



REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE LA HAUTE-CORSE
MAIRIE DE L'ÎLE-ROUSSE

COURRIER ARRIVÉE
LE 22/10/2019
N° 19 - 1007

Le Maire
A

M. Le Président du Conseil exécutif de la Corse
Hôtel de la Collectivité de Corse
22, Cours Grandval – BP 215
20187 AJACCIO Cedex 1

L'Île-Rousse, le 16 Octobre 2019

LRAR 1A 139 711 0345 8

Vos Réf : JB/AM/19.798

Nos ref : JJAS/HN/MB/ 0492019

Objet : PLU – ESA – Contribution à l'enquête publique

Monsieur le Président,

La présente pour faire suite à votre courrier en date du 10 Juillet 2019 reçu en mairie le 12 Juillet 2019 concernant la contribution à l'enquête publique organisée par la Collectivité de Corse, par laquelle vous sollicitez l'avis de la commune concernant le projet de modification n°1 du PADDUC visant à rétablir la carte des espaces stratégiques agricoles (ESA)

A titre liminaire, il importe de rappeler que la méthode employée par vos services devait consister notamment en un travail géomatique visant à la mise à jour de la cartographie des ESA par actualisation de la tâche urbaine, à l'appui de la compilation des données actualisées transmises par l'ensemble des collectivités locales.

Concernant la commune de L'Île-Rousse, je vous ai adressé – comme convenu à l'issue de votre venue en mairie le 22 Février 2019 – d'une part les éléments utiles permettant à l'AUE de procéder à l'actualisation de la tâche urbaine sur la commune, d'autre part copie du diagnostic agronomique diligenté par la commune en 2016, justifiant du classement manifestement erroné en ESA des parcelles sises lieu-dit Moulin à vent, références cadastrales n°1947, 1521, 2016, 1878, 1979, 1982, 540, 539, 1841, 1679 et 1733, section B, ce dernier envoi vous ayant été adressé par LRAR en date du 9 Avril 2019, reçu par vos services en date du 11 Avril 2019.

Ceci précisé, l'ensemble des éléments que vous nous avez transmis pour vérification ne nous permettent pas de nous assurer que les données transmises par la commune de L'Ile-Rousse ont correctement été prises en compte par vos services.

En effet, sur la base de la seule cartographie actualisée des ESA à l'échelle régionale, et en l'absence de la connaissance de références cadastrales précises, nous sommes dans l'incapacité de procéder à ces vérifications.

En conséquence, la commune de L'Ile-Rousse ne peut, en l'état, qu'émettre un avis défavorable au projet de modification n°1 du PADDUC ; lequel avis pourrait être reconsidéré dans le cas où les éléments techniques indispensables à la vérification de l'évolution de la tâche urbaine communale nous seraient rapidement transmis par l'AUE.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire

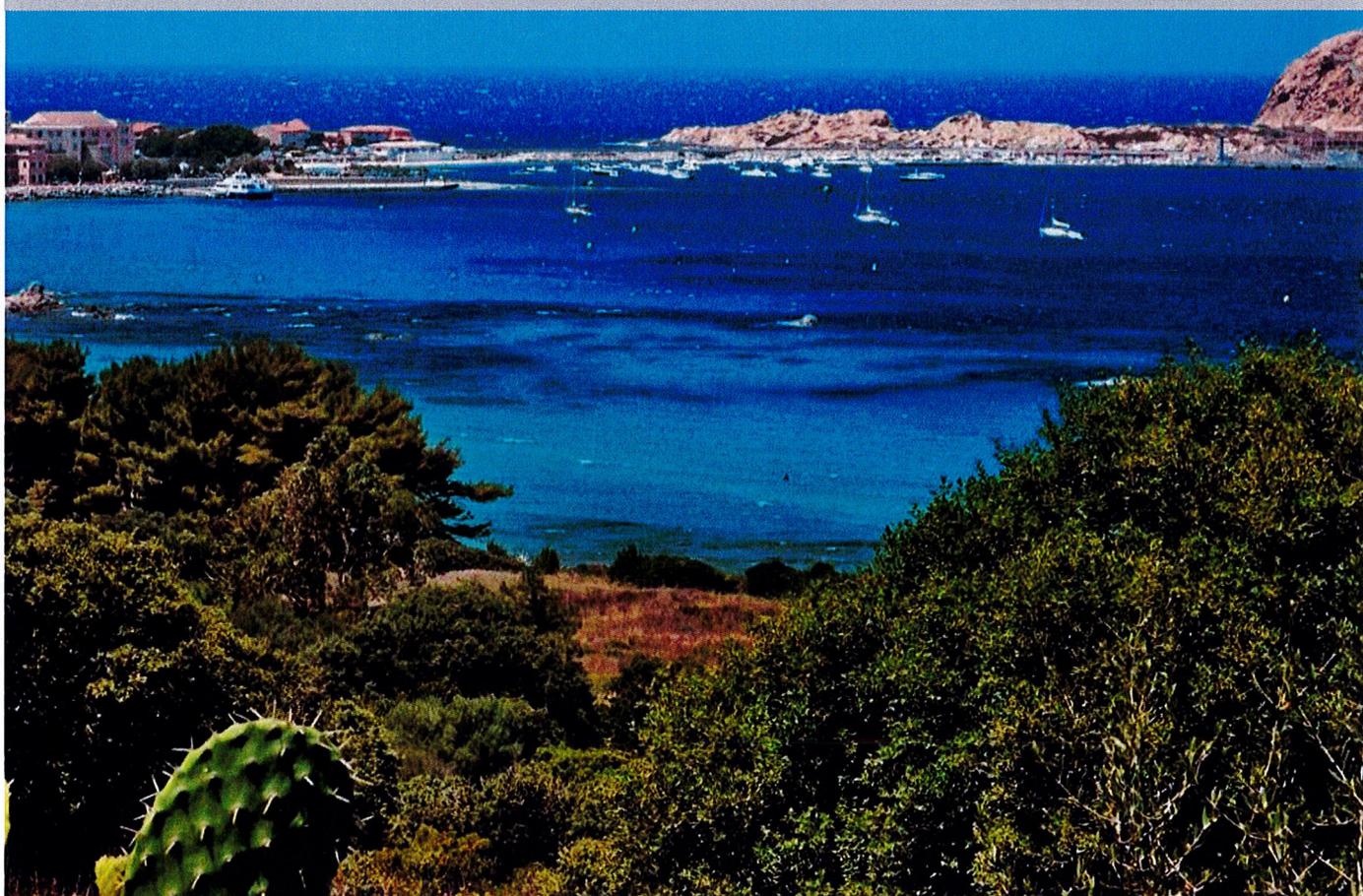
J. ALLEGRI-SIMONETTI
Chevalier de la Légion d'Honneur



Commune de l'Île Rousse

Département de la Haute-Corse (2B)

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durable(s)

Projet présenté en Conseil Municipal le 14 mai 2018

Sommaire

Préambule	3
I - Du constat au fondement du projet communal	5
II- Rappel des perspectives et besoins répertoriés	8
III – Les stratégies et objectifs du projet retenu	13
IV – Les orientations spatialisées	26
V – Les objectifs de modération de la consommation de l'espace	29



Préambule

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) : une pièce majeure du PLU, exprimant les ambitions de la municipalité en termes d'aménagement et d'urbanisme à moyen et long terme

Instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, dite « loi SRU » du 13 décembre 2000, et complété par la loi Urbanisme et Habitat, dite « loi UH » du 2 juillet 2003, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'appuie sur un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui exprime la stratégie politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble du territoire communal.

Un document prospectif à visée stratégique, instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 et complété par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003.

Le PADD traduit en ce sens le projet communal, tout en s'inscrivant dans le respect des objectifs de l'article L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite « loi Grenelle 2 », du 12 juillet 2010, puis la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, du 24 mars 2014, dite « loi ALUR », ont complété les obligations du PADD, au travers de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

(...) il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, puis la loi ALUR du 24 mars 2014, renforcent les obligations du PADD en termes de préservation de l'environnement et lutte contre l'étalement urbain.

Dès lors, à l'appui des conclusions du diagnostic territorial, et tenant compte des politiques et documents de rang supérieur qui s'imposent à la commune, le PADD est l'expression d'un projet urbain d'ensemble et prospectif, qui fixe le cadre de référence de la politique d'urbanisme et d'aménagement de la commune sur le moyen et le long terme. Ses orientations permettent de définir la règle d'urbanisme (orientations d'aménagement et de programmation, règlement écrit, plans de zonage).

Non opposables aux tiers, les orientations du PADD constituent néanmoins le socle fondateur du PLU, notamment pour ce qui est de la validité dans le temps des règles établies ; orientations qui ne pourront être remises en cause sans qu'une nouvelle réflexion ne soit préalablement menée en concertation avec les habitants et en association avec les représentants de l'Etat et les personnes publiques.

Le PADD est la clef de voûte des procédures de modification et de révision du PLU.

Le PADD revêt ainsi une place capitale dans le dispositif et la démarche de PLU, du fait de :

- l'exigence d'une réflexion stratégique, préalable à la définition des dispositions réglementaires qui s'imposent de manière différenciée pour l'ensemble du territoire communal ;
- l'obligation d'un débat démocratique en Conseil Municipal, autour du projet communal,
- la nécessité d'une cohérence entre objectifs politiques contenus dans le PADD et mise en œuvre réglementaire ;
- l'encadrement des procédures permettant l'évolution du document d'urbanisme (modification, déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme, révision allégée ou révision générale).

Le présent PADD traduit le projet politique de la commune de l'Île Rousse en matière d'aménagement et d'urbanisme à long terme, selon une vision d'ensemble et transversale du territoire.



**Du constat
au fondement du projet**

1



L'Île Rousse : une commune attractive à l'échelle de tout un bassin de vie, possédant de nombreux atouts

La commune de l'Île Rousse connaît depuis de nombreuses années un développement important, aujourd'hui à la base des nombreux enjeux qui pèsent sur son devenir.

Une polarité majeure de la Balagne

Située à un peu moins de 25 kilomètres au nord de Calvi, la commune de l'Île Rousse connaît un développement soutenu depuis une vingtaine d'années, qui la place en tant que principale polarité urbaine à l'échelle de la communauté de communes de l'Île Rousse - Balagne (CCIRB) dont elle fait partie. Porte d'entrée sur le désert des Agriates et Saint-Florent, la commune est également l'une des destinations touristiques les plus visitées de Balagne.

Cette double attractivité (résidentielle et touristique) contribue à la présence d'un tissu économique relativement dynamique et au développement d'une offre en équipements, commerces et services de proximité qui polarise une population, permanente et estivale, bien au-delà des seules limites communales.

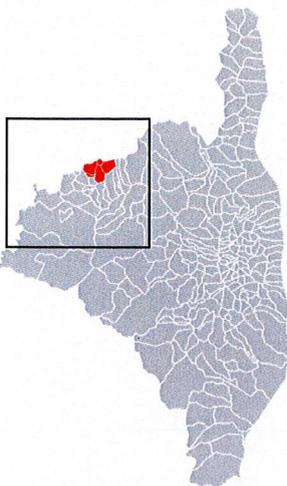
A noter de surcroît que la commune a été classée le 4 mai 2015 commune touristique dans le cadre du groupement des communautés de communes et qu'elle est également station climatique depuis 1933. Elle accueille de surcroît un office de tourisme intercommunal, en cours de classement en 1^{ère} catégorie ; le levier puissant que constitue ce classement au regard de l'action touristique à développer dans le bassin de vie de l'Île Rousse contribuera inévitablement à renforcer davantage encore son attrait touristique au sein de la Balagne.

Une commune de près de 3400 habitants, qui conserve une vie sociale et urbaine tout au long de l'année

L'Île Rousse, par sa superficie réduite (250 ha), est une commune à l'urbanisation relativement compacte où chaque quartier ou résidence n'est jamais loin du cœur de ville et des différents espaces de centralité et d'activité locale (avenue Paul Doumer, place Paoli, centre historique, promenade de la Marinella, plages et ports en particulier). A noter une particularité du territoire : les plages de l'Île Rousse sont des plages urbaines, comme définies par le PADDUC, car intégralement situées en cœur de ville, en bordure du centre historique et dans le prolongement du port de plaisance.

Les caractéristiques urbaines et patrimoniales du centre historique confèrent à l'Île Rousse une attractivité touristique renforcée ; attractivité touristique qui n'a cependant pas mis à mal l'esprit de « village » qui opère, favorisant particulièrement hors saison les échanges et le lien social entre les habitants.

L'ensemble de ses particularismes offre dès lors une attractivité forte, qui fait de l'Île Rousse une commune dynamique et vivante tout au long de l'année. Le dernier recensement général de la population comptabilise 3.347 habitants permanents en 2014 (chiffre officiel INSEE 2018). La population est cependant plus importante durant 4 à 5 mois de l'année, du fait non seulement de l'afflux important de touristes en période estivale, mais également du fait des résidents secondaires qui vivent plusieurs mois de l'année sur place, sans pour autant compter parmi la population résidente, selon les termes de l'INSEE.



Une commune touristique au sein de laquelle l'effort de construction contribue pour une large part au développement des résidences secondaires et de tourisme

Le rythme de construction observé au fil des années démontre une disproportion forte entre le nombre de logements construits et l'augmentation de la population permanente : ainsi en près de 50 ans, le nombre d'habitants à l'Île Rousse a été multiplié par un peu moins de 2 tandis que le nombre de logements construits a été multiplié par 4. De fait, compte-tenu de la très forte attractivité touristique de la commune, le parc de logements compte au total un peu plus de 3000 logements, dont la moitié seulement concerne des résidences principales.



... qui souffre, en saison estivale, d'un déficit en stationnement et d'un réseau de voiries saturé à l'excès

La faible hiérarchisation du réseau routier, associée à la concentration géographique des polarités touristiques et des lieux de centralité urbaine sur la commune, auquel s'ajoute le passage d'un axe de transit important en cœur de ville (RT 30), génère un certain nombre de difficultés en saison estivale :

- un engorgement quasi permanent de la RT 30 et de l'ensemble des rues du centre-ville,
- une saturation importante des parcs de stationnement public, produisant le report d'une partie des besoins non satisfaits vers des espaces informels voire de manière anarchique le long de la voirie existante ; le tout ajoutant encore au phénomène d'engorgement et de saturation du réseau routier en cœur de ville.



La volonté de valoriser les atouts et potentiels du territoire communal, tout en améliorant son fonctionnement urbain

L'ambition de la collectivité est résolument tournée vers la mise en œuvre d'un développement urbain maîtrisé, visant à renforcer les atouts existants de l'Île Rousse, tout en apportant des réponses aux problématiques identifiées (notamment renforcement de l'accès aux logements pour une population permanente, en lien avec la pérennisation et le développement d'une offre en équipements, services et commerces de proximité et amélioration des conditions de circulation et de stationnement).



Rappel des perspectives et besoins répertoriés

2



2.1 Les perspectives démographiques retenues

Dans la perspective de maîtriser son développement futur tout en assurant un accueil de population suffisant pour maintenir les équilibres générationnels et sociaux sur la commune, la municipalité vise une perspective d'accueil d'une population d'environ 4300 habitants à l'échéance de 2030, selon un rythme de croissance moyen annuel de l'ordre de 1,5% / an.

Cet objectif s'appuie sur une réalité objective de forte attractivité de l'Île Rousse à l'échelle de son bassin de vie et sur la volonté de valoriser les potentialités économiques et touristiques existantes sur le territoire communal.

Dès lors, à l'appui des évolutions démographiques observées au cours des années passées, tant à l'échelle communale qu'intercommunale, les élus font le choix d'un scénario démographique modéré pour une croissance à la fois ambitieuse et raisonnée de sa population (soit + 900 habitants à l'horizon de 10 ans).

2.2 Les besoins en matière d'habitat et de logements

Au regard du scénario démographique retenu et en tenant compte du renouvellement de la population, de l'accueil de nouveaux habitants ainsi que de la production de résidences secondaires ou touristiques que la commune ne peut ignorer, le besoin estimé en termes de nouveaux logements est de l'ordre de 650 logements sur la période 2020/2030.

Le centre ancien de l'Île Rousse présente un nombre important de logements inoccupés et / ou vétustes. Bien que la remise progressive sur le marché des logements concernés permettrait de répondre à une part du besoin de production des logements attendus, l'absence de fluidité du marché dans le centre (du fait de la présence de nombreuses copropriétés et logements en indivisions) ne permet pas de pouvoir envisager une remise rapide sur le marché du gisement existant.

Cette problématique pose par ailleurs la question de l'outil le mieux adapté pour faire face à ces enjeux de requalification et de résorption de la vacance. De fait, le PLU possédant peu de leviers permettant d'agir sur les possibilités réelles de remise sur le marché des logements vacants ou vétustes, il devra être couplé avec d'autres outils d'intervention plus adaptés à la problématique soulevée (ex : OPAH-RU, RHI, PRI...). De même des partenariats devront être noués avec d'autres collectivités territoriales, considérant notamment que la commune ne dispose plus des compétences directes en matière d'amélioration de l'habitat.

De fait, l'effort de production des 650 nouveaux logements devra porté à l'extérieur du centre historique, en recherchant à limiter la consommation foncière, dans le respect du PADDUC et du futur SCOT.

2.3 Les besoins en matière d'aménagement de l'espace

Le scénario démographique retenu poursuit un double objectif :

- renforcer les possibilités d'accueil résidentiel pour la population permanente, de sorte à maintenir et développer la vitalité sociale et générationnelle sur la commune ;
- développer concomitamment l'économie locale et les services offerts, au bénéfice de l'ensemble des usagers de l'Île Rousse (habitants, actifs et habitants).

Toutefois, il s'articule autour d'une exigence incontournable : celle de préserver l'identité patrimoniale et urbaine forte de l'Île Rousse. En effet, celle-ci constitue l'essence même de l'attractivité résidentielle autant que touristique de la commune, grâce notamment à un centre urbain historique à forte valeur patrimoniale et une baie aux paysages remarquables, qui dégagent un charme accentué par un usage familial de la commune et son ancrage sur la mer, tous deux porteurs d'authenticité.

La préservation de cette identité singulière, qui distingue et positionne la commune de l'Île Rousse dans son bassin de vie proche (CCIRB) comme à l'échelle de la Balagne, suppose :

- d'encadrer qualitativement les formes de son développement et de définir des limites urbaines respectueuses des espaces naturels existants ;
- de valoriser ses espaces littoraux, qu'ils soient naturels (en les préservant) ou qu'ils soient urbanisés (en renforçant leurs qualités d'usage, notamment au travers de la qualité des espaces publics) ;
- de préserver le centre ancien historique, en tant que vecteur de l'animation urbaine locale et facteur de lien social tout en renforçant son attractivité notamment commerciale, au bénéfice de tous : habitants et touristes.

Le PADD exprime ainsi un objectif de renforcement de la centralité urbaine de l'Île Rousse à l'échelle de son bassin de vie, en créant les conditions d'un renforcement de son attractivité résidentielle, économique et commerciale à long terme.

