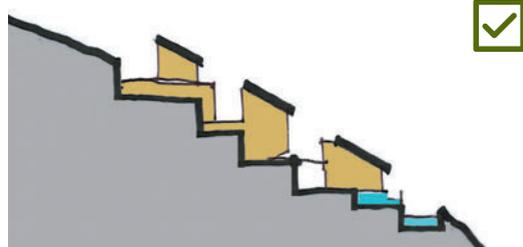
**Principes à rechercher**

La structuration du terrain en planches et soutènements de dimensions réduites, de sorte à miniser les terrassements. Les constructions sont réparties sur les planches créées, Elles peuvent se superposer, les piscines peuvent être intégrées en adaptant leur morphologie au profil du terrain aménagé.



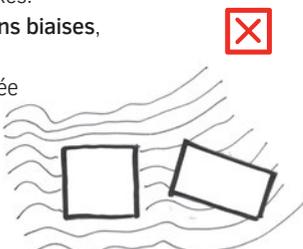
**Cas particulier des groupements en pente**

La structuration des terrains en planches doit se rapprocher du profil existant, définissant un gabarit suivant lequel le velum des constructions projetées doit se positionner.

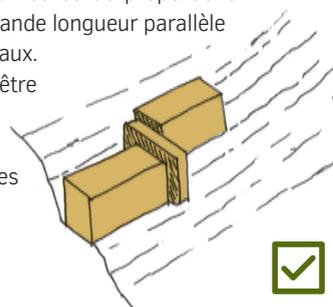


**Principes de composition en plan à éviter et à privilégier en pente**

- Éviter les compositions sur plans carrés, peu adaptées aux pentes, et génératrices de couvertures complexes.
- Éviter les dispositions biaisées, dont l'implantation en pente est mal aisée et disgracieuse.



Rechercher des volumétries de proportions rectangulaires, la grande longueur parallèle aux courbes de niveaux. Une exception peut être faite pour de courtes transitions, Les volumes multiples et accolés doivent être recherchés..



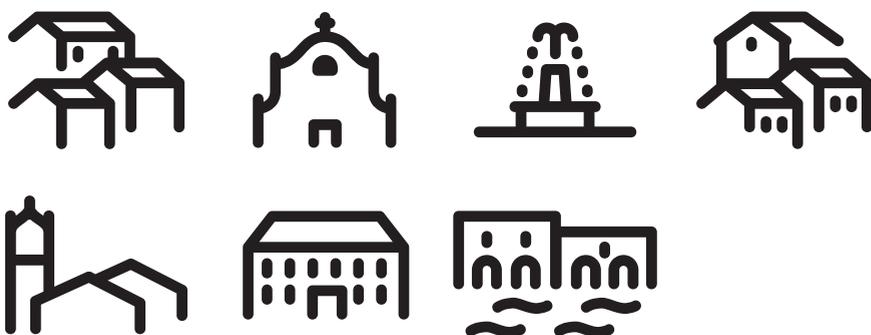






---

# TYPOLOGIE DU BÂTI EXISTANT



---

L'ensemble des caractères communs au bâti traditionnel cap corsin marque une identité architecturale forte, qui s'exprime notamment au travers de la compacité des constructions anciennes, la composition des façades, les matériaux et les couleurs. De surcroit, la présence de nombreux éléments patrimoniaux, exceptionnels ou singuliers, au sein des hameaux, autant que l'abondance d'un patrimoine vernaculaire disséminé partout sur le territoire, renforce les valeurs identitaires d'un patrimoine architectural et urbain multiforme.

Pour autant, l'apparition dans les nouvelles constructions de styles pastichés, les mauvaises imitations, le développement de caractères et

éléments architecturaux importés d'autres régions, l'amorce d'un phénomène d'étalement urbain rompant avec les formes urbaines traditionnelles, amènent à une lente transformation des styles architecturaux et des formes urbaines dans le Cap Corse.

La préservation des caractéristiques morphologiques et identitaires des constructions capcorsines doit ainsi être une préoccupation constante lors des interventions sur des éléments existants. De même, la nécessité d'éviter la banalisation voire la standardisation des formes urbaines doit être placée au cœur des choix de développement urbain de demain.

## 🎯 OBJECTIFS

- EVITER LES RÉFÉRENCES ÉTRANGÈRES AU TERRITOIRE, LES IMITATIONS, LES EMPLOIS DÉTOURNÉS D'ÉLÉMENTS STYLISTIQUES
  - RECHERCHER LA SOBRIÉTÉ, LA VÉRITÉ ET L'EXPRESSION DES MATÉRIAUX TRADITIONNELS
  - S'INSPIRER DE LA MANIÈRE LOCALE, SANS REPRODUCTION LITTÉRALE DES RÉPONSES TRADITIONNELLES
- 

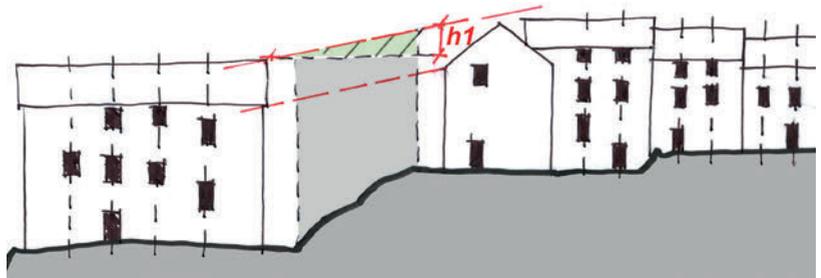
### > Règles pour la réalisation d'une extension dans un hameau

Le principe est de donner des règles de positionnement des faitages et débords en fonction de l'existant.

#### Définir une hauteur maximale :

La cote  $h_1$  définit un gabarit de constructibilité possible tenant compte du respect de la silhouette générale du front bâti.

Au-delà de cette cote, le réhaussement n'est pas possible.



> La morphologie et l'identité des constructions capcorsines

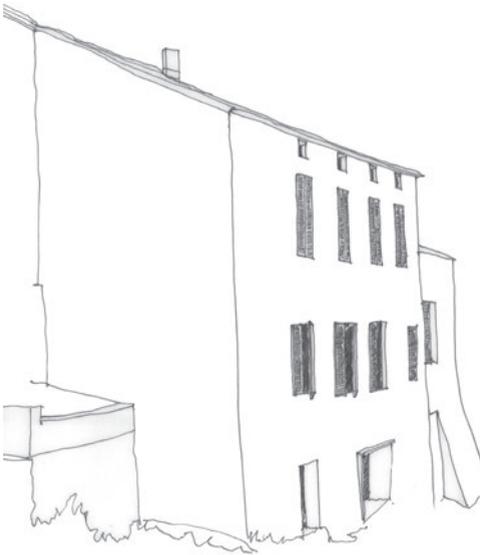


Les caractères primordiaux constants dans l'architecture capcorsine sont :

- des maisons en hauteur et de faible profondeur
- l'importance des parties pleines par rapport aux vides
- des couvertures en lauzes
- des ouvertures plus hautes que larges
- de très faibles débords de toiture

Ces caractères doivent guider les principes d'intervention sur le bâti existant, de façon à transmettre les formes dans leur authenticité sans pénaliser les inévitables mutations des usages.

Les quelques exemples ci-dessous illustrent l'idée générale, et ne traitent bien sûr pas les cas particuliers (grandes demeures d'exception et maisons d'américains, qui sont illustrées plus loin, car constituant un type de composition particulier).

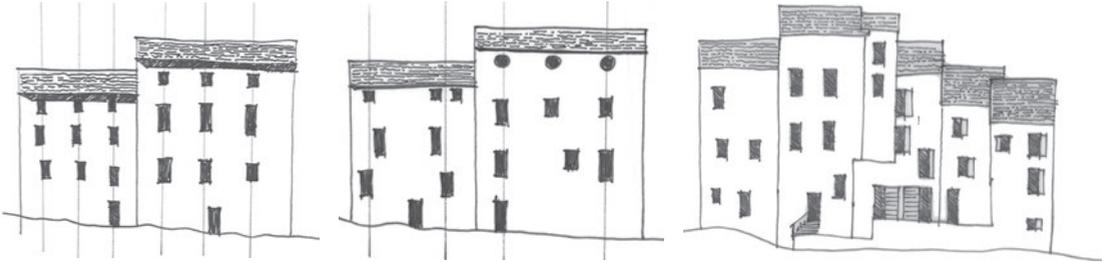


> Les compositions de façades

**Régularité et alignement des travées.** Les travées d'ouvertures sont alignées rigoureusement, pas de variations de positionnement, ni de proportions sur un même étage. Elles peuvent varier d'un étage à l'autre.

