

Master 1 – Urbanisme et Aménagement  
Parcours Action locale et projets de territoire (APTER)  
Université Toulouse Jean Jaurès II

Thamié Amélie

# Le rôle et les outils du CAUE dans la préservation du patrimoine bâti et naturel en Corse

Sous la direction de :

Mr Benoît Combes

Mr Jean-François Mata

le 30 Juin 2025

Je soussigné-e l'auteur·trice (Prénom NOM) Amélie Thamié.....

Du mémoire (Titre du mémoire) Le rôle et les outils du CAUE dans la préservation du patrimoine bâti et naturel en Corse

Certifie que ce mémoire est **ma stricte production personnelle et que l'utilisation de sources diverses (littératures scientifiques, productions professionnelles, outils IA générative selon les limites indiquées) est systématiquement référencée.**

**Je connais les répercussions que peut avoir le non-respect de cet engagement.**

**Concernant les possibilités de l'IA générative, je précise son utilisation dans ce tableau d'engagement :**

Type d'utilisation	Explications	Pour le mémoire APTER
Correction formelle de texte	<del>Utiliser un outil IA pour corriger les fautes</del>	<u>Utilisée / Non utilisée</u> (laisser la réponse appropriée)
Reformulation de texte	<del>Utiliser un outil IA pour améliorer le style littéraire</del>	<b>Interdit</b>
Création d'images	<del>Utiliser un outil IA pour créer ou améliorer une image existante</del>	<u>Utilisée / Non utilisée</u> (laisser la réponse appropriée)  Je m'engage si je l'utilise à le préciser en note de bas de page pour identifier les images concernées
Traduction de texte	<del>Utiliser un outil IA pour traduire un contenu</del>	<u>Utilisée / Non utilisée</u> (laisser la réponse appropriée)  Je m'engage si je l'utilise à le préciser en note de bas de page pour identifier les parties concernées
Synthèse de texte	<del>Utiliser un outil IA pour synthétiser des écrits existants, raccourcir, résumer du contenu</del>	<b>Interdit</b>
Génération d'idées	<del>Utiliser un outil IA pour aider à définir la structure d'un travail, dégager les axes de recherche, les thématiques à développer</del>	<b>Interdit</b>

# Sommaire

.....	1
Partie I – Introduction – Présentation bibliographique du territoire, des enjeux et de la problématique.....	3
Introduction - Les observations sur place : état des lieux et présentation du territoire.....	4
Présentation des hypothèses.....	5
Les questionnements.....	6
1. L'importance du patrimoine bâti et naturel dans les villages corse et leur valorisation : le diagnostic et les enjeux.....	9
1.1 Pourquoi est-il important de préserver.....	9
1.2 Allier préservation et la valorisation.....	9
1.3 Un contre-exemple : la greffe villageoise de Soveria.....	10
1.4 Présentation des éléments à respecter dans les villages.....	10
2. L'importance d'une bonne gestion de l'urbanisme.....	12
2.1. Les tensions entre les acteurs.....	12
2.2. La spéculation et une forte pression sur le foncier agricole.....	14
2.3. Les intérêts à une meilleure gestion.....	16
3. Des outils de réponse à ces enjeux .....	18
3.1 Des outils réglementaires pour répondre aux enjeux .....	18
3.2 Le cahier de recommandation et les fiches.....	20
3.3 Le Groupement d'Intérêt public pour la Reconstitution des Titres de propriété En Corse (GIRTEC).....	21
Partie II - Les outils proposés par le CAUE pour répondre aux enjeux de préservation du patrimoine naturel et bâti en Corse.....	23
1. Présentation des missions de stage.....	24
1.1 Les fiches conseil du CAUE de Corse.....	25
1.2 La maquette pédagogique.....	29
1.3 Le cahier de recommandation architecturale et paysagère.....	31
1.4 Des missions annexes, et enrichissantes.....	35
2. Les acteurs et le contexte territorial du stage.....	37
2.1 Le CAUE, présentation et les missions.....	37
2.2 Les acteurs du CAUE de Corse.....	38
2.3 Le contexte institutionnel de la Corse.....	41
3. Mise en perspective du travail de bibliographie et de la pratique.....	42
3.1 Présentation des résultats.....	42
3.2 Mise en perspective : analyse du stage et des enjeux.....	43
3.3 Benchmark : mise en lien le travail réalisé par d'autres CAUE et le CAUE de Corse.....	46
4. Le bilan du stage.....	48
Conclusion.....	50
Remerciements.....	52
Sources.....	52
Annexes.....	57

# **Partie I – Introduction – Présentation bibliographique du territoire, des enjeux et de la problématique**

# Introduction - Les observations sur place : état des lieux et présentation du territoire

La Corse est un territoire insulaire d'une superficie avoisinant les 9 000 km<sup>2</sup>. Elle se situe dans la mer Méditerranée, en plein centre du golfe de Gênes. Depuis 1982, elle dispose d'un statut particulier. La loi NOTRe a permis de donner à la Collectivité Corse une double compétence ; celle de Département et à la fois de Région. Cela lui confère le statut de collectivité territoriale unique depuis 2018.

Sur le plan environnemental, c'est un territoire très varié, en effet, c'est autant un territoire de montagne qu'un territoire littoral. Les espaces naturels tels que les boisements et milieux semi-naturels représentent plus de 85 % des sols. L'agriculture couvre 11 % du territoire, bien que cela soit inférieur à l'agriculture sur le continent, cela reste une part importante.

C'est la région de France qui compte le plus de communes rurales, sur un total de 360 communes, 348 d'entre elles sont rurales. Aussi, un tiers de ces communes rurales sont catégorisées comme très peu densément peuplées.

La démographie est regroupée autour de sept aires d'attractions, dont deux se démarquent. On retrouve Ajaccio au Sud qui est la capitale Régionale. C'est la plus grande ville de Corse avec plus de 70 000 habitants, son aire d'attractivité rassemble 80 communes, elle compte donc environ 115 000 habitants. Bastia au Nord avec environ 50 000 habitants et une aire d'attractivité regroupant 111 600 habitants et une centaine de communes.

Les cinq autres communes sont de taille beaucoup plus réduite, mais restent des espaces attractifs, notamment pour le tourisme, on peut citer Propriano et Porto-Vecchio par exemple. Corte au centre est accessible par la route territoriale 10 reliant Ajaccio à Bastia, c'est aussi la première ville étudiante de la Corse, elle concentre notamment les universités (science, droit, lettres...).

La région est dynamique concernant la démographie, la Corse compte environ 350 000 résidents permanents. Sa population augmente trois fois plus rapidement qu'au niveau national. Cette progression est due à un solde migratoire positif de + 1,2 % par an environ. Tandis que le solde naturel est négatif notamment en Corse du Sud -0,1 %.

Son solde migratoire est ainsi le plus élevé des régions françaises, car il y a peu de départs et de nombreuses arrivées. Les échanges de population les plus importants s'effectuent en majorité avec la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Le niveau de vie médian des Corses est légèrement en dessous de la moyenne nationale, cependant, il y a de fortes disparités entre les niveaux de vie les plus élevés et les niveaux de vie les plus bas. La Corse est la région de France métropolitaine ayant la plus grande part de population touchée par la pauvreté. 20 % de la population vit avec un revenu médian inférieur de 60 % au niveau de vie médian.

La fréquentation saisonnière de l'île crée une large part d'emploi saisonnier, concernant principalement le secteur de la restauration, de l'hôtellerie, les commerces de proximité et les activités liées aux loisirs touristiques. Et aussi une part importante de l'emploi est réservé aux emplois publics.

Le réseau de transports publics de Corse repose principalement sur un maillage de cars et, une ligne ferroviaire « la Micheline » qui relie Ajaccio à Bastia en passant par Corte. Ce moyen de transport permet aussi de découvrir les montagnes Corses. Bien que ce réseau desserve le Nord de l'île, le

Sud et la plaine Orientale restent des espaces non desservies par le réseau de train, ce qui participe à l'enclavement de certains espaces ruraux éloignées des pôles urbains principaux. L'enclavement des territoires ruraux est donc un enjeu et un défi pour le développement intérieur de l'île. Pour répondre à cela, l'une des ambition du PADDUC est de remettre en place des anciennes lignes desservant la plaine orientale et la Corse-du-Sud. Cependant, l'entretien et la modernisation des routes et chemin de fer restent souvent complexes et très coûteux posant un frein à ce développement.

Concernant l'architecture Corse, les villes et villages tels qu'Ajaccio, Bastia ou Piana pour ne citer que ces trois conservent un centre préservé des impacts paysagers des nouvelles constructions en raison de leur protection par de nombreux dispositifs tels que la soumission de tout type de projet de construction ou de modification des extérieurs aux architectes des bâtiments de France.

La citadelle d'Ajaccio par exemple, est marquée par une architecture à l'origine génoise. Ils se sont installés à Ajaccio à partir de 1492 et qui ont ainsi rebâti cette ville. À partir du XIXe siècle Napoléon 1<sup>er</sup> a restructuré la ville et réalisé des axes majeurs présents aujourd'hui.

Ce style architectural se retrouve dans toute la Corse, en effet, elle marquée par plus de 90 tours Génoises qui servaient à la protection de l'île. Outre cela, on retrouve une architecture Corse très spécifique, liée à la présence de matière première façonnant l'architecture, comme maisons typiques Corses en granit que l'on retrouve à l'Ouest de l'île.

L'identité paysagère et architecturale de la Corse présente donc un enjeu fort de préservation, car c'est un patrimoine façonné à l'échelle locale, il donc important de réguler la construction de bâti Napoléon créa ensuite le port d'Ajaccio et en fait une ville à l'échelle régionale, elle devient le point au style architectural standardisé et modifiant l'aspect général de la Corse.

### **Présentation des hypothèses**

Les observations sur le terrain ont permis de faire émerger des hypothèses qui permettront ensuite de faire ressortir des enjeux et questionnements liés au territoire.

- La préservation des villages en montagne :  
Les villages de montagne Corse sont bien préservés : l'architecture traditionnelle y est restée intacte et on observe peu de constructions neuves modifiant le paysage.
- L'urbanisation du littoral :  
Le littoral corse est marqué par une forte urbanisation, surtout liée au développement touristique et aux résidences secondaires, ne respectant très rarement l'architecture locale.
- La protection du patrimoine bâti :  
De nombreux dispositifs sont mis en place pour la protection des sites patrimoniaux comme les tours génoises, les sites remarquables, et le patrimoine vernaculaire ce qui traduit une forte volonté de conservation de ces éléments à l'échelle locale. Cependant il persiste des difficultés pour atteindre certains des objectifs de protection et valorisation qui découlent d'un désordre foncier.
- La préservation des espaces naturels :  
De nombreux sites naturels sont présents en Corse, bien protégés et conservés. L'impact du tourisme est limité dans les espaces de conservation. Cependant, il y a tout de même un fort enjeu lié à la protection de l'environnement. Toutefois, il faut prendre en compte que certains site présentent plus d'enjeux et une fréquentation plus importante que d'autres.

- Une dépendance à la voiture :  
Le territoire a de nombreuses difficultés concernant la mobilité. En effet, l'entretien des routes et la mise en place des réseaux de transport en commun s'effectuent difficilement. La voiture est ainsi le moyen de transport le plus efficace sur l'île, mais cette forte dépendance à la voiture entraîne des problèmes de circulations. Ils sont accentués durant la période estivale due aux flux de touristes, ainsi que des difficultés de stationnements, principalement dans les agglomérations.

## Les questionnements

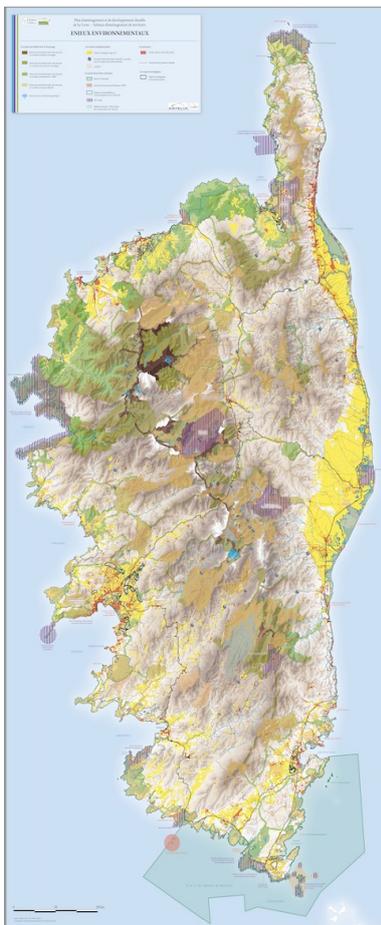
La richesse et la diversité de la Corse soulèvent de nombreuses questions auxquelles nous allons tenter d'apporter des éléments de compréhension tout au long du développement.

D'abord, c'est un lieu qui dispose d'un patrimoine environnemental, culturel et architectural important que la collectivité de Corse s'efforce de préserver et de mettre en valeur. Ce territoire fait face à une pression considérable relevant du tourisme, mais aussi une pression environnementale et sociétale en général exercée sur la Corse.

Ces enjeux s'imposent dans un contexte politique où le mouvement nationaliste corse revendique un plus grand pouvoir pour la Corse, notamment sur certains sujets spécifiques tels que la régulation du marché immobilier et foncier, l'économie de la Corse ainsi que la coopération avec les pays frontaliers tels que l'Italie. Il revendique également la sauvegarde et la défense de la langue corse.

Pour faire face à ces multiples enjeux, des actions sont menées par les collectivités et les mairies. En effet, la mairie de Bonifacio est la première ville littorale Corse ayant la possibilité d'agir sur la spéculation foncière et la construction de maisons secondaires. Elle a à sa disposition un outil permettant de limiter voire interdire la construction de résidences et résidences secondaires sur sa commune, en l'inscrivant dans le PLU.

C'est dans ce contexte territorial que s'inscrivent les réflexions suivantes et les questionnements qui en ressortent.



Mes questionnements reposent sur plusieurs thématiques ; d'une part, l'environnement, qui semble être un sujet primordial. En effet, c'est un sujet intégré au PADDUC. Aussi, sa préservation participe à l'attrait touristique aussi de l'île appelée « l'île de Beauté » pour sa qualité paysagère.



Source : Collectivité de Corse, PADDUC\_Carte5\_Enjeux environnementaux. Figure 1.

Comme on le voit sur cette carte, de nombreux espaces de l'île sont classés, et présentent ainsi des enjeux environnementaux forts. Les enjeux sont notamment autour de la préservation de la biodiversité que l'on retrouve sur le littoral, une espace anthropisé. Il est donc nécessaire de trouver un juste-milieu entre la préservation et les activités humaines.

D'autre part, les enjeux liés aux activités humaines : la création de résidences lié au tourisme, les activités économiques basées sur l'exploitation de ressources naturelles, etc ? Et quelles sont les méthodes employées pour la mise en place des dispositifs de protection et de sensibilisation au public ? En enfin, quels sont les acteurs du territoire et quelle est l'organisation de la collectivité de Corse ?

Un autre point à considérer est de savoir comment le CAUE agit pour sensibiliser le grand public aux différents enjeux du territoire. Quels outils sont utilisés et à qui s'adressent leurs actions ? On retrouve sur leur site internet quelques éléments d'explication. Le CAUE a une dimension pédagogique dans les actions qu'il mène, en effet des interventions sont réalisées auprès des scolaires, qui représentent une grande partie du public sensibilisé puisque le CAUE d'Ajaccio et de Bastia réalisent des interventions dans les écoles d'Ajaccio notamment dans les écoles et lycées. Le CAUE d'Ajaccio organise régulièrement des interventions auprès du lycée Fesch (escape game, visite explicative de la ville avec un œil d'architecte...). L'objectif est « *sensibiliser les scolaires sur leur environnement bâti, sur l'architecture, le paysage et sur toutes les questions liées à la transition énergétique, l'environnement et les économies d'énergie et élargir le rayon d'action de cette sensibilisation aux parents et aux enseignants* » (CAUE de Corse, s.d). Le CAUE agit sur tout le territoire corse, des interventions sont réalisées au Cap Corse, à Sartène, Calvi... Cela permet de sensibiliser un large public. Via les expositions, les habitants de Bastia et Ajaccio peuvent aussi avoir accès à cette sensibilisation sans pour autant avoir à participer à un événement. Les expositions peuvent porter sur la culture architecturale locale, l'importance environnementale et urbaine ainsi que l'intégration paysagère. Ils diffusent ces éléments aussi via des affiches accessibles à tous. Enfin, le CAUE organise plusieurs sorties durant la période estivale des balades sur des sentiers dits « sentiers du patrimoine » afin de sensibiliser le public aux éléments de l'architecture locale et à l'importance de leur préservation.

Le CAUE utilise déjà de nombreux outils pour la sensibilisation des scolaires, mais comment pourrait-il renforcer cette sensibilisation auprès du grand public, notamment sur les sujets comme l'urbanisme et l'intégration paysagère, surtout pour que ces informations soient facilement accessibles aux habitants ? Qui peuvent eux aussi participer à l'évolution des paysages et à la préservation du patrimoine local

Le CAUE joue un rôle important dans la sensibilisation quant à la question du patrimoine bâti. En effet avec l'appui de la collectivité de Corse l'objectif est de conserver, restaurer et mettre en valeur le patrimoine Corse.

Pour ce faire la Collectivité Corse s'appuie sur des ingénieurs territoriaux comme les agents du CAUE ou de l'Agence d'Urbanisme et d'énergie de Corse (AUE). Elle agit aussi en finançant des projets de restauration des monuments historiques, et programme des actions de préservation et mise en valeur. Ces actions sont réalisées sur des bâtiments protégés au titre des monuments historiques et sur le patrimoine architectural non protégé.

Cela soulève des questions sur la manière dont l'architecture traditionnelle corse est préservée dans les villages et dans les villes, face à la multiplication des nouvelles constructions au style moderne, qui bien souvent ne respectent pas l'identité architecturale et le paysage local.

Nous allons dans un premier temps présenter les enjeux du territoire lié à la question de la préservation du patrimoine bâti et naturel corse. Nous allons voir quels acteurs sont impliqués et aussi quelles tensions cela révèle. Dans un second temps, nous verrons les outils à disposition du CAUE pour répondre à ces défis, que ce soit la création d'éléments de réponse ou la collaboration avec d'autres organismes. Enfin, nous verrons en quoi les outils proposés peuvent fonctionner dans une certaine mesure, et en quoi ils peuvent présenter des limites à leur efficacité.

**C'est dans ce cadre que se pose la problématique suivante : Comment les outils proposés par le CAUE : fiches thématiques et cahier de recommandation architecturale et paysagère permettent de répondre à l'enjeu actuel de préservation du patrimoine naturel et bâti Corse dans un contexte de forte pression ?**

# **1. L'importance du patrimoine bâti et naturel dans les villages corse et leur valorisation : le diagnostic et les enjeux**

## **1.1 Pourquoi est-il important de préserver**

La préservation du patrimoine de la Corse est un réel enjeu pour le territoire puisqu'il permet de connaître les éléments constituant celui-ci et aussi de sensibiliser de l'étudier. C'est le rôle de la Collectivité de Corse qui a pour mission de faire l'inventaire du patrimoine présentant un intérêt. Cela dans un but de « *le transmettre, le partager et le valoriser, afin de la faire connaître au plus grand public possible et tout particulièrement à celui qui habite les lieux* » (Collectivité de Corse, s.d)

La préservation du patrimoine bâti en Corse induit plusieurs enjeux majeurs, cela ne relève pas seulement de la préservation de la qualité paysagère, bien que celle-ci soit un enjeu important. En effet par le maintien d'une architecture traditionnelle, les villages conservent leur harmonie visuelle et cela participe à la préservation d'une identité corse.

Cette identité illustre l'histoire de la Corse, qui allie les traditions, mais aussi les savoir-faire spécifiques à chaque région de la Corse. Sa protection permet ainsi de renforcer le sentiment d'appartenance des habitants à leur village et à la Corse, et crée une cohésion sociale.

Le maintien des bâtisses typiquement corses (enduits à la chaux, toiture de lauzes en haute Corse, pavage...) nécessite des compétences artisanales et spécifiques à la Corse, ainsi la préservation de l'architecture induit la préservation de certains savoir-faire et métiers.

Le maintien du patrimoine contribue aussi à faire fonctionner l'économie locale surtout dans les villages perçus comme les plus « authentiques », cela pour les touristes souvent à la recherche d'expériences culturelles.

## **1.2 Allier préservation et la valorisation**

La préservation des villages corses tient aussi à leur dynamisme et aux habitants du village. En effet, il est maintenant courant que certains villages soient complètement dépeuplés et ce manque d'attractivité ce fait en raison de peu d'offres de services sur place, une mauvaise connexion avec le reste de l'île, une accessibilité parfois compromise, peu de connexion, peu ou voire pas d'offre de services ou d'éducation... Autant de facteurs qui entraînent une chute de la population.

Pour contrer ce phénomène de désertification des villages de l'intérieur des terres et faire face à la littoralisation, l'agriculture est un levier de développement local des villages. En effet, dans le territoire de Balagne par exemple (au Nord Ouest de l'île, proche de Calvi), l'agriculture est une activité qui marque et structure le territoire. Cette identité est utilisée par les agriculteurs comme levier de développement touristique en se réappropriant les terres agropastorales comme support de développement. Les touristes sont à la recherche d'un territoire conservé et authentique. C'est donc par la préservation de cette identité et d'une esthétique spécifique que certains villages sont attractifs pour les touristes et cela crée une dynamique à l'échelle locale faisant vivre les villages.

Les agriculteurs ont alors un rôle important, car c'est par leur travail de préservation des bâtis, des paysages et des savoir-faire que le village est valorisé ce qui conserve une image attractive et touristique profitant à tous les acteurs.

Leur rôle ne se joue pas seulement dans la préservation du paysage, mais aussi dans la mise en tourisme de leur activité, on parle d'agritourisme, cela renvoie des locations saisonnières et la promotion d'activités liées à la montagne ainsi qu'à l'agriculture, ce qui permet de créer une attractivité pas seulement saisonnière mais tout au long de l'année, « *l'extension du champ du patrimoine aux produits du terroir, aux paysages agraires ou au bâti rural traditionnel traduit non seulement une revalorisation culturelle de ces objets mais aussi une marchandisation, une récupération économique de leur valeur symbolique* » (Tafari, 2013).

### **1.3 Un contre-exemple : la greffe villageoise de Soveria**

Le village de Soveria dans le centre de la Corse est un parfait contre-exemple de toutes les pratiques à adopter lorsque l'on réalise une extension villageoise. Dans ce cas-ci, c'est un lotissement entier qui fut créé, mais les règles restent les mêmes pour une simple construction voire rénovation. Soveria était auparavant l'un des villages les plus photographiés de Corse en raison de la préservation de sa qualité architecturale et de son insertion dans le paysage. On peut l'apercevoir de la route Territoriale qui traverse la Corse au détour d'un tournant, ce qui mettait en valeur le village par son apparition. Invitant ainsi de nombreux touristes à admirer le village sous cet angle. Or, la greffe du nouveau lotissement en totale opposition avec le village existant crée une fracture dans le paysage et dénote fortement dans le paysage. En effet, le village est constitué d'une trame de maisons mitoyennes et rapprochées les unes des autres alors que le lotissement est quant à lui constitué de maisons pavillonnaires espacées de manière régulière. Les propriétés privées sont délimitées par des clôtures de type grillage ou murs, tandis que le cœur du village incite au partage des espaces et à la création de lieux de convivialité en laissant les barrières de côté. Aussi la nouvelle forme urbaine est totalement indépendante du village et se situe à l'écart de celui-ci. Un réseau viarie desservant uniquement cet espace a été créé spécialement, ce qui en fait aussi un lieu sans issue, ce qui ne fluidifie pas le trafic (impasses, sens unique...). Aussi, les volumes des maisons sont disproportionnés par rapport aux maisons du village existant, les toitures ne respectent aucune règle de pente et sont aussi de coloris très hétérogènes. Les constructions respectent la seule volonté du propriétaire et du RNU. Enfin, on constate de la création du lotissement s'est fait au coup par coup, il n'y a pas eu de réflexion d'ensemble pour intégrer le projet dans son espace.