En ce sens, et au regard des contraintes et spécificités de la commune, les espaces constructibles devront être trouvés au sein des espaces bâtis existants et dans leur continuité, dans le respect des objectifs de préservation de l'environnement ainsi qu'en application de la loi Littoral.

Les conditions et formes d'urbanisation sur la commune, jusqu'alors soumise au RNU, offrent à cet égard un tissu urbain qui présente quelques potentialités de densification au sein de l'existant (par comblement de dents creuses ou possibilités de divisions parcellaires), qui, malgré une rétention foncière importante, peuvent constituer un gisement mobilisable en matière de foncier. En premier lieu, une densification de ces secteurs sera recherchée afin d'optimiser au mieux la ressource foncière.

Toutefois, les potentialités du tissu existant ne pourront pas répondre totalement aux besoins de production de logement envisagés au regard de l'objectif démographique souhaité. Des zones en extension des tissus urbanisés existants devront être ouvertes à l'urbanisation, afin de permettre à la commune de respecter ses objectifs de production de logements, permettant y compris de proposer une diversification de l'offre et répondre à des besoins identifiés, pour la population permanente. A cet égard, le choix des sites d'extension urbaine doit tenir compte :

- de la qualité des milieux, des paysages emblématiques et des risques naturels identifiés,
- du principe de continuité de l'urbanisation,
- de la desserte par les réseaux,
- de la cohabitation possible ou non des activités voisines.

De surcroît, la polarité urbaine forte que représente le centre ancien, concentrant la majorité des commerces, équipements, services et espaces publics structurants de la commune, est à la fois emblématique de l'identité architecturale et patrimoniale de l'Île Rousse, et pour autant source de nombreux dysfonctionnements (stationnement, circulation, vétusté voire insalubrité d'une partie du parc de logements, etc.).

Dès lors, un autre enjeu important réside dans la reconquête urbaine à long terme du centre ancien et la mise en œuvre d'une politique de requalification des principaux espaces centraux, prenant en compte en particulier :

- la préservation et la valorisation du patrimoine architectural emblématique (patrimoine urbain, maritime et militaire) et paysager ;
- la requalification des principales traversées urbaines (RT 30 et RD 513),
- la poursuite des aménagements piétons et cyclables favorisant les déplacements doux inter-quartiers, en particulier vers le centre-ville et les pôles d'équipements et de services ;
- la réalisation d'aménagements en faveur de la piétonisation du centre-ville, visant à traiter la question du stationnement automobile anarchique (en particulier en saison estivale).

Compte tenu également de la survivance dans le tissu urbain actuel de nombreux sentiers et anciennes voies de circulation, il conviendra également de porter une attention particulière à la mise en œuvre d'actions visant à leur mise en valeur.

2.4 Les besoins en matière d'équipements publics et de transports

Des besoins liés à l'amélioration de la circulation et l'offre de stationnement

L'Île Rousse est aujourd'hui face à plusieurs besoins bien identifiés :

- l'amélioration des déplacements en centre-ville afin de faciliter les flux entre les différentes polarités actuelles et futures du centre (équipements structurants, centre ancien, polarité commerciale...);
- l'amélioration des relations inter-quartiers, et notamment entre le centre-ville et les quartiers à sa périphérie ;
- un besoin de requalification de la RT 30 qui présente aujourd'hui un aspect très routier et constitue une rupture urbaine relativement marquée à l'échelle du territoire communal, limitant de surcroît les possibilités de déplacements doux notamment vers le centre-ville ; cette requalification ne pouvant toutefois réellement être envisagée qu'après délestage du trafic de transit vers la future voie périurbaine au centre ville ;
- des besoins augmentés de stationnement en centre-ville (essentiellement en période estivale) afin de préserver son attractivité et désengorger l'espace public.

Des besoins en matière de liaisons et de circulations douces inter-quartiers

Le développement de l'urbanisation a entraîné une augmentation des distances entre les quartiers résidentiels récents et les ressources urbaines de la ville concentrés sur le centre-ville (équipements, services, commerces) et donc une augmentation de l'utilisation de la voiture, notamment pour les déplacements de proximité.

Bien que la distance et la topographie ne soient pas toujours adaptées, le développement d'itinéraires de circulations douces au sein des nouvelles extensions urbaines permettra de favoriser un report modal vers des modes alternatifs à la voiture particulière et notamment vers les modes piétons et cycles.

Dans cette optique et dans un objectif de sécurisation de ces modes doux, la collectivité entend compléter son offre actuelle pour relier les nouveaux quartiers aux pôles de services et d'activités de la commune en réfléchissant de manière si possible systématique à la réalisation d'itinéraires dédiés dans le cadre des nouvelles opérations d'ensemble.

Des besoins en matière d'assainissement et de gestion de l'eau

Deux schémas directeurs d'eau et d'assainissement ont été récemment révisés par la communauté de communes pour tenir compte à la fois de l'évolution des besoins et des perspectives de développement à l'échelle intercommunale. L'Île Rousse veillera à mettre en cohérence ses objectifs d'accueil (nouveaux ménages et accueil touristique) avec la capacité des réseaux d'eau et d'assainissement collectif prévue.

Compte-tenu des risques d'inondations identifiés sur le territoire communal, il apparaît de surcroît nécessaire que les projets d'extension de l'urbanisation prennent en compte cette problématique.

Des besoins en termes d'équipements publics et d'intérêt collectif

Les équipements publics nécessaires à la vie locale apparaissent correctement pris en compte et répondent globalement aux besoins identifiés, en particulier pour tout ce qui concerne les équipements scolaires. Toutefois, un équipement supplémentaire lié aux loisirs pour la petite enfance et l'enfance devra être réalisé à terme (compétence communautaire), y compris dans la perspective d'un accueil renforcé des jeunes ménages et familles avec enfants. De même, le besoin d'un équipement multivalent en matière culturelle est à prévoir (compétence communale).

Au regard des enjeux identifiés, il conviendra de réserver dans le temps le foncier nécessaire à la réalisation d'un nouveau centre de loisirs et à l'aménagement d'une salle des fêtes multivalente.

2.5 Les besoins en matière de développement économique

Maintenir et développer l'activité commerciale et tertiaire, en lien avec le renforcement des fonctions résidentielles du territoire

Le tissu économique de l'Île Rousse est globalement orienté vers le tertiaire, dont la locomotive principale reste le tourisme. L'activité économique au sens large pâtit toutefois d'un bassin démographique trop restreint qui limite son développement.

Dès lors, au regard du contexte géographique et urbain de l'Île Rousse, et plus généralement de celui de la Balagne, l'un des principaux moteurs du développement économique sur la commune reste sans doute la poursuite du développement des activités économiques en cohérence avec les enjeux de renforcement de l'accueil résidentiel et touristique sur la commune.

Créer les conditions de pouvoir accueillir des activités agricoles sur la commune

Quelques grands espaces naturels encore présents sur la commune, à l'Ouest et au Sud du territoire, sont à la fois source de biodiversité et offrent des atouts paysagers importants, qui contribuent à la qualité du cadre de vie de l'Île Rousse. Il apparaît dès lors important de préserver les grands espaces existants (la colline du Sémaphore à l'Ouest et Miratu Polu au sud), non seulement au regard de leur qualité environnementale et paysagère, mais y compris pour permettre, le cas échéant, la possibilité d'installation d'exploitations maraichères ou d'élevage à proximité immédiate de l'agglomération urbaine de l'Île Rousse.

2.6 Les besoins en matière d'environnement

La commune de l'Île Rousse présente un environnement naturel et des ressources qu'il est important de prendre en compte dans les choix futurs de développement. L'enjeu pour la commune sera de concilier le développement urbain et la préservation des potentialités environnementales et paysagères nombreuses sur son territoire.

Des besoins en matière de préservation des espaces naturels

Bien que le territoire de l'Île Rousse ne soit couvert par aucune mesure spécifique de protection (Z.N.I.E.F.F ou Natura 2000 notamment), la commune dispose d'espaces naturels structurants et diversifiés dont la qualité biologique est importante, notamment dans le fonctionnement écologique du territoire communal et supra communal (corridors).

Le PLU devra ainsi participer à la préservation et/ou la protection :

- de l'île de la Pietra et la côte rocheuse naturelle au nord-ouest de la commune,
- de la colline du Sémaphore : secteur de prairies et de maquis bas, fortement liée à l'identité paysagère locale ;
- des zones et dépressions humides des vallons du Padule et de l'Occi, dont la préservation est une des conditions nécessaires à une meilleure gestion des phénomènes d'inondations et de ruissellement des eaux pluviales,
- de l'extrémité sud du vallon naturel et agricole du Padule, support ponctuellement à des formes d'élevage extensif et présentant des zones humides sources de biodiversité ;
- des secteurs d'anciens vergers et jardins potagers, au sud-est de la commune.

Des besoins en matière de prévention des risques naturels et de gestion des nuisances

La commune est contrainte par plusieurs risques naturels (inondation et feux de forêts). Le développement urbain devra être réfléchi au regard de ces contraintes pour limiter l'exposition des populations aux risques. La collectivité devra en particulier tenir compte des difficultés existantes dans le cadre de la gestion des eaux pluviales sur son territoire, en lien notamment avec la présence d'un risque inondation particulièrement prononcé le long du Padule et dans le centre-ville. Par ailleurs, le projet devra être pensé en cohérence avec les capacités de la STEP intercommunale afin de garantir une gestion satisfaisante des eaux usées. Enfin, les dysfonctionnements constatés en matière de gestion des eaux pluviales soulignent de risque potentiel de dégradation des milieux aquatiques dont il conviendra de tenir compte.



Les stratégies et objectifs du projet retenu

3



3.1 Les axes du projet

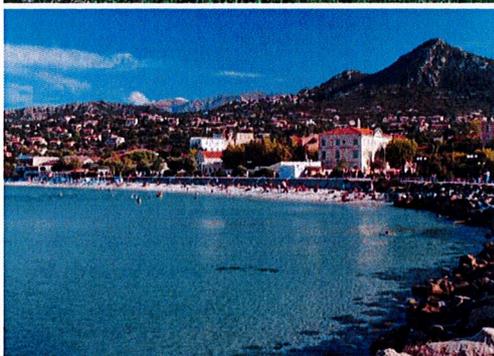


La valorisation de l'identité communale et la nécessité d'un projet urbain cohérent, renforçant le bien vivre ensemble (en saison estivale comme hors saison)

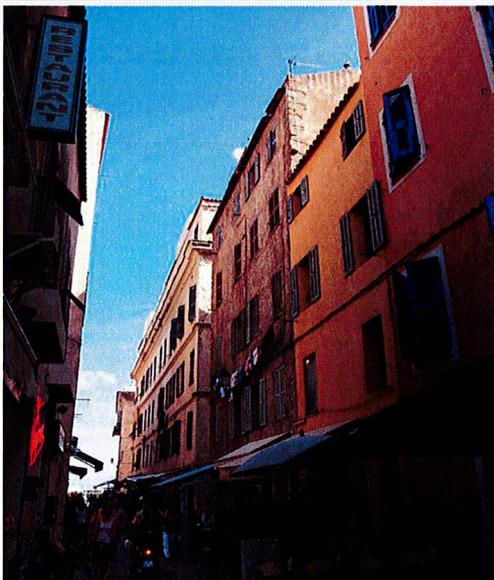
L'attractivité de l'Île Rousse, tant hors saison (pôle d'emploi local à l'année) qu'en période estivale (forte affluence touristique) tient à l'ensemble de ses atouts, qu'il s'agisse des qualités patrimoniales du centre ancien, du site géographique et naturel dans lequel s'inscrit la commune comme de la présence de nombreux équipements, commerces et services à l'année.

Pour conforter son attractivité, notamment résidentielle, la commune doit renforcer ses qualités urbaines « au quotidien » au travers notamment :

- de la mise en valeur du cœur historique de l'Île Rousse,
- de la requalification des espaces publics centraux,
- d'une réflexion sur l'amélioration des conditions de circulation et de stationnement dans le centre ville (à l'appui de la déviation du trafic de transit empruntant la RT 30) et dans une optique de partage apaisé entre les différents modes de déplacements (piétons, vélos, voitures) ;
- du maillage et du développement des itinéraires de déplacements doux, notamment depuis les quartiers résidentiels vers le centre ville et les principales polarités communales.



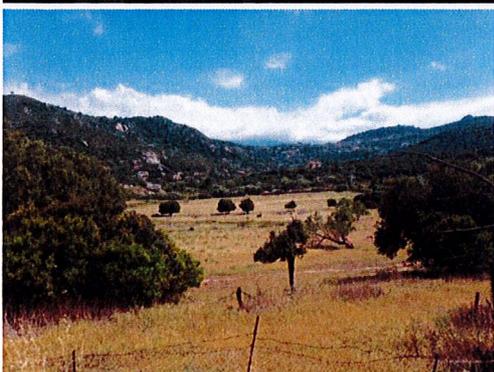
La capacité de l'Île Rousse à renforcer ses qualités urbaines et patrimoniales passera également par la définition de limites urbaines respectueuses des grands espaces naturels existants, ainsi que par une politique de gestion des sols privilégiant des morphologies cohérentes et des densités raisonnables au vu du contexte communal.



Ainsi, compte-tenu des atouts et potentiels de la commune (espaces bâtis multifformes à organiser, espaces naturels à préserver) le projet de PLU de l'Île Rousse induit un développement à la fois mesuré, maîtrisé et plus intensif qu'extensif ; les évolutions à prévoir tenant davantage aux projets intégrés au tissu urbain existant qu'à des extensions urbaines dont l'importance, en toute hypothèse, sera nécessairement limitée par la géographie des lieux et les contraintes liées à une situation de commune littorale.

Le renforcement de la place et du poids de l'Île Rousse dans son bassin de vie, en tant que pôle urbain local à l'année

Fortement tertiairisée, l'économie locale dépend en grande partie de l'activité touristique (directe et indirecte), entraînant dès lors une forte dépendance de la commune à un seul secteur d'activité.



En souhaitant renforcer la place et le poids de l'Île Rousse à l'échelle de son bassin de vie, la municipalité entend avant tout agir pour le bénéfice de ses habitants permanents (en termes d'amélioration de l'offre en logements, en développement des services et commerces non strictement saisonniers) tout en recherchant une possible diversification de l'emploi local, y compris au travers de nouveaux vecteurs d'attractivité touristique.

Le développement de l'hébergement touristique marchand est un autre objectif de la commune, visant à la fois à maintenir et renforcer l'économie locale, tout en favorisant l'allongement de la saison touristique.

3.2 Les orientations générales

1^{ère} orientation : Définir une politique d'ensemble répondant prioritairement aux besoins de la population permanente

Dans le domaine de l'habitat et de l'urbanisme

Mener une politique résidentielle en cohérence avec les objectifs quantitatifs et qualitatifs retenus

Les perspectives en termes de construction de logements sont déterminées par les objectifs de croissance de la population permanente, visant à atteindre environ 4300 habitants à l'horizon 2030.

Pour mémoire, au cours des quinze dernières années, la commune de l'Île Rousse a connu une augmentation de son parc de logement très supérieure à l'augmentation de sa population. Ainsi, l'analyse du point mort a permis de constater que seulement 30% de la production neuve, sur la période de référence, ont eu un effet démographique ; 70% de la construction neuve ayant uniquement contribué au renouvellement du parc et à l'augmentation des résidences secondaires et hôtelières.

En conséquence, les besoins en nouveaux logements (estimés à environ 650 sur la période) devront à la fois permettre de maintenir la population sur place (fluidifier les itinéraires résidentiels sur la commune), maintenir le poids touristique de la commune et permettre l'essor démographique attendu.

Proposer une certaine diversification du parc permettant de répondre davantage aux résidents permanents (jeunes actifs notamment et familles)

Une politique de l'habitat se situe au-delà de la simple création de logements et devra viser à permettre notamment une plus grande diversité de l'offre de logements afin de satisfaire aux besoins présents et à venir.

Dès lors, l'adaptation de l'offre en logements, tenant compte des évolutions structurelles des ménages devra permettre d'attirer une population jeune, active et résidente, au travers d'une plus grande diversité dans la production de logements, tout en répondant aux besoins croissants des ménages plus âgés. Cette notion de parcours résidentiel doit conduire à favoriser la construction de logements plus petits (en particulier des T2), tant en locatifs, qu'en accession. L'adaptation des produits aux difficultés des personnes âgées moins mobiles ou des personnes à mobilité réduite constituent également un besoin à satisfaire.

Poursuivre la réhabilitation du patrimoine bâti dans le centre ville historique et la (re)mise sur le marché des logements anciens

Les caractéristiques architecturales et patrimoniales du centre historique doivent être à la fois préservées et mises en valeur. De surcroît, le centre ancien doit conserver son caractère urbain et multifonctionnel (habitants à l'année, nombreux commerces, présence d'équipements publics structurants, auxquels s'ajoute une importante fréquentation touristique en période estivale).

La valorisation du patrimoine bâti ancien autant que la diversité des fonctions qui composent le centre historique, sont vecteurs d'identité pour la commune et peuvent être gages à terme du renforcement de son attractivité résidentielle. Ceci repose sur des actions ciblées et volontaristes, dont certaines dépassent d'ailleurs le seul PLU.

Renforcer la qualité de l'espace public dans les lieux de centralité urbaine et touristique

Les espaces publics structurants, et particulièrement en période estivale, sont souvent encombrés par les véhicules en stationnement, confisquant à la fois les vues et perspectives sur les façades bâties et marquant autant d'obstacles à une circulation piétonne fluide et aisée. L'exemple de la place Paoli en est la parfaite illustration. De même, les activités commerciales et de restauration s'étendent parfois de façon anarchique au détriment également de la valorisation des façades et autres éléments de l'architecture locale.

Des mesures et actions concomitantes, et non exclusivement liées au PLU, devront être entreprises pour améliorer la qualité de l'espace public et la valorisation de l'architecture traditionnelle.

Les objectifs retenus :

- ⇒ **Encourager la création de logements de tailles diversifiées, répondant à l'évolution démographique et à la demande**
- ⇒ **Assurer une plus grande mixité sociale dans l'habitat et accroître en particulier l'offre sociale sur la commune** (en locatif et en accession)
- ⇒ **Accompagner la diversification des formes et de la taille des logements**
- ⇒ **Poursuivre les mesures développées en faveur de l'amélioration de l'habitat et favoriser la requalification des bâtiments anciens dégradés les plus emblématiques de l'histoire communale**
- ⇒ **Encadrer les modalités d'occupation du domaine public pour les commerces et restaurants**
- ⇒ **Encadrer les conditions de rénovation, d'évolution ou de transformation des devantures et vitrines commerciales dans le centre historique**
- ⇒ **Engager une réflexion globale visant à la poursuite de la requalification des espaces publics structurants** (en particulier place Paoli).

Dans le domaine des déplacements et des liaisons inter-quartiers

La question de la circulation et des déplacements représente un enjeu important pour l'amélioration de la pratique de la ville et de son centre ancien tout particulièrement, qui conditionne le renforcement de son attractivité tant touristique que résidentielle. Dans cette optique, plusieurs objectifs doivent concourir à faciliter de nouvelles formes de mobilité.