**Irrégularité et faibles alignements des travées (moins fréquents).** Quelques ouvertures peuvent être en décalage par rapport aux alignements d'axes.

**Irrégularité des compositions mitoyennes.** Ici, les compositions de façades peuvent varier dans les alignements de hauteurs, appuis de baies et linteaux dérogent aux principes de calages horizontaux d'une construction à l'autre.



### > Les magazzini, esprits et principes

Le concept des “magazzini” : volumes modestes constitués d'un espace de stockage en rez-de-chaussée surmonté d'un étage d'habitation. Les élévations du rez-de-chaussée sont caractérisées par la fréquence d'ouvertures de service sur l'espace public, fermées de portes à doubles battants.



---

### > Les constructions singulières : maisons d'exception et maisons d'américains

Issues d'évolutions de styles toscans du XIXe siècle, les volumes peuvent être articulés et complexes (tours, avant corps, décrochements...). Les façades suivent des règles de composition rigoureuse,

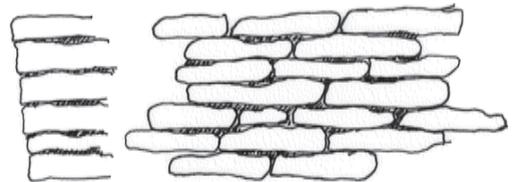
tramées et ordonnancées. Cette typologie particulière de constructions est la seule pouvant de façon traditionnelle déroger aux règles typologiques spécifiques au bâti capcorsin.

---

### > Les maçonneries

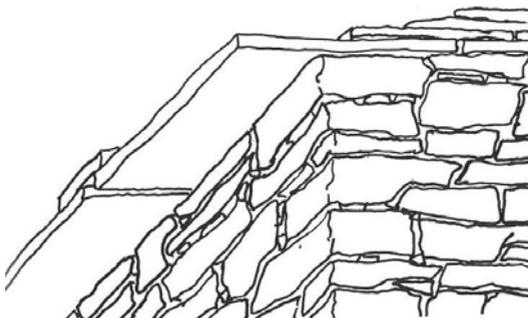
Pour la mise en œuvre des maçonneries traditionnelles, un grand soin doit être apporté à :

- la nature, l'origine et le mode de taille des pierres ;
- la nature des mortiers, en chaux hydraulique uniquement, teintés de pigments naturels ;
- la façon de mise en œuvre des joints : on cherchera à réaliser des joints les plus minces possible.



---

### > Les couvertures

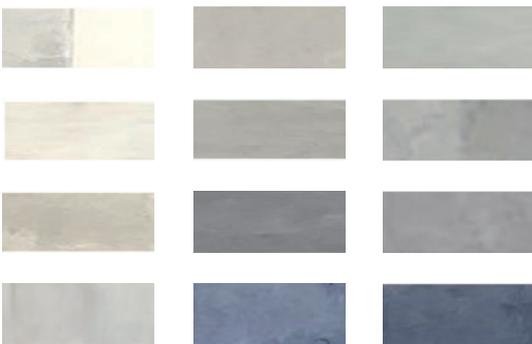


### > Façades et polychromie

Hormis pour le bâti d'exception, les principes d'interventions seront les suivants :

- Éviter les références hors contexte ou de nature à porter atteinte au paysage bâti ;
- Proscrire le blanc et les teintes de trop forte intensité ;
- Éviter de créer des contrastes marqués par l'usage de teintes trop claires se détachant sur des arrière-plans de valeur moyenne à sombre (paysage bâti ou paysage naturel).

Ces principes de chromies devront être spécifiés et précisés dans chaque PLU.



**Les dominantes grises.** De légères variations de teintes chaudes ou froides, suivant le contexte, sont possibles.

### **Les dominantes tuf, terre, pierre de teinte foncée.**

L'emploi de la couleur, lorsque les maçonneries de façades sont enduites, doit s'examiner hameau par hameau, et se traiter suivant l'ambiance dominante des cas rencontrés. Les cas présentés ici montrent les variations possibles dans les teintes chaudes. La couleur sera alors recherchée dans ces familles de teintes et d'intensité.

**Cas particuliers du bâti d'exception : les fortes intensités**

Pour chaque groupement bâti, un élément d'exception peut être traité avec une intensité colorée plus forte.

C'est souvent le cas des bâtiments de culte ou des demeures d'exception. Ce principe doit être maintenu mais rester rare sur chaque commune, pour constituer des exceptions.



> Fenêtres et portes adaptées à des cas de constructions traditionnelles

- Fenêtres et portes en bois peint de proportions plus hautes que larges ;
- 2, 3, 4 petits carreaux par vantail (1 à 3 petits bois). Elles sont accompagnées de volets bois persiennés. L'absence de volets extérieurs est possible pour les cas particuliers de très petites ouvertures sous les débords de couverture en dernier niveau.

**Palette de menuiseries**

Exemples de traitements de couleur sur les menuiseries extérieures. Le principe : ne jamais avoir recours à des vernis ou des bois laissés apparents. La palette des menuiseries est plus claire et plus grisée que celle des occultations.



### > Occultations adaptées à des cas de constructions traditionnelles

Les volets extérieurs sont persiennés, avec panneaux ouvrants, éléments fréquents dans les anciens territoires génois, encore rencontrés de nos jours en Ligurie, dans le Piémont ou en Toscane.

### À éviter

Les volets à écharpe, à projection repliable en tableaux, roulants, coulissants, avec coffre en saillie, etc...

### Palette pour les occultations

Exemples de traitements de couleur sur les menuiseries extérieures. Le principe : ne jamais avoir recours à des vernis ou des bois trop visibles, même lasurés. La palette est plus variée que celle des menuiseries.



> La ferronnerie

Les règles recherchées :

- Simplicité du dessin dans la plupart des cas (mais pas simplisme)
- Plus élaboré pour les demeures d'exception
- La ferronnerie est peinte dans des tons sobres en relation avec la menuiserie ou laissée brute.











---

# LE PATRIMOINE SPÉCIFIQUE DU CAP CORSE



---

## **Des éléments patrimoniaux forts et identitaires.**

Au-delà de la qualité architecturale des hameaux anciens, la richesse du patrimoine bâti dans le Cap Corse s'exprime de façon multiple et souvent spécifique.

Tours littorales, tours de l'intérieur, maisons fortes, maisons de maître et maisons d'américains, moulins, paillers, fontaines, ponts génois, églises et chapelles, mausolées et cimetières de pleine nature, le bâti patrimonial jalonne et foisonne sur le territoire. Au-delà même de leur valeur patrimoniale, culturelle ou historique, on lit au travers de ces multiples ouvrages,

l'histoire, la sociologie d'un territoire fortement identitaire et l'attachement des habitants à leur terre : la nécessité de "surveiller la place", de se protéger, la volonté de donner à voir la réussite sociale des Corses partis faire fortune à l'étranger, la nécessité du travail de la terre et de l'exploitation des ressources, l'importance de la religion et l'attachement aux morts.

Au travers des différentes composantes de ce patrimoine spécifique, qui maille et structure le Cap Corse, on prend conscience d'un territoire riche, non seulement de ses paysages et de son architecture, mais tout autant de ses hommes et de leur culture.