### **1.4 Présentation des éléments à respecter dans les villages**

Comme on vient de le voir plus haut, la création d'un nouveau projet qui n'est pas réfléchi dans son contexte peut avoir des impacts forts sur le paysage. Dans ce cas-là, Soveria restera marqué durant plusieurs dizaines d'années, c'est pourquoi il est important de suivre quelques recommandations afin de limiter les impacts sur le paysage et parfois défigurer des villages.

Dans l'élaboration d'un projet de village situé en zone de montagne, il est important de penser son projet dans la globalité, de prendre en compte les éléments de bâti remarquable alentours, de situer le projet de rénovation ou de construction par rapport à l'espace public dans lequel il s'insère.

La prise en compte de ces éléments fait ressortir l'importance de l'architecture du patrimoine bâti et une volonté forte d'une conservation du paysage dans les villages.

Ces aspects sont autant à prendre en compte pour les acteurs privés que pour les acteurs publics, ainsi que pour les résidents, et cela, pour préserver un intérêt commun. Préserver l'architecture des villages, c'est aussi préserver une identité locale qui témoigne d'une culture spécifique et de savoirs faire.

Pour avoir un projet de construction ou de restauration adapté à la Corse, il est nécessaire de conserver des volumes simples, si des extensions sont faites, il est nécessaire qu'elles suivent la forme actuelle du bâti.

Les toitures doivent au mieux disposer de deux pentes, c'est ce que l'on retrouve plus fréquemment dans les villages de montagne. Lorsque les toitures sont à une pente, alors elles sont le plus souvent inclinées dans le sens de la pente.

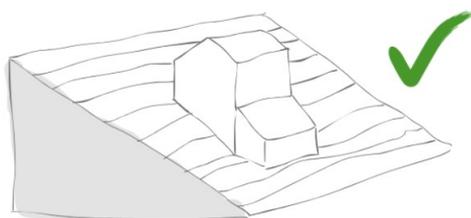


Figure 2 : Schéma de la toiture suivant la pente du relief  
Réalisation : Amélie Thamié, 2025, Canva

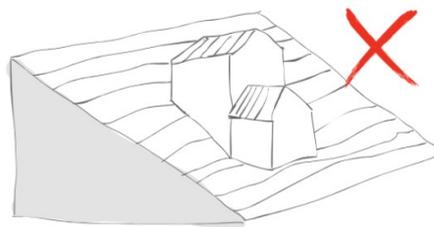


Figure 3 : Schéma de la toiture ne suivant pas la pente du relief. Réalisation : Amélie Thamié, Canva

Aussi, il est important de respecter les rythmes d'ouverture typique de la Corse, c'est-à-dire généralement de petites ouvertures établies à intervalles réguliers. Les fenêtres se rétrécissent aux étages supérieurs, cela est utilisé pour faire face aux intempéries : faire diminuer la chaleur en été, et faire face aux tempêtes. Les fenêtres sont bien souvent plus hautes que larges.

Concernant les matériaux utilisés, les portes sont le plus souvent en lamelles de bois, et totalement opaques. Les portes et fenêtres en PVC sont à proscrire, car, ce sont des matériaux qui ne sont pas durables et ont souvent une couleur claire qui dénote fortement dans le paysage.

Les toitures sont principalement faites de deux matériaux, soit en lauze, ou en tuile canal. L'utilisation d'un matériau ou l'autre dépend de la spécificité locale. Il est à privilégier une harmonisation des matériaux, si dans un village, on retrouve principalement de la lauze, il sera alors préférable d'utiliser de la lauze pour la construction.



Figure 4 : Toiture en lauze  
Source : <https://www.toiture-sos.com/wp-content/uploads/sites/6/2022/10/Réparer-sa-toiture-en-Lauze.jpg> :



Figure 5 : Toiture en tuile canal  
Source : [https://encrypted-tbn0.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcTnYiUPVxWuTw4HI3W6-cLTP7\\_NvR2\\_QI32SQ&s](https://encrypted-tbn0.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcTnYiUPVxWuTw4HI3W6-cLTP7_NvR2_QI32SQ&s)

Concernant les coloris des façades, ils sont souvent de couleur chaude, le blanc est à proscrire. Le coloris choisi est celui qui se rapproche le plus du coloris du sol. Il est aussi essentiel de choisir un coloris s'accordant aux bâtis alentours. (Voir figure 6 et figure 7).



Figure 6 : Façades avec des coloris homogènes.  
Réalisation : Amélie Thamié, 2025, Canva



Figure 7 : Façades avec des coloris non-homogènes.  
Réalisation : Amélie Thamié, 2025, Canva

## 2. L'importance d'une bonne gestion de l'urbanisme

### 2.1. Les tensions entre les acteurs

La mauvaise gestion de l'urbanisme entraîne des tensions, des contestations, la montée en puissance de mouvements nationaliste sur tout le territoire de la Corse. Plusieurs attentat ont eu lieu, notamment contre les résidences secondaires. Elles appartiennent le plus souvent à des personnes vivant sur le continent. En 2023, plusieurs attentat ont eu lieu, par exemple à Coti-Chivari, en Corse du Sud, selon l'article du journal Le Monde : « *Au début de février, le groupe GCC a annoncé sa création et revendiqué dix-sept actions contre des résidences secondaires, des immeubles en construction, des entreprises du bâtiment et des établissements touristiques.* » (Afp, 2023)

Les tensions ne sont pas récentes, les acteurs locaux s'en inquiétaient déjà au début du développement touristique dans les années 1960, c'est une crainte que la Corse ne devienne « *une seconde Côte d'Azur* » (Afp, L. M. A. 2023, 10 mai).

Ces tensions apparaissent en raison notamment d'une attractivité croissante de la Corse, ce qui implique une croissance démographique importante. Elle est presque trois fois supérieure à la croissance démographique sur le continent. En 25 ans, la population a augmenté de 100 000 habitants. L'attractivité montante de la Corse implique aussi une amplification des investissements immobiliers à destination des investisseurs locaux et aussi venus de l'étranger.

Cette attractivité est renforcée en partie par des aides fiscales pour l'investissement, beaucoup de logements sociaux ont été construit en bénéficiant du dispositif Pinel. Ces logements, normalement destinés à la location permanente, sont cependant utilisés comme des résidences secondaires ou des logements de location à la saison.

Les constructions de logements collectifs sont ainsi souvent utilisées pour la population de passage, venue d'ailleurs que de Corse. C'est pour cette raison que les communes les plus touristiques perdent de la population alors que leur surface artificialisée augment et le nombre de permis de construire sur les communes comme l'île-Rousse ou Porto-Vecchio augmente. Cela se constate avec l'extrait suivant : « *Entre 2013 et 2019 à L'Île-Rousse, 66 permis ont été délivrés, 284 logements ont été commencés et plus de 28 000 m<sup>2</sup> ont été artificialisés pour l'habitat, mais la commune a perdu 370 habitants, soit plus de 10 % de sa population.* » (Ecole normale supérieure de Lyon, s.d.).

Part des résidences secondaires et logements

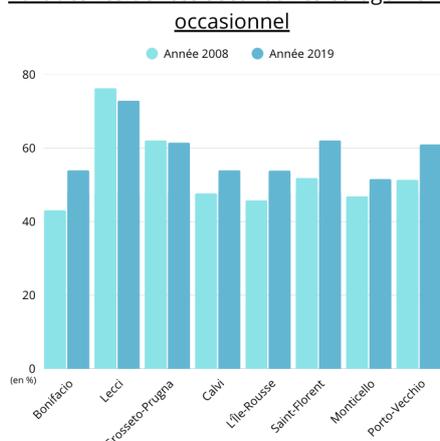


Figure 8 : Source : Insee. Réalisation : Amélie Thamié, 2025, Canva

Part des résidences secondaires et logements

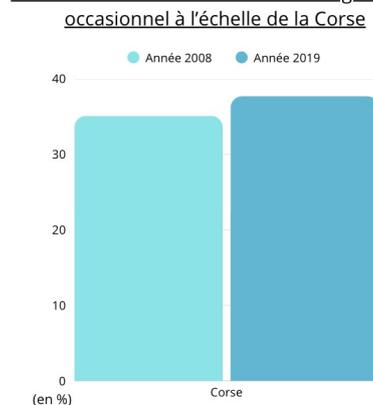


Figure 9 : Source : Insee. Réalisation : Amélie Thamié, 2025, Canva

On constate à l'échelle de la Corse que la part des résidences secondaires a augmenté de 2,2 points entre 2008 et 2019. Les communes les plus touchées par cette augmentation sont les plus touristiques et les plus fréquentées durant la période estivale, parmi elles, on retrouve Porto-Vecchio, Saint-Florent et Bonifacio. Dans ces communes, la part des résidences secondaires a augmenté de 10 points environ en 10 ans. Cela induit un accroissement rapide et très important des prix du foncier, « *entre 2006 et 2017 le coût moyen du foncier constructible a augmenté de 138 %, passant de 34€/m<sup>2</sup> à 81€/m<sup>2</sup>, alors qu'au niveau national, on relève une augmentation de 68 %.* » (Fazi, 2023). Les résidences secondaires représentent 55 % des constructions sur la période 2010 – 2025. Les prix sont aussi plus élevés dans les espaces littoraux et attractifs pour le tourisme. La flambée des prix rend de nombreuses communes situées en zone littorale inaccessibles à l'achat, la construction ou à la location pour de nombreux ménages vivant en Corse et disposant d'un revenu médian. Cela participe à créer des tensions dues au manque de logement et une gentrification qui pousse les familles modestes hors des villes et des littoraux.

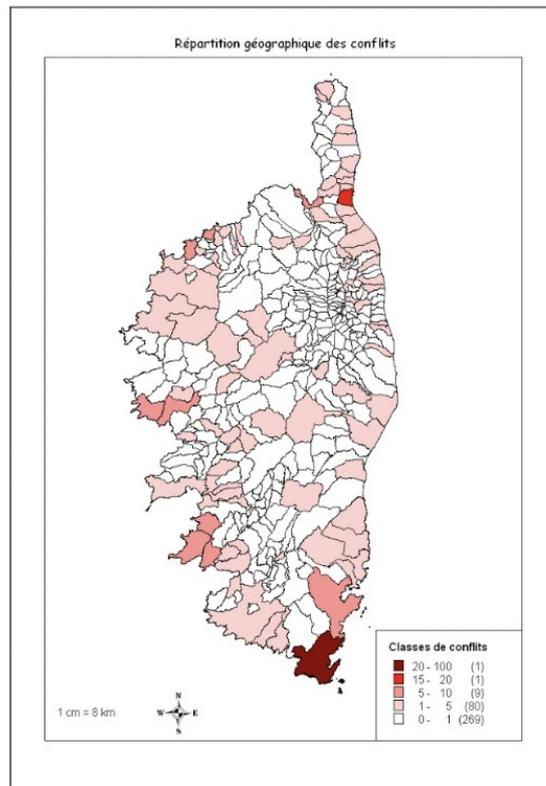
Aussi, l'artificialisation des terres qu'implique la création des résidences de tourisme, des résidences secondaires contribue à accroître l'artificialisation des sols. Ce qui suscite des contestations et, la mise en place de pétitions. Ces constructions vont d'autre part à l'encontre de la loi Littoral imposée sur les 1000 kilomètres de côte, des orientations du PADDUC et de la loi Montagne qui sont très restrictives en matière d'artificialisation des sols, dans un intérêt de préserver les milieux naturels.

Cette situation crée un sentiment d'injustice chez certains Corses qui ne comprennent pas pourquoi de nombreux projets sont réalisés, parfois en totale contradiction avec les principes de la loi Littoral, alors qu'eux rencontrent de nombreuses difficultés pour l'obtention d'un permis de construire dans leur propre village.

Aussi, la forte pression de l'artificialisation du littoral soulève des contestations environnementales qui dénoncent la défiguration de certains sites naturels. Cela s'explique en partie par le fait que la Corse est la Région où le Conservatoire du Littoral possède le plus de côtes et de rivages. Ces côtes encore vierges et préservées de toute urbanisation sont ainsi sous pression pour étendre de nouvelles zones urbaines.

Les tensions opposent principalement deux positions. D'un côté les acteurs défendant les intérêts écologiques, d'un autre côté les acteurs défendant l'intérêt économique, souvent présentés comme ceux du secteur du tourisme et du BTP.

On voit sur la figure 10 ci-dessous les communes comptant le plus d'affaires de recours en justice. Les arguments juridiques dans les procès selon l'article relèvent le plus souvent de problématiques environnementales, les catégories citées sont les suivantes : « espaces remarquables » à 17 %, « espaces proches du rivage » à 32 %. Cela met en évidence que ce sont les communes les plus touristiques sont celles qui font face à plus de contentieux. En effet, ce sont souvent elles qui concentrent le plus grand nombre de projets d'urbanisme et de construction. Les communes de Porto-Vecchio, Bonifacio et Bastia sont les plus touchées.



*Figure 10 : Source Conflits et règles d'utilisation des espaces littoraux : le cas de la Corse.  
Romain Mlto, Alessandro Fiori, Michaël Serinelli, Jean Christophe Paoli. Page5.*

## 2.2. La spéculation et une forte pression sur le foncier agricole

Bien qu'il y ait des contestations de la part des acteurs de la protection de l'environnement, le secteur de l'agriculture est aussi touché. Les représentants de ce secteur ont pour crainte que la réglementation et notamment le PADDUC réponde seulement aux intérêts des secteurs du tourisme et de l'environnement et ne prenne pas en compte la protection des terres agricoles.

Le foncier agricole fait face à une forte pression, notamment en raison de la spéculation. Cela fragilise ces espaces et entraîne un déséquilibre dans les mesures de protection entre zone naturelle et zone agricole. La protection des zones naturelles participe à la fragilisation des protections des zones agricoles. En effet, la réglementation en vigueur pour celles-ci est moins contraignante. C'est le Schéma d'Aménagement de la Corse qui établit cette protection depuis sa mise en application en 1992.

## Les terres agricoles préservées par le Schéma d'Aménagement de la Corse de 1992

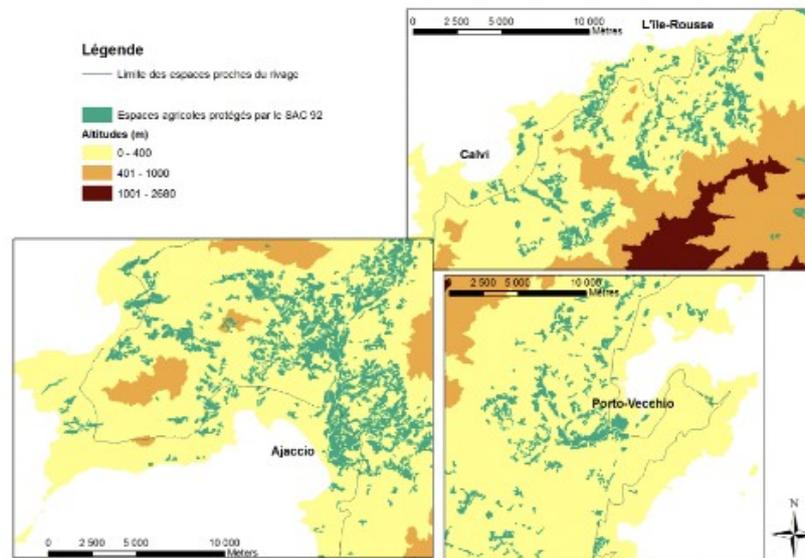


Figure 11:  
Source données: SODETEG 1979, BDalti, DREAL -  
Conception et réalisation: C. Tafani, 2010

La protection de ces espaces agricoles passe notamment par l'impossibilité de changement de destination de l'usage des sols. Or, seulement 5 % des surfaces agricoles sont classées en tant que « bonne potentialité agronomique » et exclus du changement d'usage.

La loi SRU de 2000 et les PLU pourraient en théorie protéger ces espaces, mais ils sont en réalité trop généraux pour avoir une action contraignante et pas obligatoire.

De ce fait, la protection moindre des espaces agricoles contre les changements de destination et la possibilité de les rendre constructibles entraîne une spéculation foncière considérable. Cela conduit d'une part à l'augmentation des ventes des parcelles agricoles. Selon l'article Littoral corse : entre préservation de la nature et urbanisation, quelle place pour les terres agricoles ? « Entre 1998 et 2008, le nombre de transactions a augmenté de 200 %. » Tafani, C (2010)

Aussi, le marché foncier des terres agricoles est devenu plus important, selon les recensements de l'Agreste (un organisme chargé de récolter les statistiques agricole annuelles). En effet entre 2010 et 2017 le prix moyen de vente des surfaces agricoles a augmenté de 30 % pour la région de la Corse, notamment pour les petites parcelles faisant moins de 5 ha. Ce qui signifie que le secteur des terres agricoles est attractif, accentuant la pression foncière et cela entraîne de plus en plus de rotations des parcelles agricoles, révélateur de spéculation foncière.

Le graphique ci-dessous illustre l'augmentation des valeurs des transactions sur la période 2010 – 2023.

L'augmentation de la vente de terres agricoles s'accompagne d'une diminution des terres agricoles en herbe et ou cultivées. Cela participe à une baisse de la protection de ces espaces encore préservés de l'urbanisation et une plus forte artificialisation des milieux ce qui va à l'encontre de la préservation du patrimoine naturel ou du patrimoine bâti.

## Evolution des prix des terres agricoles en zone littorale en Corse entre 2010 et 2023

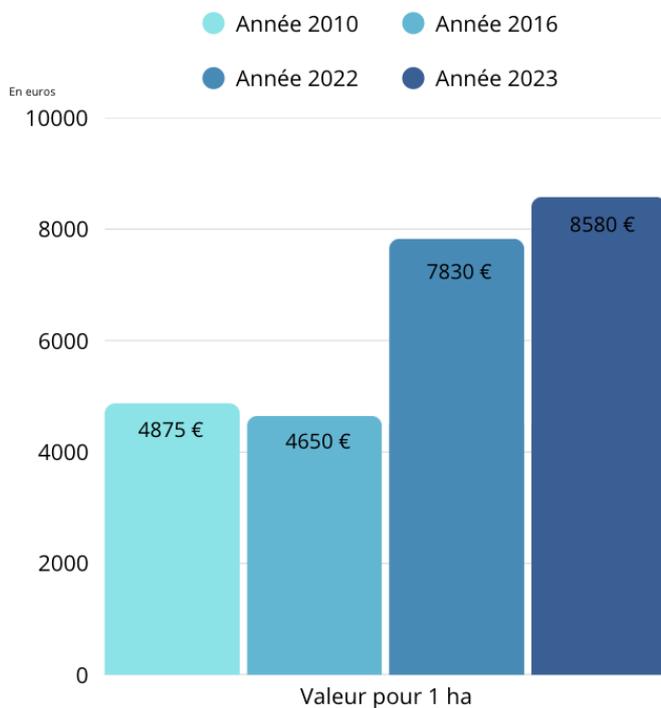


Figure 12 : Source : données SAFER. Réalisation : Amélie Thamié, 2025, Canva

Bien souvent comme nous dit l'auteure Caroline Tafani, les parcelles agricoles (le plus souvent en zone littorale) qui ont été vendues ne conservent pas leur vocation agricole, mais sont changées de destination en vue d'une vocation d'urbanisation, « *Sur la période 1998-2008, moins de 10 % des parcelles agricoles ayant fait l'objet d'une transaction ont conservé leur vocation initiale* » Tafani, C (2010). Pour créer des lots à bâtir ou des résidences bien souvent à vocation de tourisme.

La gestion du foncier apparaît ainsi comme un enjeu fondamental, d'autant plus que celui-ci fait l'objet d'une concurrence entraînant une hausse significative des prix. En cause, les nouveaux usages possibles des terres agricoles et leur faible protection par la juridiction. Le changement de destination des terres agricoles peut rendre ces espaces très lucratifs, pour les promoteurs immobiliers par exemple.

Cependant, il ne faut pas oublier que leur préservation est essentielle, pour maintenir d'une part l'activité agricole en Corse et donc pour la préservation de l'agriculture pastorale qui fait partie du patrimoine culturel Corse, aussi pour la préservation des milieux.

Nous allons désormais voir pourquoi il est essentiel de mieux gérer le foncier et la mise en œuvre des opérations d'urbanisme.

### **2.3. Les intérêts à une meilleure gestion**

La meilleure gestion du territoire permet d'établir des objectifs de préservation de la qualité paysagère. Formuler ces objectifs permet de mieux comprendre et d'interpréter le paysage dans lequel on se trouve. Les objectifs permettent d'établir des concertations et la définition d'un projet de territoire. Cela aboutit à l'élaboration d'outils à intégrer dans les documents d'urbanisme pour organiser et appliquer sur un territoire ces objectifs. Nous verrons cela dans une prochaine partie.

Les objectifs paysagers s'appliquent sur des espaces remarquables tels que les sites classés à l'Unesco, les sites inscrits, les espaces classés Grand Site. Ils s'appliquent également aux sites

patrimoniaux reconnus comme remarquables, cela renvoie au patrimoine architectural de la Corse comme les tours génoises, le patrimoine urbain et le patrimoine paysager. La préservation de la qualité paysagère s'appuie aussi sur la protection des abords des monuments historiques, avec notamment la mise en place de la règle de « co-visibilité ». Cette règle ne s'applique plus si le monument se situe dans une zone intégralement protégée. Certains espaces naturels relevant de la forêt ou du littoral sont aussi classés dans l'objectif de la préservation de qualité paysagère.

Ces objectifs sont aussi établis sur des paysages jugés comme « des paysages du quotidien », cela renvoie aux entrées de ville de Bastia, les zones périphériques et balnéaires, ou encore la plaine Orientale marquée par l'agriculture. Cela permet de préserver une qualité de vie pour les habitants du territoire et de leur permettre de planifier l'évolution de leur territoire en concertation avec les acteurs locaux.

En Corse, certains éléments de la qualité paysagère ressortent tels que : « *la qualité de l'insertion des routes, les plantations des bas-côtés, les récupérations des eaux, les ouvertures des vues, la préservation de la végétation existante, la qualité des enrochements en harmonie avec le site, la qualité des plantations arbustives et arborées dans les zones urbanisées, la restauration du bâti et la limitation des extensions, l'insertion dans la topographie* » (ODDC, s. d.).

La préservation de la qualité paysagère peut aussi se traduire par un urbanisme raisonnable et qui protège l'environnement. Cela participe directement de l'intérêt des villes et de ces habitants en améliorant le cadre de vie d'une part la végétalisation rend les espaces urbains plus agréables. Cela permet également de réduire les îlots de chaleur urbains tout en valorisant l'identité paysagère locale en utilisant des essences d'arbres et de plantes locales, adaptés au climat. La ville d'Ajaccio a par exemple mené une étude pour réaliser un plan de végétalisation, cela dans le cadre d'un plan Action Coeur de Ville. Le plan local d'adaptation au changement climatique que la ville d'Ajaccio a adopté en 2020 renforce l'identité patrimoniale locale en remplaçant d'une part les espèces qui ne sont pas adaptées au territoire (palmiers touchés par des parasites) pour les remplacer par des essences locales et qui témoignent du passé de la Corse.

Ainsi, une meilleure gestion du foncier et des paysages permet aussi de limiter les mouvements de contestation. En effet, le respect des réglementations telles que la loi Littoral qui encadre les opérations d'urbanisation sur les communes littorales pourrait d'une part limiter certaines tensions entre acteurs locaux et promoteurs souhaitant développer leur activité économique, d'autre part, préserver les espaces naturels et les zones agricoles peu à peu évincés par l'urbanisation.

