

**SCHEMA DE COHERENCE  
TERRITORIALE DU PAYS DE  
BALAGNE**

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES**

Version 5.2  
Août 2017

## AVERTISSEMENT

**Ce document constitue la version 5 du Projet politique du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Balagne), soit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.).**

**Il est constitué d'une introduction rédigée en présentant les fondements du projet, son ambition, puis le développement des 3 objectifs qui la déclinent.**

**Il fait suite à la version 3.1 qui renforce son inscription dans le PADDUC et prenait en compte les remarques émises par le Conseil de Développement du Pays de Balagne (Décembre 2014).  
Il prend aujourd'hui en compte les prévisions Omphale de l'INSEE pour la Haute Corse.**

**Il constitue ainsi une proposition de stratégie finalisée, à partir des réflexions menées par les élus de la Balagne et intégrant les orientations définies dans « La Balagne dans le modèle de Développement de la Corse » et dans le PADDUC.**

**Présentant les grands choix pour la Balagne, il a pour ambition de constituer le projet que le Documents d'Orientations et d'objectifs devra traduire en outils pour la mise en œuvre des politiques publiques d'aménagement et de développement concernées.**

**Il fait ainsi l'objet des déclinaisons pour le D.O.O. sur les thèmes majeurs, Simultanément, il servira de support à un débat d'orientations enrichi par les premières illustrations et territorialisation de la mise en œuvre du Projet SCoT dans les communes ;**

**Il sera figé lors de la constitution du Document SCoT pour l'Arrêt.**

## **SOMMAIRE**

**INTRODUCTION GÉNÉRALE, LE SENS ET L'AMBITION DU PROJET.....4**

**Objectif 1 - Fonder la stratégie territoriale sur un modèle urbain économe et sur la valorisation des ressources et des atouts balanins 8**

**Objectif 2 – Renforcer la solidarité territoriale interterritoriale entre les différentes villages du littoral, du piémont et des espaces de montagne 13**

**Objectif 3 - Assurer l'avenir du territoire par une économie attractive, performante, durable, démultipliée par le renforcement des filières innovantes 19**

## INTRODUCTION GÉNÉRALE, L'AMBITION DU PROJET

*« Un réalisme ambitieux, une ambition pragmatique ».*

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Balagne constitue le 1<sup>er</sup> document de planification d'Urbanisme. Il constitue alors sans nul doute une innovation pour l'aménagement et le développement du territoire de la Corse.

Deuxième document du Schéma de Cohérence territoriale, faisant le lien entre le Diagnostic territorial (Partie 1 du Rapport de Présentation) et le Document d'Orientations et d'Objectifs, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables en constitue la partie projet, la feuille de route politique. Ainsi, il développe l'ambition des élus de la Balagne pour leur territoire.

### Le sens du document PADD : un document projet, un outil de projet pour préparer l'avenir

L'élaboration d'un document d'urbanisme, quels que soient ses appellations et son champ d'application géographique, constitue avant tout l'opportunité d'une rencontre entre un territoire et un projet :

- Un territoire multiple, dans toutes ses composantes humaines, géographiques, économiques, sociales historiques, culturelles, patrimoniales, ...
- Un projet, expression collective d'une ambition de développement et d'aménagement fondée sur un ensemble d'enjeux territoriaux, humains, auxquels veulent répondre des choix, des objectifs et des orientations.

Avec la loi Solidarité et Renouvellement urbain (SRU), qui a créé les Schémas de Cohérence Territoriale (simultanément ont été créés les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), la notion de projet est introduite avec force dans les documents d'urbanisme et de planification.

C'est en particulier dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) que les SCoT doivent exposer le projet de territoire.

Novateur avec la Loi SRU, renforcé par les Lois Grenelle 1 et 2 puis tout récemment par la loi ALUR, le PADD doit porter cette dimension politique, au sens noble du terme, c'est-à-dire l'expression du devenir et de la gestion du territoire.

C'est le projet qui doit fonder la règle de l'urbanisme et non pas se confondre avec elle.

**Le Schéma de Cohérence Territoriale de Balagne (SCoT) est donc bien un document projet, un document qui expose le projet politique d'aménagement et de développement durables du Pays de Balagne.**

### La genèse du document : des premières réflexions au Schéma de Cohérence Territoriale

Le schéma de Cohérence territoriale du Pays de Balagne est le 1<sup>er</sup> SCoT de la région Corse à être mis en chantier.

Déjà, le territoire de la Balagne est le seul Pays créé en région Corse à ce jour. En effet, saisissant l'opportunité proposée par la loi dite Voynet, le Pays de Balagne a été créé dès 1996 et fonctionne depuis ce jour en mettant en œuvre une Charte de Territoire, un Programme Leader, un Agenda 21 local, une Charte architecturale et paysagère, ...

Le SCoT du Pays de Balagne s'inscrit dans une longue tradition de réflexion et d'ambition collective. Ainsi, reconnue depuis près de 20 ans comme Pays et définie comme périmètre d'intervention pour la territorialisation des

politiques régionales, la Balagne constitue une échelle pertinente de réflexion pour élaborer une politique globale d'aménagement de l'espace.

En 2011, en préalable à l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), les élus du Syndicat Mixte du Pays de Balagne ont engagé la définition d'un projet commun de développement pour le futur.

Dans le même temps, l'Assemblée de Corse a engagé le processus de concertation pour l'élaboration du futur Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) et a adopté un premier document intitulé « Le modèle de développement de la Corse » le 26 juillet 2012.