## 🎯 OBJECTIFS

- PRÉSERVER, DEPUIS LES ESPACES PUBLICS ET LA ROUTE, LES CÔNES DE VUES ET LES PERCEPTIONS LOINTAINES VERS LES ÉLÉMENTS BÂTIS OU PAYSAGERS FORTEMENT IDENTITAIRES
- METTRE EN VALEUR ET PRÉSERVER LES ABORDS DE CERTAINS BÂTIMENTS D'EXCEPTION
- METTRE EN PLACE, POUR CE PATRIMOINE SPÉCIFIQUE, UN PROJET DE TERRITOIRE À L'ÉCHELLE DU CAP CORSE

---

## ▶ CÔNES DE VUE : RECOMMANDATIONS

- > **Identifier** précisément les vues à préserver sur les éléments les plus signifiants du territoire afin qu'elles ne viennent pas troubler la perception sur les éléments patrimoniaux
- > **Évaluer**, à l'intérieur du cône de vision, les volumes et hauteurs des constructions potentielles > **Traduire** ces principes sous forme réglementaire dans les documents d'urbanisme

## ▶ PATRIMOINE DÉFENSIF : RECOMMANDATIONS

- > **Créer** des circuits de valorisation touristique autour du patrimoine défensif (tours génoises, paolines, maisons fortes et castrum) en s'appuyant sur le réseau qu'il forme

## ▶ ARCHITECTURE VERNACULAIRE ET SAVANTE : RECOMMANDATIONS

- > A partir d'un travail d'inventaire exhaustif, définir les interventions à mener selon les priorités : entretien / restauration / réhabilitation / changement d'usage

### Les tours littorales et tours de l'intérieur.

Rondes, perchées sur des promontoires ou dominant les marines, les tours de guet résistent au temps. Véritables emblèmes du Cap Corse, elles ont été élevées au XVI<sup>e</sup> siècle, au temps de la domination génoise. Objectif : mieux lutter contre les invasions barbaresques et contrôler le trafic maritime. Des trente sentinelles de schiste construites le long des 92 km de côtes capcorsines, il n'en reste plus que



quinze debout, plus ou moins bien conservées. Les tours de l'intérieur, tours carrées des hameaux capcorsins sont un symbole de prestige social. Construites entre le XIII<sup>e</sup> et le XVII<sup>e</sup> siècle, ces châteaux forts répondent à des objectifs défensifs. Abandonnées jusque dans les années 60, elles ont été restaurées et sont de nouveau habitées. Chaque commune en compte au moins une. Morsiglia en compte encore neuf debout.



**Les cimetières et mausolées.** Il s'agit ici des cimetières et mausolées que l'on trouve en dehors du contexte urbain. Lorsque l'on sillonne le territoire, il n'est pas rare de rencontrer au détour d'une route ou d'un chemin, un de ces monuments funéraires. La particularité est que les mausolées et les cimetières sont généralement situés à proximité des villages sans forcément être attenants à ceux-ci. Il existe quelques exceptions où l'éloignement

significatif questionne. Cette présence en "pleine nature" représente cette marque identitaire qui fait la caractéristique du Cap. L'architecture travaillée dans la sobriété de ces pièces uniques, ou de ces ensembles, contraste avec la nature sauvage du maquis qui les accueille. Ils sont seuls dans la nature ou accompagnés d'un petit espace jardiné qui fournit un écrin domestique faisant transition.



**Les moulins emblèmes de l'exploitation des ressources.** Terre venteuse, les habitants ont su exploiter cette ressource énergétique en construisant des moulins sur les crêtes. Sur les treize moulins en activité au milieu du XIXe siècle, sept sont encore visibles. Certains, en ruine, sont envahis par le maquis ; deux dominent le col de la Serra (commune de Centuri). Ils n'ont plus de toit. L'un sert de bergerie tandis que le second, abandonné, possède encore

sa double meule. Ils font face au moulin Mattei, illustre représentant qui marque de sa présence emblématique la Pointe du Cap. Cette ressource est aujourd'hui encore exploitée. Le moulin Mattei est aussi un emblème publicitaire pour la boisson apéritive "Cap Corse", il symbolise de façon plus large la transformation de denrées alimentaires issues du Cap.



**Le patrimoine religieux "diffus".** La structuration du territoire se compose d'une armature d'éléments

culturels qui permet d'entretenir des réseaux de découverte de celui-ci, et d'en comprendre le fonctionnement.







---

# PROGRAMME D' ACTIONS

## 📄 RÉCAPITULATIF DES FICHES ACTIONS

# ENJEU 1 : L'authenticité du paysage bâti sans compromettre le développement

### OBJECTIF 1. 1 : Préserver les éléments patrimoniaux forts, spécifiques

#### Fiche action 1.1.1

Protéger les cônes de vues sur le patrimoine d'exception

#### Fiche action 1.1.2

Préserver et valoriser le patrimoine défensif : une stratégie d'intervention collective

#### Fiche action 1.1.3

Préserver et valoriser le patrimoine spécifique : mémoire des usages et modes de vie

### OBJECTIF 1.2 : Maîtriser les logiques d'implantation dans le territoire

#### Fiche action 1.2.1

Conforter les pôles urbains agglomérés

#### Fiche action 1.2.2

Inscrire le développement des Hameaux et villages dans le respect des modes traditionnels

#### Fiche action 1.2.3

Requalifier et mettre en valeur les marines

#### Fiche action 1.2.4

Organiser les espaces bâtis moyennement denses de l'intérieur du territoire

#### Fiche action 1.2.5

Organiser les espaces bâtis moyennement denses en plaine et sur le littoral

#### Fiche action 1.2.6

Limiter l'urbanisation diffuse à l'existant

#### Fiche action 1.2.7

Définir les composantes d'un hameau nouveau intégré à l'environnement

#### Fiche action 1.2.8

Adapter le développement des hameaux et villages selon leurs typologies de constitution

### OBJECTIF 1. 3 : Concevoir et aménager des espaces publics de qualité au service du lien social dans la recherche de l'authenticité et de la simplicité

#### Fiche action 1.3.1

Recenser et qualifier les espaces publics à enjeux au vu des pratiques locales

#### Fiche action 1.3.2

Définir les actions de préservation et de mise en valeur selon les différentes typologies d'espaces publics

**OBJECTIF 1. 4 : Prendre en compte le "déjà là" et intervenir sur un cadre bâti existant, en respect de la manière locale**

**Fiche action 1.4.1**

Intervenir sur un cadre existant : transmission des formes et mutation des usages

**Fiche action 1.4.2**

Intervenir sur l'existant : manière locale et matériaux

**OBJECTIF 1. 5 : Orienter les principes constructifs dans les cas d'interventions neuves avec un vocabulaire et des références locaux explicites**

**Fiche action 1.5.1**

Construire en adaptant les modes et usages locaux 1/4 : la volumétrie

**Fiche action 1.5.2**

Construire en adaptant les modes et usages locaux 2/4 : construire dans la pente

**Fiche action 1.5.3**

Construire en adaptant les modes et usages locaux 3/4 : compositions des élévations

**Fiche action 1.5.4**

Construire en adaptant les modes et usages locaux 4/4 : activités et commerces

**OBJECTIF 1. 6 : Permettre le développement d'une architecture contemporaine assumée, loin de toute banalité, pastiche et imitation, en lien avec la manière locale**

**Fiche action 1.6.1**

Réaliser une création architecturale contemporaine 1/3 : la volumétrie

**Fiche action 1.6.2**

Réaliser une création architecturale contemporaine 2/3 : construire dans la pente

**Fiche action 1.6.3**

Réaliser une création architecturale contemporaine 4/3 : éléments d'architecture

---

## **ENJEU 2 : Un équilibre entre paysage "sauvage" et "domestiqué"**

**OBJECTIF 2.1 : Favoriser l'aspect naturel et sauvage des crêtes et des caps par la préservation ou la requalification de ces composantes**

**Fiche action 2.1.1**

Requalifier les caps construits par l'insertion paysagère du bâti existant

**Fiche action 2.1.2**

Préserver la naturalité des caps non construits

**Fiche action 2.1.3**

Intégration paysagère des équipements d'infrastructure d'énergie et des réseaux, existants et à venir

**Fiche action 2.1.4**

Préserver les crêtes secondaires vis-à-vis du bâti

**OBJECTIF 2.2 : Favoriser l'aspect naturel des plages et arrière-plages par la préservation ou la requalification de ces composantes**

**Fiche action 2.2.1**

Valoriser les plages et arrière-plages par des aménagements réversibles, adaptés au site