Nous allons désormais voir les outils proposés pour répondre aux enjeux énoncés plus haut ainsi que leurs limites.

## 3. Des outils de réponse à ces enjeux

### 3.1 Des outils réglementaires pour répondre aux enjeux

Plusieurs outils peuvent permettre d'apporter des réponses pour participer à la préservation du patrimoine bâti et naturel de la Corse notamment face aux fortes pressions qu'elle subit. Nous allons évoquer seulement les outils me semblant les plus pertinents à développer dans ce contexte.

Nous allons débiter par rôle le du PLU en prenant l'exemple de celui de la ville d'Ajaccio. Les délibérations arrêtées par le Conseil Municipal de la commune d'Ajaccio, dans le projet de révision du PLU, ont énoncé plusieurs prescriptions et objectifs concernant le futur de celle-ci. Les grands objectifs sont les suivants : préserver l'environnement et le cadre de vie dans la commune, en lien avec cette orientation, celle de protéger et de mettre en valeur les espaces naturels et agricoles. La promotion d'un développement urbain raisonnable ainsi que celle du rayonnement de la ville.

#### La préservation de l'environnement et le cadre de vie dans la commune

Cet objectif passe par la redéfinition des zones naturelles et agricoles, déterminées sur les critères du PADDUC, et aussi pour élaborer un zonage délimitant les espaces stratégiques agricoles. De ce fait : « *Ces zones, inconstructibles, ont contribué à limiter l'étalement urbain en réduisant de façon très significative, les surfaces des zones urbaines et à urbaniser du précédent PLU* » (Collectivité de Corse, 2015). Concernant les zones agricoles, le nouveau zonage inscrit dans le PLU : « *Il fait l'objet, dans le règlement, d'une protection particulière adaptée à la pratique agricole. (...) l'accompagnement à la diversification notamment au travers de l'agro-tourisme.* » (Collectivité de Corse, 2015). Pour ce qui relève de la préservation du cadre de vie, les espaces boisés et classés sont désormais identifiés et disposent d'une protection.

#### Mettre en valeur les espaces naturels et agricoles

Toujours à travers les orientations du PADD, il est indiqué dans le PLU la volonté d'imposer une ceinture agricole entourant la ville. Cela au travers d'un zonage, de projets d'OAP ainsi que l'application de la loi Littoral.

#### La volonté d'un développement urbain raisonnable

Cela passe par la volonté de rééquilibrer le centre et la périphérie de la ville, dont la diminution de la place de la voiture qui bouche la périphérie de la ville et une place plus importante de convivialité des espaces publics : « *l'asphyxie du réseau routier et l'émergence de quartiers où la place de l'humain reste confinée à son appartement.* » (Collectivité de Corse, 2015). Ces actions passent par des préconisations du PADD

#### Le rayonnement de la ville

Aussi le PADD réalise des préconisations en termes de préservation et de valorisation du patrimoine local, cela renvoie au patrimoine historique et vernaculaire. Aussi, il propose de donner une place plus importante aux espaces verts en ville notamment par la re végétalisation.

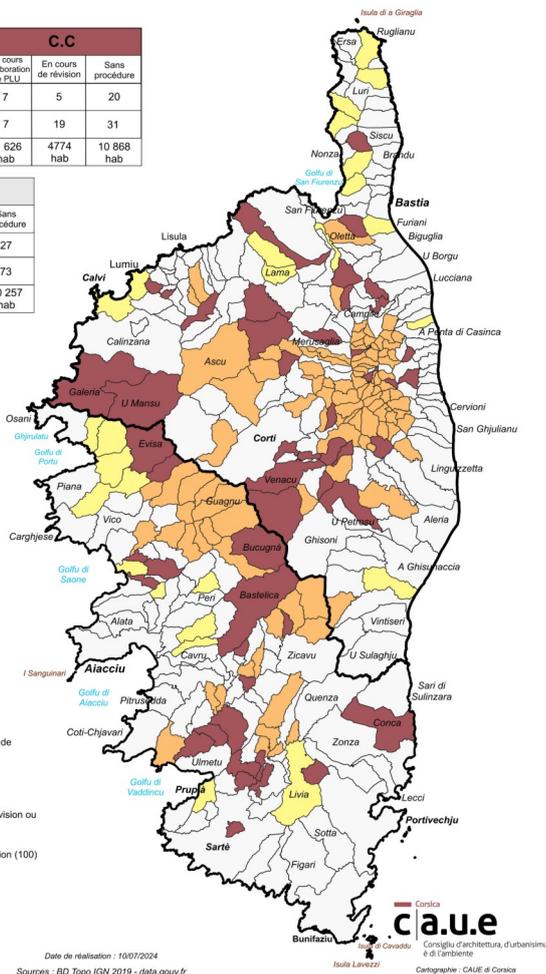


### SITUATION DES DOCUMENTS D'URBANISME EN CORSE POUR L'ANNEE 2024

	PLU		C.C		
	En cours de révision	Sans procédure	En cours d'élaboration de PLU	En cours de révision	Sans procédure
<b>2A</b>	10	12	7	5	20
<b>2B</b>	32	14	7	19	31
<b>Pop (nbr hab)</b>	123 694	95 165	11 626	4774	10 868

	RNU		
	En cours d'élaboration de PLU	En cours de révision de C.C	Sans procédure
<b>2A</b>	21	20	27
<b>2B</b>	28	31	73
<b>Pop (nbr hab)</b>	59 787	7311	10 257

183 communes sont en cours de procédure d'élaboration ou de révision d'un document d'urbanisme (C.C ou PLU)



#### Etat des documents d'urbanisme par commune en 2024

- Avec DU ou RNU en procédure de révision ou d'élaboration (183)
- Avec PLU sans procédure de révision (26)
- Avec C.C sans procédure de révision ou d'élaboration de PLU (51)
- RNU sans procédure d'élaboration (100)

Echelle : 1 / 500 000  
1cm = 5000m

Système de projection : RGF93  
Projection : Lambert 93

Date de réalisation : 10/07/2024  
Sources : BD Topo IGN 2019 - data.gouv.fr

**caue**  
Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement  
Isola Lavazzi  
Cartographe : CAUE di Corsica

Bien que le PLU contribue à la mise en place d'actions concrètes à l'échelle d'une commune, voir d'une intercommunalité (PLUi), il reste un document d'urbanisme avec certaines limites. Certaines des actions présentées dans le PADDUC, sont des mesures incitatives, et non imposées. Il est alors possible qu'elles aient peu d'effet.

En outre, même si toutes les dispositions du PLU sont appliquées. Il ne peut être un outil en soit, car il est encore trop peu présent en Corse et il ne peut avoir un réel effet à l'échelle de la région, car seulement 26 sur 357 communes disposent d'un PLU en vigueur en 2023.

Figure 13 : Source : Ange-Marie Morange, CAUE, Ajaccio, Corse

Le Plan d'Aménagement de développement Durable de la Corse (PADDUC) est un outil agissant en partie à la protection des espaces naturels de la Corse, de la protection du patrimoine bâti (historique et vernaculaire). En effet, on relève dans la présentation du PADDUC ces orientations. Il cible notamment les règles d'urbanisme afin que la Corse ait un développement urbain structuré. Cela passe par la définition des zonages présentant de forts enjeux : les Espaces Stratégiques agricoles (ESA), les Espaces stratégiques environnementaux (ESE) et les secteurs d'enjeux régionaux (SER). Il intègre aussi des grandes orientations de développement durable relative au PADD.

Bien que le PADDUC soit un document stratégique, il présente quelques limites. Certaine des dispositions par exemple ne sont pas opposables aux demandes de permis de construire, cela concerne les espaces naturels, pastoraux et boisés. Aussi la traduction des dispositions du PADDUC

dans les documents d'urbanisme à l'échelle locale, tel que le PLU sont dépendant de la volonté politique locale dans la commune. Cela peut entraîner des disparités dans l'application de ses objectifs.

Les outils tels que le PADDUC ou le PLU fixent un cadre d'application des réglementations or si certaines communes décident de ne pas s'en saisir, leur mise en œuvre peut ne pas se réaliser. Dans le cas inverse, une bonne appropriation de ces outils peut aboutir à de réels effets sur le territoire. Comme c'est le cas dans la commune de Bonifacio, en Corse du Sud. Après l'annulation du PLU datant de 2006, la commune a arrêté un nouveau projet de PLU en octobre 2024. Celui-ci a été l'occasion pour la commune de restreindre les zones urbanisées restantes pour les résidents permanents uniquement, avec la loi Le Meur : « *l'adoption de cette loi dite Le Meur, est toutefois venue rebattre un peu les cartes, en ouvrant la possibilité d'instituer une servitude de résidence principale dans le PLU d'une commune. Un élément capital pour la cité des falaises, frappée de plein fouet par la spéculation foncière.* » (Perelli, s.d.). Cela nous montre que l'adoption de cette loi relève d'une réelle volonté des élus de changer la situation quant aux résidences secondaires dans la commune, c'est un enjeu pour les habitants et pour les élus.

Puis on voit à travers la citation suivante : « *Sur les espaces stratégiques agricoles, le PADDUC prévoit que la commune de Bonifacio doit avoir à peu près 1158 hectares agricoles sur son document. Nous serons aux alentours de 10 % voire plus d'hectares supplémentaires d'Espaces Stratégiques Agricoles* » (Perelli, s.d.), montre qu'il y a une réelle volonté d'appliquer les dispositions du PADDUC et que ça ne soit pas seulement des mesures incitatives inscrites dans ce document.

Nous allons voir dans la partie suivante que le cahier de recommandation architecturale et paysagère ainsi que les fiches peuvent être des outils d'aide à la décision pour les maires des communes disposant de forts enjeux paysagers, mais aussi des outils pour aiguiller les particuliers dans leurs décisions.

### **3.2 Le cahier de recommandation et les fiches**

Le cahier de recommandation architecturale et paysagère est un outil incitatif qui a pour objectif de valoriser le patrimoine local et crée un cadre harmonieux entre paysage urbain et naturel. De nombreuses communes les élaborent, en effet, ils contribuent à conserver l'identité territoriale. Les cahiers de recommandation du Sicoval par exemple tente au travers de ce document de faire « *Face à la fragilité de certains équilibres hérités et à la rapidité des changements associé aux modes de vie contemporains(...) pour maintenir une image de marque qualitative et authentique* » (Sicoval, CAUE 31 & Soleval, 2014). Ce sont des documents pour aider et permettant d'encadrer le développement urbain et de faire face à la banalisation des villages par des constructions inadaptées.

Concernant le cahier de recommandation du CAUE de Corse pour la communauté de commune de Marano-Golo, il appuie une « *volonté de rendre harmonieux le développement, particulièrement dans les villages* » (CAUE de Corse, 2025). Il vise à expliquer et aider les pétitionnaires dans leurs projets, et explique que chaque modification apportée « *influence son environnement et toute personne amenée à le fréquenter, d'un point de vue pratique ou visuel.* » (Sicoval, CAUE 31 & Soleval, 2014). Ces cahiers de recommandation traitent alors des thématiques telles que l'intégration architecturale des projets dans le paysage, la configuration paysagère, l'analyse des sites, les évolutions du site sur lequel le cahier de recommandation est réalisé.

C'est un outil d'aide à la décision pour les particuliers, et permet aux élus de mieux conseiller la population en disposant des orientations claires quant à ce qu'il faut appliquer sur leur territoire pour le valoriser au mieux.

Les fiches réalisées par les CAUE sont aussi des outils d'aide à la décision pour les particuliers. Elles sont souvent réalisées sur des thématiques précises pour amener les particuliers à comprendre un élément précis. Prenons l'exemple des fiches réalisées par le CAUE des Bouches-du-Rhône. La fiche intitulée « construire avec la pente » explique les enjeux liés à une bonne intégration des constructions dans celle-ci. Puis la manière dont il est possible de construire avec la pente et de s'adapter : « Pour l'intégrer au mieux, on construit donc avec la pente, plutôt que malgré elle, en respectant le terrain naturel. En clair, la construction s'adapte à la pente et non l'inverse. » (CAUE 13, 2020).

La fiche a pour objectif d'expliquer tous les éléments essentiels ici dans la prise en compte de la pente, elle prend en compte les éléments du patrimoine local : la restanque, les budgets pour aménager la pente, la dimension environnementale et réglementaire qui est une partie nécessaire de chaque projet.

Les fiches permettent ainsi d'avoir des visualisations concrètes des éléments à respecter, puisqu'elles disposent quand cela est nécessaire de schémas, les rendant plus compréhensibles pour les particuliers.

Les fiches et les cahiers de recommandation réalisés par les différents CAUE de France sont ainsi des outils d'aide à la décision pour les particuliers.

Les fiches sont tout de même des outils plus ciblés et spécifiques à une problématique dans chacune. Le cahier de recommandation quant à lui bien qu'il soit utilisable par les particuliers, aide aussi les élus à une échelle globale d'une commune ou d'une intercommunalité.

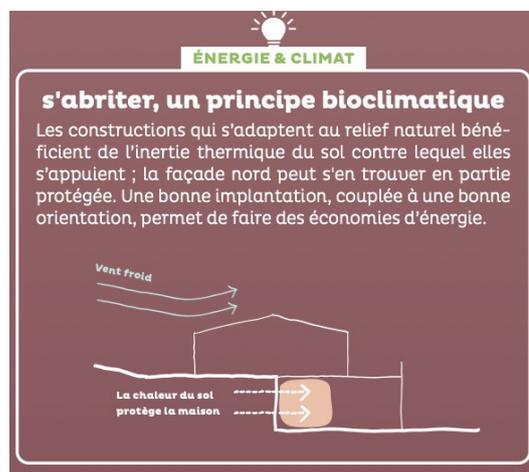


Figure 14 : Source : CAUE 13, 2020 fiche sur l'insertion dans la pente.

Il serait donc intéressant de relier certains concepts évoqués dans le cahier de recommandation à des fiches. Par exemple, s'il est évoqué l'intégration dans la pente à l'échelle d'une commune d'un projet. Renvoyer à la fiche du même thème, plus ciblé pour un projet de petite taille pour les particuliers.

Ces deux outils disposent tout de même d'une limite, ce ne sont pas des documents opposables, ils reposent ainsi sur la seule bonne volonté d'application des élus ou des particuliers. Pour que ces documents deviennent opposables, il pourrait être utile de les intégrer aux règlements lors de l'élaboration du PLU.

### 3.3 Le Groupement d'Intérêt public pour la Reconstitution des Titres de propriété En Corse (GIRTEC)

Le dernier outil que nous allons évoquer sert à la gestion du foncier en Corse. Le GIRTEC est un outil juridique. Son rôle est de reconstituer les titres de propriété en Corse, dans un intérêt général. Ceci peut permettre d'ensuite agir sur les fonciers ou bâtis concernés. De nombreuses bâtisses corses sont laissées à l'abandon, faute de connaissance des propriétaires.

Cet organisme répond en partie à la gestion des enjeux de pression foncière et aussi, de réhabilitation d'un parc de logements parfois vieillissant. La réhabilitation d'une part du bâti pourrait permettre de rendre plus accessible le logement, aux habitants locaux, par la présence de plus de logements disponibles.

Le GIRTEC a ainsi pour mission de : *« rassembler tous les éléments propres à la reconstitution des titres de propriété pour les biens fonciers et immobiliers situés en Corse et qui en sont dépourvus. »* (GIRTEC, 2024).

Il permet, soit de retrouver les propriétaires, ou de céder la propriété au patrimoine de la commune : *« rassembler les éléments nécessaires à l'identification des propriétaires des biens fonciers et immobiliers afin d'apporter (...) des informations nécessaires à l'exercice de leurs missions d'intérêt général. »* (GIRTEC, 2024).

Le GIRTEC a donc un rôle important de recherche d'informations, cependant ces recherches peuvent parfois s'étendre sur une longue période, en raison des nombreux propriétaires en indivisions sur une parcelle ou un bâti. En tenant compte du nombre de parcelles dans ce cas en Corse, c'est un travail d'ampleur considérable à mener sur le territoire corse qui constitue une limite à son efficacité.

# **Partie II - Les outils proposés par le CAUE pour répondre aux enjeux de préservation du patrimoine naturel et bâti en Corse**

# 1. Présentation des missions de stage

Dans le cadre de mon stage, deux missions m'ont d'abord été présentées pour définir mon rôle au sein du CAUE au cours des 4 mois passés ici. Avant de débiter la première mission des fiches. J'ai préalablement pris connaissance du territoire dans son ensemble. Cela par de nombreuses lectures à propos, de la situation géographique de la Corse, de la spécificité de l'insularité. J'ai notamment pu lire « *L'urbanisme et les grands principes de l'aménagement du territoire en Corse* », de Ange-Marie Morange. Ce rapport détaillé m'a permis de comprendre que la situation de la Corse est particulière. Toutes les communes de l'île sont classées soit en loi Montagne ou en loi Littoral, à certaines communes s'appliquent les deux dispositions.

Au cours de mon stage, j'ai été amenée à changer de tuteur, en effet, l'urbaniste présent au CAUE a changé de structure. J'ai donc été ensuite encadrée par une architecte M. Giacalone, un ingénieur en environnement J-F. Mata, ainsi que l'urbaniste qui prendra le poste en septembre O.Merelo, mais qui vient quand même régulièrement au CAUE et qui suit l'évolution des missions.

Ainsi, dans le cadre de mes missions, j'ai pu m'appuyer sur ces trois personnes. Je trouve que c'est un point positif, en effet, cela permet d'avoir des points de vue différents sur les méthodes et manières de faire dans les missions. Cela m'a aussi permis de travailler en autonomie en début de stage notamment concernant dans la gestion des tâches à réaliser.

J'ai pris connaissance des dispositions juridiques spécifiques à ce territoire. La Corse ne dispose pas du statut de collectivité territoriale comme les autres régions de France, elle a depuis 2015 le statut spécifique de Collectivité Territoriale de Corse. Elle peut donc s'administrer librement concernant les dispositions renvoyant à la région et aux départements.

J'ai aussi pris connaissance du document qui gère la planification à l'échelle régionale en Corse, le PADDUC. Il renvoie au Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse. Il fixe les grandes orientations et une stratégie de développement sur le long terme. Ce document s'impose aux PLU, aux Cartes Communales en vigueur, ces documents doivent donc être compatibles avec celui-ci et ne pas le contredire. Le PADDUC est un document transversal qui traite de plusieurs thématiques telles que : « *la protection et la mise en valeur du territoire, de développement agricole, rural et forestier, de pêche et d'aquaculture, d'habitat et de transports, d'infrastructures et de réseaux de communication et de développement touristique et culturel.* » A-M. Morange (2024).

Il intègre des notions telles que les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA). Ce sont des espaces qui ont un potentiel de production élevé, mais ils restent constructibles au regard du PLU à condition de protéger une parcelle similaire ayant les mêmes potentialités agricoles. Ce document d'urbanisme remplace à l'échelle régionale le Plan d'Aménagement et de Développement durable (PADD) mis en place sur les territoires du continent.

Les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT), sont des espaces ayant une vocation pastorale et présentant un intérêt agronomique. Ce secteur est identifié dans le PLU en zone Agricole et est opposable aux autorisations d'urbanisme comme le permis de construire.

## 1.1 Les fiches conseil du CAUE de Corse

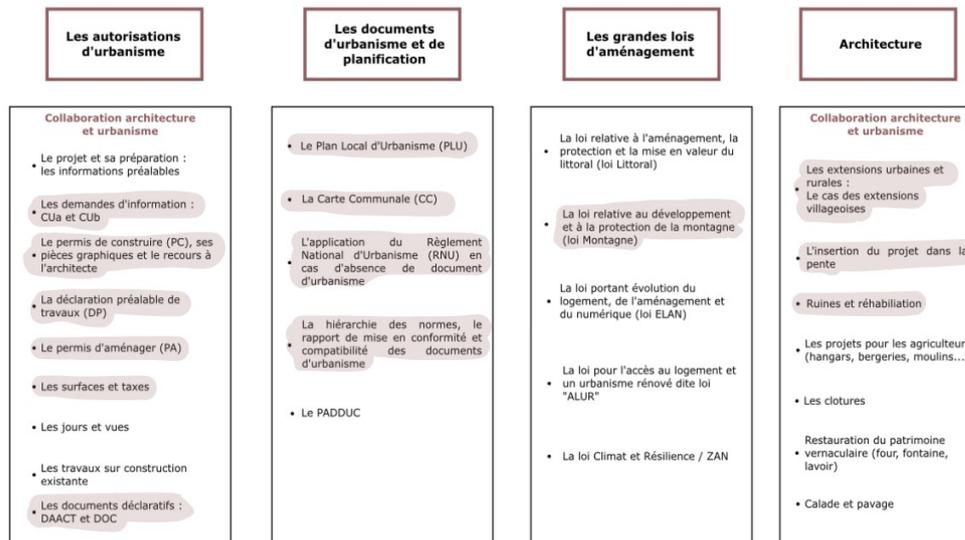


Figure 15. Source : CAUE de Corse

Après avoir pris connaissance de ces éléments, la première mission de stage concernait la réalisation de fiches explicative. Quatre thèmes principaux des fiches à réaliser inscrits sur le document suivant. Ces fiches ont par la suite vocation à être intégrées au site internet du CAUE de Corse et imprimées pour être en libre-service dans les CAUE et mairies de Corse.

Les titres des fiches surlignés cités ci-dessus correspondent à celles que j'ai réalisées. Les autres étaient rédigées avant par l'urbaniste du CAUE.

J'ai pu réaliser des fiches concernant les documents d'urbanisme et de planification du territoire. Il me semble indispensable de comprendre l'utilité de ces documents à l'échelle de la Corse afin de mieux appréhender les enjeux de ce territoire. D'une part, la fiche concernant le Règlement National d'urbanisme. Cette fiche ne fait pas référence à un document d'urbanisme, mais plutôt un règlement. Le RNU s'applique aux communes lorsqu'elles ne disposent pas de document d'urbanisme tel que le PLU ou la Carte Communale. En Corse, en 2024, plus de 50 % du territoire était couvert par le RNU.

Il fait référence à l'ensemble des règles énoncées dans le code de l'urbanisme et fixe les règles applicables aux sols et permet de décider de l'aménagement du territoire en autorisant ou non les constructions. C'est au préfet que reviennent les décisions relatives au RNU.

D'autre part, la Carte Communale renvoie à un document d'urbanisme simplifié. Ce document crée des zonages afin d'avoir une cohérence à l'échelle de la commune. Souvent, elle est appliquée dans les petites communes ayant peu d'enjeux. La Carte Communale permet au maire de délivrer des permis de construire et ainsi d'avoir un outil de développement à l'échelle de sa commune. En Corse, 25 % des communes sont couvertes par la Carte Communale.

Puis le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un élément essentiel à comprendre. En effet, il permet de planifier et de déterminer le développement futur d'une commune. Ce document définit

l'occupation des sols et les règles à appliquer selon un zonage établi. L'enjeu de l'occupation des sols est un sujet majeur en Corse, principalement sur le littoral exposé à une pression foncière importante. Cependant, la Corse est couverte à moins de 20 % de son territoire par un PLU, et de nombreux sont en cours d'élaboration ou de révision pour une meilleure gestion du territoire.

Par la suite, après une réunion, d'autres thématiques m'ont été confiées, notamment sur les sujets de la densification en zone périurbaine, en effet ce sujet est important pour ce territoire qui connaît un étalement urbain important. Il est donc nécessaire d'encadrer ce phénomène, cela passe notamment par la sensibilisation du public à cette thématique, au travers des fiches par exemple.

J'ai ensuite eu pour mission de réaliser une fiche sur la hiérarchie des normes concernant les documents d'urbanisme et les lois. Dans ce cas-là, il m'a semblé plus pertinent de réaliser une pyramide de ce sujet afin que ce soit plus compréhensible pour les particuliers. J'ai aussi pu mettre en lien ce sujet avec la fiche concernant : les questions à se poser avant de construire.