En ce sens, le volet déplacements du PADD s'articule autour de trois thèmes :

Fluidifier la circulation automobile

L'objectif du PLU est de résoudre progressivement les dysfonctionnements existants en matière de circulation automobile, notamment l'engorgement de la RT 30 et la difficulté des accès au centre historique en période estivale.

A cet égard, le PADD du PLU d'Île Rousse intègre le projet de voie d'évitement du centre-ville prévue à terme au sud de la RT 30 ; projet porté par la Collectivité de Corse (CDC)¹.

Cette future voie d'évitement du centre-ville d'Île Rousse a pour objectif de décongestionner le centre-ville, notamment en période estivale, en améliorant la desserte des communes de Monticello, Santa Reparata di Balagna et Corbara à partir de la RT et plus largement en améliorant la desserte de la Balagne.

Le projet de voie d'évitement, qui s'inscrit dans un aménagement plus global de la RT 30 entre Île Rousse et Calvi permettra de :

- délester l'actuelle voirie intercommunale du trafic de transit qui traverse le cœur de l'Île Rousse, par la création d'une voie nouvelle au sud du centre ville ;
- améliorer les conditions de circulation au sein du réseau routier communal, de favoriser notamment la desserte du port de commerce et d'améliorer les conditions d'accès aux commerces et activités du centre urbain ;
- requalifier la RT 30 et ses abords au droit de son passage sur la commune afin de contribuer à améliorer le cadre de vie à l'échelle des quartiers centraux d'Île Rousse ;
- intégrer au mieux la future voirie au sein des nouveaux espaces traversés.

Privilégier les circulations douces notamment dans le centre

Une restructuration lourde des espaces publics de la RT 30, notamment dans les parties centrales de l'itinéraire routier, pourra permettre la réalisation d'un boulevard urbain structurant à l'échelle du centre ancien, dès lors que la RT aura été délestée des flux de transit importants qui traversent régulièrement le centre ville.

Concomitamment, l'accessibilité à la ville, la qualité du paysage urbain et par conséquent le confort des usagers (touristes et habitants) seront sensiblement améliorés du fait d'un meilleur partage de l'espace public et d'une meilleure maîtrise de la place de la voiture en ville. Les déplacements visés sont à la fois touristiques, de loisirs et d'usage commun pour les habitants.

Un ensemble de mesures sera envisagé pour privilégier les circulations douces et permettre une (re)découverte apaisée du centre ville par le piéton (espaces publics centraux, rues commerçantes, réappropriation du front de mer, amplification de l'utilisation des commerces et restaurants, etc.).

¹ Dans sa séance du 27 avril 2017, la CDC a inscrit un financement de 8 millions d'euros à son plan pluriannuel d'investissement des infrastructures de transport

Améliorer les conditions de déplacement et de stationnement

En période estivale, les difficultés de circulation et de stationnement sont préjudiciables à la qualité d'accueil des visiteurs et des touristes. Les efforts d'ores et déjà entrepris pour améliorer les capacités de stationnement dans le centre ville doivent être poursuivis.

Il s'agira d'engager des actions structurantes permettant :

- un accès facilité à l'ensemble des espaces centraux et notamment aux services et commerces existants ;
- de préserver et dégager des perspectives sur le front de mer,
- de créer des possibilités de stationnement en amont des secteurs centraux les plus encombrés de manière à désengorger l'ensemble des rues du centre-ville : à proximité de l'avenue Paul Doumer d'une part, permettant de capter les flux depuis la RT 30 et à proximité du port de commerce, permettant d'assurer une desserte plus aisée du port de commerce et des activités nautiques existantes.

Les objectifs retenus :

⇒ Réserver les espaces nécessaires permettant la réalisation de la future voie périurbaine de contournement du centre ville de l'Île Rousse

⇒ Renforcer la qualité des accès au centre-ville en requalifiant la RT 30 et ses abords après délestage du trafic de transit

⇒ Améliorer les conditions de stationnement à proximité et au sein du centre-ville, en travaillant sur l'organisation et la qualité des espaces, y compris en lien avec une réflexion sur la piétonisation éventuelle de certaines rues du centre

⇒ Créer des espaces de stationnement périphériques au centre-ville, par l'aménagement de parcs de contention ; ces nouveaux espaces pouvant permettre à la fois le renforcement de l'offre en stationnement automobile et le développement d'une offre pour les deux-roues (extension du parking de la poste, aménagement du site du Fornole, création d'un parking lié au trafic portuaire) et la gestion du stationnement des autocars et autobus de tourisme (réaménagement du parking de la gare).

Dans le domaine des équipements et des services à la population

L'objectif d'attirer et de fixer davantage de ménages résidents suppose de renforcer l'offre en équipements et services permettant la satisfaction de l'ensemble des besoins (population, commerces et entreprises) ; l'ensemble participant au lien social et à la qualité de vie sur place.

Assurer le développement des communications numériques

Politique publique rendue obligatoire par le Grenelle de l'Environnement, l'aménagement numérique résulte de 2 notions :

- l'aménagement du territoire, qui relève du ressort des pouvoirs publics,
- le développement du numérique, qui désigne l'univers des Technologies de l'Information et de la Communication (TIC), qui relève des grands opérateurs privés.

L'aménagement numérique est donc le processus par lequel la collectivité améliore et optimise pour les particuliers et les entreprises du territoire les conditions d'accès aux ressources de celui-ci. L'aboutissement de ces actions est fondamental pour le développement économique mais également pour la création de services et d'usages attendus par la population.

Concernant le territoire de l'Île Rousse, les orientations du PADD expriment deux priorités d'actions :

- **concernant les infrastructures de réseau** : la commune, en lien avec les opérateurs privés et le Département, fait en sorte que les réseaux actuels fixes et mobiles de l'Internet soient performants en haut débit et rendent éligibles les meilleures offres de services de dernière génération ;
- **concernant les services numériques** : la collectivité a pour ambition de favoriser le développement, d'applications innovantes au service du public et des professionnels, à l'appui des nouvelles technologies d'information et de communication. A cet égard, et d'ores et déjà pour un meilleur service à la population, elle offre l'information municipale en mode multimédia autour du site Internet de la mairie. Elle a également créé au centre social Jean Simi un point d'accès multimédias (PAM), ouvert gratuitement au public.

La commune affiche ainsi sa volonté d'accélérer les évolutions des usages numériques dans les domaines de la culture, des sports et loisirs, de la jeunesse et dans la diffusion de l'activité des associations municipales.

Compléter l'offre en équipements publics sur certains besoins identifiés

L'Île Rousse dispose d'un niveau d'équipements satisfaisant, qui participe au développement et au dynamisme de la vie locale permanente (équipements scolaires, petite enfance et de loisirs, équipements culturels, sportifs, de santé et d'action sociale notamment). La poursuite du développement démographique communal devra néanmoins être conjuguée avec l'adaptation de l'offre à l'évolution des besoins et/ou en lien avec certains équipements risquant d'être à court ou moyen terme potentiellement en limite de capacité.

Au regard des perspectives d'accueil démographiques et compte-tenu de la structure actuelle et future de la population, une attention particulière devra être portée sur :

- **les besoins en équipements de loisirs** (en particulier un nouveau centre de loisirs et nouvelle crèche) ;
- **les besoins liés à un nouvel équipement ou structure pour personnes âgées,**
- **le besoin d'une nouvelle salle polyvalente à vocation culturelle et de loisirs,**
- **les besoins d'extension éventuels à long terme de la station d'épuration intercommunale.**

La nécessité ou l'opportunité éventuelle de devoir adapter l'offre en équipements aux besoins croissants de la population supposera une réflexion en termes d'actions foncières à long terme.

Répondre aux besoins liés à la sécurité civile

Compte tenu de sa position géographique stratégique par rapport à son bassin de vie et notamment par rapport à l'arrière pays, la commune se relève idéalement située pour les besoins de la sécurité civile qui recherche des conditions sécurisées et rapides pour l'aménagement d'une piste DZ nécessaire à l'atterrissage et au décollage rapide des hélicoptères de secours, en complément de celle existante à Calvi.

Les objectifs retenus :

- ⇒ Optimiser les équipements scolaires existants
- ⇒ Réserver le foncier nécessaire à l'accueil de nouveaux équipements publics en lien avec l'évolution des besoins de la population (en particulier équipement à destination des personnes âgées, création d'un nouveau centre de loisirs et d'une salle culturelle multivalente)
- ⇒ Accompagner le développement des communications numériques pour l'ensemble des quartiers, en lien avec les opérateurs du numérique
- ⇒ Anticiper l'éventualité d'une extension de la STEP à long terme.
- ⇒ Réserver le foncier nécessaire à la réalisation d'un bassin de rétention nécessaire à la gestion intercommunale des eaux pluviales (à l'appui d'un financement communautaire).

2^{ème} orientation : Définir des règles contribuant à un urbanisme durable et de qualité

Le développement de l'attractivité résidentielle autant qu'économique de l'Île Rousse suppose parallèlement une action forte sur la qualité de l'urbanisme dans les quartiers (dans le centre-ville comme ses quartiers périphériques) et sur la qualité des formes de développement dans les futures opérations d'ensemble.

Mettre en valeur le patrimoine vernaculaire existant, notamment dans le centre ancien

Le centre historique de l'Île Rousse, malgré la présence d'un patrimoine urbain et architectural riche et emblématique à l'échelle de la micro région, apparaît comme insuffisamment mis en valeur (rues, façades et espaces publics) et insuffisamment approprié (beaucoup de logements sont inoccupés à l'exception de quelques semaines pendant la saison estivale). Une étude urbaine réalisée en 2004 a déjà pointé l'importance et la qualité du patrimoine bâti et urbain existant dans le centre. Celui-ci doit pouvoir faire l'objet d'actions conjointes visant à favoriser une plus grande mise en valeur du bâti et de l'espace public, non seulement au bénéfice du renforcement de son attractivité résidentielle, commerciale, voire économique.

Les extensions plus récentes au centre historique (développées à la fin du 19^{ème} siècle) recèlent également de nombreux éléments bâtis à forte valeur patrimoniale (couvent des Franciscains, église de la Miséricorde, église de l'Immaculée Conception, couvent des filles de Marie, hôtel Bonaparte et ses jardins, etc.).

Sans compromettre la conception éventuelle de projets architecturaux contemporains, le règlement du PLU devra déterminer des mesures de protection en fonction du degré d'intérêt des sites et bâtiments concernés. De surcroît, la requalification des espaces publics les plus structurants (en particulier la place Paoli) devra conforter l'identité locale de la commune et son cœur urbain, en renforçant le lien et les points d'accroche visuels avec la façade littorale.

Favoriser une densification maîtrisée de l'existant

La croissance et l'évolution de l'Île Rousse se poursuit, alors même que la commune reste soumise au RNU jusqu'à l'approbation du PLU. Le rythme de construction actuel va globalement dans le sens du renforcement de la densité globale à l'échelle communale.

Cependant, compte-tenu de la caractéristique du territoire et de l'organisation actuelle des quartiers, cette densification ne devra cependant pas risquer de compromettre à terme les grands équilibres existants.

Le PADD exprime une volonté forte : le développement de l'Île Rousse devra passer par une optimisation du tissu urbain existant et la limitation de l'enveloppe urbaine globale constructible pour la préservation des grands espaces naturels présents ; étant entendu que la densification des espaces actuellement urbanisés de la commune se fera en application des prescriptions du PADDUC.

Promouvoir qualité urbaine et urbanisme durable dans les futures opérations d'aménagement

Afin d'éviter une forme de standardisation du développement futur, des prescriptions en termes de composition urbaine et d'intégration paysagère seront établis pour les nouveaux projets d'aménagement et opérations d'ensemble.

La diversification des formes urbaines dans les nouvelles opérations de logements, les principes d'implantation retenus, l'articulation entre les espaces collectifs et privés, la création de liaisons douces en accroche avec les quartiers et secteurs d'équipements proches, la place du végétal dans l'espace public comme dans l'espace privé, devront permettre, à travers l'établissement d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précises, de promouvoir l'aménagement de nouveaux quartiers qui allient qualité urbaine et paysagère.

Assurer une forme de régulation thermique et offrir des espaces de respiration au sein de la ville

A l'échelle de la commune, l'objectif est de préserver au mieux les espaces naturels existants.

A ce titre, la colline du Sémaphore et les espaces naturels situés au Sud de l'Île Rousse constituent l'un des enjeux pour le maintien de biodiversité.

A l'échelle des quartiers, il s'agira d'offrir des espaces publics de qualité, permettant y compris de ménager des espaces de respiration et une meilleure perception des objectifs de densité.

Les objectifs retenus :

- ⇒ **Mettre en valeur le patrimoine bâti ancien emblématique de la commune et poursuivre les efforts d'embellissement et de requalification des principaux espaces publics, en lien avec des accroches urbaines et visuelles à retrouver avec la façade littorale**
- ⇒ **Renforcer les fonctions de centralité et de mixité urbaine du centre-ville, en s'appuyant sur la requalification de la place Paoli ; espace public et articulation urbaine majeure à l'échelle communale**
- ⇒ **Optimiser le tissu urbain existant, par la densification prioritaire des espaces actuellement urbanisés, à travers la mise en œuvre des critères et indicateurs contenus dans les orientations réglementaires du PADDUC**
- ⇒ **Préserver des cœurs d'ilots végétalisés, par l'instauration de coefficients de pleine terre qui imposeront le maintien d'espaces non construits et plantés afin de limiter l'imperméabilisation des sols et verdir la ville**
- ⇒ **Organiser les extensions urbaines en tenant compte de la continuité avec les espaces déjà urbanisés et la proximité géographique avec le centre-ville**
- ⇒ **Diversifier les formes urbaines nouvelles et promouvoir la qualité du développement futur en favorisant notamment la production de logements économes en énergie (isolation, choix des matériaux, gestion de l'eau, utilisation d'énergies renouvelables)**
- ⇒ **Privilégier les déplacements doux au sein des nouvelles opérations.**
- ⇒ **Inciter au développement de l'énergie solaire en particulier pour les bâtiments publics.**

3^{ème} orientation : Créer les conditions favorables au développement de l'emploi et à l'installation de nouvelles activités sur le territoire

Les objectifs en matière de développement de l'emploi

Les objectifs politiques précédemment énoncés militent pour une croissance économique et de l'emploi trouvant sa source principalement au travers du renforcement des activités existantes et du développement d'une offre dans le tissu urbain, incluant services (marchands et non marchands) et commerces, selon une triple logique :

- la croissance de la population permanente permettra de maintenir voire d'augmenter la population active résidente ainsi que potentiellement l'économie en lien avec la fonction résidentielle (besoins de consommation courante liés à la présence des résidences principales et secondaires, besoins liés à la santé, services à la personne, artisanat, etc.) ;
- le renforcement de l'attractivité résidentielle du centre ancien, permettant d'atteindre plusieurs objectifs concomitants : la revitalisation du centre historique et commerçant, par l'accueil d'une population nouvelle résidente à l'année, l'augmentation consécutive et induite de la fréquentation des commerces de proximité et dès lors l'augmentation des emplois à l'année ;
- le maintien de la vocation touristique du territoire et la réorientation éventuelle de la filière vers davantage d'hébergement marchand pourrait favoriser le développement renforcé d'emplois issus du tourisme (hôtels, commerces de proximité, commerces spécialisés, etc.)

Diversifier et adapter l'offre d'hébergement

L'Île Rousse, bien que commune extrêmement touristique, dispose d'une offre d'hébergement très insuffisante par rapport au poids et à la quantité de l'offre en résidence de tourisme. Le développement de l'hébergement marchand paraît important à privilégier pour plusieurs objectifs :

- encourager une évolution des modes touristiques, en privilégiant un tourisme de séjour qui puisse créer davantage de retombées économiques sur le commerce local (restauration en particulier) ;
- étaler la fréquentation touristique dans le temps, par une diversification de l'offre (structures hôtelières de moyenne et haute gamme, chambres d'hôtes, etc.).

Le PLU pourra rechercher, par des mesures d'incitation, à favoriser la diversification et le développement de structures d'accueil touristiques, notamment dans le secteur marchand, y compris à l'appui du potentiel de renouvellement urbain de certains sites emblématiques (ancien couvent des filles de Marie en particulier).

Accompagner la diversification des activités économiques

La commune de l'Île Rousse souhaite profiter de son attractivité significative pour développer une politique active d'accueil d'entreprises, en lien avec l'accroissement de sa population et la diversification souhaitée des capacités d'hébergement touristiques. Compte-tenu de la faible superficie du territoire communal et de la raréfaction du foncier, au regard des enjeux existants de valorisation écologique et environnemental, l'objectif global sera d'améliorer le rapport emplois/hectares.

A travers le PLU, les actions de la collectivité viseront à privilégier l'accueil d'entreprises, préférentiellement dans le domaine tertiaire, pouvant s'implanter dans le tissu urbain actuel et en particulier au sein des espaces de forte centralité.

D'une part, la création de bureaux et d'activités de service notamment le long de l'axe stratégique de la RT 30 sera encouragée pour favoriser l'installation d'activités, dont certains espaces riverains de la voie présentent d'ores et déjà des nuisances peu favorables au développement résidentiel (circulation, bruit, difficultés de stationnement, voisinage avec certaines activités nuisantes).

D'autre part, l'installation d'activités de bureaux, professions libérales, activités de services, dès lors qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, peut être un outil de revitalisation «à l'année» de l'activité du centre ville, constituant un facteur de développement de l'emploi ainsi que de valorisation du patrimoine bâti existant. Il s'agira dès lors de permettre le maintien de l'usage de la construction existante (ou le changement de destination) afin d'y permettre le développement des activités en lien avec le secteur tertiaire.

Maintenir et développer les commerces et les services de proximité en centre-ville

L'Île Rousse dispose d'une activité commerciale, dite de proximité, importante en cœur de ville, schématiquement répartie entre le front de mer et la RT 30.

La commune souhaite maintenir et développer l'armature commerciale de proximité, afin de répondre aux besoins d'une clientèle pérenne (résidents à l'année) et de passage (touristes) en renforçant les polarités existantes et en favorisant les complémentarités des commerces. En la matière, la commune souhaite établir des règles d'urbanisme permettant le maintien ou l'implantation des commerces et services en rez-de-chaussée le long de l'ensemble des linéaires commerciaux du centre-ville, qu'il conviendra de conforter.

Les objectifs retenus :

- **Diversifier les activités économiques** (au travers notamment de l'offre en surfaces variées) et favoriser les activités créatrices d'emplois ;
- **Soutenir et dynamiser le commerce et les services de proximité**, notamment au travers de la revitalisation urbaine du centre ville et la requalification des espaces publics structurants ;
- **Diversifier les fonctions urbaines au sein des nouvelles opérations**, notamment à proximité du centre-ville, en développant une offre de locaux permettant d'accueillir des activités commerciales et de service compatibles avec l'habitat ;
- **Soutenir le développement des activités touristiques et emplois induits**, notamment à travers l'augmentation des capacités d'accueil du port de plaisance, la poursuite des aménagements en front de mer et l'incitation au développement de l'hébergement marchand haute gamme.