Les élus du Pays de Balagne, appuyés par le Conseil de développement du Pays, ont souhaité favoriser la meilleure cohérence entre les deux démarches de développement aux deux échelles territoriales - Corse et Balagne -. Ainsi, pour jouer leur rôle dans l'ensemble Corse mais également pour tenir compte de leurs spécificités territoriales et socio-économiques, ils ont précisé le positionnement de la Balagne en adoptant leur document stratégique en décembre 2012 « **La Balagne dans le modèle de développement de la Corse** ».

Aujourd'hui, le PADDUC a été adopté le 9 avril 2015 par l'assemblée de Corse et le SCoT du Pays de la Balagne en constituera le 1<sup>er</sup> document d'application et de territorialisation à l'échelle de ce que l'on appelait il n'y a pas si longtemps une micro-région.

En effet, le PADDUC identifie le SCoT comme l'un des principaux vecteurs de sa mise en œuvre :

**« L'intercommunalité et l'élaboration de SCOT permet véritablement de mettre en œuvre un projet de développement intégré de territoire à une échelle cohérente. Le Projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) identifie**

**d'ailleurs le SCoT comme un document de planification essentiel, au rôle intégrateur. Les SCOT permettront d'assurer la synergie des territoires avec le projet de d'aménagement et de développement durable de l'île ».**

Le PADDUC confirme par ailleurs la légitimité et l'intérêt du SCoT sur de nombreux thèmes, dont on peut citer, entre autres :

- L'évaluation de la capacité d'accueil du territoire ;
- La Politique de l'habitat, avec l'objectif d'un rééquilibrage en faveur de l'habitat permanent, la maîtrise de l'urbanisation ;
- La politique foncière ;
- La politique énergétique (maîtrise de la consommation et le développement des énergies renouvelables)
- ...

Aujourd'hui, suite à ces travaux, la démarche de SCoT ayant été engagée fin 2013 par l'élaboration d'un diagnostic socio-économique et spatial et d'un état initial de l'environnement, le présent document constitue un projet de PADD qui reprend :

- Les enseignements du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ;
- Les enjeux, objectifs et orientations issus de « La Balagne dans le modèle de Développement de la Corse » ;
- Le cadre proposé par le PADDUC ;
- Les avis exprimés par les élus lors des séminaires et réunions de travail organisés au printemps puis à l'automne 2014, avec les nouvelles équipes issues des élections municipales de mars 2014.

## Un projet à la hauteur d'un territoire exceptionnel mais menacé...

La Balagne est un territoire de contrastes : le littoral s'étend sur 70 km, et on passe du niveau de la mer à une altitude de 2525 mètres en seulement quelques kilomètres.

Le littoral très découpé est essentiellement rocheux mais abrite plusieurs grandes plages et une importante formation dunaire. En surplomb, des chapelets de villages sont accrochés en piémont ainsi que quelques villages bâtis en « nid d'aigle »

Les opérateurs touristiques et leurs clients ne se trompent pas, les Corses qui souhaitent rester ou revenir non plus

Pourtant tout n'est pas simple et la Balagne est victime de son succès :

- Un déséquilibre spatial démographique, comme ailleurs en Corse, que la récente légère remontée démographique des communes de piémont ne suffit pas à gommer ;
- Une position au cœur du 1<sup>er</sup> bassin récepteur mondial du tourisme : le Nord-Ouest méditerranéen, avec ses impacts forts sur l'environnement et la difficulté inhérente aux territoires touristiques de dimensionner (et financer) les équipements adaptés à la fois aux besoins de la saison estivale et à ceux moindres du reste de l'année ;
- Un déséquilibre économique entre d'une part le tourisme et le BTP (associé à l'immobilier touristique) et d'autre part l'agriculture et les autres activités vecteurs d'emplois ;
- L'urbanisation "généralisée" du littoral entre Calvi et Île Rousse qui banalise les paysages : on peut parler de sur-urbanisation d'un nombre croissant d'espaces littoraux, engendrée par la saturation de la destination touristique Balagne ;

- Des processus spéculatifs et inflationnistes qui se conjuguent pour renchérir de façon forte le coût de la vie, diminuant ainsi la capacité d'intervention des Collectivités locales, et excluant les jeunes, les jeunes ménages et les familles de condition modeste en leur interdisant l'accès au foncier.

Les conséquences territoriales qui en découlent concernent tous les aspects de la vie quotidienne et du développement de la Balagne :

- Remise en question de la qualité paysagère du territoire, avec dégradation des qualités du cadre de vie et à terme perte d'attractivité, donc de capacité de développement ;
- Difficultés d'accès au logement pour les populations résidentes, et particulièrement pour les jeunes, les jeunes ménages d'actifs, ...;
- Insuffisance de production et sous-valorisation des produits locaux de l'agriculture, de la pêche, de la forêt...;
- Sous-emploi chronique et/ou temps partiel contraint, saisonnalité subie, diversité d'emplois trop faible;
- Emplois trop peu payés et trop peu valorisants pour la qualification de la main d'œuvre ;
- Précarité sous toutes ses formes (notamment sanitaires et énergétiques).

En synthèse, parmi les plus belles îles de la méditerranée, la Corse (et donc la Balagne) souffre des difficultés qui frappent l'ensemble des territoires méditerranéens pour lesquels le tourisme a longtemps représenté un espoir de salut. C'est à cette problématique que veut répondre le modèle de Développement de la Corse et par conséquent l'ambition de la Balagne dans le Modèle de Développement de la Corse.