Ces deux thématiques sont complémentaires, la hiérarchie des normes permet de comprendre plus précisément les éléments évoqués dans la fiche des « *questions à se poser avant de construire* ».

Une autre fiche portait sur la thématique des lotissements et les questions à se poser avant de réaliser une telle démarche. J'ai élaboré cette thématique sous la forme d'une carte mentale afin de faire ressortir les thèmes principaux et rendre le sujet plus compréhensible. C'est une thématique qui est également bien adaptée au territoire Corse. En effet, les projets de lotissement sont multiples et parfois bien intégrés, ils sont créés en continuité de la ville existante, comme le lotissement d'Erbalunga, situé en Haute-Corse.

Certains sont parfois moins réussis, dans leur intégration dans le paysage et avec le bâti existant, mais aussi dans leur exécution. Comme à Soveria où le lotissement a été construit au coup par coup, sans réflexion construite au préalable. Cependant, il faut relever que cette extension villageoise a été créée en conformité avec les règles du RNU, il n'y a donc aucun recours juridique possible. Il serait donc pertinent pour cette commune de disposer d'un PLU avec un règlement plus strict encadrant la création d'aménagements en fixant des règles spécifiques et adaptées à la situation locale sur la typologie et l'implantation du bâti.

### **Ville d'Erbalunga avant le lotissement**

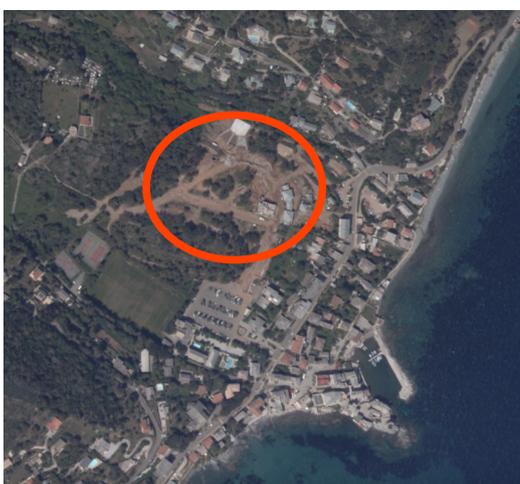


Figure 16. Source : IGN, remonter le temps, 08/05/2007

### **Ville d'Erbalunga après le lotissement en continuité**



Figure 17. Source : Géoportail, capture d'écran, 2021

### Village de Sovéria avant la création du lotissement



Figure 18. Source : IGN remonter le temps, 2006

### Extension villageoise de Sovéria, déconnecté du noyau central, maisons sur de grandes parcelles en discontinuité



Figure 19. Source : Géoportail, capture d'écran, 2021

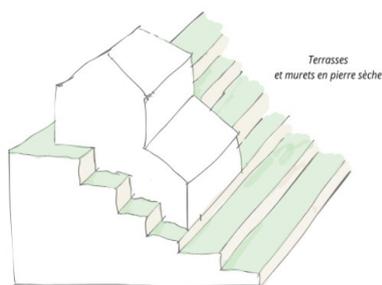
Pour la réalisation des fiches, j'ai procédé de la même manière tout au long. D'une part, j'écrivais toutes les informations que je connaissais à propos de la fiche traitée. Puis, je me renseignais sur le sujet en lisant des articles, de la documentation, des extraits d'ouvrages. Concernant les sujets des autorisations d'urbanisme par exemple, je me suis renseignée à de multiples reprises sur le site officiel de l'administration française.

Je suis aussi appuyée sur des documents élaborés par le CAUE de Corse, mais aussi d'autres CAUE de France. J'ai réalisé des benchmarks pour savoir ce qui était fait dans d'autres départements. Par exemple, concernant la fiche de « *L'insertion du projet dans la pente* », j'ai pu lire des fiches similaires réalisées par le CAUE des Bouches-du-Rhône.

Lorsque cela semblait nécessaire je demandais des indications, des précisions sur des sujets, notamment pour les sujets concernant l'architecture.

Une fois l'étape de collecte de l'information terminée, j'effectuais une synthèse et la mise en lien des informations afin de créer une fiche cohérente, claire et précise. Si nécessaire, je réalisais des croquis afin de rendre l'information plus compréhensible via l'image.

### Croquis de l'insertion du projet dans la pente



Il me semble utile de détailler l'une des fiches réalisées. Celle de l'insertion du projet dans la pente est pertinente à expliquer puisqu'elle renvoie à diverses disciplines telles que l'architecture, l'urbanisme et le droit.

Figure 20. Réalisation : Amélie Thamié, 2025, Canva

D'une part, il est important de relier le sujet de la fiche au territoire, d'expliquer en quoi cette fiche aura une utilité. Dans ce cas-là, on sait que la Corse est une île de montagne, il est donc pertinent de réaliser une fiche de l'insertion dans la pente, car de nombreuses constructions sont dans l'obligation de s'y adapter.

J'ai ensuite abordé la nature du sol, en effet ceci apparaît être un point important dans la réalisation du projet. Un sol rocailleux peut constituer un obstacle dans la réalisation des travaux. Aussi, l'enjeu est de faire comprendre aux particuliers qu'il est nécessaire que le projet s'adapte à la pente et non l'inverse. Cela est illustré par des schémas permettant de rendre l'information plus claire à comprendre.

Ainsi, il est approprié de construire sur des terrains aménagés en terrasses aussi appelées des restanques. Ces murets ont également une valeur patrimoniale, ils étaient utilisés pour optimiser l'usage de la pente en implantant des cultures sur les replats, et permettaient d'éviter les glissements de terrain.

Le sens du faîtage ainsi que les coloris sont des éléments importants à prendre en compte. En effet, les maisons sont organisées en pente et le long des courbes de niveau. La disposition des bâtis est donc un élément visible depuis le haut du village.

Avoir une homogénéité dans les coloris améliore l'aspect du village.

Cela est visible dans le village de Tolla, les bâtisses sont implantées de manière resserrée et le long des courbes de niveau de façon à créer un étagement. Les toitures sont constituées de tuiles canal créant une unité dans l'aspect du village.



Figure 21. Source : A. Thamié, Tolla, le 16.06.25

Ensuite, il est évoqué dans la fiche la place de la voiture et les possibilités pour l'intégration de parkings. Comme ce sont des éléments prenant beaucoup de place et avec un impact paysager par les terrassements, il est recommandé de regrouper autant que possible les parkings ou bien de les intégrer dans la pente de la construction comme on peut le voir sur le schéma ci-contre.

#### Implantation du garage dans la pente

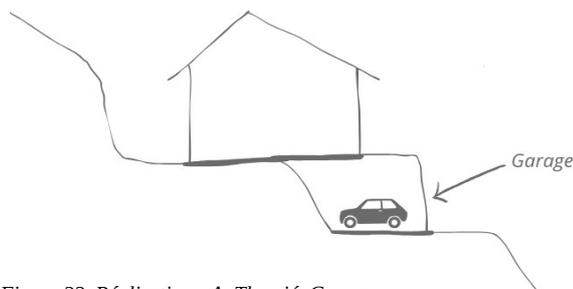


Figure 22. Réalisation : A. Thamié, Canva

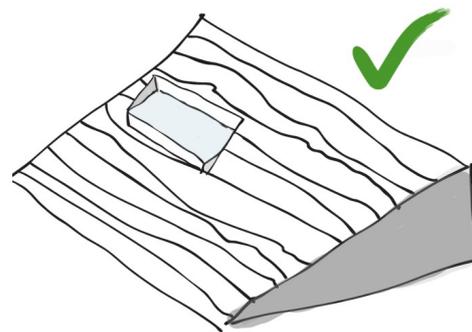
Il est proposé dans la fiche, plusieurs manières de construire dans la pente, premièrement en suivant les terrasses de pierre sèche. Ou une construction suivant la pente et avec le moins de remblais possibles.

On note aussi qu'il est essentiel de prendre en compte l'environnement alentour, et la présence des maisons au-dessus du projet, dans ce cas-là, il faudra leur laisser un champ de vision dégagé.

Il est aussi détaillé une partie plus technique afin de rappeler qu'il est essentiel vérifier certains éléments tels que le pourcentage de la pente et l'accès au réseau d'eau, d'électricité et d'assainissement. Toute nouvelle construction doit pouvoir se relier à ces réseaux, dans le cas contraire, la construction sera refusée.

Enfin, il est abordé les constructions des piscines, au-delà de 10 m<sup>2</sup>, il est obligatoire d'avoir une déclaration préalable. Les piscines étant des constructions durables dans le temps nécessitant une intégration autant que les maisons. Il faut donc qu'elles suivent les sens des courbes de niveau.

Enfin, il est abordé un point réglementaire renvoyant à la hauteur du bâti. Chaque dépassement doit être justifié selon le code de l'urbanisme.



### Piscine suivant les courbes de niveau

Figure 23. Réalisation : A. Thamié, Canva.

Quelques exceptions sont à relever dans la réalisation des fiches, comme expliqué précédemment, certaines fiches ont été réalisées sous forme de carte mentale avec l'application Xmind (*Annexe 1*) car cela s'avérait être plus adapté pour traiter certaines thématiques. Toutefois, la démarche de collecte des informations restait la même.

## 1.2 La maquette pédagogique

Une fois la rédaction des fiches terminées, j'ai réalisé une maquette à vocation pédagogique.

Les questions d'aménagement du territoire sont complexes et difficiles à appréhender pour les habitants et acteurs du territoire ; et parfois même pour les élus. Dans l'objectif de créer un outil de partage ne se réduisant pas seulement à des réunions d'information, le travail autour de la maquette permet de soulever des questionnements dans un cadre ludique.

Ainsi, à travers cet outil, l'objectif est de sensibiliser la population de manière ludique, de pouvoir toucher un maximum de personnes (adultes et enfants), en leur inculquant les bases des notions d'urbanisme et d'aménagement.

C'est un support qui peut aussi être utilisé pour l'explication d'un projet lors de réunions en utilisant uniquement le support de maquette.

Le support permet d'expliquer les principes d'urbanisation, d'évoquer la notion de quartier et du cadre de vie, la protection de l'environnement et les risques naturels.

Plus un large public partagera un vocabulaire commun autour des questions de l'urbanisme et de l'aménagement et plus il sera même de s'intéresser au processus d'élaboration d'un document d'urbanisme, de percevoir la pertinence et la conséquence des choix des politiques locales.

Cet outil est composé :

- D'un jeu de l'oie, de cartes thématiques des différents espaces et sujets abordés : l'agriculture, les zones humides, les zones de montagne, les espaces urbains, les zones littorales, les servitudes et le tourisme.
- De cartes de personnages (le maire, l'habitant, l'aménageur, l'habitant retraité, le chargé de mobilité...) définissant le rôle de chacun des joueurs dans le jeu. L'objectif était de représenter les acteurs de l'aménagement du territoire et des usagers. (*Annexe 5*)

- De cartes explicatives des différentes notions abordées dans le cadre du jeu : PLU, Trame Verte et Bleu, le plan Montagne, la loi Littoral...

Pour la réalisation de cette maquette, j'ai débuté par rédiger les questions du jeu sur les différentes thématiques. Pour cela, j'ai listé les thèmes à aborder avant d'établir des questions en lien avec la Corse (exemple : En Corse, combien de communes sont soumises à la loi Littoral en 2025 ? Réponse : 98). (*Annexe 4*).

Les cartes explicatives permettent, elles de pouvoir comprendre avec quel outil on peut aménager le territoire, et aussi que les participants disposent à la suite du jeu de quelques notions de base afin de mieux comprendre comment l'aménagement du territoire fonctionne.

Concernant la réalisation de la maquette, cela a duré 2 semaines. Elle est à l'échelle 1 : 400, pour représenter l'espace littoral et de plaine, en carton-plume de dimension 35 cm de large par 45 cm de long. Concernant l'espace de montagne, j'ai réalisé à échelle un dénivelé de 100 m constituer de 18 étages sur les mêmes dimensions que l'espace de plaine.

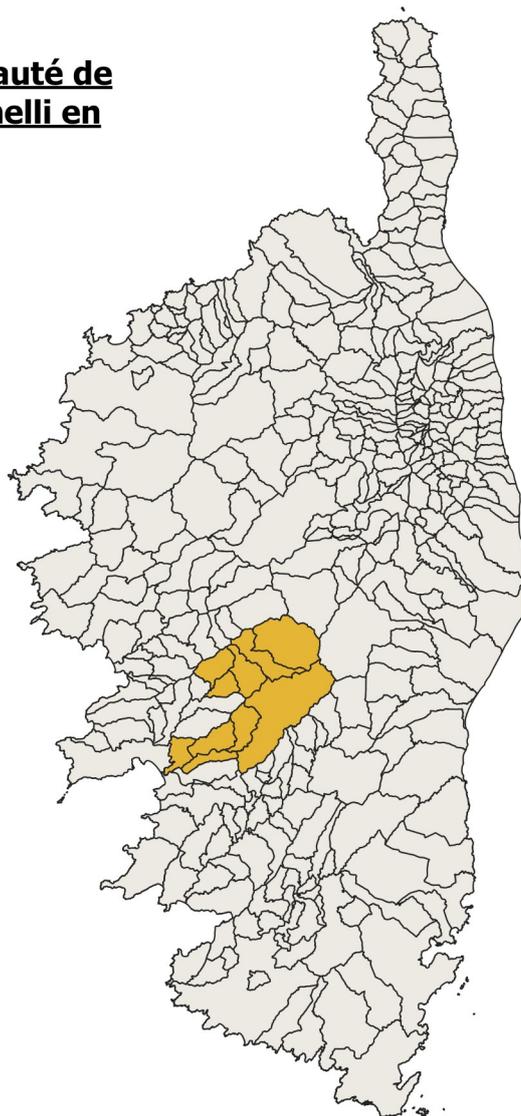
J'ai ensuite réalisé tous les éléments que l'on peut retrouver dans un village ou une ville afin d'être le plus représentatif, des façades ayant une architecture typiquement Corse ont été déposées sur les bâtiments.

Des éléments tels que la place du village, les églises, les gares des petits villages, à l'échelle des villages Corses, ont été créés pour des territoires ruraux et périurbains. En effet, les villages Corses nécessitent plus d'aménagement et d'infrastructures adaptées à leur territoire.

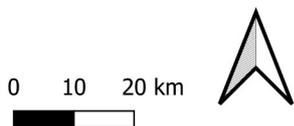
### 1.3 Le cahier de recommandation architecturale et paysagère

L'autre mission majeure de mon stage, qui se poursuivra jusqu'à la fin de celui-ci est la réalisation d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères concernant la communauté de communes de Celavu-Prunelli. Cette commande s'est élaborée à la suite d'une convention entre le CAUE de Corse et la Communauté de Communes de Celavu-Prunelli. Il a comme objectif de donner des indications sur les travaux, constructions et toutes les modifications impactant le paysage sur cette communauté de commune afin d'obtenir une unité cohérente à l'échelle de ce territoire qui compte dix communes. Les cartes suivantes montrent la position du territoire d'étude à l'échelle de la Corse et la composition de la communauté de commune.

#### **Localisation de la communauté de communes de Celavu-Prunelli en Corse**



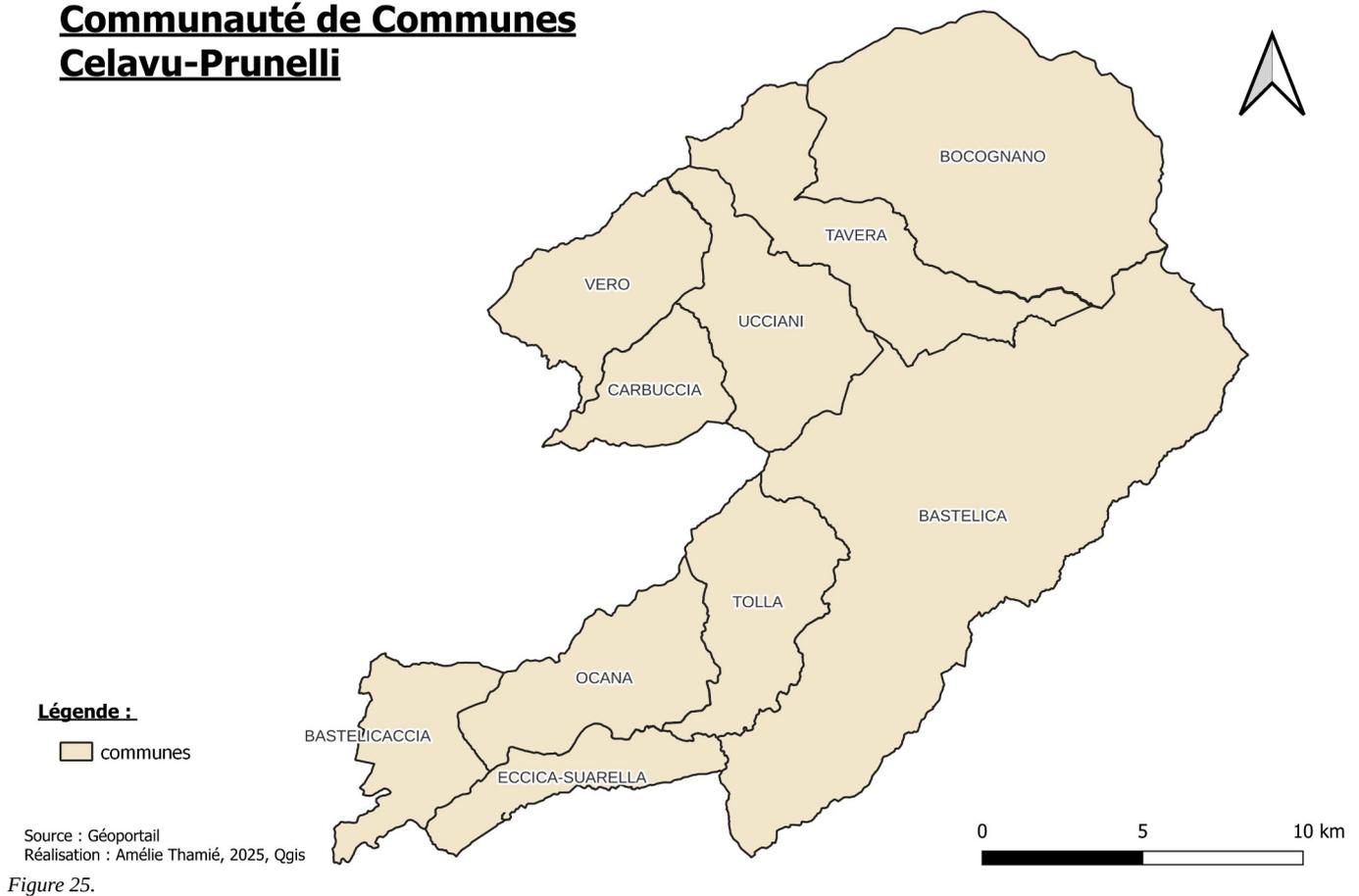
 Communauté de Communes Celavu-Prunelli



Source : Géoservice. Réalisation : Amélie Thamié, 2025

Figure 24.

## **Communauté de Communes Celavu-Prunelli**



Ce document est d'une part à destination des particuliers sur lequel ils peuvent s'appuyer lorsqu'ils ont des projets de rénovation ou de construction au sein d'un village. Qu'il s'agisse de l'extension d'une habitation, de la construction d'un mur ou du changement de couleur des volets, chaque modification influence l'apparence du village, un espace collectif traversé et habité au quotidien. Il est donc essentiel de montrer l'importance du respect de certaines normes et de privilégier l'usage de matériaux locaux, afin de préserver l'identité architecturale des villages et de maintenir les savoir-faire.

Ce cahier de recommandations architecturales et paysagères s'adresse aussi aux élus, en tant qu'outil de sensibilisation destiné à la population. Dans un contexte de banalisation de l'architecture et de la multiplication de bâtisses standardisés, souvent déconnectées l'architecture locale banalisant et dénaturant le paysage. Les élus ont pour mission de préserver le caractère des villages en informant les habitants des documents à leur disposition pour les accompagner lors de la réalisation de leurs travaux.

C'est dans ce contexte-là que s'impose l'élaboration de ce document qui se fera en plusieurs étapes.

La phase actuelle correspond au diagnostic de territoire. Pour cela, j'ai réalisé de nombreuses recherches sur les communes concernées, en produisant des graphiques sur l'évolution de la population ainsi que des cartes illustrant l'évolution de l'artificialisation des sols entre 2019 et 2021. Cela dans un objectif de mieux comprendre le territoire et les grandes tendances qui le caractérisent.

Il en ressort que la population augmente depuis 1968, bien que les villages voient leur population diminuer.

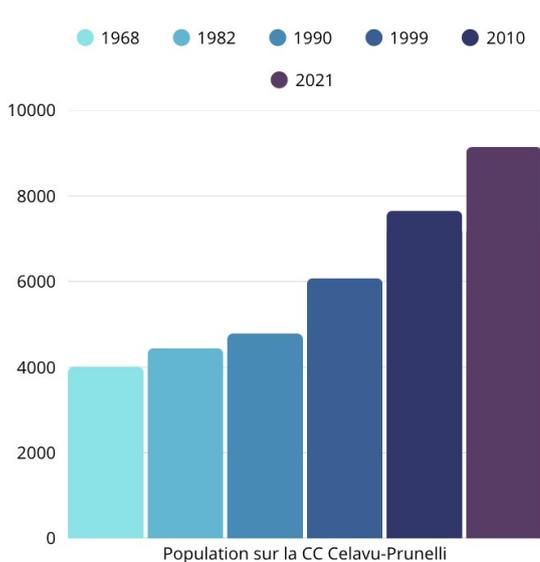


Figure 26. Source : Insee. Réalisation : Amélie Thamié, Canva, 2025.

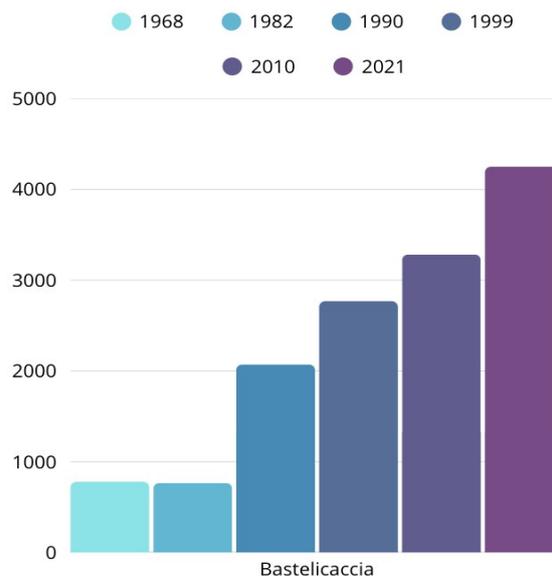


Figure 27. Source : Insee. Réalisation : Amélie Thamié, Canva, 2025.

Cette augmentation de population est due à l'aire d'attraction d'Ajaccio et la ville de Bastelicaccia. En effet, depuis les années 1968, la population a été multipliée par cinq, passant de 800 habitants à 4 200 habitants environ. Cette commune représente donc un réel enjeu dans l'élaboration du cahier de recommandation, car elle s'urbanise de manière importante et rapide afin de répondre au besoin de logements croissant. Cela souvent au dépens du respect de l'architecture locale.