**Fiche action 2.2.2**

Requalifier les infrastructures de stationnement et les voiries aux abords des plages

**Fiche action 2.2.3**

Amorcer une réflexion sur l'aménagement global des plages et arrières-plages : l'exemple de Tamarone

**Fiche action 2.2.4**

Requalifier et valoriser les ripisylves

**OBJECTIF 2.3 : Entretien et gérer les espaces naturels en intégrant une approche paysagère sur l'ensemble du Cap et plus particulièrement au niveau des unités inhabitées**

**Fiche action 2.3.1**

Préserver la naturalité des unités paysagères inhabitées

**Fiche action 2.3.2**

Valoriser les espaces à enjeux écologiques

**Fiche action 2.3.3**

Permettre l'exploitation sylvicole ou de verger de façon intégrée au paysage

**Fiche action 2.3.4**

Intégrer les ouvrages de DFCI au paysage

**OBJECTIF 2.4 : Préserver et reconquérir les espaces jardinés notamment dans les espaces périphériques et en terrasses des hameaux et dans les parcs de maisons d'américains**

**Fiche action 2.4.1**

Amorcer une réflexion pour la reconquête des espaces jardinés autour des hameaux et la préservation des parcs de maisons d'américains

**Fiche action 2.4.2**

Préserver les espaces jardinés autour des hameaux et les parcs de maisons d'américains

**OBJECTIF 2.5 : Encourager le développement des exploitations agricoles comme outil de « jardinage » du paysage et comme levier de développement économique et touristique**

**Fiche action 2.5.1**

Favoriser une agriculture à forte valeur ajoutée ou de niche

**Fiche action 2.5.2**

Valoriser les potentialités agricoles par la communication

## ENJEU 3 : La découverte d'un paysage monumental unique

**OBJECTIF 3.1 : Développer et gérer un réseau de sentiers dans une logique transversale, pour la connaissance et la découverte du territoire**

**Fiche action 3.1.1**

Valoriser et mettre en réseau les sentiers du Cap Corse comme vecteur de découverte de la monumentalité paysagère

**Fiche action 3.1.2**

Définir un cadre unifié en terme de balisage et de signalétique des sentiers

**OBJECTIF 3.2 : Mettre en valeur le paysage depuis la départementale**

**Fiche action 3.2.1**

Développer l'insertion paysagère des ouvrages et équipements en bord de route

**Fiche action 3.2.2**

Requalifier les délaissés et les points de vue

**OBJECTIF 3.3 : Mettre en valeur le paysage depuis la mer**

**Fiche action 3.3.1**

Développer l'insertion paysagère des projets depuis la mer

---

## ENJEU 4 : Le Cap-Corse, territoire d'une citoyenneté du paysage

**OBJECTIF : Mobiliser les habitants du Cap Corse et mettre en oeuvre une gouvernance partagée et citoyenne pour le suivi, l'animation et l'évaluation de la charte architecturale et paysagère**

**Fiche action "MISE EN OEUVRE DE LA CHARTE"**

Mise en oeuvre de la charte allouer des moyens et deployer des actions pour faire vivre la charte

**Fiche action "PARTICIPATION"**

Pérenniser les instances collaboratives mises en place pour l'élaboration de la charte, poursuivre la mobilisation citoyenne



---

# GLOSSAIRE

### **Anthropisé (anthropique)**

Se dit d'un paysage, d'un sol, d'un relief dont la formation (et la transformation) résulte essentiellement de l'intervention humaine : aménagements, constructions, exploitations des ressources, etc.

### **Association foncière urbaine de projet (AFUP)**

Créée par la loi ALUR, une AFUP est une association foncière dont l'objet est de permettre la cession des terrains inclus dans son périmètre, après avoir réalisé un projet associant une opération de remembrement et une opération d'aménagement (article L.322-12 du Code de l'Urbanisme). L'AFUP vise à conforter et à préciser des pratiques existantes, qui pouvaient jusqu'alors se réaliser à travers des associations foncières urbaines libres (AFUL) ou des AFU autorisées (AFUA).

### **Cône de vue**

Angle de vue à partir duquel un site est apprécié.

### **Covisibilité**

Elle s'apprécie de deux manières :

- une relation de perception visuelle réciproque entre deux lieux ou deux objets ;
- une perception visuelle simultanée à partir d'un même point de vue de deux lieux.

### **Conservatoire du littoral et des rivages lacustres**

Etablissement public de l'État à caractère administratif créé par la loi du 10 juillet 1975 et placé sous la tutelle du ministère en charge du développement durable. Souvent simplement appelé "Conservatoire du littoral", sa compétence s'étend à toutes les communes littorales. Il a pour mission de mener, après avis des conseils municipaux et en partenariat avec les collectivités territoriales intéressées, une politique foncière de sauvegarde de l'espace littoral et de respect des sites naturels et de l'équilibre écologique (article L.322-1.1 du code de l'environnement). En ce sens, le Conservatoire du Littoral procède à l'acquisition de terrains en bord de littoral dans la perspective de les protéger durablement : les parcelles acquises peuvent être soit menacées

par l'urbanisation, soit dégradées ; l'objectif étant la restauration, l'aménagement ou la sauvegarde des sites, dans le respect des équilibres naturels. Le Conservatoire du Littoral est habilité à recevoir également des donations foncières. Une part significative de son budget est consacrée à la réalisation de travaux d'aménagement et à l'entretien du patrimoine naturel en bord de littoral.

### **Déprise agricole**

Abandon progressif d'une région rurale par l'arrêt ou la forte diminution de l'exploitation des terres (par les cultures ou l'élevage) et dont les effets sont perceptibles dans l'espace et le paysage. Dans le Cap Corse, la déprise agricole s'est traduite notamment par l'abandon des terres anciennement cultivées et la dégradation du bâti agricole et/ou du patrimoine bâti dans les hameaux, par manque d'entretien. Elle continue de s'exprimer aujourd'hui par une sous-exploitation de certaines parcelles maintenues agricoles.

### **Élévation**

Représentation en 2 dimensions d'une façade d'un bâtiment. Chaque élévation est nommée selon sa position par rapport à la rue (élévation avant, arrière, droite ou gauche) ou aux points cardinaux (élévation nord, sud, est ou ouest).

### **Entité paysagère**

Partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels (topographie, nature des sols, climat ...) et /ou humains (type de culture, d'élevage, mode d'occupation ...) et de leur interrelation. Elle est marquée par des dynamiques paysagères. L'entité paysagère regroupe plusieurs unités paysagères. Dans le Cap Corse, on compte trois entités paysagères : la côte Est, la pointe du Cap et la côte Ouest. Leurs frontières sont marquées par les lignes de crêtes principales.

---

### **Espaces Boisés Classés (EBC)**

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements (article L.130-1 du code de l'urbanisme). Le classement d'un EBC peut s'effectuer dans toutes les secteurs d'une commune (en secteur urbanisé, comme en zone agricole, naturelle et même forestière). Le classement d'un EBC dans une zone d'un PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le code forestier.

### **Espaces remarquables ou caractéristiques du littoral (au sens de la Loi Littoral)**

Au sens de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme doivent préserver les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, ainsi que 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.

L'identification des ERC au sein des documents d'urbanisme entraîne leur protection, notamment au travers d'une interdiction de construire. 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. Il peut également être autorisé certains travaux, lorsque ceux sont jugés nécessaires à l'exercice des missions de service public.

### **Étagelement**

L'étagelement, en écologie, est la disposition des caractères naturels en fonction de l'altitude et des climats qui en découlent. Par extension, l'étagelement fait référence à la stratification des différents types d'habitat et de la végétation :

- étage montagnard ;
- étage des hameaux ;
- étage sous-hameaux.

### **FEDER**

Le Fond Européen de Développement Régional (FEDER) vise à renforcer la cohésion économique et sociale au sein de l'Union Européenne en corrigeant les déséquilibres régionaux. Il finance :

- des aides directes aux investissements réalisés dans les entreprises (en particulier les PME) afin de créer des emplois durables ;
- des infrastructures liées notamment à la recherche et l'innovation, aux télécommunications, à l'environnement, à l'énergie et au transport ;
- des instruments financiers (fonds de capital-risque, fonds de développement local, etc.) afin de soutenir le développement régional et local et favoriser la coopération entre les villes et les régions ;
- des mesures d'assistance technique.