## **Un modèle ambitieux**

**A territoire exceptionnel et difficultés exceptionnelles, ambition exemplaire !**


**Le modèle de développement de la Corse a tracé la voie dans ce sens : seules l'excellence et l'innovation permettront de répondre aux défis auxquels doit répondre la Balagne.**

Mais bien sûr, le PADD est un document - projet qui a pour objet la mise en œuvre de politiques publiques d'aménagement et de développement. Le projet sera ambitieux et innovant mais Il se doit d'être réaliste.

Le PADD propose alors une ambition élevée et raisonnée, s'agissant d'engager une stratégie à l'échelle des hommes et du territoire de la Balagne.

Bien évidemment, le seul fait de rompre avec la logique de développement et d'aménagement des 30 dernières années va faire de la Balagne un territoire exemplaire en méditerranée.

Ainsi introduit, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT du Pays de Balagne s'articule en 3 grands objectifs :

- 
- Objectif 1 - Fonder une stratégie de développement territorial sur un modèle urbain économe et sur la valorisation des ressources et des atouts balanins**
  - Objectif 2 - Renforcer la solidarité territoriale interterritoriale entre les différents villages du littoral, du piémont et des espaces de montagne**
  - Objectif 3 - Assurer l'avenir du territoire par une économie attractive, performante, durable, démultipliée par le renforcement des filières innovantes**

## Objectif 1 - Fonder la stratégie territoriale sur la préservation valorisation des ressources naturelles et paysagères et sur un modèle urbain économe

S'agissant de l'équilibre entre l'aménagement – développement de son territoire et la préservation des qualités environnementales et paysagères qui fondent son attractivité, le territoire de la Balagne doit afficher un haut niveau d'ambition

A cet égard, les orientations du projet PADD, en cohérence avec l'orientation stratégique n° 11 du PADDUC<sup>1</sup>, sont de trois natures complémentaires :

- Préserver les qualités environnementales et paysagères de la Balagne ;
- Préserver les espaces agricoles et sylvicoles ;
- Maitriser les formes du développement par un mode d'aménagement respectueux du territoire.

---

1 L'orientation stratégique n° 11 « Préserver, Gérer et mettre en valeur l'environnement » du PADDUC se décline en 3 ambitions  
1. Transmettre le patrimoine naturel et historique de l'île aux générations futures ;  
2. Préserver la qualité du cadre de vie  
3. Valoriser les ressources naturelles

### 1.1. Préserver les qualités naturelles et paysagères exceptionnelles de la Balagne

Principe de la définition d'une armature des espaces naturels, agricoles, sylvicoles et paysagers

- **Protection et gestion des espaces naturels ayant une forte valeur en termes de biodiversité et de qualité environnementale**

Rappel de la logique de la Trame Verte et Bleue (TVB) : loi Grenelle, intérêt, principes d'identification, et champ d'application.

Identification des éléments destinés à constituer la trame Verte et Bleue rassemblant les « cœurs de biodiversité » et les « corridors écologiques » en plusieurs sous-trames, tout en reprenant les principaux zonages réglementaires (ZNIEFF, NATURA 2000, ...) mais aussi des espaces dits de « nature ordinaire » :

- Trame boisée ;
  - Trame des garrigues et du maquis ;
  - Trame ouverte ;
  - Trame bleue (rivière, ruisseaux, zones humides principales...)
- ⇒ 1<sup>ère</sup> carte de TVB

Objectifs et principes de préservation-valorisation :

- Prendre en juste compte les valeurs écologiques, paysagères et économiques portées par les espaces intégrés dans la trame ;
- Préserver et renforcer les richesses et valeurs écologiques relatives à la biodiversité et aux ressources naturelles ;



- ...

- **Préserver les espaces et les équilibres diversifiés agro-sylvicoles du territoire**

Identification des espaces agricoles<sup>2</sup> et sylvicoles avec classement des espaces stratégiques (niveau d'intérêt Régional) identifiés par le PADDUC et **peut-être** de 2 autres niveaux d'intérêt (ou d'un seul) :

- Espaces agricoles de niveau d'intérêt balain (les trois espaces à vocation agricole affirmée (plaine Calvi-Calenzana/plaine d'Aregno/vallée du Régino))
  - Autres espaces agricoles.
- ⇒ Carte des espaces agricoles, dont les « 3 ».

Objectifs et principes de préservation-valorisation :

- Protection des espaces agricoles affirmés définis ci-dessus
- Limiter la consommation des espaces agricoles en considérant mieux leur fonction productive (paysages, produits agricoles, paysages et identité) ;

---

2 Le PADDUC identifie :

- Les espaces stratégiques agricoles à fortes potentialités, constitués des espaces cultivables et mécanisables à potentialité agronomique, des espaces pastoraux à forte potentialité et des espaces équipés ou en projet d'un équipement structurant d'irrigation.
- Les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle : centrés sur les espaces à vocation pastorale reconnus d'intérêt général comme activités de base de la vie montagnarde et comme gestionnaires centraux de l'espace montagnard.
- Les espaces naturels, sylvicoles et pastoraux : centrés sur les espaces naturels, forestiers, arborés, agro-pastoraux ou en friche.