**Evolution de l'urbanisation entre 2019 et 2021 sur la Communauté de Communes de Celav-Prunelli**

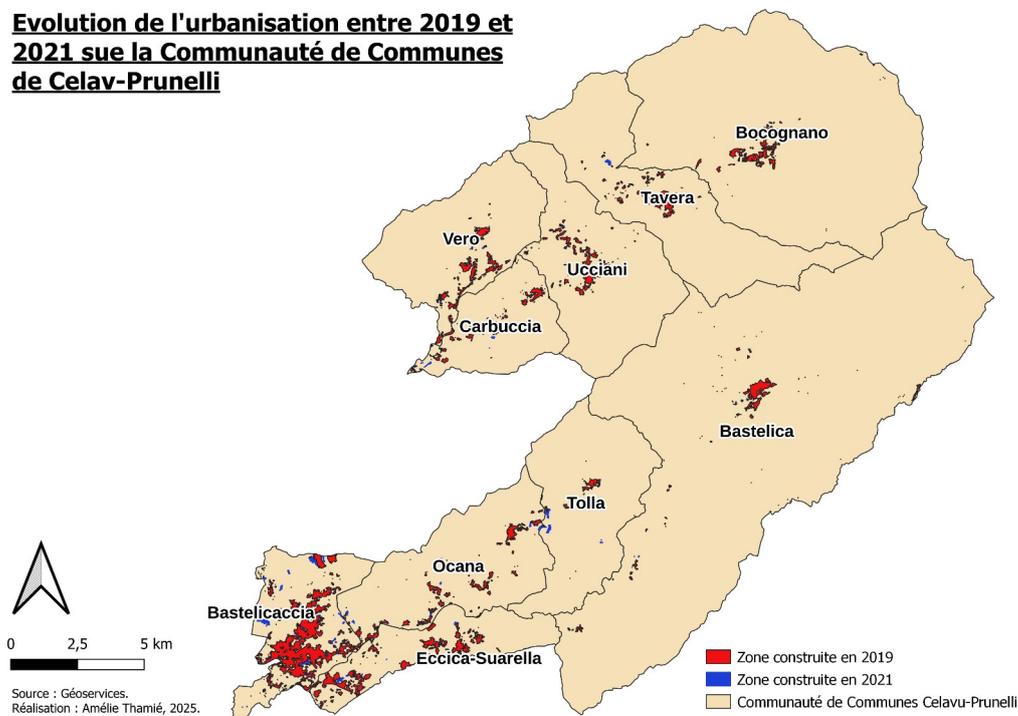


Figure 28.

Cette urbanisation importante sur la commune de Bastelicaccia est aussi visible sur la carte de l'artificialisation des sols. Ici, on retrouve la surface artificialisée entre les périodes de 2019 à 2021, ce sont les données présentes sur le site Géoservice. Il aurait été intéressant de voir l'évolution de l'urbanisation entre 1990 et 2020 afin de voir l'ampleur de l'étalement urbain.

On observe aussi que les villages de montagne s'artificialisent peu, ce qui explique que le solde démographique de ces villages stagne voire diminue, en effet, ces territoires attirent peu de nouveaux habitants.

Afin de mieux connaître l'usage des sols, j'ai réalisé des cartographies relatives aux espaces agricoles dans l'objectif de voir l'impact l'agriculture sur le territoire. La réalisation d'une cartographie plus générale du territoire m'a semblé pertinente, elle permet de localiser les axes majeurs de circulation et la géographie du territoire comme les forêts et cours d'eau.

**Parcelles agricoles du la Communauté de Communes de Cellavu-Prunelli en 2023**

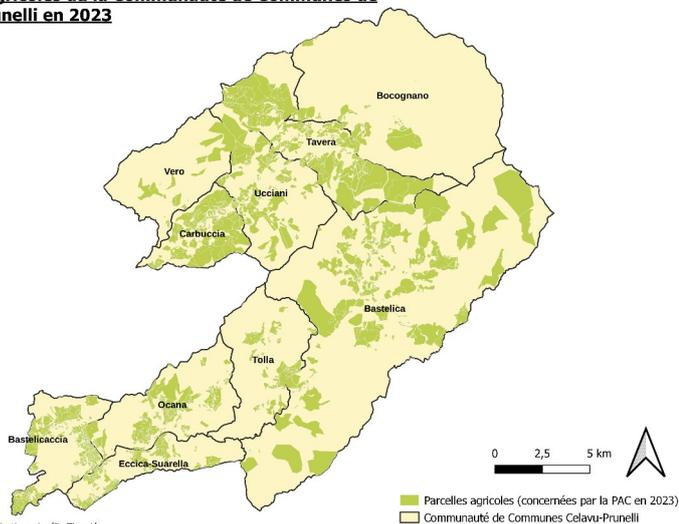


Figure 29.

**Communauté de Communes Cellavu-Prunelli**

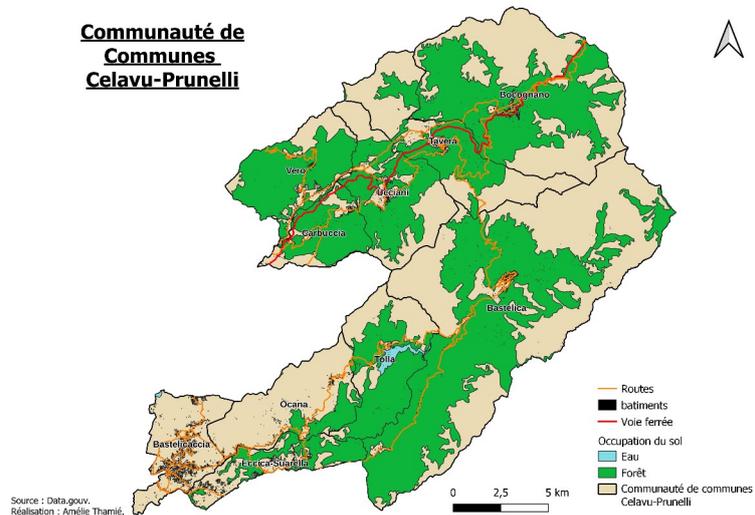


Figure 30.

Après avoir réalisé cet état des lieux afin de mieux connaître les différentes communes, je me suis rendue sur le terrain à plusieurs reprises.

**Les vallées de la communauté de communes de Calavu-Prunelli**



35

**Légende :**

- ▭ Vallée de la Gravona
- ▭ Vallée du Prunelli

Figure 31.

Source : Géoportail  
Réalisation : Amélie Thamié, Qgis, 2025

Durant cinq journées, j'ai visité les villages de la vallée de la Gravona et du Prunelli. Pour cela, je me suis rendue dans chaque village, au point le plus central, généralement la mairie ou la place communale, et ensuite visiter tous les points clé du village.

Les lieux d'intérêts comme les lavoirs, fontaines, écoles, églises... Mais aussi un point important à prendre en compte dans le diagnostic les petits détails qui font la spécificité de chaque village comme l'harmonie (ou non) des couleurs, les discontinuités entre les murets, la place du végétal, l'implantation du bâti et les constructions récentes.

Il était aussi important de prendre en compte l'inscription des villages dans le paysage. Notamment leur silhouette vue de loin, si les constructions récentes effacent la lisibilité du paysage.

En plus de la prise de photos des éléments importants, j'ai également pris sur place des notes sur les impressions, les éléments marquants spécifiques à chaque commune.

En parallèle de ces visites de terrain, je débutais l'élaboration de la rédaction du diagnostic par la présentation de chaque vallée, leur site et leur situation géographique, la végétation présente, etc. Il a paru plus pertinent de présenter le diagnostic en partant d'une échelle large et en détaillant certains aspects de quelques communes. En effet, certaines disposent de spécificités qui marquent le territoire. Bien que ce soit un document élaboré à l'échelle intercommunale, il se concentrera sur certaines communes lorsque cela semblera nécessaire.

Par exemple, il est nécessaire de mettre l'accent sur le village Tolla en raison de son barrage qui est un élément structurant important, amenant de multiples spécificités à cet espace.

#### 1.4 Des missions annexes, et enrichissantes

En plus des missions principales présentées plus haut, j'ai aussi réalisé plusieurs missions, celles-ci m'ont permis de voir les multiples missions et interventions du CAUE.

D'une part, avec les architectes travaillant au CAUE, nous nous sommes rendues à l'école primaire du village de Sartène. L'objectif était d'amener des indications sur un projet de re-végétalisation d'un théâtre de verdure, cela en collaboration avec l'école et les élèves. Les enfants avaient pour mission de proposer un remaniement de cet espace via la conception d'une maquette, supervisé par les conseils des architectes du CAUE.

Cela m'a permis de voir concrètement une opération de sensibilisation des enfants aux enjeux de re-végétalisation d'un espace, d'accessibilité, de réduction d'îlots de chaleur, etc.

#### Théâtre de verdure Jean François Quilichini, Sartène



Figure 32. Source : Corse Matin, A.-F. I.

D'autre part, j'ai dû réaliser de manière ponctuelle des avis quant à un dépôt de demande de permis de construire par exemple. Ce projet se situe sur une parcelle sous l'application de la loi Montagne et sur une commune soumise au RNU.

Avec ces informations, il m'a été demandé s'il était possible de construire sur les parcelles données en analysant les données relatives à cette parcelle.

Un autre cas similaire m'a été demandé, ceci concernait l'extension d'un casédu situé en loi Montagne également. Pour émettre un avis, je me suis appuyée sur les données fournies par Géoportail de l'urbanisme ou l'on peut trouver les dispositions relatives aux parcelles concernées.

J'ai aussi pu participer à une réunion concernant un futur projet d'OAP. De nombreux professionnels étaient présents, les porteurs de projets gérants d'un hôtel, des architectes ainsi que des représentants de la DDT, une architecte du CAUE ainsi que des paysagistes.

Le projet consiste à agrandir un hôtel dans une ancienne maison de maître située dans un paysage remarquable, classé à l'UNESCO, l'enjeu ici était de réaliser plus de logements sur le site tout en préservant la qualité visuelle du lieu, sans impacter les vues du village.

Il doit ainsi répondre à plusieurs enjeux, celui de la préservation de l'environnement en déboisant et impactant le site au moins possible.

Il a été conseillé de construire sur les replats du terrain en pente afin de décaisser au moins possible. De construite en R+0 pour que les constructions ne dépassent pas dans le paysage et également pour préserver la centralité de la bâtisse principale.

J'ai trouvé cette rencontre très enrichissante et très intéressante, elle m'a permis de voir une concertation pour la réalisation concrète d'un projet.

## 2. Les acteurs et le contexte territorial du stage

### 2.1 Le CAUE, présentation et les missions

C'est dans ce contexte que s'inscrit le CAUE de Corse. C'est une association agissant dans un objectif d'intérêt public. Leurs missions renvoient à la promotion de la qualité architecturale en Corse, la qualité de l'urbanisme et la préservation de la qualité environnementale. Cette structure fut créée en 1978 et est financée par la taxe d'aménagement pour garantir son autonomie. C'est aussi un organisme de proximité puisqu'il est présent dans chaque département, il peut s'adapter à l'échelle locale et est neutre dans la transmission de ses connaissances et conseils.

Le CAUE fournit des informations gratuitement à toute personne le demandant : professionnel, particulier, élus, enseignants... Elle peut apporter son expertise et aider à la décision pour la réalisation de projets. Toutefois, elle ne peut être maître d'œuvre d'un projet en raison de son obligation de ne faire concurrence à aucune entreprise, elle n'est pas à but lucratif.

Chaque département de France dispose d'un CAUE, en Corse le CAUE était avant divisé en deux entités, une pour chaque département, comprenant un CAUE 2A et un CAUE 2B. Il est aujourd'hui regroupé sous une seule et même direction, devenant le CAUE de Corse. Le CAUE de Corse dispose de deux grands axes d'action sur le territoire :

Le CAUE est un organisme à disposition de « *tous les particuliers qui ont un projet de construction, extension, rénovation ou réhabilitation* » (*Les Actions du CAUE Dédiées Aux Collectivités, s. d.*).

- Sensibiliser les publics

Les opérations de sensibilisation passent par divers moyens de communication, des interventions dans les écoles et lycées pour former et sensibiliser les enfants aux multiples enjeux qui se posent à l'échelle locale.

Des expositions sont réalisées aussi dans les locaux du CAUE afin de sensibiliser tout public à l'histoire de l'architecture de la Corse, son évolution et les acteurs majeurs marquants de la construction d'Ajaccio (expositions de plans historique de la construction de la ville d'Ajaccio).

Des balades commentées par les experts en architecture dans les villages Corses sont proposés aux scolaires, et aussi aux particuliers. Elles sont réalisées durant les week-ends et permettent de connaître plus en détail le territoire et son architecture.

La création de livres, maquettes et diverses publications pour diffuser de l'information qu'il est possible de consulter au CAUE et sur le site internet. Ces éléments sont des supports complets souvent réalisés par thématiques, et accessible à tous public.

- Accompagner les collectivités et organismes publics : communes, intercommunalités et organismes publics

Le CAUE intervient souvent avant la réalisation d'un projet afin d'accompagner dans les choix relatifs au projet comme les coûts, les méthodes utilisées ainsi que l'aspect qualitatif du projet. La qualité de l'urbanisme, l'architecture et en matière de paysage sont des éléments auxquels le CAUE porte une attention particulière. En effet, cela représente leur domaine d'expertise. Ils réalisent aussi des diagnostics détaillés, et tentent de promouvoir l'élaboration de projets exemplaires afin de transmettre la sensibilité aux élus et porteurs de projets, pour qu'ils réalisent par la suite des projets respectueux et en cohérence avec le site dans lequel ils s'inscrivent.

Afin de sensibiliser et de toucher tous les publics, des supports et ressources sont élaborés par les agents du CAUE pour diffuser l'information.

Le CAUE travaille aussi avec l'Office de l'Environnement, les architectes participent notamment à des opérations de mise en valeur du patrimoine paysager et bâti. Cela dans l'objectif d'améliorer la qualité des espaces publics et la qualité de vie.

Les urbanistes travaillant au CAUE réalisent des conseils et avis notamment sur les questions des biens vacants et sans maîtres. Ils émettent également des avis et des conseils sur les réalisations des PLU, les Cartes Communales et apportent des informations relatives au RNU.

Ils donnent des recommandations quant à la réalisation de constructions ou rénovations de bien, nécessitant souvent une connaissance fine des lois en vigueur, la loi Montagne et Littoral étant les plus restrictives en matière d'urbanisme sur le territoire.

## 2.2 Les acteurs du CAUE de Corse

Dans le cadre de mon stage au CAUE d'Ajaccio, je suis ainsi amenée à travailler avec différents professionnels ayant tous un lien avec l'aménagement du territoire.

La diversité des métiers présents au CAUE me permet de découvrir plusieurs professions en lien avec l'aménagement du territoire. Cette richesse professionnelle m'a permis d'enrichir mes connaissances, elle m'a aussi amenée à avoir de nouvelles manières d'observer un territoire.

D'une part, j'ai été amenée à collaborer à plusieurs reprises avec les architectes du CAUE. Elles m'ont permis d'acquérir une sensibilité à l'aspect extérieur des éléments bâti, tels que le coloris des façades, le sens du faîtage par rapport à la pente, le coloris des menuiseries et des toitures, les ouvertures spécifiques aux maisons Corses. Aussi l'importance du respect de l'architecture environnante dans le cadre d'une rénovation ou d'un projet d'extension par exemple.

Il y a aussi des ingénieurs en environnement au CAUE d'Ajaccio, leur rôle est de construire des dossiers de rénovation énergétique à travers le programme ORELLI. Leur objectif est d'accompagner les propriétaires de maisons individuelles et d'appartement dans la rénovation énergétique intégrale de leur bien.

Il participent aussi à la sensibilisation auprès des élèves des écoles alentours sur l'architecture, la culture et le patrimoine Corse.

Il y a également une urbaniste-géographe au CAUE, dispose d'une agence d'urbanisme en Corse, va rejoindre le CAUE en septembre, travaille sur l'élaboration de PLU et Cartes Communales, elle participe aussi sur la facilitation de l'accès de l'information aux personnes, elle met en œuvre des outils pédagogiques pour la sensibilisation aux multiples enjeux du territoire. Dans le cadre de mon stage, elle me donne de nombreux conseils notamment quant à l'élaboration de la maquette pédagogique, et aussi pour la réalisation du cahier de recommandations architecturales et paysagères.

En tant que stagiaire au CAUE, je suis amenée à collaborer avec tous ces professionnels, je suis aussi amenée à discuter avec des particuliers, notamment dans le cadre de la réalisation du diagnostic territorial de la communauté de communes de Celavu-Prunelli.

Aussi, j'ai pu rencontrer lors de la restitution du précédent cahier de recommandations, les maires des différentes communes concernées de la communauté de communes de Marana-Golo. Cela m'a permis d'appréhender leur point de vue, leur réactions et attentes quant à ce document. J'ai trouvé cette réunion enrichissante. Cela m'a permis de voir l'importance de ce document, compte tenu du fait que j'allais par la suite devoir réaliser un document similaire pour un autre territoire. J'ai pu voir la portée du document ainsi que son utilisation future au sein des communes.

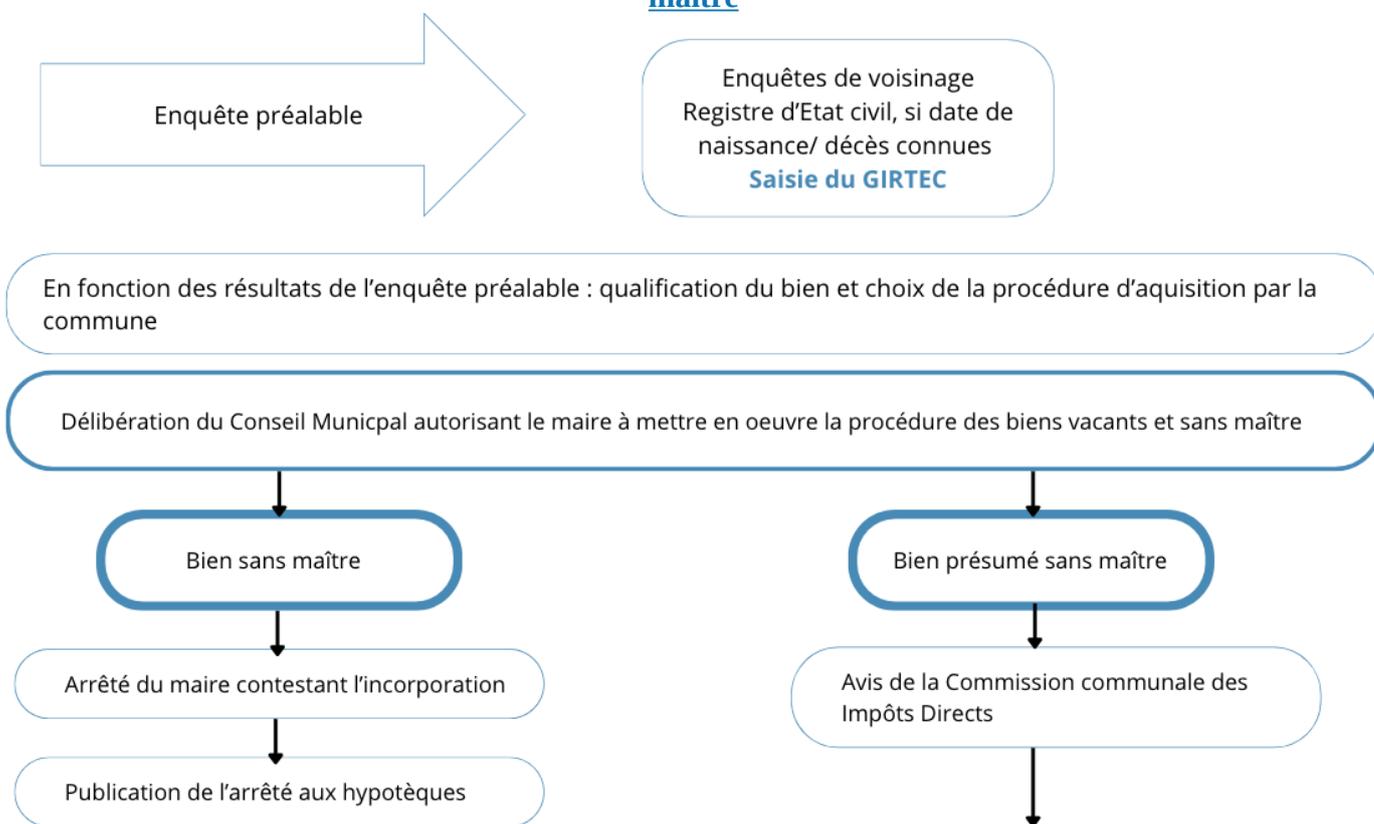
La directrice du CAUE étant en lien avec le groupement d'intérêt public pour la reconstruction des titres de propriété en Corse (GIRTEC), cela m'a permis d'approfondir et de comprendre les enjeux liés au renouvellement urbain sur le territoire, ainsi que le fonctionnement des procédures concernant les biens vacants et sans maître.

Lorsque des maires font appel au CAUE concernant un bien vacant ou un bien à l'abandon et potentiellement dangereux. Ou seulement dans l'objectif d'une gestion optimale du foncier. Ce cas de figure se retrouve principalement dans les communes présentant une forte pression foncière et ainsi des enjeux de renouvellement urbain élevés. C'est dans ce cadre-là que le CAUE de Corse dirige les maires vers l'organisme du GIRTEC.

L'enquête préalable est le début de la procédure et c'est une étape déterminante, c'est à ce moment que la commune s'assure que le bien concerné est sans maître et choisi par la suite la procédure à adopter. Si le propriétaire est identifié, mais décédé depuis plus de 30 ans et qu'aucune succession n'a été réalisée, alors le bien est qualifié de « sans maître » et incorporé au patrimoine de la commune via un arrêté du maire.

Dans le cas où le propriétaire est attesté comme inconnu ou disparu et que la taxe foncière n'a pas été payée depuis plus de 3 ans. Alors le bien est présumé sans maître, après une période de 6 mois sans contestation, le bien est incorporé au patrimoine communal.