### **Hameau nouveau intégré à l'environnement**

Les lois Littoral et Montagne rendent possible la création de "Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement", à condition que leur création soit envisagée dans les PLU.

La notion de hameau nouveau intégré à l'environnement n'est pas définie clairement. L'analyse des doctrines administratives et des jurisprudences permet toutefois de considérer la densité, la continuité urbaine, l'adaptation à la topographie, le traitement architectural et l'intégration paysagère des constructions comme des éléments d'appréciation à prendre en compte. En outre, il ne peut y avoir de hameau nouveau intégré à l'environnement sur le seul fondement d'initiatives privées.

### **Insertion paysagère**

L'insertion paysagère vise à limiter l'impact visuel d'un bâtiment ou d'une infrastructure dans un paysage donné.

### **Intégration paysagère**

L'intégration paysagère est une notion subjective qui renvoie au degré d'insertion d'un ou plusieurs éléments dans le paysage, en tenant compte d'une notion d'acceptation sociale et/ou culturelle.

### **LEADER (Programme)**

Dans le cadre de la politique agricole commune, le programme LEADER constitue un axe méthodologique du programme de développement rural destiné à financer des projets pilotes à destination des zones rurales. Concrètement, des territoires (Pays ou Parcs Naturels Régionaux) élaborent une stratégie et un programme d'actions. Ils sont ensuite sélectionnés par un appel à projets régional. Les territoires retenus, organisés en Groupes d'action locale (GAL), se voient allouer une enveloppe financière destinée à mettre en œuvre le programme d'actions. Un comité de programmation composé d'acteurs publics et privés locaux assurent ensuite la sélection des projets s'inscrivant dans ce programme d'actions.

### **Mitage**

Le mitage est une conséquence de l'étalement urbain. Il désigne un développement dispersé et parfois anarchique d'une forme d'urbanisation essentiellement résidentielle et pavillonnaire. Le phénomène de mitage s'observe en zone périurbaine, sous l'effet de fortes pressions foncières ou/et touristiques et en l'absence d'une réglementation d'occupation du sol suffisamment cohérente et contraignante. Le mitage s'oppose au caractère concentré des villages et hameaux traditionnels.

### **Natura 2000**

Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, définis à l'échelle européenne et identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Il vise à concilier préservation de la nature et préoccupations socio-économiques, au travers de la constitution d'un réseau écologique de zones spéciales destinées à protéger l'habitat naturel d'espèces animales ou végétales menacées.

Le classement en zone Natura 2000 n'interdit pas la poursuite d'activités économiques ou de loisirs compatibles avec leur protection et le zonage des sites doit être un compromis entre les impératifs scientifiques, socioprofessionnels et politiques. En France, le réseau Natura 2000 comprend 1758 sites, dont près de 90 situés en Corse.

### **Office national des forêts (ONF)**

Etablissement public à caractère industriel et commercial créé en 1965. Il est placé sous la tutelle du ministère de l'Agriculture et du ministère de l'Environnement. Il gère les forêts dites publiques (propriétés de l'État et des collectivités locales) et réalise diverses missions de service public (protection du littoral, défense des forêts contre l'incendie, restauration des terrains en montagne, etc.). L'ONF peut mettre en place, dans les forêts domaniales qu'il administre, des réserves biologiques domaniales pour protéger les espèces et le milieu naturel. Elles peuvent être ouvertes ou fermées à la fréquentation du public.

### **Organisation spatiale**

Organisation de l'espace urbain ou rural en fonction :

- des ressources naturelles (exploitation de l'eau, des forêts, ...);
- du relief (organisation en terrasse sur les terrains en pente, ...);
- du climat (exposition solaire, vent, ...);
- des besoins de sécurité ou défensif (sur un promontoire, ...);
- de l'économie (axe d'échange, ...);
- des rapports sociologiques (église, mairie et maison chef au milieu du village, ...).

---

## **PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)**

Instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) constitue la pierre angulaire des documents d'urbanisme (SCOT et PLU). Les orientations générales du PADD, portant sur les objectifs politiques en matière d'aménagement et d'urbanisme, doivent permettre de justifier les choix réglementaires ultérieurs (plan de zonage et règlement des PLU en particulier).

## **PADDUC (Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse)**

Approuvé en octobre 2015, le PADDUC définit la stratégie de développement à l'échelle régionale, en fixant les objectifs de la préservation de l'environnement de l'île et de son développement économique, social, culturel et touristique, dans le respect des principes énoncés aux articles L.110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme et de l'ensemble du corpus législatif en vigueur.

Selon la hiérarchie des documents d'urbanisme, le PADDUC constitue le document de planification de rang supérieur. En ce sens, il s'impose à l'ensemble des documents d'urbanisme élaborés en Corse (SCOT, PLU et cartes communales). Il a de surcroît valeur de directive territoriale d'aménagement (DTA), de schéma de mise en valeur de la mer (SMVM), de schéma régional d'aménagement et de développement du territoire (SRADT) et de schéma régional de transport. Il se substitue à l'ancien Schéma Régional d'Aménagement de la Corse (SAR).

## **Patrimoine**

Étymologiquement, le terme désigne ce qui est hérité du père (patrimonium). Par extension, il définit ce qui est considéré comme l'héritage commun d'un groupe.

## **Paysage**

Depuis sa création au XVIème siècle pour désigner l'arrière plan des tableaux, la signification du terme paysage a beaucoup évolué, jusqu'à devenir excessivement complexe. Aujourd'hui, la notion de paysage prend en compte, à la fois des aspects objectifs (d'ordre fonctionnel, technique et

scientifique) et des aspects subjectifs (qui relèvent de la sensibilité, de la perception de chacun). Il convient dès lors de penser le paysage comme un système complexe de relations articulant au moins trois composantes interdépendantes :

- le paysage espace-support : il s'agit d'une portion d'espace soumis à la vue, composée d'objets, appropriée par différents groupes sociaux ;
- le paysage espace-visible ;
- le paysage-représentation ou espace vécu.

La notion et la perception du paysage restent toutefois éminemment subjectives. Quelques citations à l'appui de ce constat :

*"Les individus perçoivent le paysage selon leur propre sensibilité."* V. Clément

*"Le paysage est l'expression observable par les sens à la surface de la Terre de la combinaison entre la nature, les techniques et la culture des hommes. Il est essentiellement changeant et ne peut être appréhendé que dans sa dynamique, c'est-à-dire dans le cadre de l'Histoire qui lui restitue sa quatrième dimension. Le paysage est acte de liberté."* Jean Robert Pitte

*"Le plus simple et le plus banal des paysages est à la fois social et naturel, subjectif et objectif, spatial et temporel, production matérielle et culturelle, réel et symbolique. Le paysage est un système qui chevauche le naturel et le social. Il est une interprétation sociale de la nature."* G. Bertrand

## **PDIPR**

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) recense, dans chaque département, les itinéraires ouverts à la randonnée pédestre, éventuellement équestre et VTT. Il revient à chaque conseil départemental d'établir un PDIPR en application de l'article L361-1 du Code de l'Environnement.

## **Pignon**

Le pignon désigne la partie supérieure triangulaire du mur d'un bâtiment.

## **Pittoresque**

Qui, par sa disposition originale et son aspect séduisant est digne d'être peint.

### **PLU (Plan Local d'urbanisme)**

En France, le plan local d'urbanisme (PLU) est le principal document de planification urbaine, élaboré soit à l'échelle d'une commune (PLU), soit à l'échelle d'une intercommunalité (PLUi). Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS), depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

Le PLU doit permettre l'émergence d'un projet partagé, prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités des communes concernées. Il a pour objectif de définir les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes de développement durable, en particulier par une gestion économe de l'espace. A l'appui d'un diagnostic territorial, le PLU définit les orientations de la politique municipale (ou intercommunale) en matière d'urbanisme et d'aménagement à moyen ou long terme (PADD) et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol, en définissant les dispositions nécessaires à la protection des espaces naturels et agricoles et celles permettant d'encadrer le développement urbain (formes et qualité).