- Garantir les valeurs économiques, paysagères et identitaires des espaces agricoles ;
- Préserver les ressources en eaux des espaces agricoles affirmés ;
- ...

- **Préserver les paysages**

Evocation des impacts et risques de banalisation actuels, notamment les impacts de l'urbanisation et de l'intérêt d'une gestion des espaces en frange des espaces urbanisés.

Identification des paysages à enjeux, notamment en priorité les villages de piémont et la frange littorale, ensuite les espaces-franges urbaines des entrées de villes et des espaces péri-urbains, ...

Objectifs et principes de préservation-valorisation

- Préserver, articuler et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles périurbains, comme écrin de l'urbanisation ;
- Valoriser la multi-fonctionnalité des espaces intermédiaires, franges urbaines, ...
- Réhabiliter les structures en pierre sèche, murs et chemins et privilégier l'utilisation et les techniques de la pierre sèche pour l'entretien et la restauration des murs et sols des chemins,
- ...

- **Promouvoir le développement harmonieux des villages**

Avec l'urbanisation diffuse qui déborde des villages, c'est toute l'image de la Balagne qui se dégrade. A l'urbanisme groupé traditionnel s'est substituée une urbanisation lâche et dispersée. L'affrontement entre les villages groupés et l'image du mitage met en péril l'identité culturelle de la Balagne.

Les villages de Balagne sont un patrimoine culturel à entretenir et préserver.

Pour préserver ce patrimoine, le Projet d'aménagement et de développement durable définit les objectifs et principes d'un urbanisme maîtrisé et de protection au service du patrimoine :

- Utiliser les dispositions protectrices des codes de l'urbanisme et du patrimoine ;
- Privilégier les greffes urbaines en prolongement des entités déjà existantes.

● **Encourager la qualité architecturale pour les constructions isolées**

Le phénomène de dispersion de l'habitat est renforcé par des constructions qui ne reprennent pas les règles de gabarit, de hauteur, de couleur et de forme des constructions traditionnelles.

Cela entraîne une banalisation des paysages avec des formes urbaines reproduites (lotissement) et des constructions stéréotypées (ex style néo-provençal ou moderne) et par conséquent une perte du caractère de l'identité des lieux gage d'intérêt paysager.

Le Projet d'aménagement et de développement durable définit alors les objectifs et principes pour susciter l'intégration architecturale des maisons individuelles existantes:

- Intégrer les maisons individuelles et les petits collectifs aux abords des villages ;
- Intégrer les maisons individuelles et les petits collectifs dans les zones d'habitat diffus

● **Préserver l'identité des villages**

La richesse patrimoniale des villages participe à une bonne qualité du cadre de vie et à une attractivité touristique.

Le projet d'aménagement et de développement durable définit les objectifs et principes pour assurer la préservation des harmonies urbaines :

- Conserver le caractère architectural des façades anciennes ;
- Intégrer les énergies renouvelables dans la silhouette des villages ;
- Requalifier les espaces publics ;
- Valoriser les espaces traditionnels de la culture vivrière au sein des villages.

● **Valoriser le patrimoine rural**

Pour un développement durable et de qualité, il est important de protéger et de valoriser les richesses patrimoniales et culturelles qui fondent l'identité d'une région, et notamment le petit patrimoine non protégé, dispersé et parfois oublié, qui constitue un vecteur de découverte du pays de Balagne et de ses paysages.

Le projet d'aménagement et de développement durable définit les objectifs et principes pour restaurer et valoriser le patrimoine rural identitaire :

- Réhabiliter les structures en pierre sèche ;
- Protéger et restaurer les petits édifices civils et religieux ;
- Reconnaître les arbres remarquables et les protéger.

## **1.2. Un territoire très sollicité qui doit maîtriser son avenir et sa croissance urbaine**

Les aménagements récents en Balagne, somme de décisions individuelles plutôt que fruit d'une stratégie collective, ne respectent pas les caractéristiques et qualités du territoire et induisent des déséquilibres et des dysfonctionnements dont la population balagnine souffre autant que les paysages.

Le projet PADD a pour objectif de proposer un cadre stratégique et méthodologique pour un aménagement de la Balagne qui réponde mieux aux attentes de sa population et qui préserve les conditions essentielles de son attractivité.

Il définit alors 2 orientations :

- Définir un nouveau modèle urbain, prenant en compte la structure identitaire de la trame urbaine des villes et des villages ;
  - Définir un ensemble de principes d'urbanisation pour la mise en œuvre du modèle nouveau proposé.
- **Un nouveau modèle urbain pour une transformation progressive du territoire, qui prenne en compte la trame des villages et le « rééquilibrage » du territoire**

Prenant en compte la problématique de la désertification des villages, des motivations socio-économiques et des difficultés de vie qui y conduisent, le PADD identifie le réseau des villages et de la trame des vallées auxquelles ils sont associés pour certains.

Il reconnaît alors l'intérêt de la logique des villages, des logiques associées de Vallées :

- Intérêt territorial ;
- Intérêt économique ;
- Intérêt social.

Et propose les principes directeurs du modèle urbain préconisé (Références au PADDUC, références au Doc « La Balagne dans le modèle de développement de la Corse »).

- Rappel de l'identification des formes urbaines de la Balagne et de leurs évolutions ;

- Association des principes d'urbanisme et des règles d'architecture : la définition du modèle balain ;
- Rôle des collectivités (Communes, Communauté de Communes, Pays) ;
- ....