4^{ème} orientation : Protéger les grands espaces naturels existants et viser à la préservation des continuités écologiques sur le territoire

La commune offre des espaces emblématiques sur le plan des paysages (la colline du Sémaphore –dans sa partie haute- située au nord-ouest de la commune ainsi que les coteaux et vallons au sud) ; espaces qui présentent également des enjeux de biodiversité importante, qui participent grandement à la sensibilité environnementale de la commune.

Le PADD exprime comme un enjeu majeur la nécessité de définir des modalités adaptées à la protection et la mise en valeur des sites naturels remarquables et emblématiques existants, mais également de préserver le capital écologique plus diffus (boisements épars ou cœurs d'îlots plantés) ; éléments qui, sans être aussi prégnants en termes de paysage, participent au maintien de la biodiversité à l'échelle communale.

Par ailleurs, et à l'appui des grands espaces naturels existants – support de la trame verte – le PADD met en évidence la nécessité d'identifier, voire de restaurer, un réseau de continuités écologiques au sein de la ville avec pour objectif de constituer une maille végétale structurante. L'ambition est d'organiser progressivement de nouveaux espaces de nature au sein des quartiers existants (jardin de biodiversité, jardin humide, espaces publics fortement végétalisés, ...). Cette nature en ville deviendra ainsi un puissant support d'aménagement et de valorisation du cadre de vie et de la qualité urbaine, contribuant à renforcer encore l'attractivité résidentielle du territoire.

Une attention particulière sera également apportée aux franges de l'urbanisation, dans le respect des espaces naturels limitrophes, qui forment de surcroît des paysages mosaïques d'une grande qualité.

Les objectifs retenus :

- **Préserver les espaces naturels remarquables non construits du littoral.**
- **Protéger et valoriser les zones humides existantes.**
- **Protéger les zones boisées.**
- **Préserver les coupures d'urbanisation.**
- **Préserver les éléments paysagers les plus significatifs en secteur urbain.**
- **Créer une maille écologique structurante au sein des quartiers, par l'aménagement et la restauration d'espaces de nature articulés les uns aux autres.**
- **Veiller à la qualité des eaux, notamment en limitant et traitant le ruissellement des eaux pluviales.**
- **Inciter à la prise en compte des problématiques environnementales et paysagères dans les nouvelles opérations urbaines.**

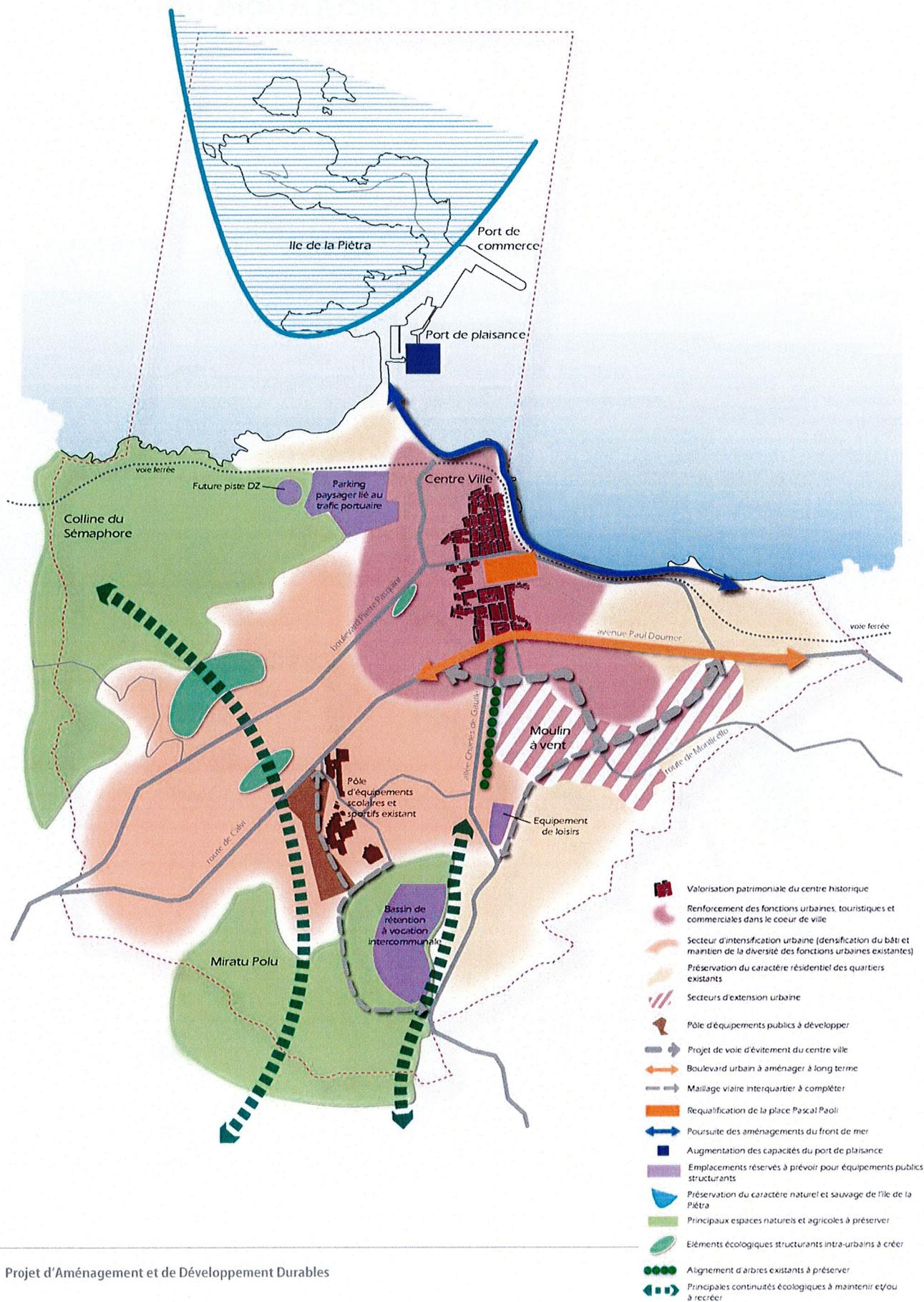


Les orientations spatialisées

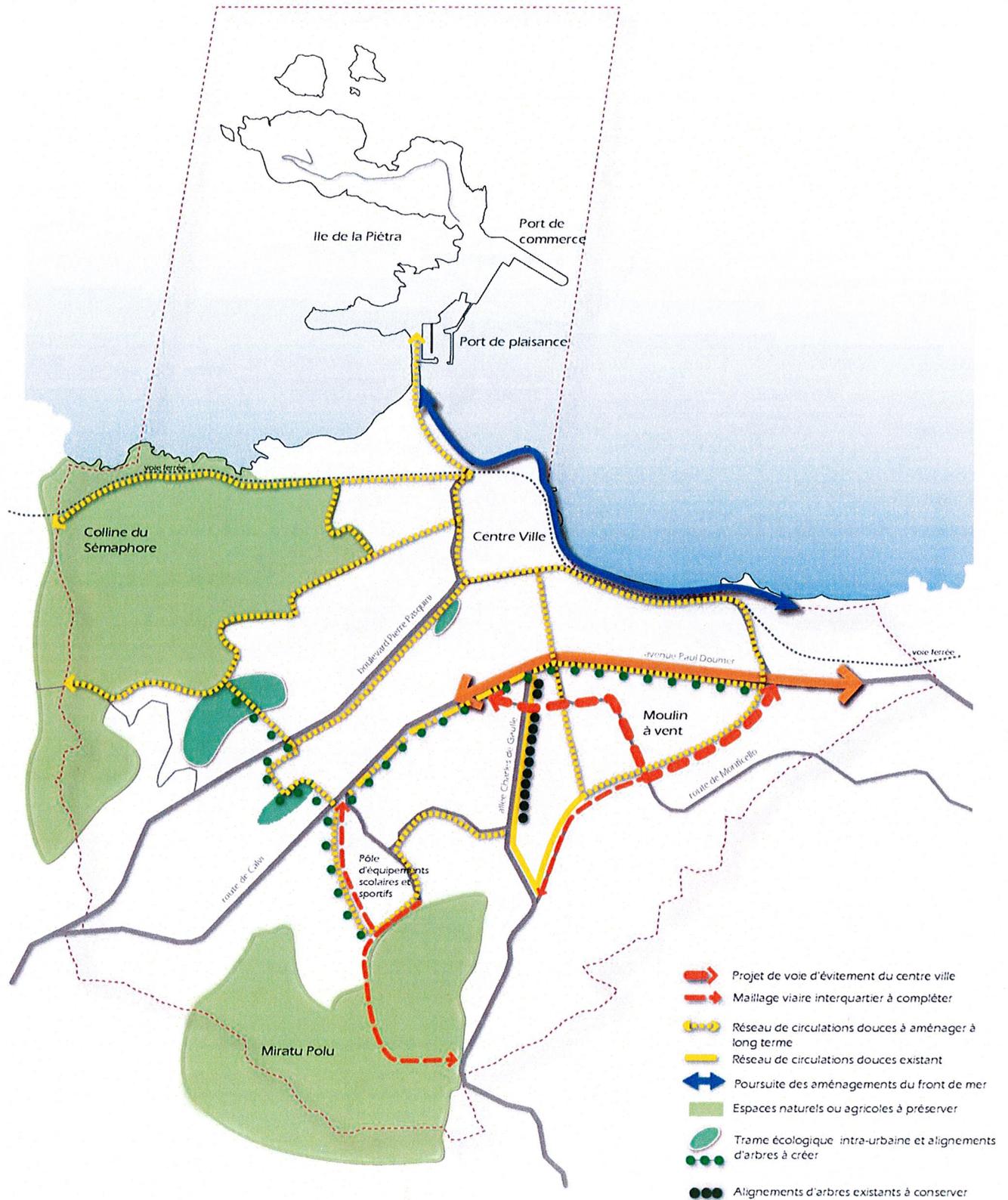
4



Orientations générales



Orientation thématique : DEPLACEMENTS ET CIRCULATIONS DOUCES





**Les objectifs de modération de la
consommation de l'espace**

5

L'analyse de la consommation de l'espace

L'analyse de la consommation de l'espace a démontré une progression de l'ordre de 26 hectares des espaces artificialisés en un peu moins de 10 ans (2008 /2016), se traduisant par un recul de quelques espaces naturels mais également, et pour l'essentiel, par la reconquête d'espaces délaissés ou en friches.

Sur un total d'environ 135 ha artificialisés² en 2016 (soit 54% de la superficie communale), depuis 2008 le développement de l'urbanisation à l'Île Rousse a représenté 19 % des surfaces totales consommées en 2016 ; rapporté à la superficie communale, ces nouveaux espaces consommés représentent environ 10% de la superficie de l'Île Rousse.

Une volonté de modération de la consommation de l'espace

Afin de tenir compte des exigences législatives nouvelles et œuvrer pour la réduction de la consommation d'espaces, le PADD fixe pour objectifs de :

- **construire prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine existante ;**
- **renforcer les fonctions urbaines et résidentielles du centre ancien, au travers d'actions de renouvellement urbain ;**
- **inscrire les extensions urbaines à destination d'habitat en continuité de la centralité historique, en recherchant systématiquement la proximité de ses équipements, des commerces et des services existants.**

Le PADD traduit ainsi une volonté politique forte : celle de maîtriser les extensions de l'urbanisation sur la commune, tout en contribuant efficacement au développement de l'activité et l'emploi, au travers du renforcement de l'accueil d'une population résidente à l'année et du maintien de son attractivité touristique.

² Les espaces artificialisés recouvrent les zones urbanisées (tissu urbain continu ou discontinu), les zones industrielles et commerciales, les réseaux de transport, les mines, carrières, décharges et chantiers, ainsi que les espaces verts artificialisés (espaces verts urbains, équipements sportifs et de loisirs), par opposition aux espaces agricoles, aux forêts ou milieux naturels, zones humides ou surfaces en eau (Définition : Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer).

Des enveloppes foncières pour l'extension urbaine en continuité de l'existant

En cohérence avec les orientations du SCOT de la Balagne et avec les objectifs démographiques retenus par la commune, qui fixent un objectif d'environ 4300 habitants à l'horizon 2030 (soit une augmentation d'environ 900 habitants par rapport à l'estimation de la population en 2014), le projet communal conduit à mobiliser moins de 30 hectares :

- 8 hectares environ pour le développement urbain en densification de l'existant (potentiel de réinvestissement urbain en dents creuses et divisions parcellaires) ;
- 20 hectares au maximum en extension urbaine et en continuité de l'existant.

Des objectifs de densité qui s'appuient sur des enjeux de qualité et d'intégration urbaine

La définition de nouvelles règles de construction, tenant compte à la fois des obligations législatives et de la volonté de préserver les caractéristiques identitaires de la commune devrait permettre d'approcher une densité moyenne de l'ordre de 35 logements / hectare et à l'échelle de l'ensemble de la commune (en densification comme en extension).

Cet objectif de densité moyenne supposera naturellement d'imposer des densités différenciées entre les différents quartiers de la commune, selon leur physionomie urbaine actuelle et leur structuration géographique ou spatiale.

La maîtrise du développement de l'urbanisation se traduit de surcroît par une volonté d'œuvrer à un développement progressif et hiérarchisé dans le temps, en identifiant les secteurs qui seront immédiatement ouverts à l'urbanisation et ceux qui seront ouverts à plus long terme.

Dès lors, la commune souhaite mobiliser pour l'extension urbaine le secteur dit du Moulin à Vent, géographiquement situé au sud du centre historique, dans sa continuité immédiate. L'urbanisation de ces espaces devra permettre de surcroît d'allier qualité urbaine et paysagère tout en améliorant les liaisons urbaines de proximité, en reliant les nouveaux quartiers résidentiels au centre ville d'une part et au secteur des équipements scolaires d'autre part (en particulier par la création de nouvelles voies et liaisons douces structurantes).



ETUDE DES POTENTIALITÉS AGRICOLES DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE L'ILE-ROUSSE



Maître d'Ouvrage
Commune de l'Île-rousse
Route du Port
20220 L'ILE-ROUSSE

REFERENCE

PROJET	Etude des potentialités agricoles du territoire communal de l'Ile-Rousse
CLIENT	Commune de l'Ile-Rousse
TYPE DE DOCUMENT	Dossier de travail
CHEF DE PROJETS INGECORSE	S. PIERESCHI, Ingénieur Ecologue

VALIDATION

VERSION	DATE	AUTEUR fonction	VALIDEE PAR	APPROUVEE PAR
1	28/02/2016	S.PIERESCHI <i>gérant INGECORSE</i>		
2	20/06/2016	S.PIERESCHI <i>gérant INGECORSE</i>		
2	04/09/2016	S.PIERESCHI <i>gérant INGECORSE</i>		

TABLE DES MATIERES

Etude des potentialités agricoles du territoire de la
commune de l'Île-Rousse



Table des matières

1.	INTRODUCTION	1.
1.1.	Objet de la mission.....	1.
1.2.	Localisation du lieu d'expertise.....	1.
2.	SPÉCIFICITÉS DU TERRITOIRE	5
2.1.	Les contraintes morphologiques.....	5
2.2.	Occupation des sols et densité d'urbanisation.....	5
3.	LA SITUATION AGRICOLE	7
4.	CRITERES DE POTENTIALITES AGRICOLES	12
4.1.	L'absence d'un réseau d'irrigation.....	12
4.2.	Les potentialités agronomiques.....	12
4.3.	L'accessibilité des terres agricoles.....	15
4.4.	La notion d'agriculture en milieu urbain.....	15
5.	LES ENJEUX AGRICOLES DU PADDUC	19
5.1.	Introduction.....	19
5.2.	Principes de préservation des ESA.....	20
5.3.	Principes de préservation des ERPAT.....	20
6.	PROPOSITION DE DEFINITION DES ESPACES A FORTES POTENTIALITES AGRICOLES	25
6.1.	L'espace en extension du centre ville.....	25
6.1.1.	La rive gauche de la D63, une situation « d'encerclement » par le tissu urbain et les habitations.....	25
6.1.2.	Au Sud de la D63.....	27
6.1.3.	Au l'Est de la D63.....	27
6.1.4.	Au Sud des ruines du moulin.....	29
6.1.5.	Analyse quantitative de la zone.....	29
6.2.	L'espace interieur.....	32
6.2.1.	Présentation.....	32
6.2.2.	Analyse qualitative.....	32
6.2.3.	Analyse quantitative.....	33
6.3.	L'espace agricole littoral.....	36
6.3.1.	Présentation.....	36
6.3.2.	Analyse qualitative.....	36
6.3.3.	Analyse quantitative.....	37
6.4.	Conclusions générales.....	40

INTRODUCTION

Etude des potentialités agricoles du territoire de la
commune de l'Île-Rousse



1. INTRODUCTION

1.1. Objet de la mission

Résolument tourné vers la mer, le territoire de l'Ile-Rousse n'en demeure pas moins dépourvu côté terre. En témoigne, les vestiges d'un passé rural encore perceptibles dans le paysage de l'intérieur du territoire : murets de pierre et autres murs d'enceinte délimitant d'anciens domaines.

Aujourd'hui, la déprise agricole amorcée lors du siècle dernier a favorisé le développement de l'habitat (opportunisme foncier) sur des terrains pouvant présenter certaines potentialités agro-sylvo-pastorales.

L'objectif du présent dossier est, au travers une analyse bibliographique et de terrain, d'identifier les potentialités et les fonctionnalités agricoles d'un territoire en pleine mutation et exposé à de fortes pressions urbaines.

1.2. Localisation du lieu d'expertise

Le secteur étudié prend place dans le département de la Haute-Corse, dans la micro-région de la Balagne, sur la commune de L'Ile-Rousse. Tout son territoire est concerné.

La zone d'étude est illustrée sur les figures n°1 et n°2, présentées en pages suivantes.