### Schéma explicatif des procédures pour les biens sans maître et présumés sans maître



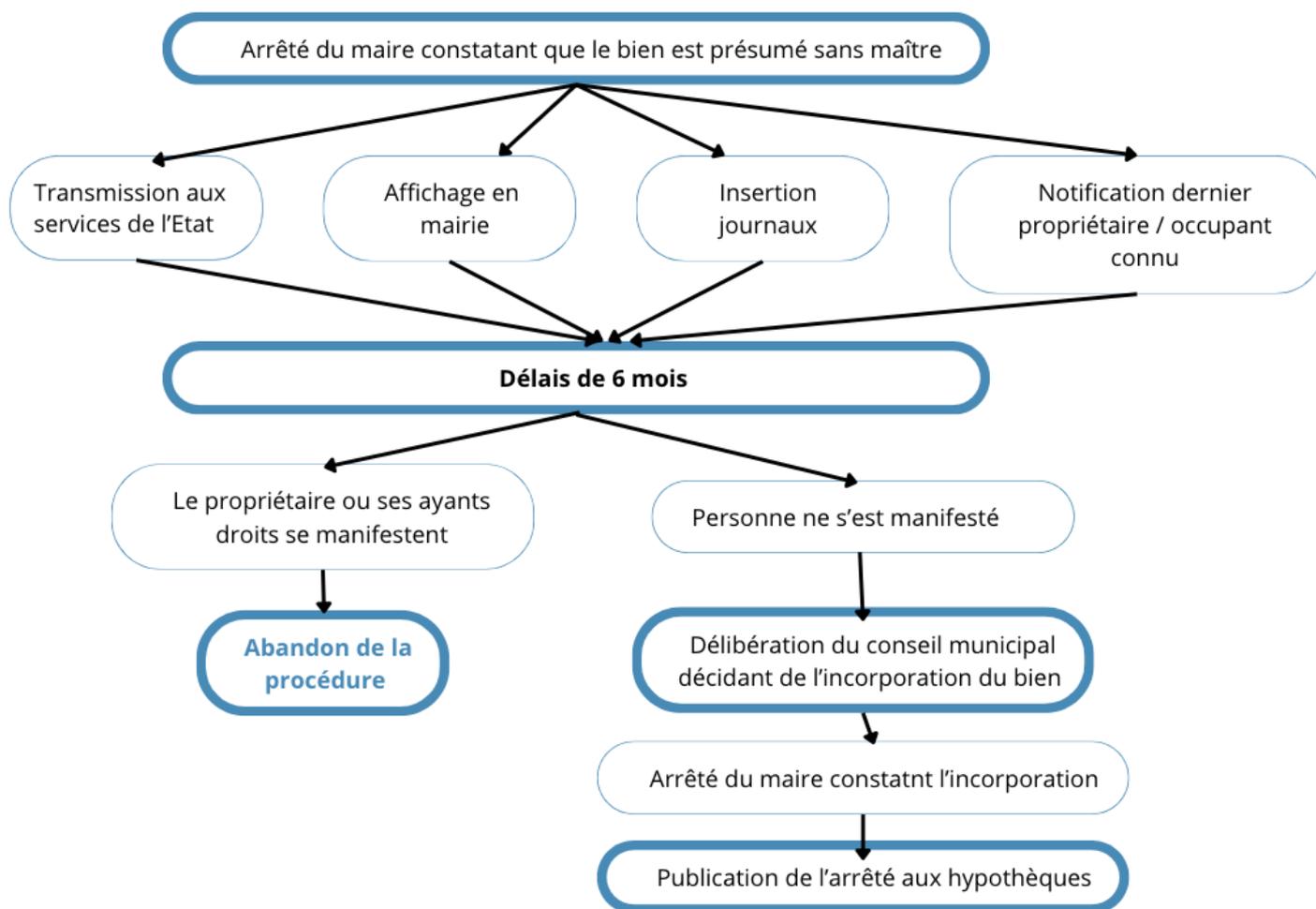


Figure 33. Réalisation : A. Thamié, Canva. Source : GIRTEC

Bien que ces procédures fonctionnent, elles ne sont souvent pas sollicitées par les maires par crainte d'une revendication du bien après l'incorporation du bien dans le patrimoine de la commune. Avant toute procédure d'incorporation, une évaluation et une description du bien est réalisée.

Ainsi, dans le cas d'une revendication, le propriétaire dispose de 30 ans et doit disposer d'un titre de propriété. Si aucune modification n'a été effectuée sur le bien alors, il peut être restitué sans difficulté. Dans le cas contraire, par exemple, si le bien a été réhabilité, le propriétaire sera indemnisé de la valeur du bien au jour de son incorporation dans la commune.

Avec cette procédure, on comprend que des outils sont mis en place concernant les biens sans maître, mais les maires sont confrontés à des longues procédures qui peuvent représenter par la suite des complications. Ce qui explique qu'il y a encore de nombreux logements vacants principalement dans les villages de montagne Corse. Bien que cela participe à encadrer l'usage du foncier, ce levier n'est pas suffisant pour répondre à la pression foncière. D'autant plus que cette pression foncière est plus présente sur les zones littorales.

Ces acteurs s'insèrent dans le contexte de la collectivité de Corse. Celle-ci dispose d'un statut particulier, en lien avec la situation d'insularité. « *La collectivité de Corse constitue, à compter du 1er janvier 2018, une collectivité à statut particulier au sens de l'article 72 de la Constitution, en*

*lieu et place de la collectivité territoriale de Corse et des départements de Corse-du-Sud et de Haute-Corse. » (Légifrance, 2014).*

## 2.3 Le contexte institutionnel de la Corse

### Organisation de la Collectivité de Corse

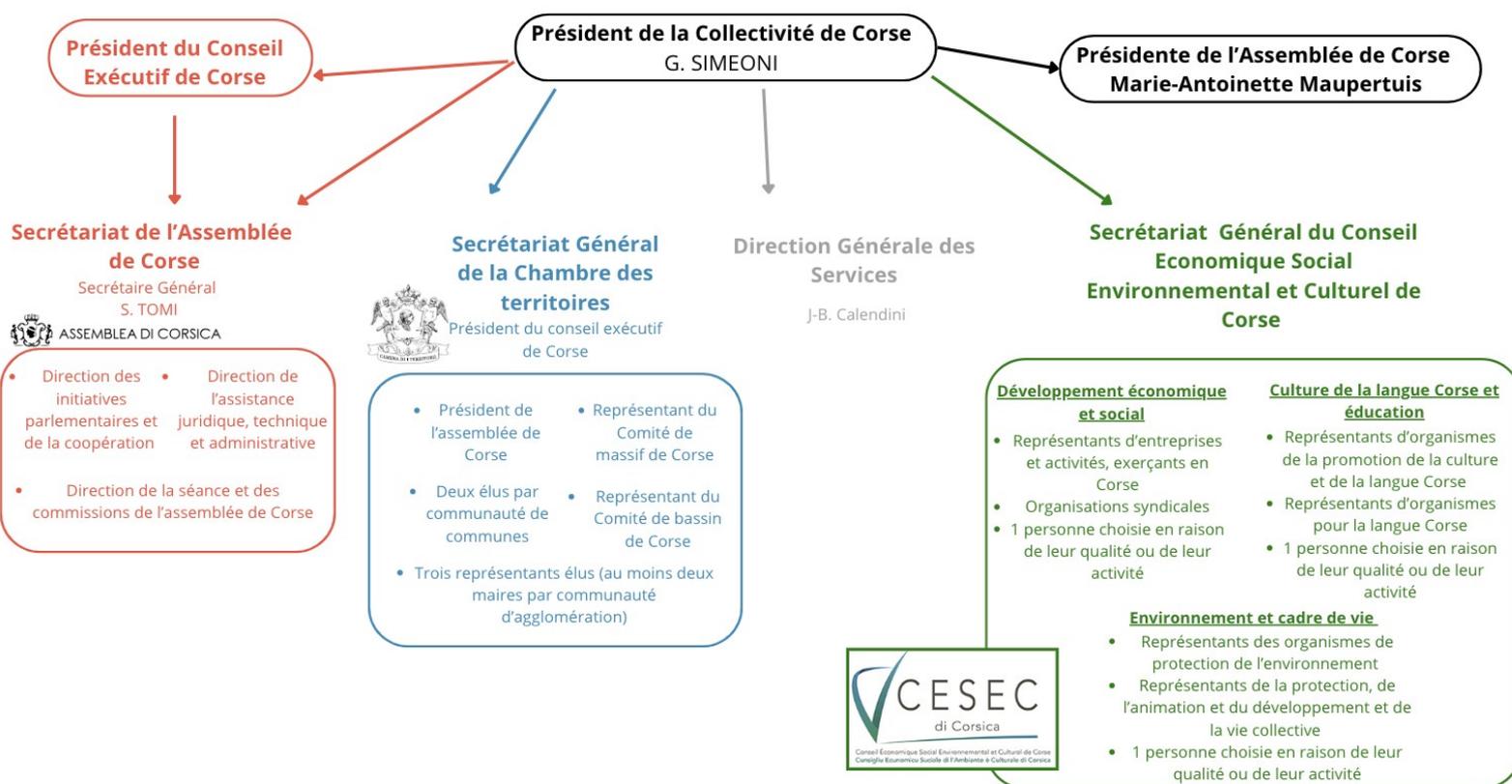


Figure 34. Réalisation : Amélie Thamié, Canva

La chambre des territoires, est une institution qui est présidée par le président du conseil exécutif de Corse. L'objectif est de discuter sur des débats aux intérêts communs à tous les acteurs du territoire. Les réunions se font à partir d'un ordre du jour donné par le président du conseil exécutif. Les sujets abordés sont les suivants : « *coordonner l'exercice des compétences des collectivités territoriales, notamment en matière d'investissement, et promouvoir la prise en compte de la diversité des territoires dans la définition et la mise en œuvre des politiques publiques.* » (La Chambre des territoires, Collectivité de Corse, s. d. -b. 2021). Elle permet de faciliter la communication entre les EPCI et la Collectivité de Corse.

Le Conseil Économique Social Environnemental et Culturel de Corse (CESEC) est un organisme indispensable dans l'élaboration des projets culturels et éducatifs en corse. Chaque projet en lien avec ces thématiques reçoit un avis de la part du CESEC. Il participe notamment à la sauvegarde et la promotion de la langue Corse. Il émet également des avis quant à la révision du PADDUC et aussi concernant des documents de planification à l'échelle de la Corse. Cela comprend aussi les projets et domaines ou les compétences de la Collectivité de Corse sont requis (documents budgétaires, éducation, culture, cadre de vie, environnement...)

Le secrétariat de l'Assemblée Corse est l'organe délibérant de la Collectivité de Corse. C'est un outil d'aide à la décision notamment pour les présidents des différentes assemblées. Il assure aussi : « *les convocations et le bon déroulement des séances publiques et des commissions, établir les*

*dossiers de séance, application du règlement intérieur, mettre en forme les délibérations et tenir à jour les états de présence et de remboursement. » (Le Secrétariat Général de L'Assemblée de Corse, s. d.-b)*

### **3. Mise en perspective du travail de bibliographie et de la pratique**

#### **3.1 Présentation des résultats**

Les fiches conseil sont rédigées, cependant, elles ne seront publiées que plus tard, en effet, c'est maintenant au service de communication de les mettre en forme pour s'adapter à la charte graphique du CAUE.

Leur format sera un dépliant exposé en plusieurs exemplaires au CAUE d'Ajaccio et de Bastia, et aussi librement en accès sur leur site internet.

La maquette pédagogique est un outil qui a vocation à être utilisée par de multiples personnes et transportée. Elle est actuellement au format de prototype (en matière de carton plume).

J'ai eu l'occasion de la présenter à l'assemblée générale du CAUE durant le mois de juin. Pour cela, j'ai expliqué les étapes de son élaboration dans un premier temps, puis la manière dont on peut l'utiliser, en détaillant quelques questions par grands thèmes et des cartes explicatives.

La directrice du CAUE a ensuite validé la maquette, l'objectif est maintenant de créer des modules et des supports en bois pour que ce soit un outil pérenne.

Le cahier de recommandation architecturale et paysagère ne sera pas achevé avant la fin de mon stage. En effet, la convention entre le CAUE et la communauté de communes de Calavu-Prunelli a établi la restitution de la commande un an après le début.

Son élaboration sera ainsi poursuivie par d'autres stagiaires en architecture et en paysagisme présents au CAUE. La multitude des disciplines pour l'élaboration de ce cahier de recommandation permettra d'avoir un outil complet avec une vision transversale abordant ainsi chaque thématique avec un point de vue différent.

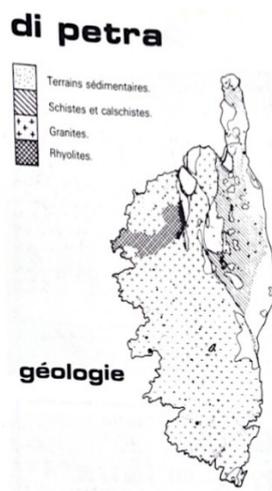
Bien que les outils que j'ai eus à réaliser durant mon stage ne soient pas tous aboutis, j'ai tout de même participé à l'avancement des projets, en effet, leur élaboration s'étend sur un temps plus long que la durée du stage, notamment le cahier de recommandation. En effet, les anciens cahiers de recommandations réalisés par le CAUE de Corse se sont réalisés sur une année environ.

### 3.2 Mise en perspective : analyse du stage et des enjeux

Nous avons pu voir dans une partie précédente qu'il se pose en Corse de nombreux enjeux de préservation du paysage et du bâti ancien. Les spécificités architecturales corses sont le résultat d'un savoir-faire et de méthodes de travail locales avec l'utilisation des ressources disponibles localement. Ceux-là sont les deux facteurs qui ont conditionné l'architecture Corse et qui ont créé des spécificités selon les emplacements.

Des enjeux énoncés dans la première partie du mémoire, ceux tenant une grande importance au CAUE sont la préservation des villages de montagne, la protection du patrimoine bâti, l'urbanisation du littoral et la préservation des espaces naturels. En effet, au cours de mes missions, ce sont ces enjeux qui se trouvaient au centre des missions à réaliser.

Le cahier de recommandation architecturale et paysager est un document ayant vocation à répondre à cet enjeu de protection du patrimoine bâti et paysager. Dans ce document plusieurs rubriques traitent de l'architecture des maisons corse, de l'importance du choix des matériaux.



La communauté de commune de Celavu-Prunelli se trouve sur un espace granitique (voir figure 35). Ainsi, son utilisation pour les constructions semble être le choix le plus pertinent, car c'est une ressource locale présente en abondance.

Il aborde aussi des thématiques telles que la silhouette des villages dans le paysage et l'impact que le mitage peut avoir. En effet, les villages Corses sont au départ, constitués d'un seul bloc, leur silhouette se démarque donc nettement dans le paysage et les contours sont nets.

Figure 35. Source : *le bâti ancien en corse*, P. Casalonga, X. Bohl, juin 1984

Or, aujourd'hui les paysages Corse font face à des phénomènes de mitage de plus en plus importants dégradants la qualité du paysage et rendant confus la limite entre le village et la campagne. Lors de l'élaboration du cahier de recommandation, j'ai pu constater que certains villages sont épargnés par ce phénomène. Le village de Tolla, se situe à proximité du plus grand lac artificiel de Corse, étant utilisé comme barrage et produisant de l'électricité. Son emplacement à flanc de montagne entre la pente et le lac rend difficile l'implantation de nouvelles habitations. De ce fait, il reste bien préservé.

## Implantation du village de Tolla à flanc de montagne, constitué de bâti regroupé

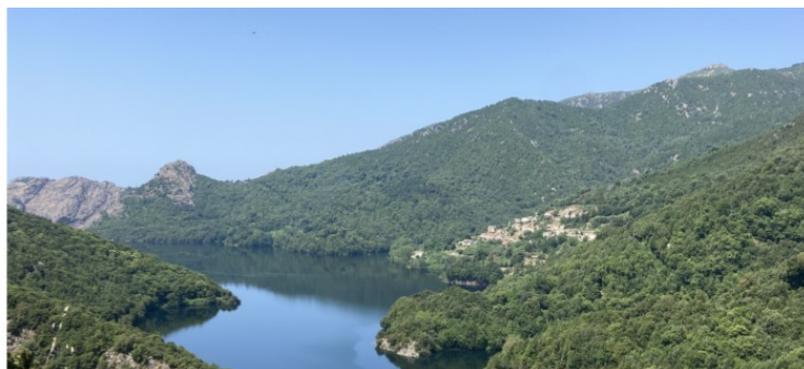
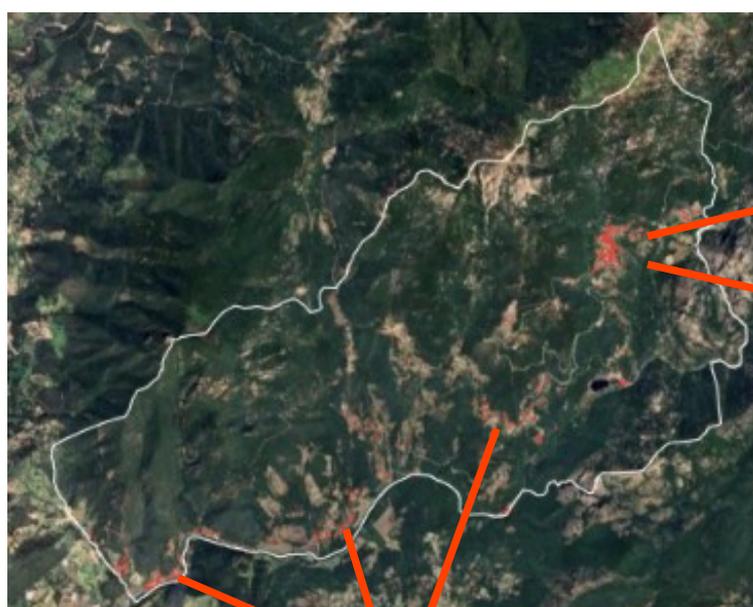


Figure 36. Réalisation : A. Thamié, Qgis.  
Source : Géoportail

Figure 37. Source : A. Thamié, le 16.06.25

D'autres villages comme celui d'Ocana, situé plus au Sud du territoire d'étude du cahier de recommandation fait face à un mitage important. Le cœur du village reste l'élément central de la commune, cependant de nombreux hameaux se sont construits le long de l'axe de circulation rendant la silhouette du village floue.

## Commune d'Ocana et le mitage urbain



Village historique d'Ocana



Mitage

Figure 38. Source : Géoportail. Réalisation : A.Thamié, Qgis

Le village historique d'Ocana est relativement regroupé, cependant, on constate qu'à un échelle plus large qu'il y a de multiples hameaux, tous constitués de maisons individuelles sur des parcelles clôturées.

Ce phénomène participe fortement à la diminution de la vie sociale au sein des villages. En effet, le mitage induit la création de bâti sur des parcelles plus grandes et espacées les unes des autres. Cette

méthode de construction vient en opposition avec la structure des villages historiques Corses qui étaient traditionnellement bâties les unes à côté des autres le long des chemins principaux. Cela transformait alors ces chemins en rues de villages. Les maisons avaient un terrain privatif hors du village, souvent destiné à la culture le long des cours d'eau pour une irrigation facilitée. C'est alors l'espace situé devant les maisons servait de place publique et était un lieu convivial avec un four à pain par exemple.

La mise en évidence de ces éléments dans le cahier de recommandation permet ainsi d'apporter des réponses et des explications sur ce qu'il est conseillé de faire ou non concernant l'urbanisme, l'architecture et l'environnement.

#### Intégration d'élément technique dans le paysage

Ce document a vocation à donner des indications de ce qu'il est préférable de mettre en œuvre lors d'un projet de construction ou rénovation. Le diagnostic permet de répertorier les éléments réussis et qu'il serait intéressant de reproduire. Par exemple, une bonne intégration des éléments techniques dans le paysage sera un élément valorisé et mis en avant. Cela pour que les communes n'ayant pas ce type d'intégration dans leur commune s'en inspirent.



Les fiches conseil reposent sur le même fonctionnement, seulement, elles ne sont pas transversales, mais chaque fiche traite d'une thématique précise, toutes les thématiques sont adaptées au territoire et aux enjeux locaux.

Figure 39.  
Source : A. Thamié, le 18. 06. 25

La limite de la production de ce type de document est qu'ils n'ont pour le moment pas de valeur contraignante. Ainsi, les particuliers et professionnels sont libres de les consulter et de ne pas les appliquer. Toutefois, il est possible d'intégrer le cahier de recommandation dans le règlement d'un PLU, ainsi une fois l'élaboration terminée du PLU de Celavu-Prunelli, les maires pourront l'intégrer et imposer les recommandations faites dans ce document. Il est aussi possible d'intégrer le cahier de recommandation dans un règlement de PLU par sa révision.

Aussi, la production de ces documents étant récente, (le premier cahier de recommandation date de 2022), nous ne pouvons pas encore déterminer les effets de ce document sur le territoire. Pour observer les changements des pratiques de construction qui tendent aujourd'hui vers une standardisation du bâti, il faudra attendre plusieurs années.

### 3.3 Benchmark : mise en lien le travail réalisé par d'autres CAUE et le CAUE de Corse

Avant de réaliser les fiches conseil pour le CAUE de Corse, je me suis documentée sur ce qui était fait dans les autres CAUE de France. On remarque que ce sont souvent les mêmes thématiques qui reviennent, avec des variations renvoyant à chaque fois aux spécificités des territoires.

Concernant la fiche de l'insertion d'un projet dans la pente, avant de débiter celle spécifique à la Corse, j'ai réalisé un benchmark sur les fiches des CAUE des Hautes-Alpes et des Bouches-du-Rhône.

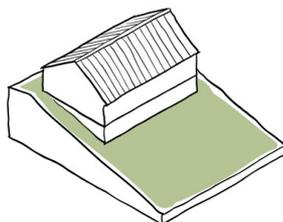
On constate qu'il y a très souvent une présentation du territoire, expliquant quel est l'intérêt de réaliser cette fiche pour ce territoire. En effet, les Hautes-Alpes et les Bouches-du-Rhône sont des départements montagneux, la création de cette fiche semble ainsi bien justifiée. Dans les paragraphes de présentation, il y est expliqué brièvement la situation géographique du lieu et les impacts que ce type de relief peut avoir sur des constructions (vue de loin, exposition au soleil...) ainsi que la nécessité pour chaque projet de s'intégrer dans la pente et non l'inverse.

Ensuite, la question du terrassement est un sujet important, chaque CAUE a réalisé des schémas d'implantation du bâti dans la pente. Il est toujours conseillé d'éviter les mouvements de déblais-remblais, car cela impacte plus le paysage.

La partie réglementaire est une rubrique revenant dans toutes les fiches quelle que soit la thématique traitée.

Les schémas sont des moyens d'illustrer et de rendre plus compréhensible les informations. Cet outil graphique est utilisé dès que nécessaire pour les fiches. Aussi, cela permet de mieux retenir l'information et aussi de démontrer l'idée avancée.

#### Schéma issu de la fiche de l'insertion dans la pente



**S'encastrent dans la pente**  
La maison peut s'adosser voire presque s'encastrent dans la pente et chercher ainsi à se fondre dans le coteau.

Figure 40. Source : CAUE 13

#### Schéma issus de la fiche de l'insertion dans la pente : l'insertion d'un parking

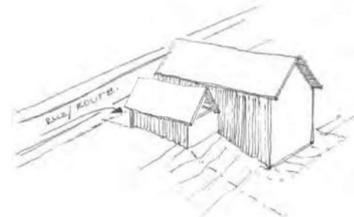


Figure 41. Source : CAUE 05

La réalisation de benchmark m'a permis de comprendre quels éléments il était essentiel d'intégrer dans les fiches, quelles thématiques reviennent peu importe le territoire de réalisation de la fiche.

J'ai réalisé la même démarche concernant le cahier de recommandation architecturale et paysagère. Or, il existait déjà deux réalisés en Corse sur des communautés de commune de Haute-Corse. De ce fait, j'ai constaté que des rubriques reviennent dans ces documents :

- Les sites : l'adaptation de la construction au climat et à la typologie
- Les volumes : l'adaptation du volume avec le relief alentour, des volumes simples
- La typologie des extérieurs : façades, ouvertures, teintes, menuiseries, les dimensions
- Les toitures : l'orientation du faîtage, les coloris et matériaux utilisés

- Les éléments techniques et extérieurs : le stationnement, les piscines
- Les éléments relevant de l'espace public : le pavage et la question de l'imperméabilisation des sols, la place de l'espace public

À partir de ces documents, j'ai vu quels éléments étaient importants à intégrer dans le cahier de recommandation, notamment lié à l'architecture des maisons Corses concernant la typologie des extérieurs, c'est un élément essentiel du cahier de recommandation.

Bien que la lecture de ces documents m'a permis de voir ce qui était attendu pour la réalisation du cahier de recommandation, celui en cours d'élaboration pour la communauté de communes de Celavu-Prunelli présentera des différences compte tenu de la situation géographique différente des deux autres.

En effet, l'enjeu n'est pas de créer des documents génériques qui répètent les mêmes informations. Pour cela, des analyses précises des grandes infrastructures structurant le territoire seront intégrées pour voir en quoi ces éléments ont une influence sur la communauté de communes.

Par exemple, le barrage de Tolla est un équipement public qui impacte l'économie du territoire par la présence de la base nautique, mais aussi par l'attrait touristique qu'il suscite. Sa présence créant des retombées économiques sur le territoire, aussi un flux plus important durant la saison estivale.

Aussi, pour favoriser la coopération entre les CAUE, il semblerait intéressant de créer une base de données nationale afin de partager les ressources réalisées. Cela pourrait permettre à certains CAUE ne disposant que de peu de documentation d'alimenter leur base de données. La mise en réseau des travaux réalisés peut être un outil pour améliorer l'efficacité de production de ce type de documents. Certaines thématiques ou documents peuvent parfois être repris grâce aux similitudes d'un lieu à l'autre et adaptés si besoin.