- **Définition des objectifs et principes généraux d'extension de l'urbanisation, de délimitation des espaces proches du rivage, des espaces remarquables, des coupures d'urbanisation, de la bande des 100 m ;**

Le SCoT définit les principes de répartition des nouveaux logements à produire entre densification (CF étude de densification rendue obligatoire par la nouvelle loi ALUR) et extension, et ce :

- à l'échelle de la Balagne (minimum obligatoire);
- à une échelle plus fine, par Communauté de Communes, par niveau de l'armature, par Commune (autorisé par la loi mais peut-être pas souhaitable car trop proche de l'échelle de définition des documents d'urbanisme locaux.

Il définit également les principes de délimitation des espaces proches du rivage, des Espaces remarquables (en références aux obligations et références du PADDUC, et de la Loi Littoral)

⇒ Voir carte de localisation

Il définit enfin les principes de définition et de localisation des coupures d'urbanisation, notamment sur l'espace littoral entre Calvi et Ile-Rousse.

⇒ Voir Carte de localisation

## Objectif 2 – Renforcer la solidarité territoriale interterritoriale entre les différents villages du littoral, du piémont et des espaces de montagne

Le modèle de développement retenu par le projet PADD suppose la reconnaissance d'une armature urbaine des villes et des villages qui constitue l'ossature de l'aménagement de la Balagne pour les décennies prochaines.

Cette armature est d'abord pensée dans une logique de solidarité :

- Solidarité entre les villes et les villages ;
- Solidarité entre le littoral, le piémont et les espaces de montagne ;
- Solidarité entre les différentes fonctions urbaines, économiques, sociales ;
- Solidarité entre les hommes.

Ce 2<sup>ème</sup> objectif du PADD, qui a pour vocation de traduire la stratégie de la Balagne en matière d'aménagement de l'espace, se décline alors en 4 ambitions :

- Conforter une armature urbaine et villageoise
- Répondre aux besoins de la population en matière d'accueil (logements) ;
- Répondre aux besoins multiples et diversifiés des familles en matière de services, de commerces, de loisirs ;
- Garantir l'accessibilité aux bourgs et villages, aux services et équipements, ...

### 2.1. Conforter une armature urbaine et villageoise permettant d'irriguer l'ensemble du territoire

Rappel de l'intérêt de la structuration urbaine d'un territoire et des problématiques qui s'y rattachent

Evolution de l'armature urbaine de la Balagne sur la période 1968 – 2011

Enjeu de confortement de l'armature urbaine et proposition d'une stratégie de rééquilibrage :

- Objectifs sur le long terme : redistribution des fonctionnalités urbaines mais surtout socio-économiques sur l'ensemble de la Balagne
- Objectifs à plus court terme :
  - Une 1ère phase de confortement de quelques pôles de piémont,
  - L'organisation urbaine autour des pôles de Calvi et île-Rousse et notamment la rationalisation de l'urbanisation du littoral pour anticiper et maîtriser les questions des flux de circulations
  - 1<sup>ers</sup> principes de confortement des villages, avec notamment leur désenclavement
  - .....

## 2.2. Préparer des conditions d'accueil pour tous adaptées à l'évolution des modes de vie et à la préservation de la qualité de vie du territoire (logements, énergie, accueil...)

- Anticiper et partager une perspective de développement démographique

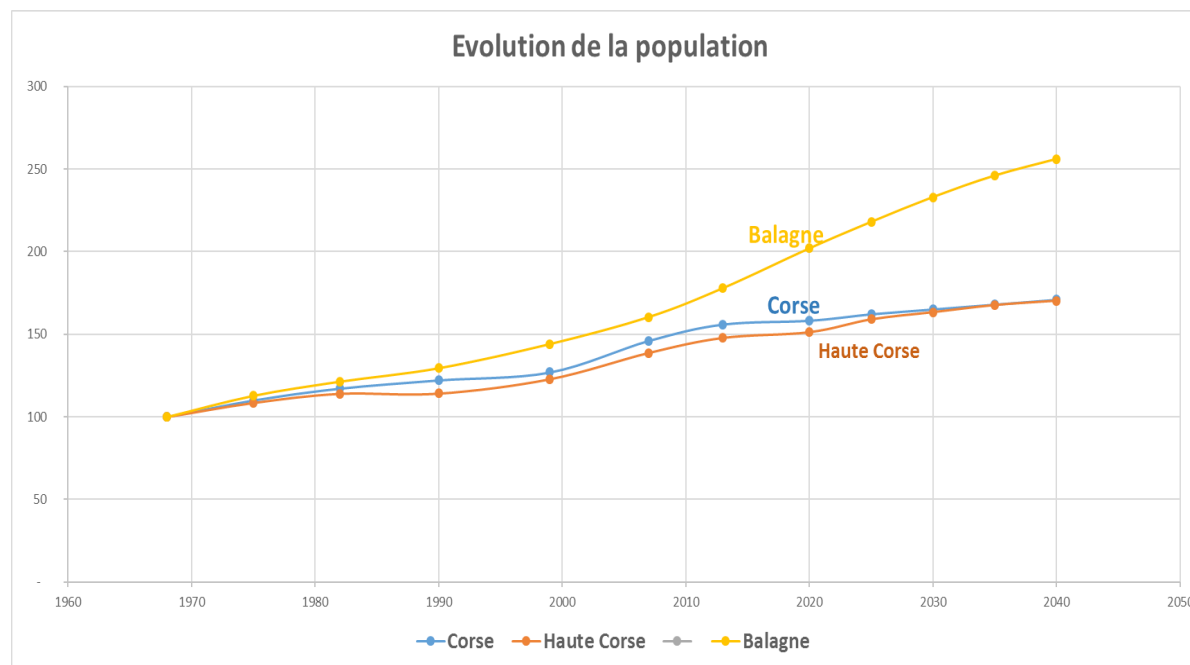
Préambule sur la dynamique démographique, analyses de ses moteurs, de ses contraintes

Proposition d'un cadrage prospectif avec la mise en perspectives de la dynamique démographique de Balagne aux échéances 2030 et 2040.