Figure n°1. Localisation géographique régionale du site d'étude

Figure n°2 : Localisation géographique du projet à l'échelle communale

Etude des potentialités agricoles du territoire de la commune de l'Île-Rousse



2. SPECIFICITES DU TERRITOIRE

Etude des potentialités agricoles du territoire de la
commune de l'Île-Rousse



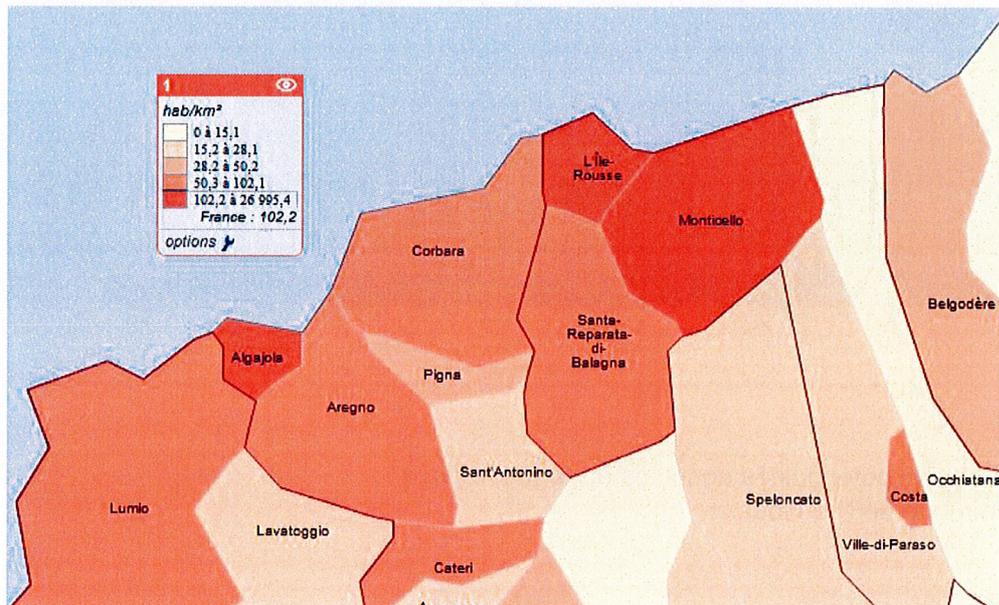
2. SPÉCIFICITÉS DU TERRITOIRE

2.1. Les contraintes morphologiques

Le territoire communal se caractérise par une **faible superficie** (2,5 km²), qui s'étend dans un rayon d'environ un kilomètre autour de la ville, et est **enclavé** entre Corbara à l'Ouest dont elle est séparée par une ligne de crête Nord-Sud, de la colline du Sémaphore jusqu'au col de Fogata et passant par Capu Curboriu (154 mètres - Corbara), Santa-Reparata-di-Balagna au Sud où l'on distingue les premiers contreforts de la chaîne montagneuse balanine et Monticello à l'Est.

2.2. Occupation des sols et densité d'urbanisation

La densité d'occupation humaine est très forte (1414 hab/km²) sur un territoire à l'étendue limitée. A titre de comparaison, elle est de 37 hab/km² pour le département de la Haute-Corse, et de 22 hab/km² sur l'ensemble du territoire de l'arrondissement de Calvi.



> Graphique : densité d'urbanisation de l'île-Rousse et des communes limitrophes

Rappelons que l'île-Rousse est la deuxième grande agglomération de la micro-région balanine.

Les 4 grands types d'occupation du sol
Superficie - Sélection 2012



Dans ce contexte, les espaces naturels et agricoles sont progressivement consommés par l'étalement urbain.

source : UE-SOeS, CORINE Land Cover - 2012 - total : 264

3. LA SITUATION AGRICOLE

Etude des potentialités agricoles du territoire de la commune de l'Île-Rousse



3. LA SITUATION AGRICOLE

Le territoire présente de nombreuses « traces » d'une activité agricole autrefois intense, rappelant que la Balagne était notamment considérée comme le « *jardin de la Corse* » sous l'époque génoise.

D'après le dernier recensement de 2010, seuls 2 exploitations agricoles ont leur siège sur la commune et la superficie agricole utilisée couvre près de 5 hectares en 2010 soit 2 % du territoire.

	2010	2000	1988
Exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune	2	0	0
Surface agricole utilisée	5	0	0
Dont terres labourables	0	0	0
Dont cultures permanentes	0	0	0
Dont toujours en herbe	0	0	0

(Sources : d'après données AGRESTE, recensements agricoles de 1988, 2000 et 2010).

Les surfaces agricoles déclarées sont majoritairement composées d'espaces de de pacage (estives, landes et prairie permanente)

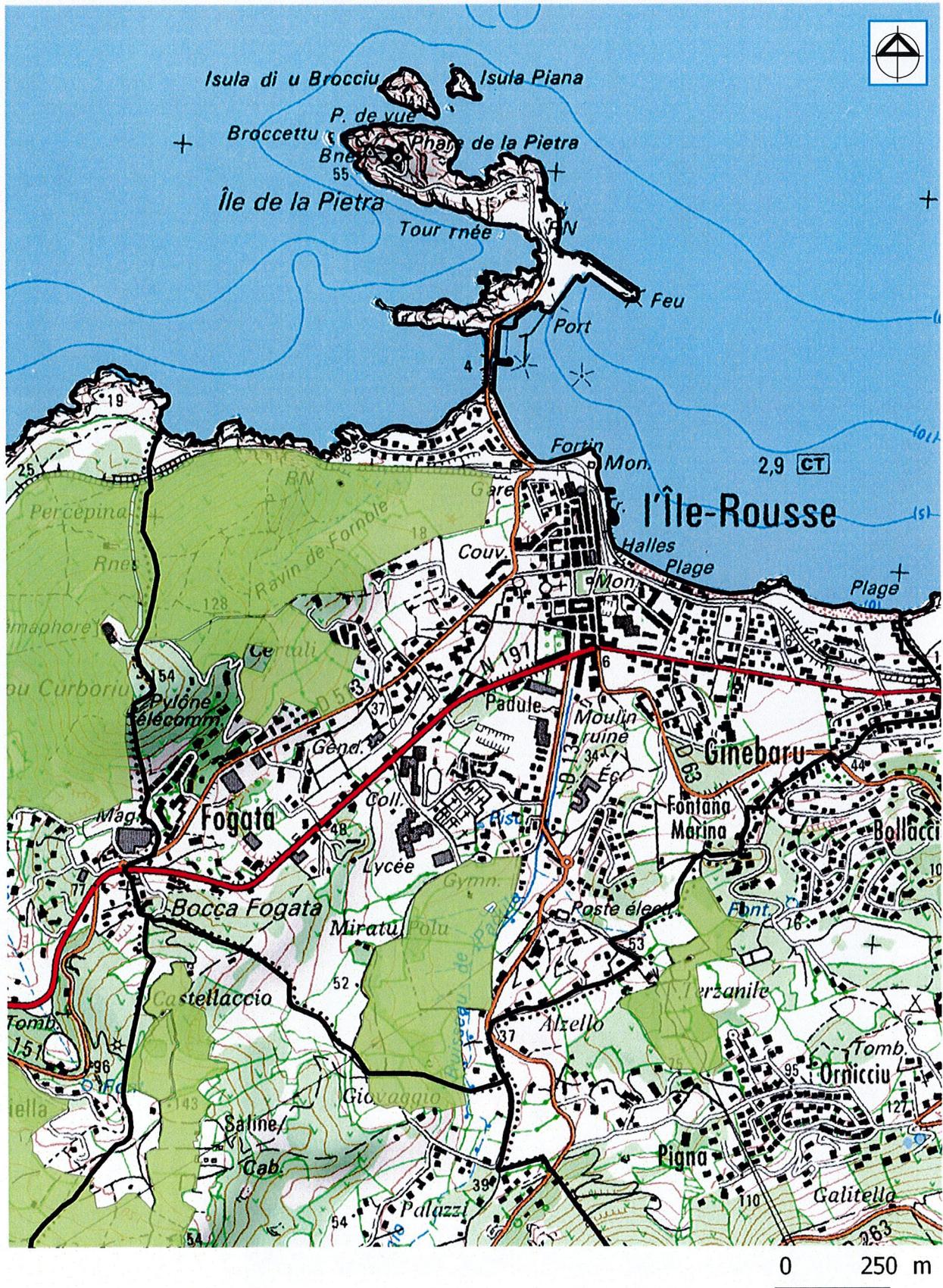
Les cartographies qui suivent identifient les surfaces « à vocation agricole » du registre parcellaire graphique (RPG), les potentialités agro-sylvo-pastorales (SODETEG).

Rappelons enfin que le territoire de l'île-Rousse est inclus dans l'aire géographique de plusieurs produits agricoles bénéficiant d'un signe officiel d'identification de l'origine et de la qualité (Cf. www.inao.gouv.fr) :

Signes	Produits
AOC/AOP	Brocciu
AOC/AOP	Coppa de Corse – Coppa di Corsica
AOC/AOP	Jambon sec de Corse – Prisuttu
AOC/AOP	Lonzo de Corse – Lonzu
AOC/AOP	Huile d'olive de Corse – Oliu di Corsica
AOC/AOP	Miel de Corse – Mele di Corsica
IGP	Clémentine de Corse
IGP	Vins Ile de Beauté
IGP	Vins Méditerranée
AOC/AOP	Vins de Corse
AOC - AOP	Vin de Corse ou Corse-Calvi

Figure n°3 : Localisation des espaces déclarés au Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2014

Etude des potentialités agricoles du territoire de la commune de l'Île-Rousse



L'appellation d'origine contrôlée (AOC), « c'est la dénomination d'un pays, d'une région ou d'une localité servant à désigner un produit qui en est originaire et dont la qualité ou les caractères sont dus au milieu géographique, comprenant des facteurs naturels et des facteurs humains. La production, la transformation et l'élaboration ont lieu dans l'aire géographique délimitée. Le produit possède une notoriété dûment établie et sa production est soumise à des procédures comportant une habilitation des opérateurs, un contrôle des conditions de production et un contrôle des produits ».

Cette expression du lien unissant le produit et son terroir garantit ainsi une concurrence loyale pour les producteurs comme une origine certifiée pour les consommateurs.

L'appellation d'origine protégée (AOP) est une reconnaissance européenne de produits préalablement labellisés en AOC pour la France.

L'indication géographique protégée (IGP) est une reconnaissance au niveau européen « du nom d'une région, d'un lieu déterminé ou, dans des cas exceptionnels, d'un pays, qui sert à désigner un produit agricole ou une denrée alimentaire : originaire de cette région, de ce lieu déterminé ou de ce pays et dont une qualité déterminée, la réputation ou d'autres caractéristiques peuvent être attribuées à cette origine géographique et dont la production et/ou la transformation et/ou l'élaboration ont lieu dans l'aire géographique délimitée ».

4. CRITERES DE POTENTIALITES AGRICOLES

Etude des potentialités agricoles du territoire de la
commune de l'Île-Rousse



4. CRITERES DE POTENTIALITES AGRICOLES

4.1. L'absence d'un réseau d'irrigation

L'OEHC gère au titre de la concession territoriale les ouvrages de production et de transfert pour la desserte en gros en eau potable de l'ensemble des communes de BALAGNE à partir de plusieurs ressources interconnectées (Aquifères de la FIGARELLA et REGINO, Prise gravitaire de la FIGARELLA, Barrage de CODOLE). La commune ne dispose pas d'un réseau de distribution d'eau brute (Cf. Figure page suivante).

Au-delà des possibilités éventuelles de disposer d'un tel équipement (raccordement au réseau existant, création de ressource,...), considérant que seuls les secteurs de la commune qui sont les plus proches du réseau d'eau brute actuel pourront éventuellement être concernés (intégration des notions de coûts et de faisabilité technique à mettre en corrélation avec le potentiel de production locale), il est essentiel de s'interroger sur la pertinence de l'installation de systèmes d'irrigation.

Quant à la mobilisation de la ressource issue du réseau d'alimentation en eau potable, même avec l'emploi de méthodes (automatisation, aspersion, micro-irrigation...) limitant les pertes en eau (par évaporation notamment) et permettant une meilleure régulation des apports, elle nous apparaît difficilement envisageable ou recommandable. Ce d'autant plus que la politique de développement durable préconise une agriculture « *efficiente et économe en eau* », sur un territoire où les ressources sont déjà limitées en période estivale.

4.2. Les potentialités agronomiques

L'analyse des potentialités agronomiques fait partie des points essentiels pour la qualification des terres agricoles.

Pour ce faire, l'étude utilise les données bibliographiques existantes. Il s'agit d'une part des « *Eléments pour un zonage agro-sylvo-pastoral de la Corse* », datant de 1982.

D'autre part, l'étude s'appuie sur des investigations de terrain : profil pédologique, sondage à la tarière, carottage.

L'estimation de la qualité d'un sol fait intervenir de nombreux facteurs : sa texture (argile, limon, sable), sa proportion en éléments grossiers, sa structure et sa profondeur. Afin de d'intégrer un bon nombre de ces paramètres, et dans l'objectif de donner une approximation de sa qualité agronomique, nous proposons d'étudier sa **réserve utile**. Par définition, elle représente la quantité d'eau retenue par le sol et la part que ce dernier pourra restituer aux plantes, en vue de leur alimentation ou du transport des éléments nutritifs nécessaires à leur croissance (azote, phosphore, etc.).

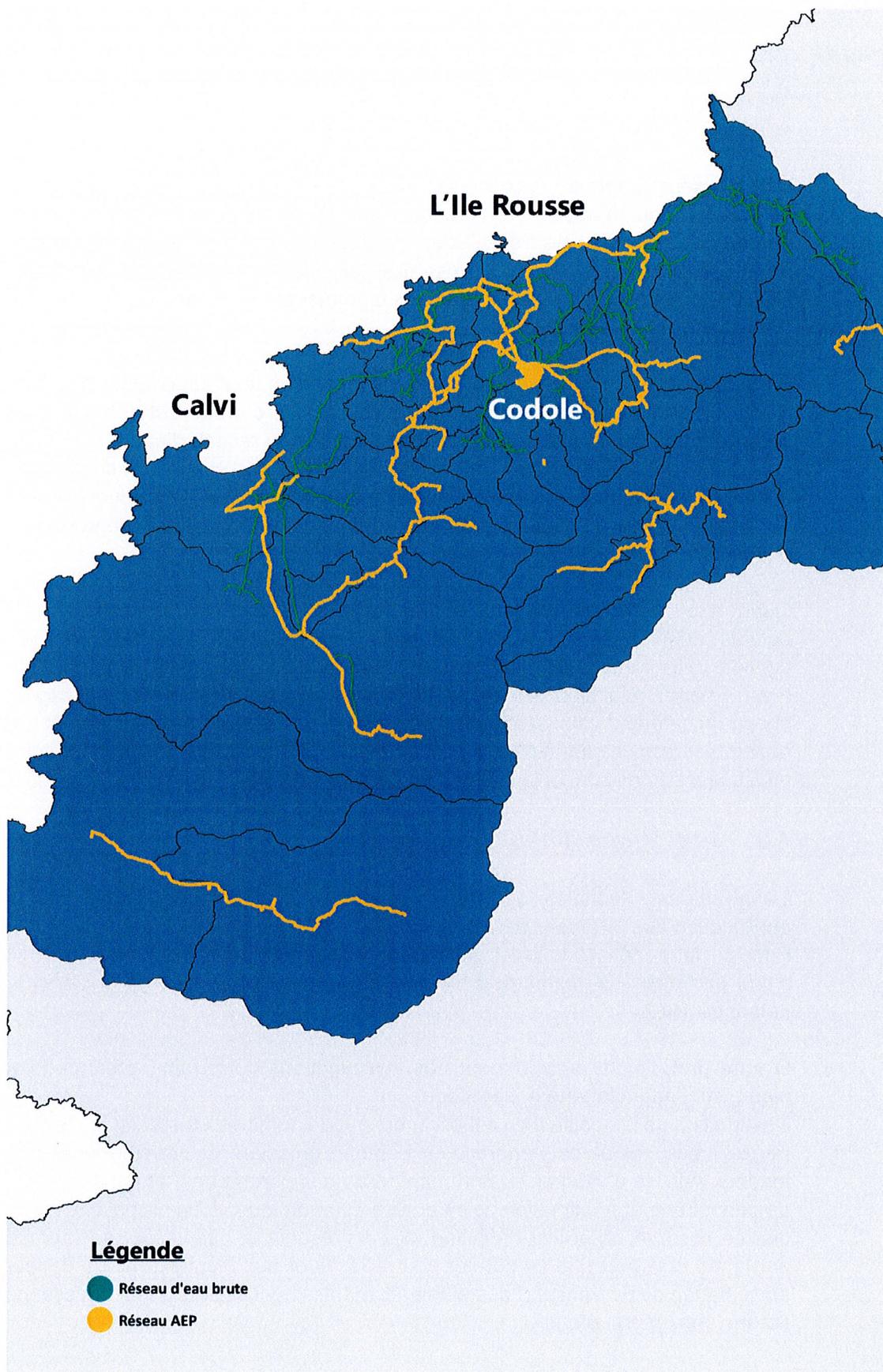


Figure n°5. Schéma du réseau d'irrigation de la Balagne - Source : OEHC

La quantité d'eau retenue par le sol dépend principalement de sa texture et de son épaisseur, mais aussi, de manière secondaire, de la saison, de la pente et de l'aptitude des plantes à utiliser l'eau du sol.

A titre d'exemple, la vitesse d'infiltration de l'eau est plus rapide dans un sol sableux, contrairement à des sols limoneux ou argileux qui auront tendance à la retenir et limiter les écoulements.

La part facilement utilisable par les plantes est estimée par la réserve utile, c'est-à-dire le maximum d'eau disponible pour les plantes qu'un sol peut contenir. Faible pour les sables et fort pour les limons, la réserve utile est exprimée par une hauteur d'eau en millimètres, pour être comparée aux précipitations et à l'eau évapotranspirée par les plantes.

Les moyennes régionales pondérées par les surfaces s'échelonnent entre 80 et 173 mm, avec une moyenne nationale de 117 mm. Dans les régions du sud (Corse, Languedoc-Roussillon, Limousin, Paca) elles sont inférieures de - 25 à - 31 % à la moyenne nationale.

La hiérarchisation de l'Indice de Qualité des Sols en quatre classes se base principalement sur l'importance de la réserve utile des sols :

- L'IQS 1 concerne les sols qui ont une réserve utile supérieure à 125 mm considérés par ce classement comme les meilleurs sols pour accueillir tous types d'usages agricoles.
- L'IQS 2 concerne les sols qui ont une réserve utile inférieure à 125 mm mais supérieure à 75 mm considérés comme médiocres.
- L'IQS 3 concerne les sols qui ont une réserve utile inférieure à 75 mm considérés comme mauvais.
- L'IQS 4 concerne les sols salins considérés comme impropres à tous types d'usages agricoles. Cette classe représente une contrainte « absolue » qui disqualifie entièrement le potentiel du sol lorsqu'elle existe.

4.3. L'accessibilité des terres agricoles

Dans le cadre d'une exploitation, un des paramètres importants concerne l'accessibilité aux terres agricoles.

Par exemple, dans le cadre d'une activité d'élevage, nécessitant un parcours, la traversée d'une voie ferrée ou d'une route représente un réel danger. En cas d'accident de la circulation, les conséquences peuvent être dramatiques aussi bien pour l'éleveur (perte d'une partie de son cheptel), que pour l'automobiliste (en fonction de la gravité de l'accident).

De ce constat évident, il est nécessaire de classer les terrains agricoles en intégrant cette problématique, ainsi qu'une réflexion sur les pratiques adéquates pouvant éventuellement y être menées.

En règle général, le règlement des documents d'urbanisme prévoit dans les dispositions applicables aux zones agricoles que lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique, peut être interdit.

4.4. La notion d'agriculture en milieu urbain

Certains « îlots » présentant des potentialités agricoles et étant aujourd'hui cernés par les constructions et le réseau viaire nous amènent à prendre en considération la notion d'agriculture en milieu urbain.