Outre la traduction d'un projet, le PLU doit respecter les dispositions législatives et réglementaires qui s'imposent à lui. Depuis octobre 2015, il doit également être compatible avec le PADDUC.

### **Préservation de la nature**

La préservation de la nature est une démarche qui vise à protéger la nature pour elle-même, selon un point de vue biocentré (par opposition à un point de vue anthropocentré qui donne priorité au bien être et au développement humain).

### **Ripisylve**

Ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes le long des rives d'un cours d'eau, d'une rivière ou d'un fleuve ; la notion de rive désignant le bord du lit mineur (hors crues) du cours d'eau, non submergée en période d'étiage (période où les eaux sont les plus basses). La végétation constituant la ripisylve est composée de peuplements adaptés à la présence d'eau sur des périodes plus ou moins longues : souvent des saules, aulnes, frênes en bordure, érables

et ormes en hauteur, chênes pédonculés et charmes sur le haut des berges. Les ripisylves jouent un rôle écologique important. En particulier, elles offrent des habitats naturels spécifiques, variant selon l'altitude et l'importance du cours d'eau. Elles forment des corridors biologiques et écologiques, jouant pour ces raisons un rôle majeur pour le maintien de la biodiversité. Enfin, véritables filtres, elles protègent la qualité de l'eau et d'une partie des zones humides du bassin versant, les berges et les sols riverains.

### **Sites classé ou inscrit**

La loi du 2 mai 1930 organise la protection des monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente, du point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général.

Elle comprend 2 niveaux de servitudes :

- les sites classés, dont le caractère exceptionnel et la valeur patrimoniale justifient une protection de niveau national et une politique rigoureuse de préservation ;
- les sites inscrits, dont le maintien de la qualité appelle une certaine surveillance.

De la compétence du Ministère de l'Écologie, les dossiers de proposition de classement ou d'inscription sont élaborés par la DREAL sous l'égide du Préfet de Département. Limitée à l'origine à des sites ponctuels tels que cascades et rochers, arbres monumentaux, chapelles, sources et cavernes, l'application de la loi du 2 mai 1930 s'est étendue à de vastes espaces formant un ensemble cohérent sur le plan paysager tels que villages, forêts, vallées, gorges et massifs montagneux.

L'Architecte des bâtiments de France et l'inspecteur des sites sont les garants administratifs de la qualité du paysage. Ils veillent conjointement sur les espaces inscrits ou classés : L'architecte des Bâtiments de France (ABF), de par ses compétences dans le domaine du patrimoine bâti, s'intéresse plus aux aspects construits du site et à la conservation des traces de l'empreinte humaine inscrites dans le paysage (ex : patrimoine vernaculaire, patrimoine historique, murets, murs de soutènement, terrasses, ruines, etc.). L'inspecteur des sites de la DREAL veille au maintien de

---

la qualité paysagère du site, au respect des motifs qui ont présidé à son classement. Il s'assure également des autres dimensions environnementales dans les projets qui sont soumis à son examen, notamment la protection des milieux naturels, écosystèmes, espèces végétales,

En conséquence, toute modification de l'état ou de l'aspect d'un site classé nécessite une autorisation préalable soit du préfet, soit du ministre chargé des sites après consultation d'une commission départementale, préalablement à la délivrance des autorisations de droit commun. En site inscrit, les demandes d'autorisation de travaux susceptibles d'affecter l'espace sont soumises à l'ABF qui émet un avis simple, sauf pour les travaux de démolition qui sont soumis à un avis conforme. Les sites inscrits en fonction de leurs enjeux diagnostiqués dans l'étude paysagère peuvent éventuellement accepter des aménagements et une évolution de l'urbanisation, sous réserve de vérifications des impacts, et de la mise en place de dispositions d'encadrement appropriées.

#### **SMVM (Schéma de mise en valeur de la mer)**

Document de planification introduit par la loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat le SMVM précise les vocations des différents secteurs de l'espace maritime et les conséquences qui en résultent pour l'utilisation des diverses parties du littoral qui lui sont liées. Il définit notamment les zones qui sont affectées au développement industriel et portuaire, aux cultures marines et aux activités de loisirs, ainsi que les conditions de la compatibilité entre la terre et la mer. Il précise également les mesures de protection du milieu marin. Lorsqu'il existe, le SMVM doit être pris en compte dans les PLU.

#### **Structure paysagère**

Agencement d'éléments topographiques, minéraux, végétaux, architecturaux ... constituant des ensembles cohérents qui organisent et qualifient un espace. Elles sont naturelles (crête, ripisylve, réseau hydrographique) ou façonnées par l'homme (réseaux de haies, de murets, de canaux, de fossés, système de terrasses, formes urbaines).

#### **Unité paysagère**

Portion de territoire dont l'appréhension visuelle est indépendante de ses voisines. Dans le Cap Corse, on observe deux types d'unités paysagères : les unités paysagères habitées, qui présente une occupation humaine bâtie sous la forme de hameaux, et inhabitées, qui ne présente aucune occupation humaine bâtie (ou de très rares constructions isolées et peu prégnantes). Leurs frontières sont marquées par les lignes de crêtes secondaires.

#### **Urbanisation diffuse**

Elle se caractérise par un habitat individuel pavillonnaire souvent dispersé et très peu dense, éloigné de tout groupement bâti. A grande échelle, le phénomène d'urbanisation diffuse peut modifier de façon substantielle la qualité et l'intégrité des paysages.

### **ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)**

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a été initié en 1982 par le ministère chargé de l'environnement en coopération avec le muséum national d'histoire naturelle. L'inventaire des ZNIEFF est mené dans chaque région par des spécialistes dont le travail est validé par le conseil scientifique régional du patrimoine naturel sur la base des connaissances régionales. Il est ensuite transmis au muséum national d'histoire naturelle qui en assure la validation définitive et la gestion informatisée. L'objectif est d'identifier et de décrire les secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

En dépit du fait que les ZNIEFF n'ont pas de portée réglementaire (contrairement aux sites Natura 2000 ou aux sites classés et inscrits notamment) l'inventaire des ZNIEFF est devenu aujourd'hui un des éléments majeurs de la politique de protection de la nature. Il doit être consulté dans le cadre de projets d'aménagement du territoire (document d'urbanisme, création d'espaces protégés, élaboration de schémas départementaux de carrière....).

---

# LE CADRE LÉGISLATIF

## Loi “Montagne”

La loi montagne du 9 janvier 1985 reconnaît la spécificité des espaces montagnards, de leur aménagement et de leur protection. Elle définit la montagne comme une zone où les conditions de vie sont plus difficiles, freinant ainsi l'exercice de certaines activités économiques, entre autre lié à l'altitude, aux conditions climatiques et aux fortes pentes.

La loi Montagne est une loi d'aménagement et d'urbanisme et a pour but de permettre aux populations montagnardes de vivre et travailler dans leurs régions en surmontant les handicaps naturels, économiques et sociaux : en facilitant notamment la diversité de l'offre touristique et en protégeant et valorisant le patrimoine naturel et culturel.

Dans les communes de montagne, la loi tente d'établir un équilibre entre le développement et la protection de la montagne, notamment à travers 3 axes :

- assurer la maîtrise d'un développement d'initiative locale ;
- engager l'économie de la montagne dans des politiques de qualité ;
- participer à la protection des espaces naturels et des paysages et promouvoir le patrimoine culturel ainsi que la réhabilitation du bâti existant.

Différents dispositifs de la loi Montagne participent à la protection du patrimoine naturel et culturel des communes, et s'impose également aux documents d'urbanisme des communes concernées.

## Loi “Littoral”

La loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral définit les conditions d'utilisation et de mise en valeur des espaces terrestres, maritimes et lacustres. Cette loi d'aménagement et d'urbanisme a notamment pour objectif :

- la protection des équilibres biologiques et écologiques, la préservation des sites, des paysages et du patrimoine culturel et naturel du littoral ;
- la préservation et le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau.

Différents dispositifs de la loi participent à la protection du patrimoine et des paysages, notamment au travers de dispositions visant à maîtriser le développement de l'urbanisation et à protéger strictement les espaces et les milieux naturels les plus caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral.