Plusieurs éléments pour la définition d'une perspective chiffrée pour la population :

- Les prévisions réalisées par l'INSEE pour l'ensemble de la Corse et le zoom réalisé pour le département de la Haute Corse,
- la comparaison des évolutions observées en Haute Corse et en Balagne qui est depuis 40 ans le parent riche de la Haute-Corse.

Le PADD projette la dynamique démographique de la Balagne en faisant l'hypothèse que ce territoire va conserver son attractivité démographique renforcée dans l'ensemble départemental de la Haute-Corse de la façon suivante :



Ainsi en 2035, selon cette simulation prospective, la population de Balagne serait d'environ 31.550 habitants, soit une progression d'environ 35% par rapport à 2013.

Simultanément, le desserrement de la population, soit la diminution du nombre de personnes par ménage, phénomène lent, régulier dont la vitesse d'évolution tend à se ralentir : de 2,174 individus/ménage, la Balagne atteindrait une composition moyenne de ses ménages d'environ 2,015 personnes par ménage.

Cette perspective déclinée en nombre de ménages nouveaux induirait quelques 4.000 ménages supplémentaires sur 18 ans soit sur la période 2017-2035, soit une augmentation de 49% par rapport à la situation de 2013.

L'affichage de telles perspectives induit de nombreux éléments de la stratégie du PADD et l'importance que l'on doit accorder (ou pas) à certains aspects de l'aménagement comme par exemple la consommation foncière.

Selon ces hypothèses, le projet PADD affiche le scénario de développement démographique retenu (sous le format d'un tableau de bord) :

- Une population à l'horizon 2035 d'environ 31.550 habitants
- Un besoin de résidences principales d'environ 4.000 unités
- La maîtrise du phénomène des résidences secondaires à environ 2.600 unités, soit un peu moins de 40% de l'ensemble
- Des objectifs de production de logements, argumentés et répartis en logements à réhabiliter ou à construire
- Un nombre d'emplois nécessaires pour le maintien des équilibres socio-économiques actuels
- La satisfaction des besoins en eau potable,
- La maîtrise des besoins tendanciels d'utilisation du foncier

- .....

Le SCoT réaffirme alors le principe d'adéquation de l'offre de logements à la typologie future de la population :

- Ménages aux revenus modestes (logements aidés),
- Jeunes et jeunes actifs,
- Personnes âgées,
- Personnes seules, ...

- **Recherche des principes d'aménagement et des formes urbaines favorisant la mixité sociale et fonctionnelle**

Affirmation du principe de mixité d'usages, notamment les équilibres entre logement et services, espace public et espace privé.

Affirmation du principe de mixité sociale.

Principe de rééquilibrage entre logements permanents et logements saisonniers, logement libre et logement social.

Application du principe d'utilisation économe et équilibré de l'espace pour les futurs espaces à construire et application du principe de préservation des terres agricoles.

- **Définir de nouvelles règles d'occupation de l'espace à l'intérieur des enveloppes urbaines**

Affirmation de l'objectif de limitation de la consommation d'espaces (avec une économie de -46% par rapport à la consommation des années passées et au regard de la perspective de consommation induite par la prospective démographique.

Affirmation du principe de densification, pour renforcer et valoriser les enveloppes urbaines existantes (bourgs et villages) simultanément ou avant de créer de nouvelles extensions d'urbanisation.

Outils et pistes de mesures...

- Définition de règles de densification de l'urbanisation ;
- Réflexions sur des outils et moyens de rééquilibrage en matière de statut d'occupation par le contingentement des nouvelles constructions à but locatif saisonnier ;
- Affirmation de règles de mixité d'usage et de mixité sociale ;

### **2.3. Construire un réseau de déplacements au service d'une amélioration de la qualité de vie**

- **Une place centrale sera accordée aux transports collectifs et au développement de l'intermodalité en Balagne**

Définition du principe de l'intermodalité en Balagne

Orientations pour le renforcement de l'intermodalité Route / Fer / modes doux/Air / Mer .... (aires de co-voiturages, Gares, Ports, Aéroport, ...)

- **Le développement et le maillage du territoire par les transports en commun par la route**

Affirmation du principe d'accessibilité, en cohérence avec l'armature des villes et des villages.

Le désenclavement des villages et du milieu rural en général

L'amélioration de l'accès routier aux pôles urbains

- **La valorisation du rail**

La Balagne bénéficie d'une infrastructure ferrée qui irrigue la partie littorale de son territoire c'est-à-dire celui où la densité humaine et des activités sont les plus fortes. Par ailleurs la bande littorale est la partie la plus congestionnée en matière de circulation notamment en période estivale.

Cette infrastructure ferrée représente une chance pour la Balagne et doit être préservée pour son utilisation actuelle ou toute autre forme de transport.