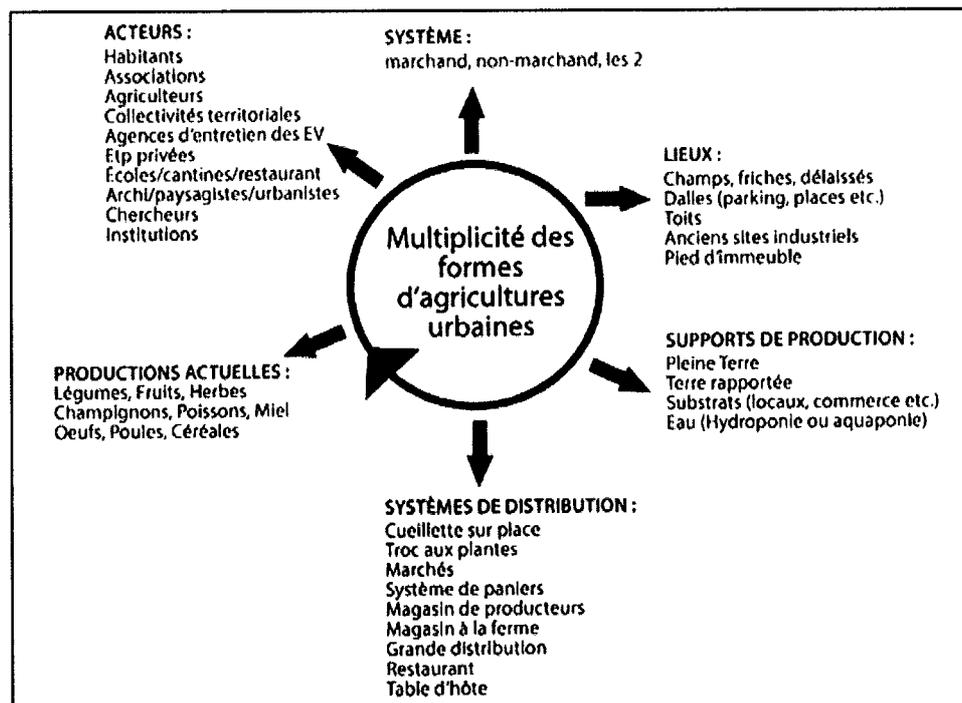
Les définitions de l'agriculture urbaine sont multiples, mais il s'agit, globalement et de prime abord, d'une activité à part entière de production végétale ou animale localisée dans les espaces urbanisés et les villes. Elle revêt généralement un caractère artisanal et la finalité première est la consommation en circuit court plutôt que l'exploitation commerciale à grande échelle de la production.

Résultant généralement de démarches de projet, elle présente un panel de formes et peut mobiliser de multiples acteurs qu'ils soient professionnels ou non. En outre, elle revêt diverses fonctions :

- Sociale : pédagogie, mixité sociale, liens intergénérationnels...;
- Paysagère : valoriser l'espace et le bâti ;
- Environnementale : utilisation des eaux pluviales et réduction des surfaces imperméabilisées, gestion de certains déchets (compostage...) ;
- Economique : vente en circuits courts de produits de qualité (dont ceux issus de la filière bio), création d'emplois locaux non délocalisables...;
- Santé et identité : consommation de produits locaux, bio et de saison ;
- Alimentaire : c'est une fonction marginale mais réelle ;

L'agriculture urbaine offre ainsi aux citoyens l'opportunité d'agrémenter leur vie, de se réapproprier leur ville, de construire des liens sociaux et de valoriser certains espaces privés ou publics délaissés au cœur d'un tissu bâti dense dont des parcs, jardins et autres friches...

Pour un producteur, elle présente l'avantage indéniable par rapport aux exploitants ruraux de se trouver directement au contact du consommateur (atout commercial, moindres frais de transport et de conditionnement des produits...)



(Sources : Daniel et al. 2013)

Cependant, il ne faut pas perdre de vue qu'un projet d'agriculture urbaine peut être confronté à des défis et des problématiques non négligeables (non exhaustif) :

- Le manque d'espace (une pression foncière forte et le risque de conflits d'usages) ainsi que la nécessité d'aménager et d'équiper le site ;
- Une production limitée et essentiellement « bio », tout en ayant l'impératif de rentabilité pour une exploitation professionnelle ;
- Un environnement urbain avec des risques de contamination pour la production qui sont liés à la pollution de l'air et des sols ;
- La gestion des surfaces et l'implication des habitants : il est primordial de définir le plus en amont possible la gestion prévue d'un espace dédié à l'agriculture urbaine. Un espace dont la gestion n'a pas été clairement définie prend le risque d'être délaissé et abandonné à l'usage, surtout si les habitants n'ont pas été associés au projet et leurs besoins non pris en compte en amont ;
- Le vandalisme sur des espaces ouverts à tous (jardins partagés ou potagers

libre service...);

- La consommation économe de ressources naturelles (terre, eau, sol, ...);
- La prise en compte des risques de nuisances (bruit, odeur, hygiène...).

En conclusion, l'agriculture urbaine s'inscrit au cœur de l'action des villes durables mais n'est pas simple à mettre en œuvre. Elle doit s'intégrer dans le cadre de la prospective et de la planification territoriales ainsi que des actions opérationnelles ou de développement local.

Trois conditions sont nécessaires pour l'établissement des projets d'agriculture urbaine (Cf. *L'agriculture en ville : un projet urbain comme un autre*. François Déalle-Facquez) :

- **Un diagnostic multiscale et transdisciplinaire** : analyse territoriale circonstanciée (au regard des enjeux, des opportunités, ...), réflexion sur les acteurs impliqués et sur les conditions de mise en place d'une filière structurée. Le cadre physique du projet peut également impliquer des aménagements préalables à son accueil, d'anticiper des procédures de préservation et de mobilisation du foncier, à la croisée de la planification territoriale et du projet urbain.

« Un certain nombre de points préliminaires incontournables peuvent être cités: les objectifs à atteindre, la pertinence du projet d'agriculture urbaine dans le contexte local, l'adéquation entre la forme d'agriculture urbaine, les caractéristiques du site et les objectifs du projet, les contraintes à la réalisation pratique du projet et les ressources en présence » (Cf. Pourrias 2013).

- **La définition d'un programme d'actions** pour mobiliser simultanément un large éventail d'outils de projet ou de planification ainsi que le réseau d'acteurs référents identifiés en diagnostic. Ce programme peut se décliner en orientations stratégiques et actions opérationnelles, lesquelles peuvent être intégrées dans les documents de l'aménagement du territoire ;

- **Garantir la pérennité du projet** : s'assurer de sa rentabilité, marchande ou non, ainsi que de son intérêt collectif. Chaque acteur, selon son statut ou son degré d'implication, doit trouver une place et un intérêt cohérents dans la filière mise en place. Elle doit s'inscrire dans une relation de proximité et veiller à la pertinence de l'échelle du projet qui s'exprime à travers le type de marché ciblé (les débouchés, les réponses aux attentes des urbains, la mise en réseau), les caractéristiques du système de culture (efficacité de la production, simplicité des méthodes) et le statut juridique du projet et de la filière (contractualisation, gestion, commercialisation, etc.).

5. LES ENJEUX AGRICOLES DU PADDUC

Etude des potentialités agricoles du territoire de la
commune de l'Île-Rousse



5. LES ENJEUX AGRICOLES DU PADDUC

5.1. Introduction

Le Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) définit des espaces à forts enjeux et potentialités agricoles sur la commune de L'Île-Rousse, dont **40 hectares d'espaces stratégiques (ESA)**.

Rappelons que l'une des orientations stratégiques du PADDUC (livrets II et III) est de **protéger les espaces agricoles et sylvicoles**, notamment les espaces cultivables à potentialités agronomiques qui sont pour la majorité situés en plaine et les terrains qui sont menacés par une forte pression urbaine.

La volonté étant de doubler la production agricole et sylvicole à 30 ans en corrigeant les évolutions observées de l'occupation du sol : artificialisation, pression foncière et sous-mobilisation.

Les objectifs à retenir en matière de préservation du potentiel productif sont les suivants :

- Protéger et maintenir les terres cultivables et à potentialité agropastorale, ainsi que les terres cultivables desservies par un équipement public d'irrigation ou en projet d'équipement ;
- Maintenir les espaces pastoraux, complémentaires du capital agricole productif, et favoriser leur désenclavement et reconquête ;
- Protéger et gérer durablement les espaces naturels et forestiers.

Dans ce dessein, une typologie des « espaces de production » a été établie pour représenter les enjeux agricoles. Sont ainsi spatialisés :

- Les espaces stratégiques agricoles (**ESA**) : ils sont constitués par les espaces cultivables (moins de 15 % de pente) à potentialité agronomique, incluant les espaces pastoraux présentant les meilleures potentialités, ainsi que par les espaces cultivables et équipés ou en projet d'un équipement structurant d'irrigation. Leur surface régionale est de 105 119 ha, et de **40 hectares à l'échelle communale**.
- Les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (**ERPAT**) : ils sont constitués par les espaces à vocation pastorale reconnus d'intérêt agronomique pour les systèmes de production traditionnels. Leur surface régionale est de 120 720 ha, et de **50 hectares à l'échelle communale**.
- Les espaces naturels, sylvicoles et pastoraux : ils sont constitués des espaces naturels, forestiers, arborés, agro-pastoraux ou en friche. Leur surface régionale est de 631 900 ha, et de **50 hectares à l'échelle communale**.

5.2. Principes de préservation des ESA

Les Espaces Stratégiques Agricoles sont préservés. À ce titre :

- Ils doivent être maintenus dans leur ensemble pour assurer une continuité fonctionnelle. À cette fin, la continuité des voies de communication nécessaires à la circulation des engins agricoles et des troupeaux est à maintenir et à rétablir chaque fois que cela est possible.

- l'absence d'exploitation ou l'existence d'une friche ne saurait justifier l'extension de l'urbanisation.

- Ils sont spécifiquement identifiés dans les documents d'urbanisme locaux en zone A affectée d'un indice ;

- Lorsqu'ils sont le support d'une exploitation forestière ou d'une activité de loisirs en forêt, ils sont classés en zone naturelle et forestière.

Pour respecter cet objectif quantitatif, ils doivent identifier les terres répondant aux critères qualitatifs caractérisant les ESA et les classer à ce titre, en zone à vocation agricole stricte.

Les Espaces Stratégiques Agricoles sont présentés en page suivantes, suivant deux représentations cartographiques. La première est directement tirée des annexes du PADDUC, tandis que la seconde est issue d'une interprétation sous fond IGN.

5.3. Principes de préservation des ERPAT

La vocation agricole et pastorale de ces espaces est préservée.

Ces espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles et pastorales sont préservés.

Pour assurer une continuité fonctionnelle, ces espaces doivent être maintenus dans leur ensemble. À cette fin, la continuité des voies de communication nécessaires à la circulation des engins agricoles et des troupeaux est à maintenir et à rétablir chaque fois que cela est possible.

Dans ces espaces, l'absence d'exploitation ou l'existence d'une friche ne saurait justifier l'extension de l'urbanisation.

Hors espaces stratégiques, les espaces support d'une exploitation agricole sont classés en zone agricole ou en secteur non constructible des cartes communales.

Les espaces support d'une activité forestière sont classés en zone naturelle et forestière.

Le déclassement de ces espaces ne peut intervenir qu'à la **stricte condition de la consommation préalable des espaces urbanisables** et de l'impossibilité de la création (hors de ces espaces) de Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement selon les modalités prévues par le PADDUC.

Figure n°6 : Localisation des espaces à forte potentialités agricoles - PADDUC 2016

Etude des potentialités agricoles du territoire de la commune de l'Île-Rousse

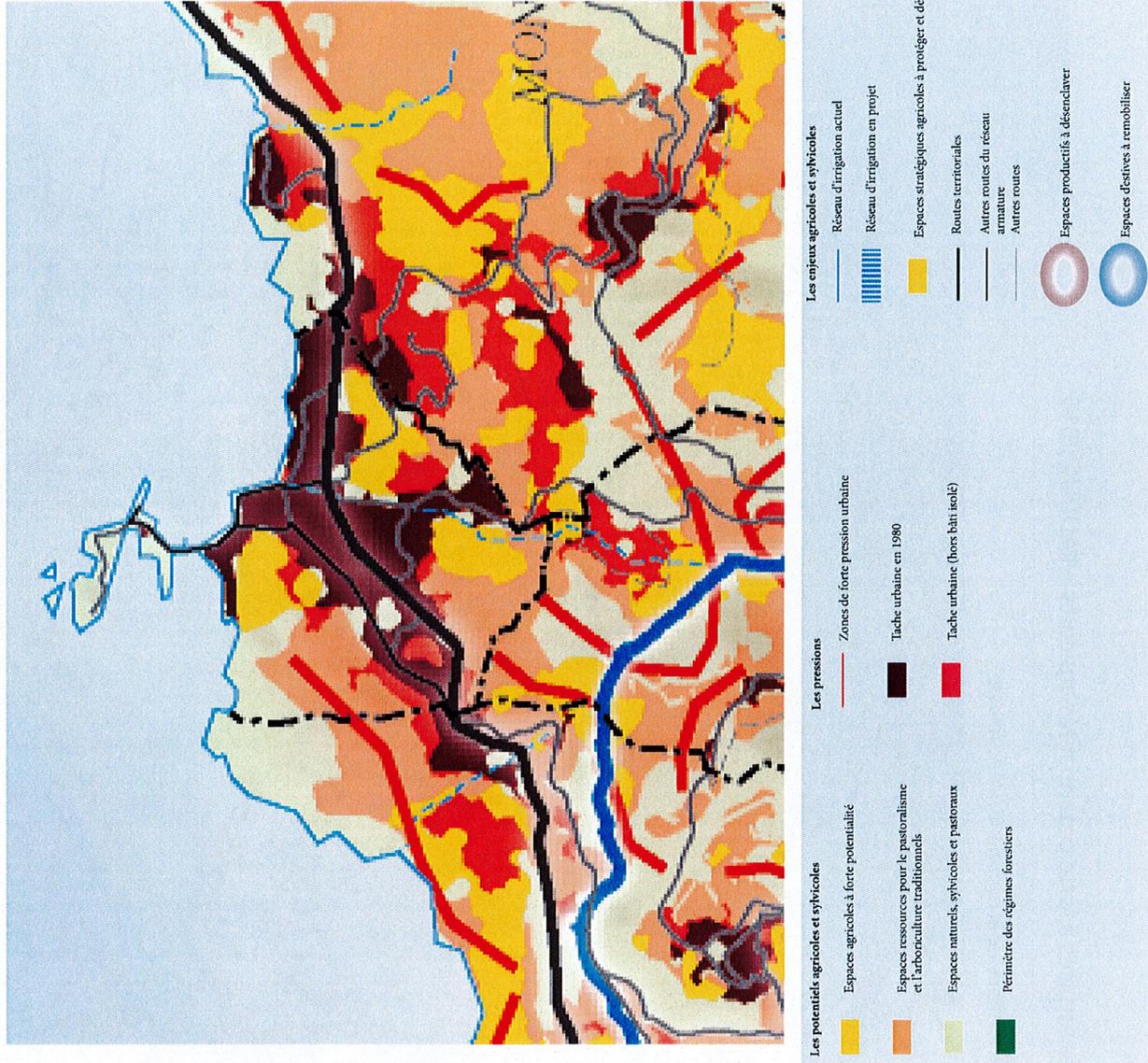
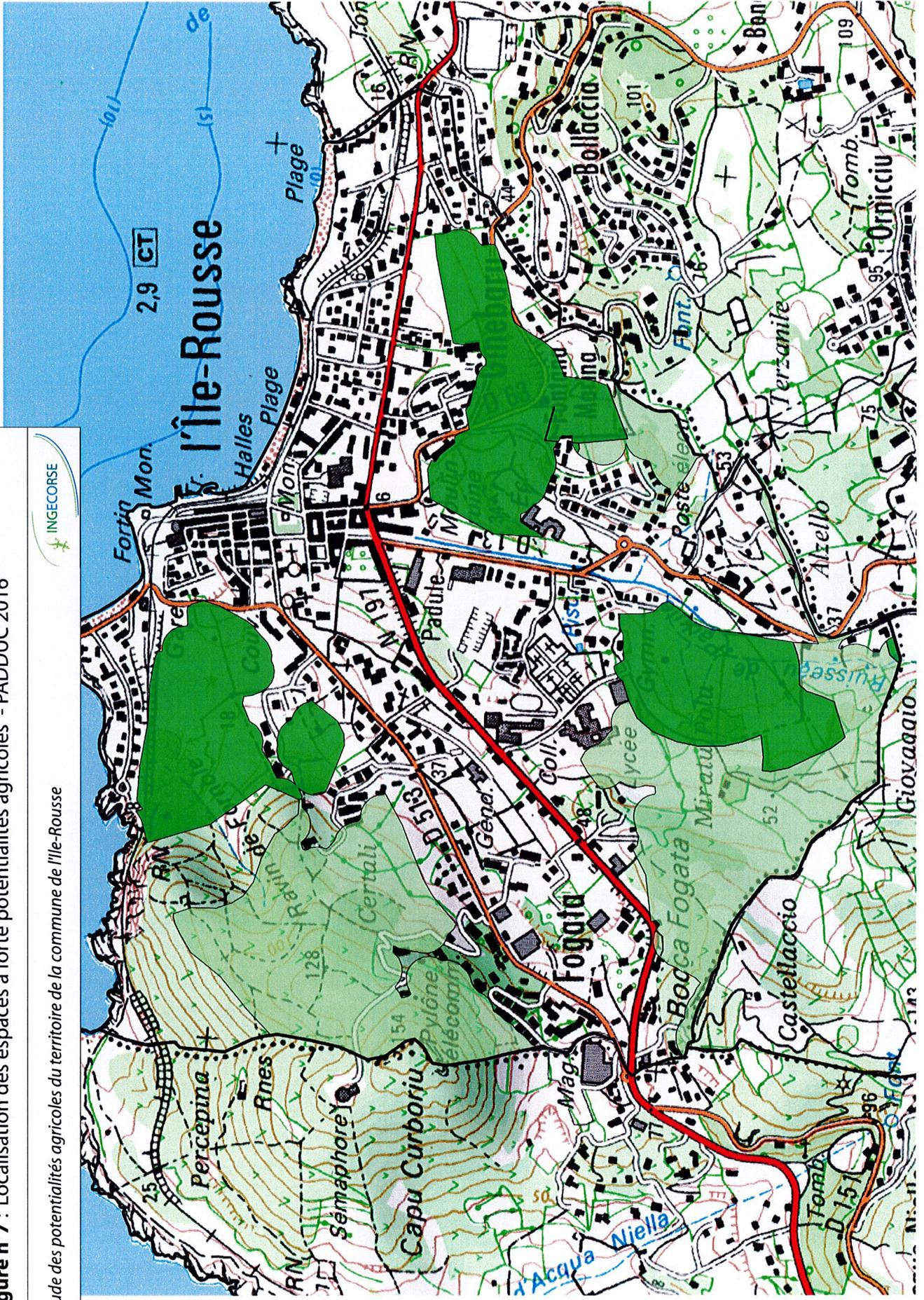


Figure n°7 : Localisation des espaces à forte potentialités agricoles - PADDUC 2016

Etude des potentialités agricoles du territoire de la commune de l'Île-Rousse



6. PROPOSITION DE DEFINITION DES ESPACES A FORTES POTENTIALITES AGRICOLES

Etude des potentialités agricoles du territoire de la
commune de l'Île-Rousse



6. PROPOSITION DE DEFINITION DES ESPACES A FORTES POTENTIALITES AGRICOLES

La présent étude identifie trois zones d'intérêt, qui sont notamment classés au titre du PADDUC comme présentant de fortes potentialités agricoles :

- L'espace littoral à l'Ouest du centre ville, entre la colline du sémaphore et la route D513,
- L'espace en extension du centre ville, à proximité des ruines du moulin,
- L'espace intérieur du territoire, entre Fogata et le ruisseau de Padule.