Au sens de la loi Littoral, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit “en continuité” de l'existant et seulement au sein des secteurs bâtis considérés comme “agglomération” ou comme “village”, soit en “Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement”, mais limitée par la création de coupures d'urbanisation. Dans les espaces proches du rivage, une règle d'inconstructibilité est appliquée dans la bande littorale des 100 mètres (calculé à compter de la limite haute du rivage).

La loi Littoral s'applique aux communes riveraines des mers et océans, étangs salés et plans d'eau naturels ou artificiels de plus de 1000 hectares. En ce sens, elle s'applique à 17 communes sur 18 au sein de la communauté de communes du Cap Corse, qui ont dès lors obligation d'intégrer les dispositions de la loi dans leur document d'urbanisme.

### Loi “Paysage”

La loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages est une loi qui vise à protéger et mettre en valeur les paysages qu'ils soient naturels, urbains, ruraux, banals ou exceptionnels. C'est une loi qui définit un juste équilibre entre les mesures conservatoires destinées à préserver patrimoine, identités, traditions et les processus d'aménagement.

Cette loi vise à accompagner les évolutions sociétales et leurs traductions dans les paysages. Elle donne de surcroît un statut officiel au paysage et a pour effet de :

- modifier les dispositions législatives en matière d'enquête d'utilité publique afin de proposer une meilleure concertation autour des projets d'aménagement, et élargir ainsi les possibilités de débat autour des projets publics ;
- compléter le code de l'urbanisme en matière de permis de construire, demandant une étude d'insertion dans l'environnement et d'impact visuel des nouveaux bâtiments et de leurs abords. Ces dispositions, assorties de mesures d'incitations fiscales et réglementaires, visent à préserver la “qualité paysagère” aux abords de groupements bâtis en expansion, en bord de mer ou en montagne ;
- compléter les dispositifs de protection, élargissant les compétences du Conservatoire du littoral, renforçant les chartes des parcs naturels régionaux, et définissant des Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), en remplacement des anciennes ZPPAUP (Zones de Protection du Patrimoine Architecturale Urbain et Paysager). Cette loi traduit le glissement d'une analyse des grands paysages et des grands sites touristiques vers le “tout” paysage. Tout espace rural ou urbain devient un élément de paysage à prendre en compte dans l'aménagement. (Y. Veyret)

### Loi Grenelle

Avec la loi portant Engagement National pour l'Environnement (loi ENE dite loi Grenelle 2) du 12 juillet 2010, les PLU deviennent l'un des outils essentiels permettant une gestion économe des sols. Les objectifs généraux de la loi Grenelle 2 en matière d'urbanisme visent en effet à renforcer la lutte contre l'étalement urbain et à mieux prendre en compte l'environnement et le développement durable (lutte contre le réchauffement climatique et réduction des gaz à effet de serre, restauration de la biodiversité et des continuités écologiques)

En ce sens, la loi Grenelle 2 assigne désormais aux collectivités la nécessité d'établir leurs documents d'urbanisme (SCOT et PLU notamment) en tenant compte, outre un renforcement de la lutte contre l'étalement urbain, de :

- l'adaptation au changement climatique et à l'efficacité énergétique
- la prise en compte la biodiversité dans les choix de développement et d'aménagement
- la recherche d'un aménagement maîtrisé et durable à l'échelle des territoires, par des choix prioritaires en termes de densification plutôt que d'extension urbaine

Outre le rôle central fixé aux PLU, la loi Grenelle 2 a également renforcé la loi Littorale et la loi Montagne.

---

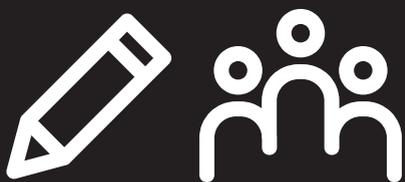
---

## Loi ALUR

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, publiée en mars 2014 vise à faciliter l'accès au logement des ménages et favoriser la construction en privilégiant la qualité du cadre de vie.

Des mesures importantes en découlent notamment en matière d'urbanisme, pour accélérer la construction dans les communes. Le volet urbanisme de la loi ALUR provoque en ce sens des changements importants et les PLU ont désormais pour objectif de faciliter et d'accroître l'effort de construction dans les communes, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain.

Au fil des années, et notamment depuis le vote de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) en décembre 2000, l'évolution de l'arsenal juridique concoure à une limitation de plus en plus forte du développement urbain en dehors des secteurs déjà construits et agglomérés, la perspective étant de préserver les terres agricoles et naturelles (lutte contre l'étalement urbain) et d'obliger à construire prioritairement au sein des espaces déjà bâtis (par densification et renouvellement urbain).



---

# ADRESSES UTILES

**Communauté  
de communes du Cap Corse**

Maison du Cap  
Port Toga  
20200 Ville di Pietrabugno  
04 95 31 02 32  
cc.capcorse@wanadoo.fr  
www.destination-cap-corse.com

**Collectivité  
territoriale de Corse**

22, Cours Grandval –  
BP 215 20187 Ajaccio Cedex  
04 95 51 64 64  
www.corse.fr

**Conseil général  
de la Haute-Corse**

Rond Point Mal Leclerc  
20200 Bastia  
04 95 55 55 55  
www.cg2b.fr

**Chambre des métiers  
et de l'artisanat  
de Haute-Corse  
Casa di l'Artisgiani**

3, rue Marcel Paul  
20200 Bastia  
04 95 32 83 00  
www.cmahc.fr

**Chambre de commerce et  
d'industrie de Bastia Haute-  
Corse**

hôtel consulaire, nouveau port  
20293 Bastia Cedex  
04 95 54 44 44  
www.bastia.aeroport.fr

**Agence de développement  
économique de la Corse  
(ADEC)**

04 95 50 91 40  
adec.corsica.fr  
*Outil de la Collectivité Territoriale  
de Corse, elle a pour missions  
d'impulser, coordonner et animer  
le développement économique de  
la Corse. Elle s'occupe notamment  
du financement des entreprises.  
Antenne en Haute-Corse.*

**Agence d'aménagement  
durable, de planification  
et d'urbanisme de la Corse  
(AAUC)**

5, rue Prosper Mérimée  
CS 40001  
20181 AJACCIO cedex 1  
04 95 10 98 64  
aauc@ct-corse.fr  
*Définition des politiques  
d'aménagement et de  
développement. Assistance à  
l'élaboration des documents  
d'urbanisme. Elaboration, mise  
en œuvre et suivi du PADDUC.  
Elaboration des politiques air-  
énergie-climat.*

**Conseil d'Architecture  
d'Urbanisme et de  
l'Environnement de Haute  
Corse (CAUE)**

Immeuble L'Expo  
Avenue de la libération  
20600 Bastia  
04 95 31 80 90  
Rôle de conseil sur tout ce qui a  
trait à l'acte de bâtir ou de rénover  
y compris dans le domaine des  
énergies renouvelables.

**Office d'Equipement  
Hydraulique de Corse (OEHC)**

Av. Paul Giacobbi  
BP 678 20601 Bastia cedex  
04 95 30 93 93  
www.oehc.fr  
*L'office étudie, réalise et exploite les  
infrastructures pour le stockage et  
le transfert des eaux, des réseaux  
d'irrigation et d'assainissement,  
voire des ouvrages spécifiques aux  
milieux aquatiques.*

**Office de l'Environnement  
de la Corse (OEC)**

14 av. Jean Nicoli  
20250 Corte  
04 95 45 04 00  
www.oec.fr  
*Il intervient dans toutes  
les problématiques liées à  
l'environnement et notamment la  
gestion des eaux et des déchets.  
Syndicat Intercommunal  
d'Electrification et de Gaz du Nord  
Nord-Est de la Corse (SIEGNE) :  
Villa Alba, rue Impératrice Eugénie,  
Bastia. S'occupe de l'installation de  
lignes pour les bâtiments publics,  
lotissements ou logements de  
particuliers.*

---

**Office du développement agricole et rural de la Corse**

BP 618  
20601 Bastia  
04 95 30 95 30  
www.odarc.fr

**Chambre d'agriculture de la Haute-Corse**

15, av. Jean Zuccarelli, BP 215  
20293 Bastia Cedex  
04 95 32 84 40  
www.chambragri2b.fr