## 4. Le bilan du stage

Afin de représenter les compétences professionnelles acquises et développées tout au long du stage, il m'a semblé pertinent de créer un tableau pour plus de clarté et de lisibilité des informations. L'objectif de ce tableau est de comprendre quelles missions réalisées m'ont permis d'apprendre ou d'approfondir quelles compétences.

Compétences nouvelles acquises	Les missions	Les éléments approfondis	Les missions	Les éléments à approfondir
Réalisation d'outils d'aide à la décision et au conseil	- Les fiches conseil du CAUE de Corse	Capacité de synthèse des informations	- Les fiches conseil du CAUE de Corse - Des missions annexes et, enrichissantes	- Emission d'avis pour la réalisation d'un projet d'urbansime
Emission d'avis pour la réalisation d'un projet d'urbansime	- Des missions annexes et, enrichissantes	Réalisation d'un diagnostic territorial	- Le cahier de recommandations architecturales et paysagères	- Connaissance de nouveaux outils règlementaires
Connaissance de nouveaux outils règlementaires	- Les fiches conseil du CAUE de Corse	Identifier les contraintes et atouts d'un territoire	- Le cahier de recommandations architecturales et paysagères - Les fiches conseil du CAUE de Corse	- Transmettre des connaissances
Vulgarisation d'informations	- Les fiches conseil du CAUE de Corse - La maquette pédagogique - Le cahier de recommandations architecturales et paysagères	Réaliser des pièces graphiques pour démontrer les tendances d'un territoire	- Les fiches conseil du CAUE de Corse	- Synthétiser de manière visuelle des phénomènes et démarches (cartes, graphiques...) - Réalisation d'un diagnostic territorial
Créer des documents en fonction d'une cible précise	- Les fiches conseil du CAUE de Corse - La maquette pédagogique	Comprendre le fonctionnement institutionnel d'un territoire	- Les fiches conseil du CAUE de Corse	- Comprendre le fonctionnement institutionnel d'un territoire
Transmettre des connaissances	- Les fiches conseil du CAUE de Corse - La maquette	Veille d'informations	- Les fiches conseil du CAUE de Corse - Le cahier de recommandations	- Mobiliser les ressources nécessaires (personnes et

	pédagogique		architecturales et paysagères	connaissances) pour réaliser un projet
Synthétiser de manière visuelle des phénomènes et démarches (cartes, graphiques, maquette...)	- La maquette pédagogique - Les fiches conseil du CAUE de Corse	Mobiliser les ressources nécessaires (personnes et connaissances) pour réaliser un projet	- Les fiches conseil du CAUE de Corse - La maquette pédagogique - Le cahier de recommandations architecturales et paysagères - Des missions annexes et, enrichissantes	- Comprendre et analyser les enjeux d'un territoire
Rendre des informations accessibles à différent type de public	- Les fiches conseil du CAUE de Corse - La maquette pédagogique - Le cahier de recommandations architecturales et paysagères	Comprendre et analyser les enjeux d'un territoire	- Le cahier de recommandations architecturales et paysagères - Les fiches conseil du CAUE de Corse	
_____	_____	Réalisation de benchmarks	- Les fiches conseil du CAUE de Corse - Le cahier de recommandations architecturales et paysagères	
_____	_____	Présentation de résultats	- Les fiches conseil du CAUE de Corse - La maquette pédagogique - Des missions annexes et, enrichissantes	
_____ _____	_____ _____	Comprendre l'utilité de la mise en place d'outil spécifique à l'échelle locale	- Les fiches conseil du CAUE de Corse - La maquette pédagogique	

## Conclusion

Ainsi nous avons pu voir à travers ce développement les outils que propose le CAUE pour répondre à l'enjeu de préservation du patrimoine naturel et bâti en Corse.

Premièrement, ces outils s'intègrent dans un contexte où la valorisation des villages Corses est essentielle, notamment pour préserver l'identité locale, les savoir-faire et la culture spécifique à la Corse et à chaque micro-région de Corse. Cette préservation participe aussi à l'attractivité touristique des villages de montagne, qui est un élément important de la vie économique de ces espaces. L'élaboration du cahier de recommandations architecturales et paysagères est l'un des outils proposés par le CAUE pour répondre à cet enjeu spécifique. En effet, ce document traite de l'intégration des nouvelles constructions ainsi que des opérations de rénovations extérieures du bâti dans le paysage mais aussi de l'importance de la préservation de la silhouette des villages dans les paysages afin de préserver la qualité paysagère. Bien que le cahier de recommandation soit un document précis des éléments à respecter, s'il n'est pas intégré dans le règlement d'un PLU, il n'a pas de valeur contraignante. L'enjeu de préservation est aussi traité à travers les fiches conseil, ces éléments permettent de rendre les notions d'urbanisme, d'aménagement et d'architecture accessibles à tous.

Le CAUE a aussi un rôle de sensibilisation important face à ces enjeux, en effet les tensions face à la pression foncière notamment sur les espaces agricoles induisent des aménagements (lotissements, résidences, aménagements pour le tourisme... ) ne respectant pas toujours les enjeux du territoire, parfois plus aménagés dans une optique de rentabilité, ou sans prendre en compte l'impact de leur construction sur le paysage et l'environnement (l'exemple de Soveria). La sensibilisation peut alors être un outil pour réguler cela, par des ateliers avec une maquette pédagogique par exemple.

D'autres organismes existent pour répondre à l'enjeu de gestion du foncier, le GIRTEC est un outil que le CAUE peut mobiliser pour optimiser le foncier des communes en le recommandant aux maires. Bien que cet outil soit efficace une fois mis en place, les procédures longues et complexes sont parfois un frein pour les maires.

Ainsi, les outils du CAUE pour répondre aux enjeux locaux sont multiples, nous avons pu voir que la création de fiches conseil et de cahier de recommandations architecturales et paysagères sont des méthodes utilisées par tous les CAUE de France. Il semblerait ainsi cohérent qu'une coopération se mette en place entre les CAUE pour favoriser la circulation d'information entre les territoires, mais aussi les outils utilisés lorsqu'ils sont différents, cela dans un objectif de renforcer la sensibilisation des habitants et élus sur le territoire.

J'ai trouvé ce stage au CAUE de Corse très enrichissant. En effet, cette expérience professionnelle sera bénéfique pour la suite de mon parcours scolaire et professionnel. J'ai appris notamment à travailler en autonomie. Aussi, la découverte d'un nouveau territoire tel que la Corse est un atout, car cela m'a appris à m'adapter et à travailler sur un nouveau territoire que je ne connaissais que très peu au départ.

Ensuite, j'ai trouvé intéressant tout au long du stage l'application des connaissances acquises durant le cursus scolaire et aussi l'apprentissage de nouvelles notions. Je tire ainsi une conclusion très positive de ce stage dans lequel j'ai su apprendre et évoluer avec de multiples acteurs tout au long.

## Remerciements

La rédaction de ce mémoire a été pour moi un travail très enrichissant, notamment, car j'ai beaucoup appris en faisant des recherches, mais aussi tout au long de mon stage.

Je voudrais remercier les personnes qui m'ont encadré tout du long. Ange-Marie Morange pour m'avoir suivi dans le début du stage, et m'avoir aiguillé dans l'élaboration du plan de mon mémoire.

Je voudrais aussi remercier Jean-François Mata, Christine et Odile Merelo pour m'avoir aidé et accompagnée tout au long de mon stage et de mon mémoire, notamment pour leur relectures et leurs conseils.

Je remercie aussi mes amis Eowyn Jenard Massinon, Clément Oyharcabal, Guillaume Mensat, Inès Abadie Bucheron, Léa Lebreton, Hugo Jach pour m'avoir encouragé dans ce stage. Je remercie également Brigitte Thamié pour ses nombreuses relectures.

## Sources

- Afp, L. M. A. (2023, 10 mai). Corse : une résidence secondaire détruite, le parquet antiterroriste se saisit. *Le Monde.fr*. [https://www.lemonde.fr/societe/article/2023/05/10/corse-une-residence-secondaire-detruite-le-parquet-antiterroriste-se-saisit\\_6172859\\_3224.html](https://www.lemonde.fr/societe/article/2023/05/10/corse-une-residence-secondaire-detruite-le-parquet-antiterroriste-se-saisit_6172859_3224.html). Consulté le : 17. 04. 2025.

- *Atlas Culture des territoires | Comprendre les dynamiques culturelles*. (s. d.-b). (2023, 2 mars). mar <https://atlasculture.fr/fiches-regions/5>. Consulté le : 02. 05. 2025.

- Battini, H. (2025, 29 avril). L'autonomie de la Corse, c'est maintenant ou jamais ? *Ici, le Média de la Vie Locale*. <https://www.francebleu.fr/infos/politique/l-autonomie-de-la-corse-c-est-maintenant-ou-jamais-4353246>. Consulté le : 04. 05. 2025.

- Blandin, A. (2024). Comment favoriser la densification dans les lotissements ? La planification comme outil d'accompagnement de la densification. *Droit et Ville*, 98(2), 133-147. <https://doi.org/10.3917/dv.098.0133>. Consulté le : 14. 04. 2025.

- Bujoli, L. (2025, 30 avril). Interdire la construction de résidences secondaires, la Collectivité de Corse aussi peut le faire. *Corsematin.com*. <https://www.corsematin.com/article/environnement/7852057055137614/interdire-la-construction-de-residences-secondaires-la-collectivite-de-corse-aussi-peut-le-faire>. Consulté le : 07. 05. 2025.

- *Cahier de recommandation architecturales et paysagères Marana-Golo*. (2023). CAUE Corse. (Document PDF). <https://www.calameo.com/read/007427265d7f903c751dc>.

- CAUE 13. (2016). *cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères – Bouc-Bel-Air*. Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Bouches-du-Rhône. <https://www.caue13.fr/sites/default/files/2020-05/CRAUP-BOUC-BEL-AIR%20%5Bsmall%5D.pdf>. Consulté le : 18. 05. 2025.

- CAUE 13. (2020). *Construire avec la pente*(Fiche n°4). Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement des Bouches-du-Rhône. [https://www.caue13.fr/sites/default/files/2020-12/04\\_construire\\_pente\\_v%201.pdf](https://www.caue13.fr/sites/default/files/2020-12/04_construire_pente_v%201.pdf)

- CAUE de Corse. (2025). *Cahier de recommandation architecturales et paysagères – Marana Golo*. Communauté de Communes Marana Golo. <https://maranagolo.org/wp-content/uploads/2025/04/CAHIER-RECOMMANDATION-PRINT.pdf>. Consulté le : 18. 05. 2025.
- Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) - Corse-du-Sud - Annuaire | Service-Public.fr. (s. d.). <https://annuaire.service-public.fr/corse/corse-du-sud/9ae5eb9f-53a0-4f23-b793-96a8fddb52a0>. Consulté le 04/ 06.
- CESEC | Cullettività di Corsica - Collectivité de Corse (s. d.). [https://www.isula.corsica/CESEC\\_r93.html](https://www.isula.corsica/CESEC_r93.html). Consulté 12/ 06.
- Collectivité de Corse. (2023). *Annexes au rapport d'information Corsica Pruspettiva – Diagnostic territorial « Temps 0 »* (Rapport n° 2023/E5/209) Assemblée de Corse. <https://www.isula.corsica/assemblea/docs/rapports/2023E5209-annexes.pdf>. Consulté le : 18. 05. 2025.
- Collectivité de Corse. (2025). *Conservation et mise en valeur du patrimoine*. Paes'Idei. <https://paesidei.isula.corsica/conservation-restauration-et-mise-en-valeur-du-patrimoine/>. Consulté le : 30. 05. 2025.
- Collectivité de Corse. (2025). *Sauvegarder le patrimoine bâti*. Paes'Idei. <https://paesidei.isula.corsica/fondation-du-patrimoine-sauvegarder-le-patrimoine-bati/>. Consulté le : 30.05. 2025.
- Desmoulins, C. (2024, 21 février). *Ajaccio, portrait de ville - Giornale dell' # 039 ; Architettura*. Giornale Dell' Architettura. <https://ilgiornaledellarchitettura.com/2024/01/21/ritratti-di-citta-le-aspirazioni-di-ajaccio-2030-2/>. Consulté le 20. 03. 2025.
- École normale supérieure de Lyon. (s. d.). (2025, 21 janvier). *L'évolution des formes de littoralisation en Balagne (Haute-Corse) — Géoconfluences*. 2002 Géoconfluences ENS de Lyon. <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/dossiers-thematiques/les-espaces-littoraux-gestion-protection-amenagement/articles-scientifiques/littoralisation-balagne-haute-corse>. Consulté le 24. 04. 2025.
- Fournier, R, Maître, J, Vial, A. *En chemin vers une densité désirable*. (s. d.). (2022). (p. 17-22) Cerema. <https://doc.cerema.fr/doc/SYRACUSE/593295>. Consulté le 18. 05. 2025.
- Fazi, A. (2023). *L'urbanisme en Corse : aperçu d'un domaine sous (haute) tension*. In Prunetti, D. Jouve, J. (Eds.). *ESTATE – Etude de la SouTenAbilité des recompositions Territoriales de la Corse* (pp. 17-44). Università di Corsica Pasquale Paoli, CNRS, Laboratoire « Lieux, Identités, eSpaces, Activités » (UMR 6240 LISA). <https://doi.org/10.58110/ESTATE-SW17>. Consulté le : 22. 03. 2025.
- Fazi, A. (s. d.). *Comprendre les tensions urbanistiques en Corse*. Robba. (2023, 29 août). [https://www.rivistarobba.com/Comprendre-les-tensions-urbanistiques-en-Corse\\_a294.html#:~:text=Le](https://www.rivistarobba.com/Comprendre-les-tensions-urbanistiques-en-Corse_a294.html#:~:text=Le). Consulté le : 15. 04. 2025.
- *Bienvenue sur Fighjula i Petri, protection du patrimoine bâti corse ancien*. (s. d.). (2024) <https://www.fighjulaipetri.com/>. 05. 04. 2025.

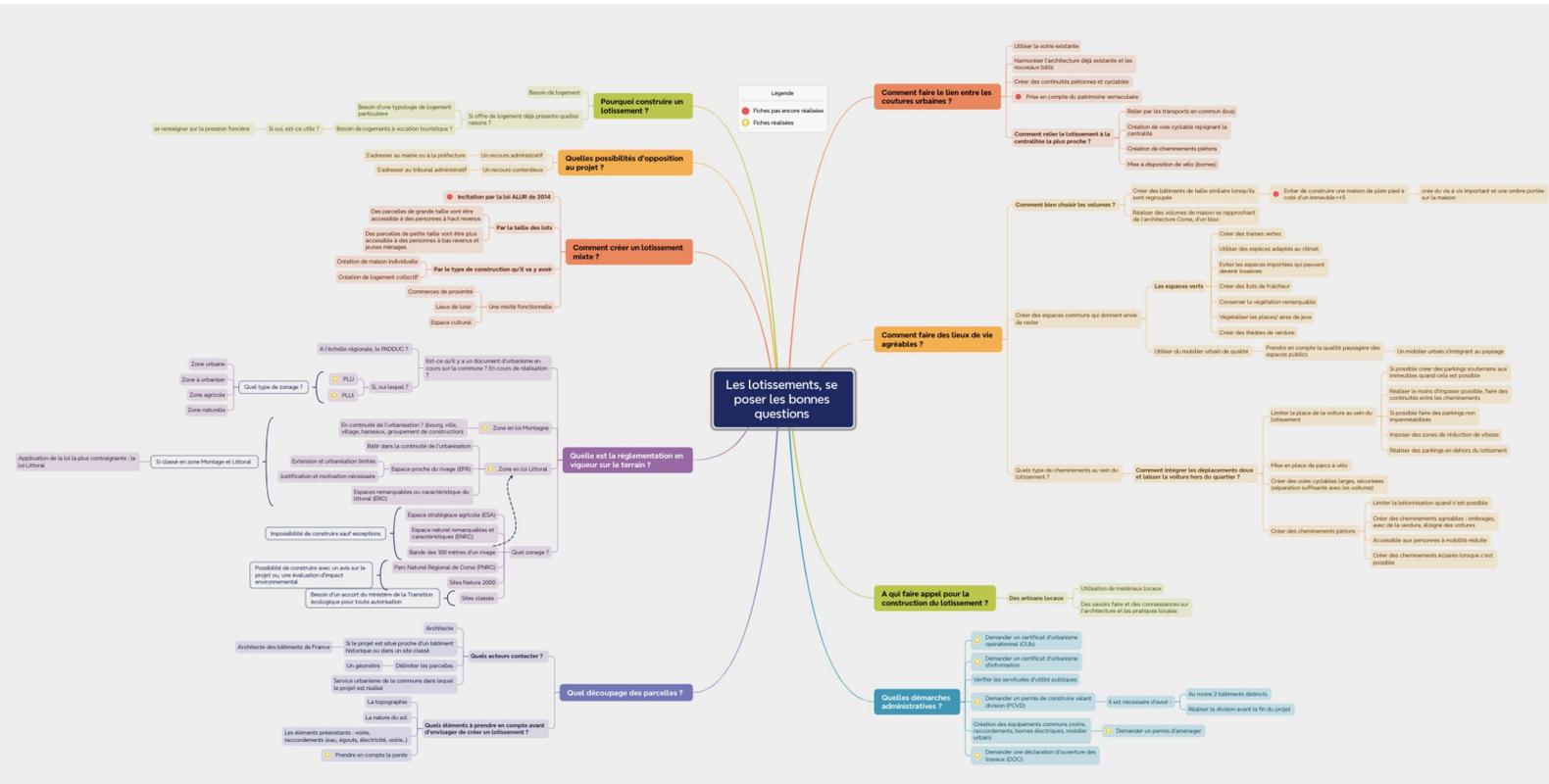
- GIRTEC. (2024, 8 janvier). *Présentation - Girtec*. Girtec. <https://www.girtec.corsica/presentation/%20https://www.girtec.corsica/presentation/>. Consulté le : 30. 05. 2025.
- Groupement d'intérêt public pour la reconstitution des titres de propriétés en Corse (GIRTEC). (2024, octobre). Note GIRTEC : Procédure biens vacants et sans maître (Document PDF). [https://www.girtec.corsica/wp-content/uploads/2025/06/Note-GIRTEC\\_procedure-bien-sans-maitre\\_ver\\_oct\\_2024.pdf](https://www.girtec.corsica/wp-content/uploads/2025/06/Note-GIRTEC_procedure-bien-sans-maitre_ver_oct_2024.pdf). Consulté le 22/ 06.
- Ghjaseppu Poggioli, P. *Quel avenir pour le GIRTEC ? - Journal de la Corse*. (2022, 11 mars). <https://www.journaldelacorse.corsica/articles/1402/quel-avenir-pour-le-girtec>. Consulté le : 30. 05. 2025.
- Guide « Construire et restaurer en Haute-Corse » | Ministère de la Culture. (s. d.). (2022, 25 août) <https://www.culture.gouv.fr/fr/regions/drac-corse/la-direction-regionale-des-affaires-culturelles-drac-de-corse/les-udap-unites-departementales-de-l-architecture-et-du-patrimoine-de-corse/unite-departementale-de-l-architecture-et-du-patrimoine-de-haute-corse-udap-2b/Guide-Construire-et-restaurer-en-Haute-Corse>. Consulté le : 12. 05. 2025.
- La documentation française. 52018, 26 avril. *Quel est le statut de la Corse ? Vie publique*. <https://www.vie-publique.fr/fiches/20150-quel-est-le-statut-de-la-corse>. Consulté le 12/ 06
- *Les Monuments historiques de Corse* | Ministère de la Culture. (s. d.). (2025). <https://www.culture.gouv.fr/regions/drac-corse/la-direction-regionale-des-affaires-culturelles-drac-de-corse/les-monuments-historiques-de-corse>. Consulté le : 30. 04. 2025.
- Légifrance. (2014, 6 août). *Code général des collectivités territoriales : Section « La collectivité territoriale de Corse »* (art. L4421-1 et suiv.). Journal officiel de la république française. [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\\_lc/LEGITEXT000006070633/LEGISCTA000006149298/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070633/LEGISCTA000006149298/). Consulté le 19/ 06.
- *Le secrétariat général de l'Assemblée de Corse*. (s. d.). L'Assemblée de Corse | L'Assemblea Di Corsica. [https://www.isula.corsica/assemblea/Le-secretariat-general-de-l-Assemblee-de-Corse\\_a130.html](https://www.isula.corsica/assemblea/Le-secretariat-general-de-l-Assemblee-de-Corse_a130.html). Consulté 12/ 06.
- *Les services administratifs*. (s. d.). A Camera Di I Territorii Di Corsica - la Chambre des Territoires de Corse. [https://www.isula.corsica/territoires/Les-services-administratifs\\_a31.html](https://www.isula.corsica/territoires/Les-services-administratifs_a31.html). Consulté 12/ 06.
- Ministère de la Culture (France). (2022). CAUE Corse. *Cahier de recommandations architecturales et paysagères : Construire et réhabiliter en Pays de Balagne*. (Document PDF). [BALAGNE Cahier de recommandations architecturales et paysageres 2013.pdf&ved=2ahUKEwiV8YLcqpSOAxUDZaQEHXDAPHAQFnoECBgQAQ&usq=AOvVaw1sV3-CABZIW1MUt2DlrtXn](https://www.culture.gouv.fr/system/attachment_data/data/2022/06/BALAGNE_Cahier_de_recommandations_architecturales_et_paysageres_2013.pdf&ved=2ahUKEwiV8YLcqpSOAxUDZaQEHXDAPHAQFnoECBgQAQ&usq=AOvVaw1sV3-CABZIW1MUt2DlrtXn)
- Morange, A-M. (2024). *L'urbanisme et les grands principes de l'aménagement du territoire en Corse*. CAUE Ajaccio.