6.1. L'espace en extension du centre ville

6.1.1. La rive gauche de la D63, une situation « d'encerclement » par le tissu urbain et les habitations.



Les terrains à proximité du moulin en ruine sont aujourd'hui entourés par un bâti dense. Ils apparaissent comme étant clairement isolés par rapport aux espaces agricoles contigus. La cartographie SODETEG indique qu'il s'agit d'un parcours non boisés **impropre au labour**, donc non destiné à être cultivé, de potentialités pastorales secondaire (P2). Les investigations de terrain confirment cet aspect. Les études de sol confirme une couverture pédologique relativement faible (entre 5 et 60 cm) de texture sablo-argileuse, avec la présence de la roche mère granitique altérée à faible profondeur, voir affleurant à certains endroits.

La réserve utile pour cette unité typologique de sol est inférieure à 75 mm, avec une battance moyenne, l'absence de signe d'hydromorphie, une présence d'éléments grossiers (> 20 %). Au regard de ses éléments, l'indice de qualité du sol (IQS) est considéré comme **médiocre** pour cet espace.

Un enclavement qui conforte notre avis quant aux possibilités relativement limitées d'une exploitation agricole marchande sur ces parcelles.

D'autre part, la proximité de quartiers d'habitat accroît les risques de conflits d'usages avec les riverains et les contraintes à intégrer dans le choix des activités comme des pratiques : prise en compte des nuisances sonores, notamment si l'agriculture est mécanisée, de la circulation d'engins, des nuisances olfactives

et autres sources éventuelles de pollutions des sols et des eaux (emploi d'engrais et de produits phytosanitaires...).

Il apparaît opportun de souligner l'importance de ce dernier aspect au regard de la proximité des habitations, et de différents équipements publics comme une école.

En effet, des réglementations ont depuis longtemps prévu des distances d'éloignement des bâtiments notamment d'élevage vis-à-vis des constructions de tiers (périmètre de protection sanitaire), mais cette règle était à l'origine appliquée aux seules exploitations agricoles.

Avec la progression de l'étalement urbain, le voisinage entre bâtiments agricoles et secteurs bâtis constitue une problématique à appréhender de façon précise par les acteurs de l'aménagement.

Enfin, l'espace stratégique agricole est déjà ponctionné par la validation de plusieurs permis de lotir.

En conclusion, l'impossibilité de cultiver durablement l'espace, l'enclavement des terres vis-à-vis des autres espaces agricoles, la faible valeur agronomique, le cerclage de l'urbanisation et des voies de circulation fréquentées concourent à déclasser une grande partie de cet espace.

Pour terminer, nous rajouterons que ces terrains sont déjà équipés de tous les réseaux de viabilités (eau potable, assainissement, eaux pluviales, télécommunication et électrique).

La partie la plus à l'Est pourrait être classée en zone agricole de second intérêt (maraîchage biologique, herbes aromatiques, petits jardins), et identifiée, selon la nomenclature du PADDUC, comme des espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnels (ERPAT). A noter qu'une voie privée scinde également cette entité, et permet d'accéder à des logements.



> *Vue des terrains les plus à l'Est*

A ce niveau le sol présente une épaisseur plus importante (> 1 m), marquée par la présence d'un horizon humifère plus développé. L'IQS est supérieure à 125 mm, mettant en relief des sols de bonnes qualités.

La proposition de modification des Espaces stratégiques agricoles pour cet espace est la suivante :

- Déclassement des terrains : sans fonctionnalité agricole évidente, ni potentiel agronomique marchand (culture), aux abords de voies de communication fréquentée, et entouré d'urbanisation dense, nous préconisons le déclassement en zone naturelle.
- Déclassement des terrains les plus à l'Est en ERPAT.
- Déclassement des ESA en tenant compte du bâti récent et des autorisations d'urbanisme en cours de validité,

6.1.2. Au Sud de la D63

En continuité de l'espace précédent, nous retrouvons une zone classée en espace agricole actuel, plus précisément en «*vigne*» sur la cartographie SODETEG. La cartographie des ESA intègre logiquement cet espace.

Pourtant, il s'agit ici d'une erreur matérielle. En effet, la vigne n'existe plus aujourd'hui, et un permis de construire a été accordé, préalablement à l'opposabilité du PADDUC. En conséquence de quoi, cette zone peut être retirée du zonage des ESA.

6.1.3. Au l'Est de la D63

Cet espace d'environ 7.5 ha est classé en parcours non boisés, de potentialités secondaires (CP2), éventuellement cultivables dont les pentes sont inférieures à 15 %.

L'observation de terrain révèle néanmoins que les pentes sont régulièrement supérieures à 15 %. La présence de multiples terrasses en témoigne.

La qualité agronomique des sols, matérialisée par l'indice de qualité des sols, peut être qualifié de faibles. En effet, la réserve utile moyenne de cet espace ne dépasse jamais les 75 mm. Ces observations sont directement liées à une faible épaisseur de la couverture pédologique, avec la présence d'éléments grossiers (> 20 %), et la présence de la roche mère à faible profondeur.

A contrario, la partie septentrionale des terrains s'étendant jusqu'à la route Territoriale RT30 apparaît quasiment plane. Elle n'est pourtant pas prise en compte dans le classement des espaces agricoles à forte potentialité.

La proposition de modification des Espaces stratégiques agricoles pour cet espace est la suivante :

- Déclassement des ESA : l'enclavement du site par rapport aux autres espaces agricoles (continuité fonctionnelle totalement absente), les contraintes topographiques, la présence de voies de communication d'importance et une urbanisation dense contiguë, ne permettent pas de classer ces terrains en espace stratégique agricole,
- Classement en espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnels, en intégrant les terrains en contrebas.
- Déclassement des ESA en tenant compte du bâti récent et des derniers permis accordés,



> Vue des terrains, aménagés en terrasse

6.1.4. Au Sud des ruines du moulin

Au Sud du moulin en ruine, et à proximité des limites communales avec Monticello, on note la présence d'une zone classée en «espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnels». Ces terrains sont des parcours potentiels à aménager en pré-bois, avec un couvert arboré clair. Largement développé sur la commune limitrophe, cet espace autrefois plus étendu, ne représente plus que quelques hectares sur le territoire communal.

Contrairement aux précédents, cet espace est totalement ouvert vers les zones agricoles et naturelles de la commune de Monticello. Le terrain n'est ni enclavé du fait de l'urbanisation, ni entrecoupé par le réseau viaire. La continuité fonctionnelle de cet espace «intercommunal» doit être préservée. On note d'ailleurs qu'une partie de cette zone est actuellement cultivée (maraîchage).

Dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme, il convient de protéger cet espace. Conformément aux critères de classement des zones agricoles du PADDUC, ce dernier présente toutes les caractéristiques permettant une qualification en ESA :

- Leur caractère cultivable : pente inférieure à 15 %,
- Leur potentialité agricole : cet espace présente des potentialités pastorales fortes, et est classé en «*parcours à aménager en pré-bois, couvert arboré clair*», de manière identique à l'ESA.
- Leur caractéristique pédologique : on retrouve des sols profonds (> 1m), constitués, au niveau de la strate superficielle (0 à 30 cm) de terres végétales. On retrouve ensuite une texture plus sableuse, issue de l'altération de la roche mère granitique arène). L'indice de qualité des sols révèle de bonnes potentialités, simplement réduit par la présence d'éléments grossiers non-homogène.

6.1.5. Analyse quantitative de la zone

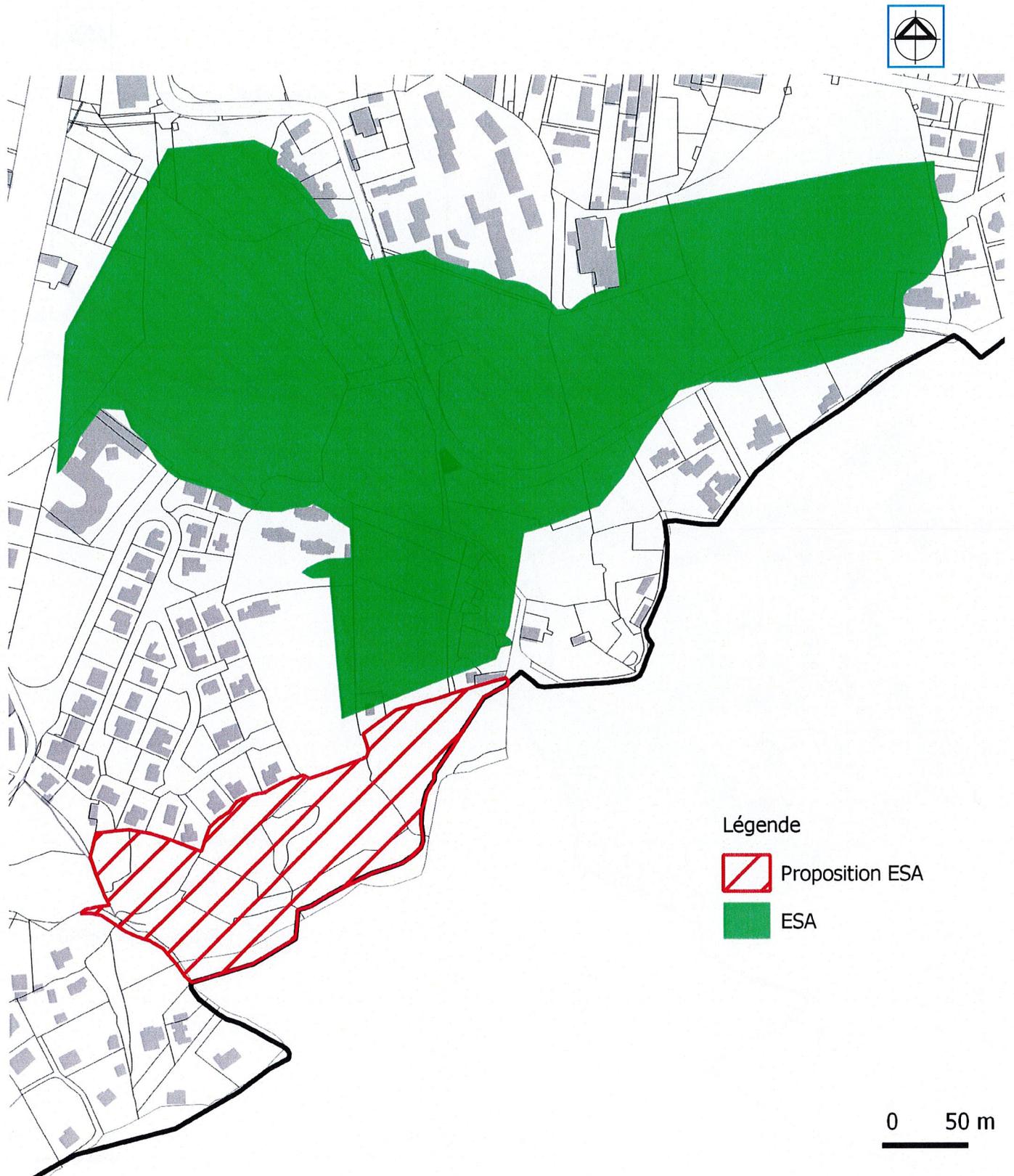
Pour ce secteur, la proposition de redéfinition des espaces agricoles à fortes potentialités a conduit aux modifications quantitatives suivantes :

Espace Stratégique Agricole (ESA)	Avant modification	Après modification
TOTAL	14	2,80

Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnels (ERPAT)	Avant modification	Après modification
TOTAL	2,63	9,413

Figure n°8 : Proposition de délimitation des espaces stratégiques agricoles - Secteur 1

Etude des potentialités agricoles du territoire de la commune de l'Île-Rousse



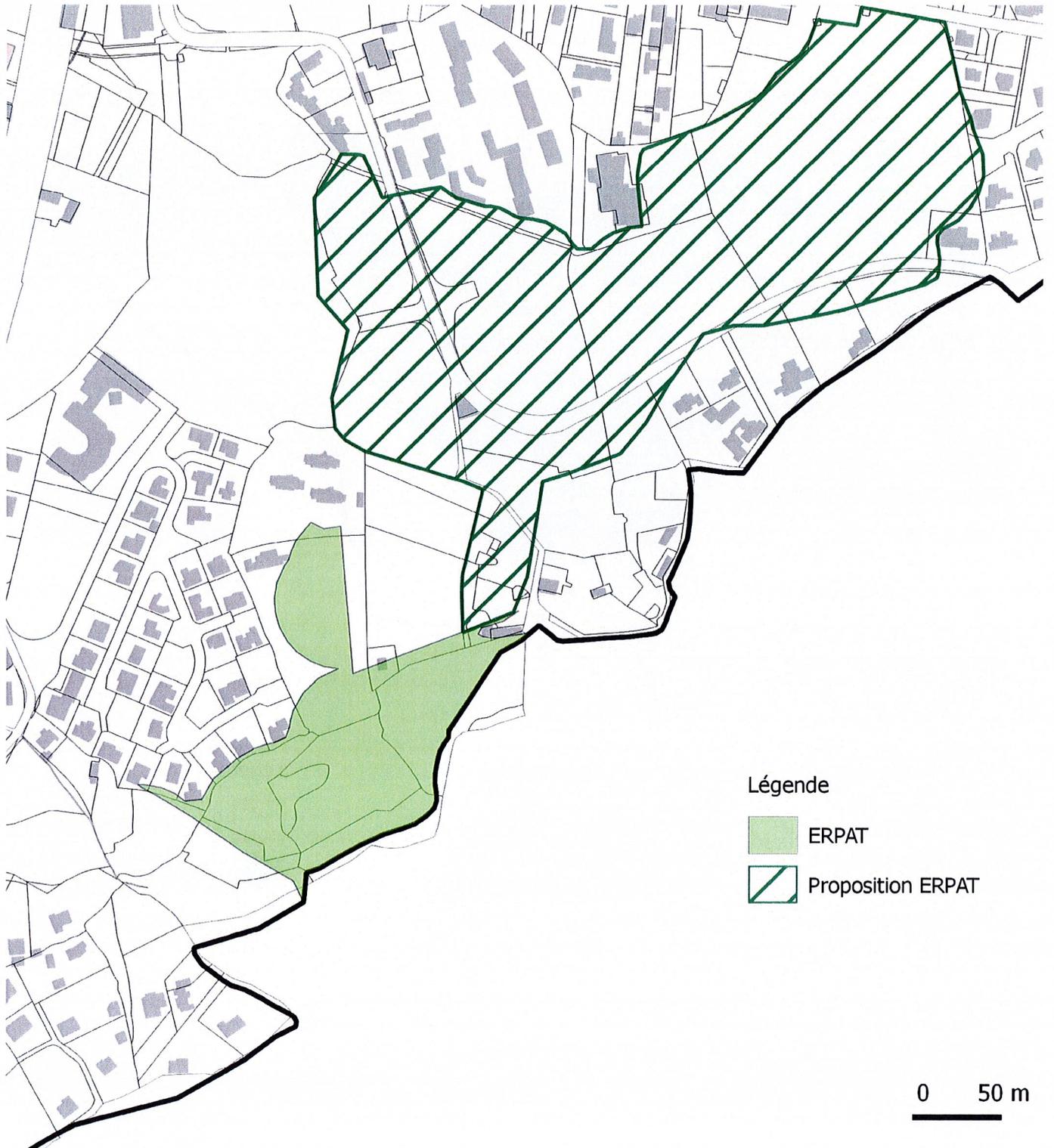
Légende

-  Proposition ESA
-  ESA

0 50 m

Figure n°9 : Proposition de délimitation des ERPAT - Secteur 1

Etude des potentialités agricoles du territoire de la commune de l'Île-Rousse



Légende

 ERPAT

 Proposition ERPAT

0 50 m

6.2. L'espace interieur

6.2.1. Présentation

Le site est composé d'un ensemble de prairies herbacées, entouré d'un massif collinaire, au sein d'un bassin versant où s'écoule le ruisseau de Padule.

L'intérêt agricole du site est mis en évidence par des champs, actuellement exploités : pacage de cheptels (ovins) et culture fourragère. Ces terrains font d'ailleurs l'objet d'une déclaration au titre du Registre Parcellaire Graphique (2014). Ils sont logiquement classés en ESA dans le cadre du PADDUC.

6.2.2. Analyse qualitative

D'une part, des espaces stratégiques agricoles qui mériteraient d'être étendus dans ce secteur :

- Au Sud, afin d'englober les terrains et la bergerie, directement liés à l'exploitation des champs,

- A l'Ouest, des terrains d'un même ensemble foncier. Ces extensions englobent un foncier qui est identifié comme parcours à aménager en pré-bois, avec un couvert arboré clair (PB2). Pourtant une grande partie d'entre-eux présente des critères de qualité pédologiques et agronomiques équivalentes aux espaces limitrophes (culture herbacée présente et surtout même entité foncière).

Pour ces zones d'extension des ESA, l'indice de qualité des sols révèlent de bonnes potentialités agricoles, avec une réserve utile supérieure à 125 mm, liées notamment à la présence d'un sol profond alluvionnaire.

D'autre part, les ERPAT ont été modifiés de manière conséquente afin d'intégrer les constructions et autorisations d'urbanisme en cours.