**CREPAC**

15, av. Jean Zuccarelli  
20200 Bastia  
04 95 34 02 41  
crepac@wanadoo.fr  
*Outil de promotion des produits agricoles et agro-alimentaires, des métiers et des territoires corses.*

**CIVAM Bio Corse**

20230 San Giuliano  
04 95 38 85 36  
www.civambiocorse.org  
*Association de développement de l'agriculture biologique corse. Pôle agronomique.*

**Observatoire du développement durable de Corse**

Av. Jean Nicoli  
20250 Corte  
04 95 45 04 00  
www.oddc.fr

**DREAL (Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement)**

Route d'Agliani, Montesoro  
20600 Bastia  
04 95 30 13 70  
www.corse.developpement-durable.gouv.fr

**Conservatoire du Littoral**

3, Rue du Commandant  
Luce de Casabianca  
20200 Bastia  
04 95 32 38 14  
www.conservatoire-du-littoral.fr

**Syndicat des hôteliers restaurateurs et résidences de tourisme**

Résidence Revinco, Bat. E4  
20290 Borgo  
04 95 30 79 15

**Gîtes de France en Corse**

77, cours Napoléon  
20000 Ajaccio  
04 95 10 06 14  
www.gites-corsica.com

**Fédération française de camping et de caravanning**

78, rue de Rivoli  
75004 Paris  
01 42 72 84 08  
www.ffcc.fr

**Agence du Tourisme de la Corse**

17, bd. du Roi Jérôme  
20181 Ajaccio Cedex 01  
04.95.51.77.77  
contact@ctc-atc.com  
www.corsica-pro.com  
www.visit-corsica.com  
*Coordonner l'ensemble des actions liées au développement du secteur touristique en Corse. Mettre en oeuvre la politique d'aide à la modernisation et au développement des structures d'accueil et d'hébergement ainsi que de l'élaboration de produits touristiques. Mettre en oeuvre une politique d'aménagement et de développement des espaces touristiques. Contribuer à la structuration de l'offre touristique sous tous ses aspects et observer les phénomènes touristiques.*

**Direction inter-régionale de la mer Méditerranée (DIRM)**

15 Bis, Boulevard Sampiero  
20000 Ajaccio  
04 95 20 13 63  
www.dirm.mediterranee.developpement-durable.gouv.fr  
*La direction interrégionale de la mer (DIRM) est en charge de la conduite des politiques de l'État en matière de développement durable de la mer, de gestion des ressources et de régulation des activités maritimes.*

## CULTURE

### **Fondation du Patrimoine Délégation Corse**

Espace Sant'Angelo  
Rue du Docteur Morucci  
20200 Bastia  
06 29 61 56 16  
[www.fondation-patrimoine.org/fr/corse-9](http://www.fondation-patrimoine.org/fr/corse-9)

*La délégation corse de la Fondation du Patrimoine a été créée en 1999 et oeuvre depuis à la restauration et la sauvegarde du bâti rural privé et public sur l'ensemble du territoire. Elle bénéficie de subventions et d'accords avec la Collectivité Territoriale de Corse, le Conseil Général de Haute-Corse et la Ville de Bastia.*

### **Service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute-Corse (STAP 2b)**

2, rue de la Paroisse - La Citadelle  
20200 Bastia  
04 95 32 19 30  
[sdap2B@culture.gouv.fr](mailto:sdap2B@culture.gouv.fr)  
[www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Corse/Patrimoine/Les-STAP](http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Corse/Patrimoine/Les-STAP)

*L'action des STAP est fondée sur trois grandes missions :*

- *Le conseil et la promotion d'un urbanisme et d'une architecture de qualité*
- *Le contrôle et l'expertise des projets menés dans les espaces protégés*
- *La conservation des monuments historiques*

### **DRAC**

Villa San Lazaro  
1, Chemin de la Pietrina  
CS 10003  
20704 Ajaccio cedex 9  
04 95 51 52 15

*Inventorier, étudier, protéger, conserver le patrimoine archéologique de l'île et les monuments historiques. Application de la législation sur l'archéologie préventive. Donne un avis concernant les aménagements réalisés dans les périmètres de protection des monuments historiques.*

---

# LES 18 COMMUNES DU CAP CORSE

## Mairie de Ersà

Lieu dit Convento  
20275 Ersà  
04 95 35 60 96  
mairieersa@wanadoo.fr

## Mairie d'Olcani

Hameau Ferragine  
20217 Olcani  
04 95 37 85 35  
mairieolcani@orange.fr

## Mairie de Barrettali

Hameau Chiesa,  
20228 Barrettali  
04 95 35 10 54  
secretariat.barrettali@wanadoo.fr  
www.barrettali.com

## Mairie de Luri

Lieu dit Piazza  
20228 Luri  
04 95 35 00 15  
mairiedeluri@wanadoo.fr

## Mairie d'Olmeta di Capocorso

Village  
20217 Olmeta di Capocorso  
04 95 37 84 04  
olmeta.capocorso@wanadoo.fr

## Mairie de Brando

Erbalunga - BP 28  
20222 Brando  
04 95 33 20 84  
mairie-de-brando@wanadoo.fr

## Mairie de Meria

Village  
20287 Meria  
04 95 35 42 97  
mairie.meria@wanadoo.fr

## Mairie de Pietracorbara

Lieu dit Oreta  
20233 Pietracorbara  
04 95 35 20 59  
mairie.pietracorbara@wanadoo.fr

## Mairie de Cagnano

Lieu dit Ortale  
20228 Cagnano  
04 95 35 01 67  
mairie.de.cagnano@orange.fr

## Mairie de Morsiglia

Lieu dit Casuccio  
20238 Morsiglia  
04 95 35 61 60  
morsiglia.mairie@wanadoo.fr

## Mairie de Pino

Lieu dit Chiesa  
20228 Pino  
04 95 35 12 70  
mairie.pino@orange.fr

## Mairie de Canari

Place du clocher - Pieve  
20217 CANARI  
04 95 37 80 17  
mairiecanari@wanadoo.fr

## Mairie de Nonza

Village 20217 Nonza  
04 95 37 82 82  
nonza@wanadoo.fr  
www.nonza.fr

## Mairie de Rogliano

Village  
20247 Rogliano  
04 95 35 42 04  
mairiederogliano@orange.fr

## Mairie de Centuri

Le Port  
20238 CENTURI  
04 95 35 60 06  
mairie-de-centuri@wanadoo.fr

## Mairie d'Ogliastru

Marine d'Albo  
20217 Ogliastru  
04 95 37 81 85  
mairieogliastru@wanadoo.fr  
www.mairie-ogliastro.com

## Mairie de Sisco

Lieu dit Monacaghja  
20233 Sisco  
04 95 35 20 01  
mairie.sisco@wanadoo.fr

## Mairie de Tomino

Lieu dit Mondolacce  
20248 Tomino  
04 95 35 42 37  
mairie.tomino@wanadoo.fr

---

## ❖ Une mission menée de mars 2014 à décembre 2015 par

Terre en vue, collectif des paysagistes  
Stéphane Baumeige, architecte du patrimoine  
Ateliers Dynamiques Urbaines, urbanistes  
l'ADéus, sociologues  
Studio madehok, agence de communication

---

## ❖ Maître d'ouvrage



## ❖ Assistance à Maîtrise d'Ouvrage



## ❖ Financée par



La Charte paysagère et architecturale du Cap Corse est cofinancée par l'Union européenne. L'Europe s'engage en Corse avec le Fonds européen de développement régional.



---

Direction artistique : Marion Dejean et Thomas Serrière  
Conception, maquette et iconographie : Marion Dejean  
Rédaction : Carole Dejean, Sylvie Escoffier

Crédits photos

Eric Giroud, Marion Dejean, Thomas Serrière, CAUE de Haute-Corse, DREAL, communauté de communes du Cap Corse, Dominique Antoni, Conservatoire du littoral, Stéphanie Desjobert, Jean Lou, L'Huberlulu, Michel Roux.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CAP CORSE

DÉCEMBRE 2015