Cette opportunité peut se traduire sous plusieurs formes :

- L'amélioration de l'accès aux pôles urbains par le rail, permettant aux familles (comme aux estivants) un accès facilité aux pôles urbains, aux villages du littoral, aux plages, avec la réhabilitation des infrastructures ferrées (quais, matériel roulant (tram-train), places pour vélos...);
- Le transport du fret, en définissant des horaires en dehors des heures de fréquentation importante ;
- La mise en place d'une navette entre Calvi et Belgodère,
- .....

- **La valorisation des infrastructures maritimes**

La mer représente un atout important du point de vue des déplacements et des échanges économiques.

Le Projet PADD propose au minimum trois orientations :

- Le renforcement de la complémentarité des ports et de l'aéroport de Calvi ;
- Le renforcement des fonctions économiques d'arrière-ports (et de leurs infrastructures), en lien avec les villes ou les villages associés,

- La mise en œuvre d'une offre de cabotage maritime, notamment pour les circulations du fret ;
- ...

- **L'optimisation du maillage numérique territorial par la généralisation la plus rapide possible de l'accès au très haut débit, notamment pour participer à la réduction des fractures sociale et territoriale**

L'attractivité d'un territoire dépend aujourd'hui largement de son aménagement numérique, qu'il s'agisse des familles (Télévision, loisirs, cultures, services, ..., ou des entreprises (informations, commerciales, échanges inter-entreprises, ventes par correspondance, marketing touristique ET territorial, ...

Par ailleurs la « fracture numérique » pénalise toujours plus fortement les populations les moins favorisées.

Comme avec les réseaux de communications physiques (déplacements et transports), le réseau des communications numériques devra épouser l'armature urbaine de la Balagne c'est-à-dire le réseau des villes, des bourgs et des villages.

#### **2.4. Garantir la "juste proximité" en constituant des lieux de vie et d'équipements publics (santé, formation et enseignements, culture, sports, loisirs, ...) à la hauteur des attentes des habitants et des acteurs économiques**

Le PADD définit un schéma des équipements, des services et des commerces de proximité, cohérent avec l'armature urbaine et la "nourrissant".

Cette stratégie de "la juste proximité" ne légitime pas le "tout partout" mais plutôt la garantie pour toutes les familles de Balagne d'avoir accès, dans des conditions normales de vie quotidienne, à l'essentiel des services et équipements dont ils ont besoin.

Le schéma des services, des commerces et des équipements est élaboré conjointement au réseau des déplacements défini ci-dessus.

Le PADD développe alors ce principe de "juste proximité" par :

- **Le développement des centres de santé**
- **L'optimisation de l'offre de formation et d'enseignement, et de l'accès à la culture**
- **La politique publique d'aide à la personne**
- **La politique sociale d'accompagnement des personnes à faibles revenus**
- **Les politiques de transports pour l'accès aux équipements et aux services**
- **Une offre petite enfance**
- **La diversité de l'offre sportive**

#### **2.5. Équilibrer l'offre commerciale et façonner un réseau commercial de proximités et de diversités**

Le PADD réaffirme la double vocation du commerce, à la fois gisement d'emploi et réponse aux besoins quotidiens des familles balagnines,



Dans ce cadre, le projet PADD veut garantir l'équilibre entre la réalisation du potentiel de développement économique du commerce, la réponse aux besoins des familles et la maîtrise du fonctionnement territorial.

Pour cela, il définit 3 orientations :

- Affirmation du principe d'équilibre et de diversité de l'offre de consommation,
- L'équilibre urbain entre les rues commerçantes des centres urbains et les zones commerciales périphériques
- La diversification des modes commerciaux par les circuits courts et les formes coopératives, les marchés ambulants. ...

### **Objectif 3 - Assurer l'avenir du territoire par une économie attractive, performante, durable, démultipliée par le renforcement des filières innovantes**

Le SCOT répond à deux enjeux majeurs du territoire :

- Répondre aux besoins d'emplois de la population avec une triple ambition :
  - Création d'un nombre d'emplois suffisant vis-à-vis des perspectives démographiques et de l'intérêt pour la Balagne de garantir ses grands équilibres sociaux et économiques (maintien du taux d'actifs occupés, maîtrise du nombre de chômeurs),
  - Renforcer la diversification des emplois pour répondre à la diversité des talents et des compétences des balanins ;
- Valoriser les ressources locales (matières premières, productions agricoles, bois, énergies renouvelables, ...) afin de diminuer la dépendance du territoire vis à vis de l'extérieur, dans une logique de développement durable.
- Valoriser les compétences traditionnelles et les savoir-faire locaux.

Pour cela, le PADD retient 2 orientations principales :

- Fonder un nouveau socle productif s'appuyant sur le potentiel du territoire ;
- Prioriser les secteurs économiques permettant de se réappropriier la transformation des ressources naturelles ou des produits locaux et donc de générer de la plus-value sur le territoire, notamment à

l'intérieur, tout en considérant que l'eau et l'énergie devraient être des biens communs de l'humanité.

#### **3.1. Confortement et renforcement de l'activité agricole.**

Le SCoT reconnaît l'importance économique des espaces agricoles et pastoraux.

Pour cela, il crée (voir Objectif 1 du présent PADD) des conditions normatives destinées à protéger les espaces agricoles, afin de favoriser la production agricole dans son ensemble, et notamment l'auto-alimentation.