6.2.3. Analyse quantitative

Pour ce secteur, la proposition de redéfinition des espaces agricoles à fortes potentialités a conduit aux modifications quantitatives suivantes :

Espace Stratégique Agricole (ESA)	Avant modification	Après modification
TOTAL	11,5	24,08

Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnels	Avant modification	Après modification
TOTAL	22,6	4,537

Figure n°10 : Proposition de délimitation des espaces stratégiques agricoles - Secteur 2

Etude des potentialités agricoles du territoire de la commune de l'Île-Rousse

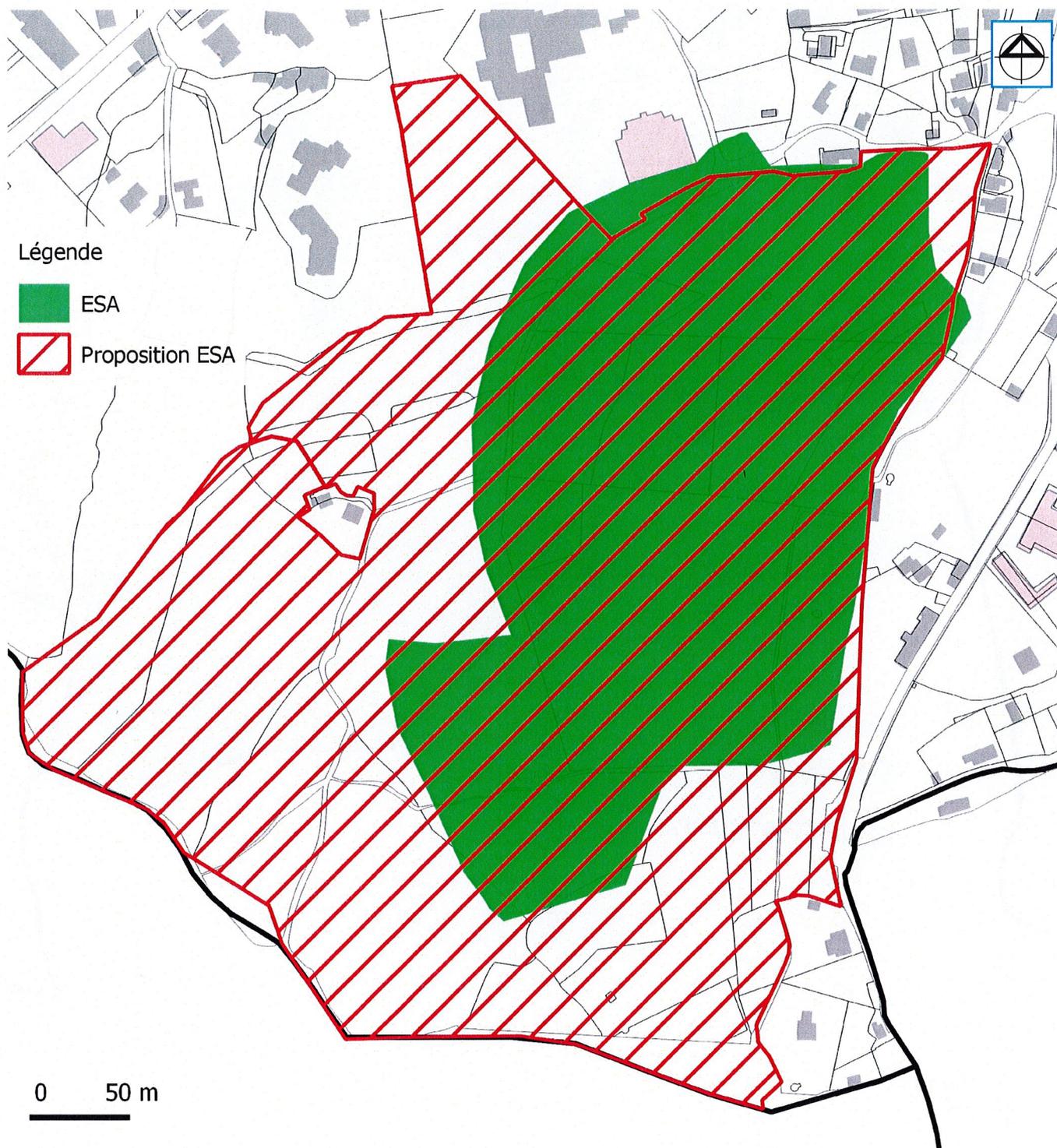
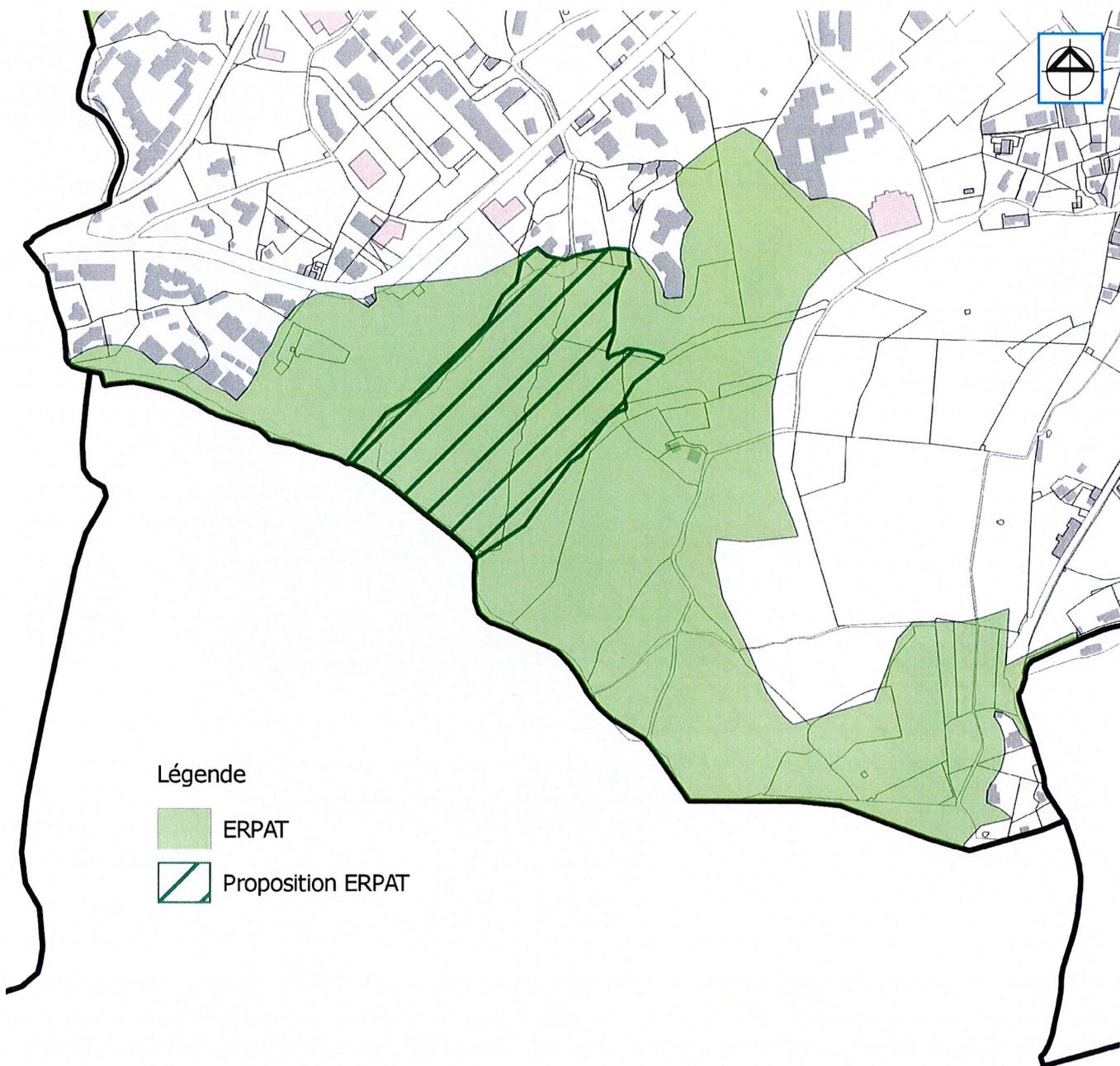


Figure n°11 : Proposition de délimitation des ERPAT - Secteur 2

Etude des potentialités agricoles du territoire de la commune de l'Île-Rousse



Légende

-  ERPAT
-  Proposition ERPAT

0 50 m



6.3. L'espace agricole littoral

6.3.1. Présentation

Cet espace d'environ 26 hectares est encadré par des quartiers qui s'alignent au Sud, le long du boulevard Pierre Pasquini (route D513) et en extension du centre ville de L'Île-Rousse, par la voie ferrée et le bâti du « *Lotissement des îles* » au Nord ainsi que enfin par le ravin de Fornole à l'Ouest.

L'ensemble, identifié au régime des espaces stratégiques agricoles (ESA) du PADDUC, est pour une grande part exploité (élevage bovins). Certaines parcelles sont déclarées comme en témoigne la cartographie du Registre parcellaire graphique (RPG 2014).

En outre, l'analyse des potentialités agro-sylvo-pastoral révèle que ledit espace est classé comme « *parcours non boisé, éventuellement cultivable* » avec des pentes qui sont inférieures à 15 %.

6.3.2. Analyse qualitative

En conséquence de quoi, la proposition de modification des espaces stratégiques agricoles est la suivante :

- Prise en compte de l'urbanisation actuelle (résidence « *Hélianthe* » notamment).
- Aménagement d'un « espace tampon » entre la station d'épuration et la route de Fornole : en se calant sur les surfaces déclarées par les agriculteurs et en suivant le muret ancien de séparation des emprises foncières (qui débute au niveau des résidences Hélianthe), la définition de cette zone assure une coupure de transition nécessaire avec le centre-ville, l'habitat environnant et la route D513. Un permis de construire a d'ailleurs été accordé dans cet espace.
- Le retrait de l'ESA formant une excroissance graphique au Sud des bâtiments de la résidence « l'Hélianthe ». Ce secteur est totalement enclavé entre l'urbanisation et de superficie relativement réduite. Les possibilités d'une exploitation éventuelle de ces terrains sont plus que limitées.
- L'extension de l'ESA sur sa partie Ouest, les investigations de terrain ayant permis d'apprécier les contraintes topographiques (pentes < 15 %), les potentialités quant au pacage des cheptels, et les potentialités agronomiques (IQS > 125 mm).

Plus à l'Ouest, le PADDUC a identifié des espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnels. Ces derniers s'étendent jusque sur les contreforts du mont Cabu Curboriu ainsi qu'au lieu-dit « *Certali* ». Aussi, les terrains qui sont localisés à l'Est de la route communale rejoignant le sémaphore font l'objet de déclaration de surfaces agricoles (Cf. RPG 2014). Les potentia-

lités pastorales de ce secteur se limitent à du parcours de faible valeur, du fait entre autres de l'impossibilité de labour et de contraintes topographiques assez notables, et pouvant éventuellement être aménagé en pré-bois (couvert arboré clair).

La proposition de modification des ERPA pour cet espace est la suivante :

- Prise en compte du bâti actuel et récent,
- Extension de la zone jusqu'au contact de l'ESA afin de rétablir et maintenir la continuité fonctionnelle des espaces agricoles.

6.3.3. Analyse quantitative

Pour ce secteur, la proposition de redéfinition des espaces agricoles à fortes potentialités a conduit aux modifications quantitatives suivantes :

Espace Stratégique Agricole (ESA)	Avant modification	Après modification
TOTAL	14	10,19

Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnels	Avant modification	Après modification
TOTAL	24,7	28,52

Figure n°12 : Proposition de délimitation des espaces stratégiques agricoles - Secteur 3

Etude des potentialités agricoles du territoire de la commune de l'Île-Rousse

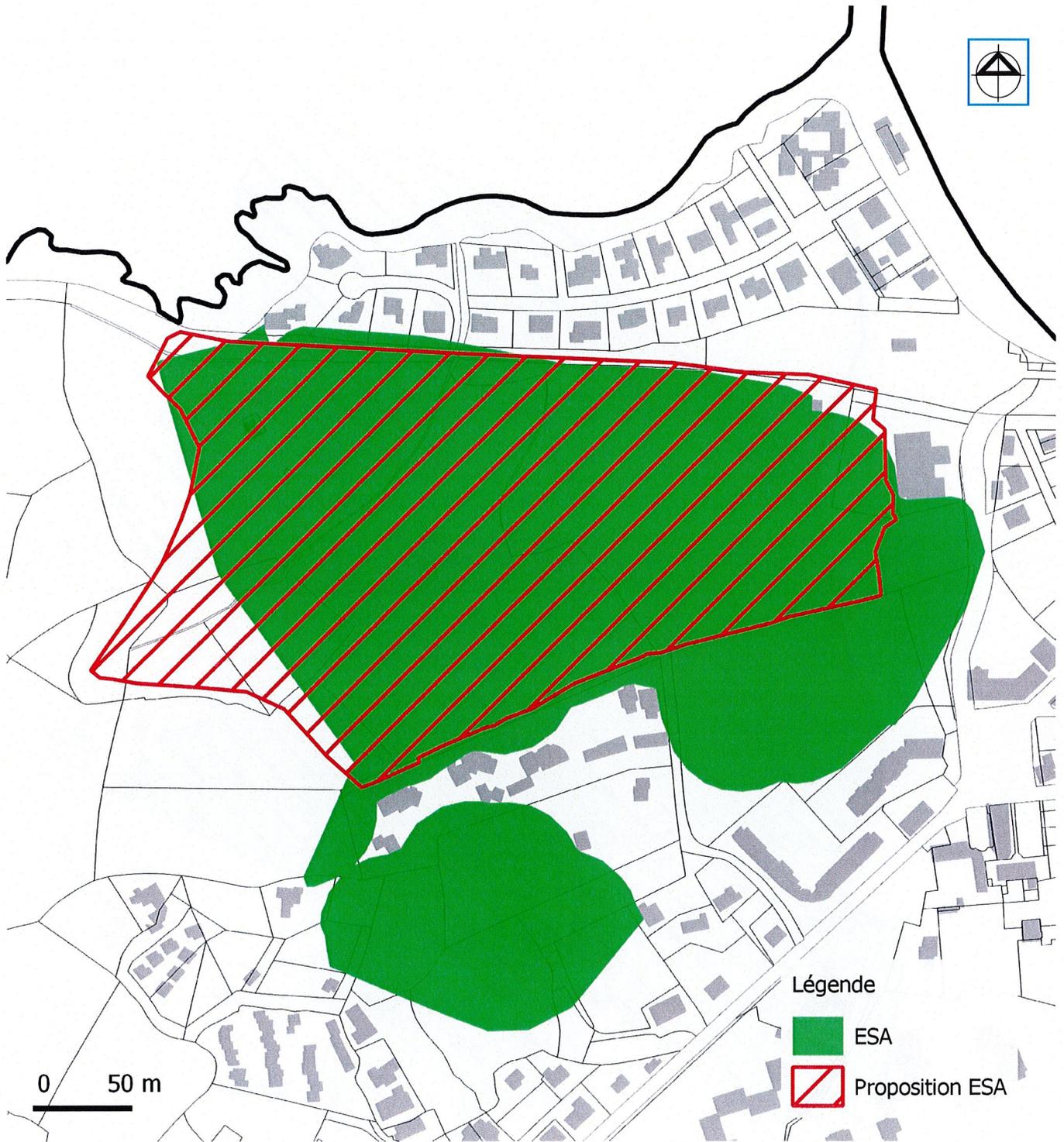
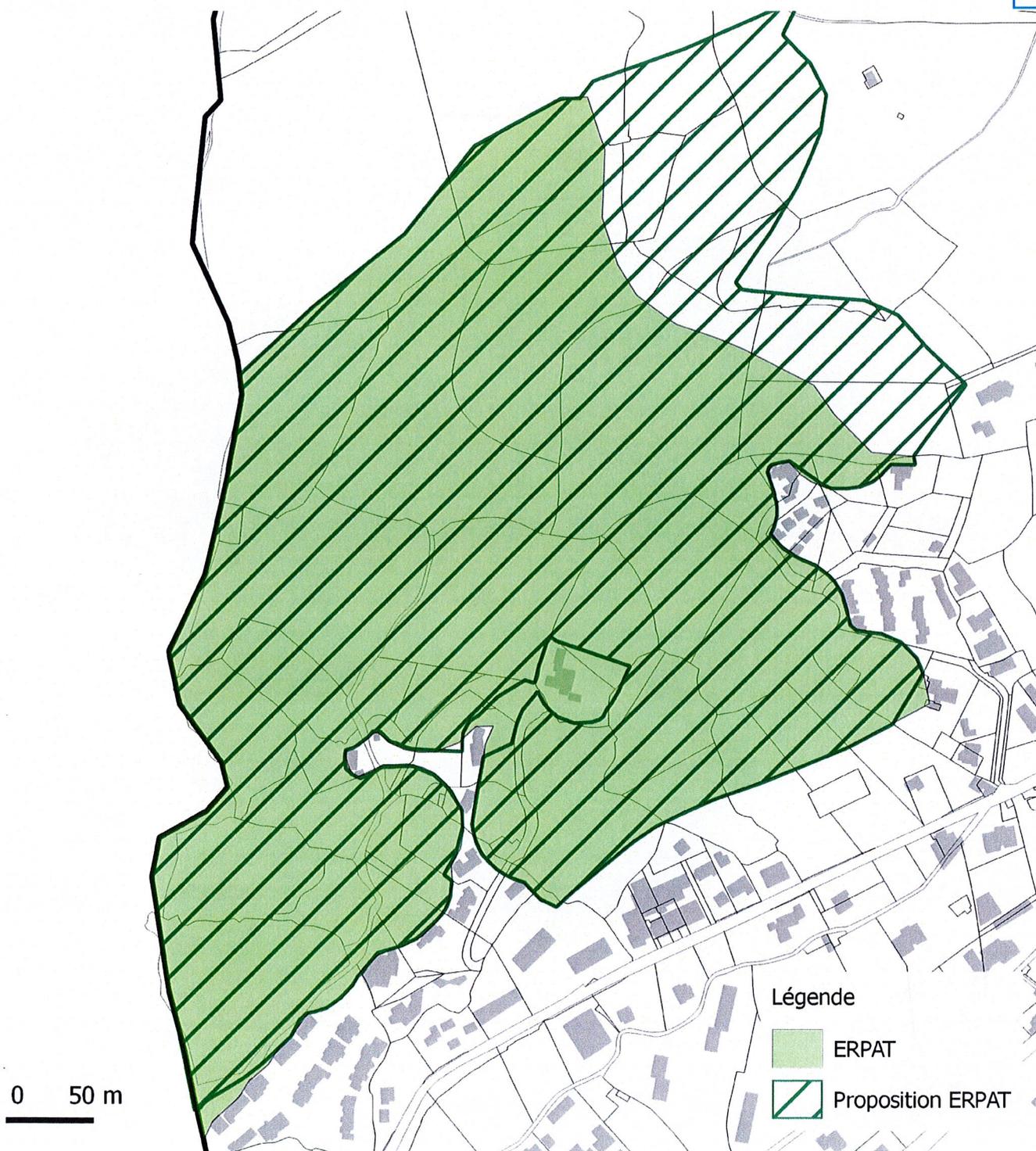


Figure n°13 : Proposition de délimitation des ERPAT - Secteur 3

Etude des potentialités agricoles du territoire de la commune de l'Île-Rousse



6.4. Conclusions générales

La proposition de redéfinition des espaces agricoles à fortes potentialités a conduit aux modifications quantitatives suivantes :

ESA	Avant modification	Après modification
TOTAL	39,5	37,07

ERPAT	Avant modification	Après modification
TOTAL	49,93	42,47

Au regard des éléments définis dans le présent dossier, le respect des différentes propositions dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme de l'Ile-Rousse permettra de le rendre compatible avec les orientations du PADDUC en matière agricole.

Cette compatibilité doit bien évidemment tenir compte des besoins évalués en matière de développement urbain de la commune.