- Collectivité de Corse. *Mobilité en corse — Data Corsica*. (s. d.). (2025) [https://www.data.corsica/pages/tb\\_dashboard\\_mob/?flg=fr-fr](https://www.data.corsica/pages/tb_dashboard_mob/?flg=fr-fr). Consulté le : 27. 03. 2025.
- Offner, J. (2024, 26 février). Crise du logement : « Un “new deal” pour le périurbain est à élaborer » . *Le Monde.fr*. [https://www.lemonde.fr/idees/article/2024/02/26/crise-du-logement-un-new-deal-pour-le-periurbain-est-a-elaborer\\_6218587\\_3232.html](https://www.lemonde.fr/idees/article/2024/02/26/crise-du-logement-un-new-deal-pour-le-periurbain-est-a-elaborer_6218587_3232.html). Consulté le : 07. 05. 2025.
- Office professionnel de qualification des urbanistes (OPQU). (2017, avril). *Référentiel métier*. (Document PDF). Consulté le 28/06.
- Orsoni, C. (s. d.). (2024, 24 mai). *Grand Ajaccio : Un nouveau Programme Local de l’Habitat pour mieux encadrer la construction de logements*. Corse Net Infos - Pure Player Corse. [https://www.corsenetinfos.corsica/Grand-Ajaccio-Un-nouveau-Programme-Local-de-l-Habitat-pour-mieux-encadrer-la-construction-de-logements\\_a78195.html](https://www.corsenetinfos.corsica/Grand-Ajaccio-Un-nouveau-Programme-Local-de-l-Habitat-pour-mieux-encadrer-la-construction-de-logements_a78195.html). Consulté le : 07. 04. 2025.
- Paoli, J. C., Fiori, A., & Melot, R. (2005b). *Décentralisation et conflits d’aménagement des zones d’intérêt environnementales : le cas des zones côtières en Sardaigne et en Corse*. Consulté le : 30. 05. 2025.
- *Parc naturel régional de Corse, développement durable et économie locale*. (s. d.). (2024). <https://www.pnr.corsica/fr/le-parc/la-charte/les-villages-le-rural>. Consulté le : 07. 05. 2025.
- Perelli, M. (s. d.). (2025, 29 avril). *À Bonifacio, la construction de résidences secondaires bientôt interdite*. Corse Net Infos - Pure Player Corse. [https://www.corsenetinfos.corsica/A-Bonifacio-la-construction-de-residences-secondaires-bientot-interdite\\_a84294.html](https://www.corsenetinfos.corsica/A-Bonifacio-la-construction-de-residences-secondaires-bientot-interdite_a84294.html). Consulté le : 09. 05. 2025.
- *Plan Local d’Urbanisme - Mairie Ajaccio*. (s. d.). Mairie Ajaccio. (2025). <https://ajaccio.corsica/plan-local-durbanisme/>. Consulté le : 29. 05. 2025.
- Préfecture des Hautes-Alpes. CAUE 05. (n.d.). *Construire avec la pente*. (Document PDF). <https://www.hautes-alpes.gouv.fr/contenu/telechargement/23489/198625/file/26%20Construire%20avec%20la%20pente.pdf>. Consulté le 07/ 06.
- Maestracci, M. *Le tourisme en Corse : bénéfique économique et coût sociétal - Le site pour les pros - Porto-Vecchio Tourisme*. (s. d.). (2024, 22 avril). Le Site Pour les Pros - Porto-Vecchio Tourisme. <https://pro.portovecchio-tourisme.corsica/le-tourisme-en-corse-benefice-economique-et-cout-societal/>. Consulté le : 02. 04. 2025.
- Préfecture de la Corse-du-Sud. (2021). Dossier départemental des risques majeurs. <https://www.corse-du-sud.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Securite-protection-des-populations/Prevention-des-risques/Le-dossier-departemental-des-risques-majeurs/Dossier-departemental-des-risques-majeurs>. Consulté le : 11. 04. 2025.
- Region, L. P. (s. d.). (2029, 5 juillet). *Claire Fonticelli, urbaniste, géographe, aujourd’hui enseignante chercheuse contractuelle à l’Université de Cergy-Pontoise, a soutenu une thèse intitulée « Construire des immeubles au royaume des maisons. La densification des bourgs périurbains franciliens par le logement collectif : modalités, intérêts et limites »*, à l’Institut des sciences et industries du vivant et de l’environnement, sous la direction de Patrick Moquay

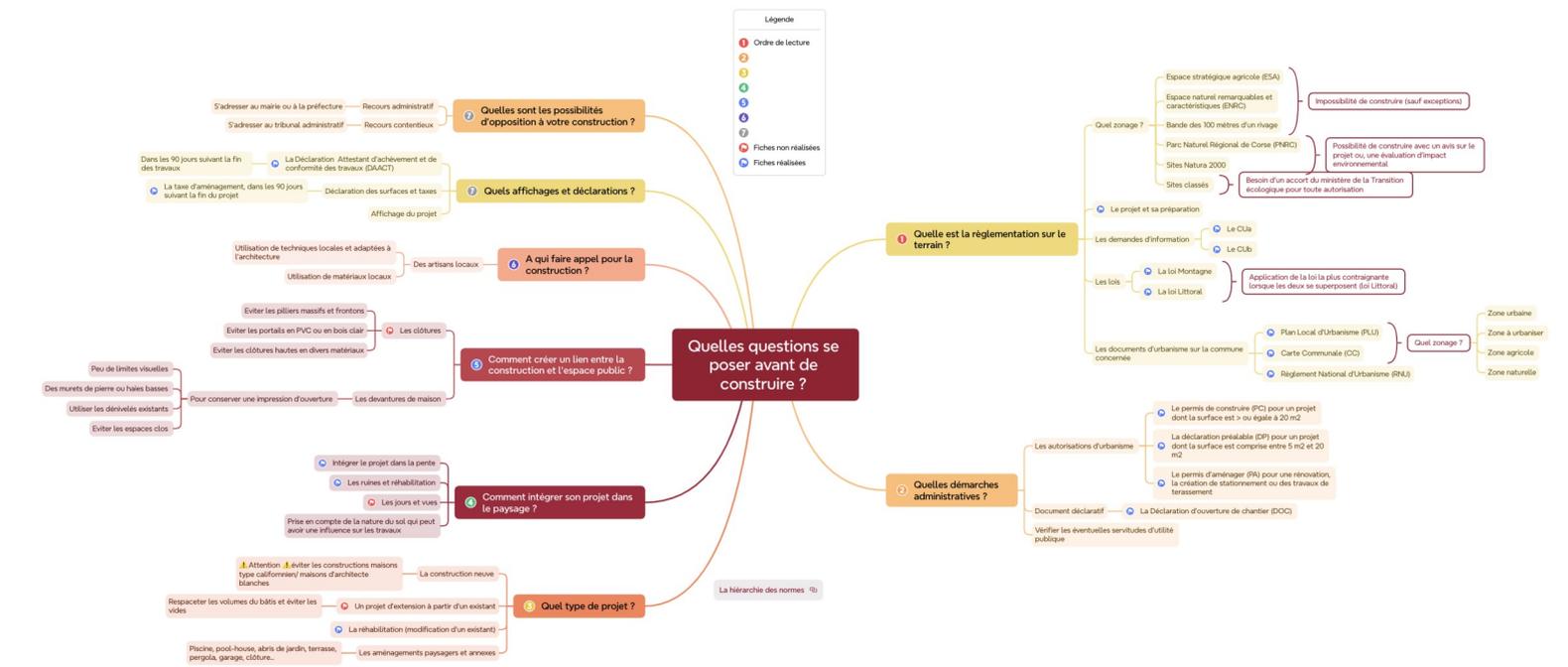
- (novembre 2018). Lucile Mettetal, urbaniste, géographe à L'Institut Paris Region, faisait partie de son jury de thèse. L'Institut Paris Region. <https://www.institutparisregion.fr/temoignages/quelle-densification-dans-le-periurbain/>. Consulté le : 30. 05. 2025.
- *S'appuyer sur le CAUE*. (s. d.). <https://caue.corsica/accompagner-les-collectivites/sappuyer-sur-le-caue/>. Consulté le 04/ 06.
  - *Sensibiliser les publics*. (s. d.). (2025). <https://caue.corsica/sensibiliser-les-publics/>. Consulté le : 22. 03. 2025.
  - Sicoval, CAUE 31 & Soleval. (2014). *Cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du Sud-Est toulousain*. Consulté le : 29. 04. 2025.  
[https://www.sicoval.fr/app/uploads/2021/12/Sicoval\\_Cahier\\_recomandations\\_architecturales\\_urbaines\\_paysageres\\_2014.pdf](https://www.sicoval.fr/app/uploads/2021/12/Sicoval_Cahier_recomandations_architecturales_urbaines_paysageres_2014.pdf). Consulté le : 07. 05. 2025.
  - Tafani, C. (2010). Littoral corse : entre préservation de la nature et urbanisation, quelle place pour les terres agricoles ? *Méditerranée*, 115, 79-91. <https://doi.org/10.4000/mediterranee.5216>. Consulté le : 23. 04. 2025.
  - Tafani, C. (2013). La valorisation touristique du patrimoine rural : une opportunité de développement pour l'agriculture de Balagne en Corse ? *Études Caribéennes*, 20. <https://doi.org/10.4000/etudescaribeennes.5407>. Consulté le : 22. 04. 2025.
  - Territoires, B. D. (2023b, novembre 14). *Favoriser l'attractivité et la résilience climatique avec la végétalisation à Ajaccio*. Banque des Territoires. <https://www.banquedesterritoires.fr/vegetalisation-ville-ajaccio>. Consulté le : 30. 05. 2025.
  - Tourisme, R. D. É. S. L. (1991). *Le tourisme en Corse : synthèse générale des travaux du RIET*. Consulté le : 03. 04. 2025.
  - *Urbaniste - Fiche métier | Apec*. (s. d.). <https://www.apec.fr/tous-nos-metiers/etudes-recherche-et-developpement/urbaniste.html>. Consulté le 28/ 06/.
  - Vinciguerra, P. (2025b, mai 13). Corse : Julien Paolini dénonce un « contrôle de légalité à géométrie variable » en matière d'urbanisme. *Ici, le Média de la Vie Locale*. <https://www.francebleu.fr/infos/politique/corse-julien-paolini-denonce-un-contrrole-de-legalite-a-geometrie-variable-en-matiere-d-urbanisme-5565571>. Consulté le : 07. 05. 2025.

# Annexes

## Annexe 1 :



## Annexe 2 :



## L'insertion du projet dans la pente

La Corse est un territoire montagneux, en effet on retrouve plusieurs sommets, dont le plus haut à 2 710m, le Monte Cinto. Elle dispose de nombreux reliefs, c'est dans ce contexte que de nombreux villages se sont construits à flanc de pente.

Pour aménager au mieux ces reliefs, il est essentiel d'adapter sa construction à la pente en non l'inverse, afin de ne pas dénaturer le paysage et de l'impacter le moins possible.

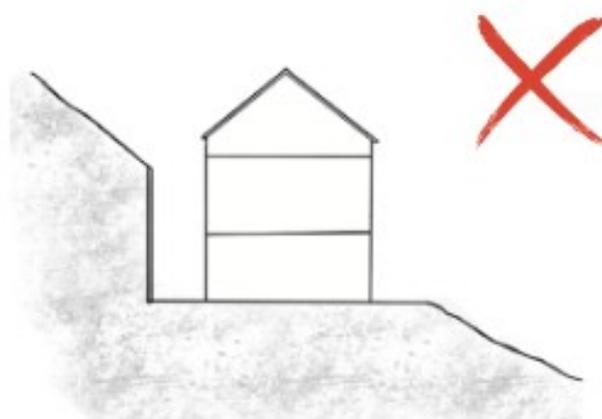
Il est important de connaître la nature du sol avant de réaliser les travaux, cela peut constituer un obstacle, (*par exemple : un sol pierreux, un sol argileux... cela peut rendre les opérations de déblais-remblais plus difficiles et donc plus coûteuses*).

Il est important que les constructions s'insèrent dans la pente pour avoir une harmonie entre le bâti et le paysage. Aussi, limiter les mouvements de terre de déblais et remblais, et limiter les terrassements qui ont un fort impact sur le paysage et sont des procédures coûteuses.

Lorsque qu'on réalise un projet en pente, il n'est pas nécessaire d'aménager la totalité du terrain, et il est préférable de construire en adaptant les formes à la pente. Les implantations de maisons sur pilotis ne sont pas autorisées ainsi que les décaissements importants, provoquant une dénaturation du paysage.



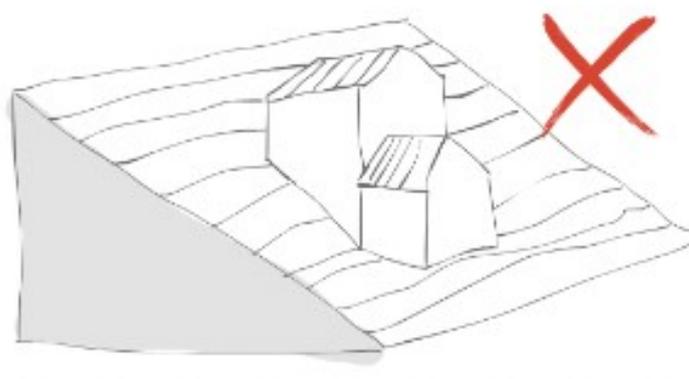
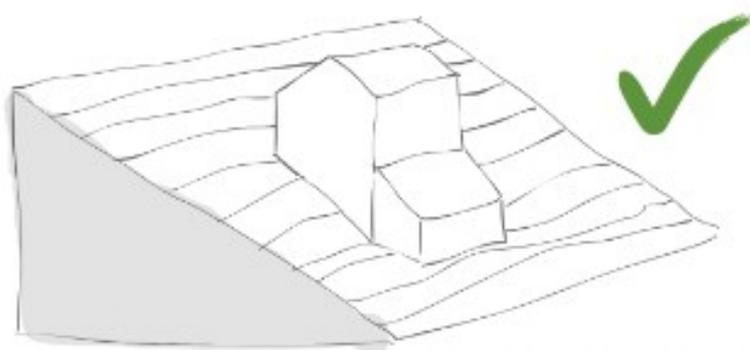
Source : CAUE Corse

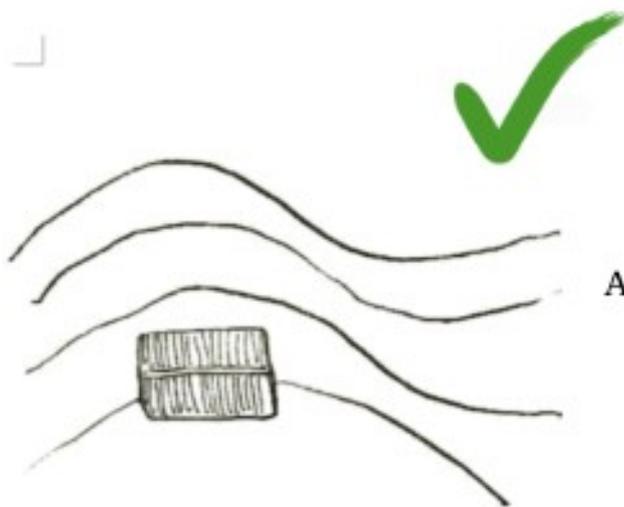


Source : CAUE Corse

Le plus souvent, les terrains sont aménagés avec des terrasses étagées, qui servait à de la culture. Les terrasses étaient construites de petits murs en pierre sèche de maximum 1m 50 de hauteur, ils sont appelés les restanques. Ces murets ont une valeur patrimoniale, car ils servaient autrefois aux cultures. Lorsqu'ils sont sur un terrain, il est utile de les restaurer, car ils sont également utiles pour le drainage des eaux pluviales. Bien que ces murs soient très voyants dans le paysage, ils permettent de s'adapter et d'optimiser l'usage de la pente.

Afin d'intégrer au mieux la construction, il est préférable que la toiture soit orientée dans le sens de la pente.





Aussi, le faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau.

Source : CAUE Corse

Il est important de créer des toitures homogènes dans les matériaux, les toitures en lauze sont plus souhaitables pour la Corse. Cependant, il est nécessaire de s'adapter aux constructions alentour, si la majorité est en lauze alors faire un toit en lauze sera adapté. Si la majorité des toitures est en tuiles alors faire un toit en tuile. L'objectif est d'harmoniser au maximum.



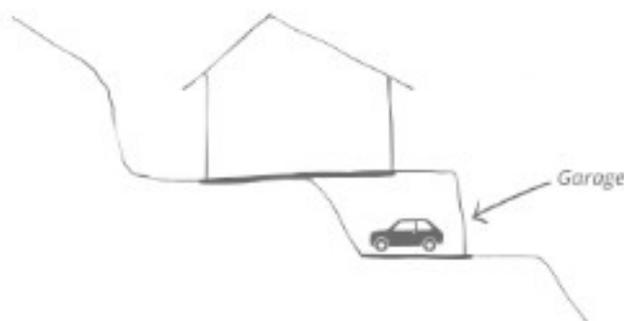
Toiture en lauze



Toiture en tuiles

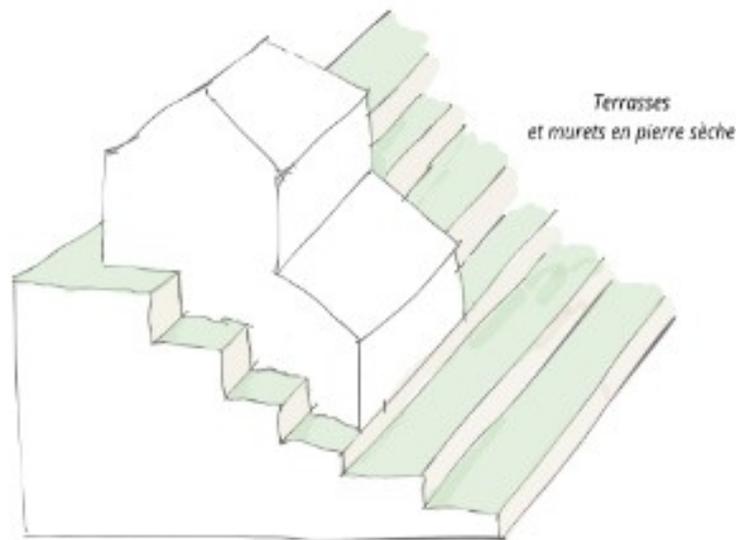
Lorsque l'on réalise plusieurs constructions dans une pente, le plus simple est de regrouper autant que possible les parkings, cela permet d'éviter les déblais remblais d'une part et aussi d'éviter plusieurs terrassements. Cela diminue l'impact paysager.

Il est également possible de créer des espaces de stationnement invisibles en intégrant un garage dans la pente de la construction.

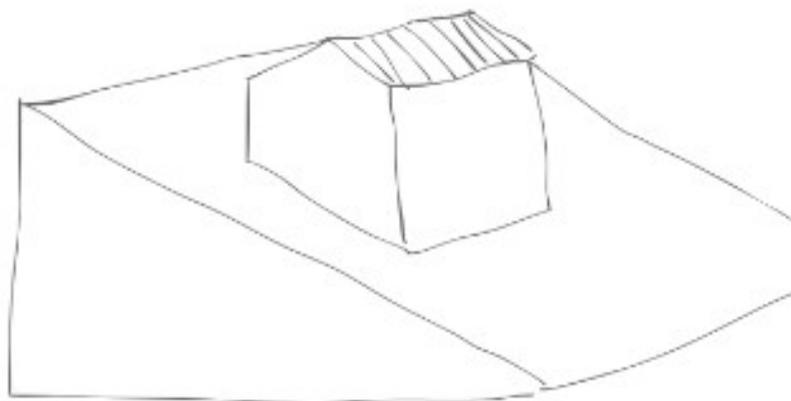


Il existe plusieurs options pour construire dans la pente :

- Faire un étagement dans la pente, l'intégration de la construction permet qu'elle se fonde dans le paysage, et des murets restaurés en pierre sèche



- Une construction qui accompagne la pente en s'intégrant

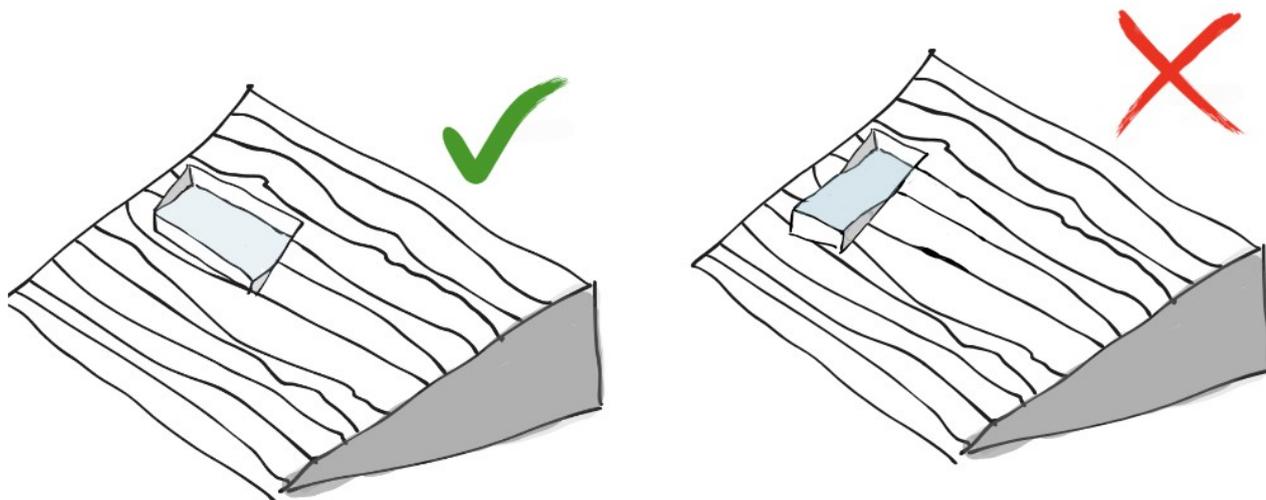


Avant de réaliser toute construction, il est important de comprendre le terrain dans lequel le projet va s'implanter et de prendre en compte plusieurs éléments tels que :

- le sens de la pente et le pourcentage de pente
- la présence ou non de réseau d'eau, d'électricité, d'assainissement...
- la nature du sol

Lorsque plusieurs maisons sont construites dans une même pente, il est essentiel de prêter attention à la hauteur du bâti, il est nécessaire de laisser un champ de vision dégager pour la bâtisse du dessus.

Enfin, il est important d'adapter toutes les constructions à la pente les piscines doivent aussi se situer dans le sens des courbes de niveau et non un sens inverse.

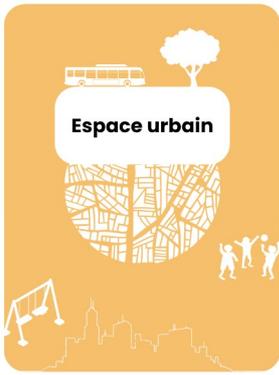


### Le point réglementaire :

« (...) la hauteur de toute construction ne doit pas excéder, "en unifamilial, 6 mètres à l'égout de toiture ( $R$  de  $C + 1 + C$ )" ; (...) lorsque le terrain constructible présente une déclivité il est possible de porter cette hauteur à 8 mètres ; ces règles, n'autorisent pas la construction de niveaux supplémentaires en cas de déclivité du terrain (...) » (CE 27 oct. 1999, Couland, req. n° 181507).

Les dépassements de la règle de hauteur doivent être mineurs et justifiés par les objectifs énumérés par l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme. »





**Question**

Quelles villes de Corse sont desservies par le train ?

Réponse : Bastia, Corte, Ajaccio, Calvi et de nombreux villages intermédiaires



**Question**

Quels sont les impacts du tourisme sur les espaces urbains ?

Réponse :

- Saturation de l'espace public
- Modification des choix d'aménagement en fonction du tourisme
- Modification du tissu économique en centre-ville (ouverture saisonnière)
- Mise en tension du marché immobilier



**Question**

Quelle distance doit être respectée entre le bord d'eau et la partie cultivée ?

3m - 12m - 5m

Réponse : 5 mètres

Annexe 5 :



Il souhaite rendre la ville la plus agréable possible en limitant la place de la voiture dans le centre-ville dans un premier temps.

Il aimerait développer un réseau de mobilités douces reliant les villes entre elles et avec la mise à disposition de vélos.

Il voudrait aussi mailler le territoire avec des bus et plus de fréquence durant la période touristique.



Le zéro artificialisation nette vise à la sobriété foncière d'ici à 2050.

Elle fixe des objectifs de réduction d'artificialisation des sols par tranche de 10 ans. Son objectif est d'avoir autant de surfaces renaturées que de surfaces artificialisées en 2050.

Dans ce cadre-là, l'artificialisation des sols est calculée comme : le solde des surfaces artificialisées moins les surfaces désartificialisées.

La désartificialisation renvoie à la renaturation ou à la restauration des espaces artificiels bétonnés ou imperméabilisés.

Afin de limiter l'artificialisation, il est possible de densifier, construire dans les dents creuses, revitaliser des friches...



La Carte Communale est un document d'urbanisme simple, pour les petites communes.

Elle est mise en place lorsqu'il n'y a pas d'intérêt à élaborer un PLU.

Elle détermine deux zonages :

- les zones constructibles
- les zones non-constructibles

C'est le maire qui a le pouvoir d'accepter ou refuser un permis de construire.

La carte communale peut créer de nouveaux secteurs constructibles et réserver certains secteurs pour l'implantation d'activités (commerce, agriculture, zones incompatibles au voisinage, logement).

Le territoire Corse est couvert à 25% par des cartes communales (en 2025)