Ces protections pourront être couplées avec des mécanismes d'aménagement concourant à la mobilisation effective du foncier agricole, ou donner lieu à des mécanismes de compensation ;

Il apporte son soutien aux produits à forte identité et adaptés aux biotopes balanins, pour lesquels il définit, au besoin, des zones complémentaires aux zonages d'intérêt régional identifiés par le PADDUC.

Par ailleurs, le développement des logiques de distribution en circuits courts des productions locales sera encouragé.

#### **3.2. Développement des activités économiques de valorisation des ressources locales**

La biomasse forestière représente un important gisement de richesses et d'emplois non délocalisables, valorisable par une exploitation raisonnée de la forêt, qui produit d'abord du bois d'œuvre, et ensuite utilise des connexes et déchets pour du bois énergie (combustible ou biogaz).

Les déchets et sous-produits d'exploitations constituent des ressources à valoriser (biodéchets et boues de stations d'épuration en biogaz, laine de brebis et tissus triés en isolants pour le bâtiment, ...)

La pierre, le tuf, l'argile et la chaux sont des ressources locales valorisables dont le savoir-faire est ancestral et pourrait être modernisé

Les productions de liège et de chanvre sont adaptées aux conditions locales et leur valorisation comme isolants dans le bâtiment est parfaitement maîtrisée

### **3.3. Développement de la production d'énergies renouvelables**

L'hydro-électricité constitue la seule source d'énergie renouvelable garantie (non intermittente). Sur les grands cours d'eau, seuls le barrage de Codole et le fleuve de la Figarella peuvent être équipés pour un potentiel estimé à près de 6GWh. Les équipements de micro-hydraulique pourraient être étudiés à l'échelle de chaque village en tirant partie des dénivelés et des captages existants.

Le potentiel éolien est intéressant en Balagne, exposée aux vents, mais difficile à mettre en œuvre du fait de son impact naturel (notamment sur l'avifaune) et paysager.

Le principal frein au développement de l'énergie photovoltaïque est l'intermittence de la production. Par ailleurs, les parcs photovoltaïques au sol ont un impact paysager non négligeable et leur installation est souvent réalisée par des sociétés non basées en Corse.

### **3.4. Identification des espaces stratégiques destinés à accueillir des plateformes d'activités productives et de logistique de dimensions limitées conservant le caractère de réseau de villages**

Le projet PADD a pour objet l'augmentation de la part des productions locales, et notamment identitaires et artisanales, mais aussi des productions des activités de services.

Pour cela, et parce qu'il réaffirme la possibilité pour chacune des composantes territoriales du territoire de se développer, et ainsi de contribuer au développement d'ensemble de la Balagne, il définit un schéma des infrastructures économiques cohérent avec l'armature des Villes et des Villages.

Pour élaborer ce schéma, le PADD respecte le principe de la gestion parcimonieuse des espaces. Pour être cohérent avec ce principe, les réponses aux besoins de développement endogène seront de 2 sortes :

- La remobilisation, quand elle sera économiquement et territorialement viable, des anciens espaces économiques,
- La création économe de nouvelles surfaces permettant de renforcer la capacité d'accueil tout en structurant l'offre globale et en augmentant son potentiel de management environnemental.

Le schéma distinguera enfin 3 niveaux d'importance pour les infrastructures foncières d'accueil et de développement des entreprises dans une logique de mutualisation et de cohérence :

- Les zones d'activités d'intérêt du Pays ;
- Les zones d'intérêt intercommunal (ou de vallée, concernant ainsi plusieurs villages d'une même vallée) ;
- La possibilité pour les activités non nuisantes de s'implanter dans le tissu urbain existant (cela s'adresse aux activités de services ou

artisanales dont les horaires et les « rejets » ne sont pas incompatibles avec la présence d'habitat à proximité.

### **3.5. Développer un tourisme de qualité par la diversification et la mise en réseau**

Le PADD ne peut ignorer l'importance majeure de l'activité touristique pour la Balagne mais souhaite infléchir la dynamique actuelle du marché par des offres nouvelles à partir de la valorisation du patrimoine naturel et culturel, des richesses et produits locaux.

Le SCoT définit ainsi l'idée d'une transition touristique dans le but de transformer la filière touristique en filière de l'économie durable.

Pour cela, il entend favoriser le développement d'offre de séjours fondés sur :

- La découverte de la culture et des savoir-faire (chants, musique, artisanat, architecture ...)
- La découverte de la nature, dans le respect des sites, à travers des activités sportives non polluantes (randonnées, VTT, trail, plongée sous-marine, ...)
- Le ressourcement et le bien être (huiles essentielles, thalasso, gastronomie, ...)

### **3.6. Accompagner la transformation de l'économie de la Balagne**

Le développement économique n'est pas affaire que de produits et d'infrastructures ou d'équipements. Elle est aussi affaire d'échanges, de rencontres et d'animation.

- **Le PADD préconise donc plusieurs outils / démarches propres à renforcer l'augmentation de la part des productions locales, et notamment celles artisanales et identitaires, mais aussi dans les activités de services**

Le PADD préconise donc plusieurs outils / démarches propres à renforcer la dynamique de l'économie de la Balagne :

- **Réflexion sur la mise en place de regroupements d'entreprises, de pôles de recherche et développement et de formation (clusters) ;**
- **Renforcement de la lisibilité de l'économie territoriale**
- **Renforcement et mise en valeur de l'économie sociale et solidaire, déjà très présente en Balagne**