

L'urbanisation littorale en question : une analyse des projets de construction et des documents d'urbanisme contestés en Corse

Melot R., Padi J.C.

in

Vianey G. (ed.), Requier-Desjardins M. (ed.), Padi J.C. (ed.).
Accaparement, action publique, stratégies individuelles et ressources naturelles : regards croisés sur la course aux terres et à l'eau en contextes méditerranéens

Montpellier : CIHEAM

Options Méditerranéennes : Série B. Etudes et Recherches; n. 72

2015

pages 189-198

Article available on line / Article disponible en ligne à l'adresse :

<http://om.ciheam.org/article.php?IDPDF=00007140>

To cite this article / Pour citer cet article

Melot R., Padi J.C. **L'urbanisation littorale en question : une analyse des projets de construction et des documents d'urbanisme contestés en Corse.** In : Vianey G. (ed.), Requier-Desjardins M. (ed.), Padi J.C. (ed.). *Accaparement, action publique, stratégies individuelles et ressources naturelles : regards croisés sur la course aux terres et à l'eau en contextes méditerranéens.* Montpellier : CIHEAM, 2015. p. 189-198 (Options Méditerranéennes : Série B. Etudes et Recherches; n. 72)



<http://www.ciheam.org/>
<http://om.ciheam.org/>

L'urbanisation littorale en question. Une analyse des projets de construction et des documents d'urbanisme contestés en Corse.

Romain Melot, Jean-Christophe Paoli

Institut National de la Recherche Agronomique - SADAPT et LRDE

Résumé. A la suite des réformes de décentralisation, la loi « littoral » a été conçue comme le pendant des pouvoirs importants octroyés aux communes en matière d'urbanisme et de planification. Cette étude s'appuie sur l'étude statistique d'un échantillon d'affaires pour mettre en évidence les types d'acteurs qui utilisent à la justice administrative comme lieu de traitement des conflits relatifs aux usages du littoral. Une attention particulière est portée aux recours intentés par les riverains et associations dans une perspective de limitation de l'urbanisation. Nous mettons en évidence une fragilisation des maires, pris entre une pression de construction de leurs administrés et un activisme souvent efficace des associations environnementales.

Mots-clés. Conflits - littoral - justice administrative - espaces protégés – urbanisme.

Title. *The problems of coastal urbanization. Analysis of a contested building project and development plans in Corsica.*

Abstract. *Following decentralisation reforms in France, the coastal area protection act was designed to balance the important powers devolved to local districts for urbanization and planning. The purpose of the act was to control urban sprawl especially in preserved areas like the coastal districts of Corsica. In the opinion of many local Corsican officials, the coastal protection act led to the economic decline of large areas that had a high potential for the development of tourism and of a resort economy. Drawing on a statistical sample of cases submitted to local administrative courts, this article explores the parameters of resort to court as a way of addressing conflicts concerning preserved coastal areas. Particular focus is placed on the analysis of cases filed by local inhabitants and the state administration with the aim of limiting urbanization. We reveal a process of weakening of mayors, who are trapped between pressure from their constituents and from often effective environmental associations*

Keywords. *Conflicts - coastal areas - administrative courts - preserved areas - planning.*

I – Introduction

La loi « littoral » a été conçue pour limiter l'étalement urbain dans des zones où les espaces côtiers, agricoles ou naturels sont soumis à une forte pression d'urbanisation. Son application contrebalance les pouvoirs d'aménagements conférés aux collectivités par les lois de décentralisation. En Corse, la relative préservation des espaces côtiers a incité les maires des communes littorales, soucieux de développer les infrastructures touristiques et résidentielles, à se mobiliser pour demander l'assouplissement de la loi. Dans le même temps, la question de la protection du littoral est devenue pour les services de l'Etat un enjeu d'affirmation de l'ordre public notamment à partir de la fin des années quatre-vingt-dix. La mise en conformité des documents d'urbanisme communaux avec la loi littoral focalise alors les crispations entre élus locaux et représentants de l'administration décentralisée. De nombreuses décisions des élus se retrouvent déferées par le préfet devant le tribunal administratif, signe que les mécanismes de négociation habituels (accommodements concernant les règlements d'urbanisme définis par les communes) ne s'avèrent plus en l'état de fonctionner. De plus, les déférés préfectoraux sont pour la quasi-totalité liés à des moyens de droit qui portent sur le fond de la décision attaquée

(légalité interne), l'administration n'engageant que rarement des recours liés à des questions de forme.

L'objet de cette étude vise à mettre en évidence les logiques qui président à l'usage de la justice administrative comme lieu de traitement des litiges liés aux droits à construire sur les espaces littoraux. Nous faisons en effet l'hypothèse que l'étude de la conflictualité et de son traitement judiciaire en particulier permet de mieux appréhender les types d'intérêts et d'usages qui soutiennent la demande de constructibilité. Cette perspective empirique vise également à identifier les types de décisions les plus fortement visées par les controverses. Dans cette perspective, nous proposons notamment de comparer l'activisme judiciaire des différents acteurs (individuels et collectifs, comme les associations). Notre étude se limite ici à l'analyse des litiges ayant une traduction dans le contentieux de l'urbanisme, bien que ces derniers puissent être l'expression de conflits plus larges (concurrences entre usages résidentiels et productifs, conflits politiques). Nous nous appuyons sur l'analyse de l'ensemble des affaires portées devant le tribunal administratif de Bastia durant les années 2000 à 2010. Après avoir présenté le contexte de la pression d'urbanisme sur les zones littorales (1), nous examinerons le rôle des acteurs individuels et collectifs en particulier lorsqu'ils remettent en cause les décisions d'urbanisme (2).

II – Le contexte de la pression foncière sur les espaces littoraux

Les espaces agricoles et naturels du littoral méditerranéen sont soumis à une puissante dynamique d'artificialisation, due à la fois à l'extension des agglomérations vers l'intérieur et à la dissémination du bâti par étalement dans le périurbain et le rural éloigné, sous l'impulsion d'usages tant résidentiels que touristiques. Différentes études font le constat de l'impact environnemental très important de cette progression du front urbain sur les paysages, l'activité agricole et la biodiversité, comme par exemple sur la côte française (Vimal *et al.*, 2012) ou chypriote (Vehbi et Doratli, 2010).

Face à l'enjeu d'une évolution maîtrisée de l'urbanisation littorale, les réponses apportées localement sur le plan des politiques de planification renvoient à des situations très contrastées, qui vont de l'absence de contrôle national dans le cadre de dispositifs institutionnels gérés à l'échelon micro-local et peu réglementés comme en Grèce (Economou, 1997), à des initiatives ambitieuses initiées au niveau régional comme en Catalogne (Catalan *et al.*, 2008). La collectivité de Corse se situe en quelque sorte dans une situation intermédiaire, puisque même si le droit français offre des marges de manœuvre importantes au pouvoir local pour la réglementation des usages du sol, un cadre *national* (loi « littoral »), mais aussi *régional* (schéma d'aménagement de la Corse), introduit un certain nombre de contraintes qui limitent la liberté des communes en matière d'urbanisme.

Les concurrences entre usages industriels, résidentiels et touristiques, d'une part, et la protection des espaces agricoles et naturels, d'autre part, est source de conflits intenses autour de l'écriture de la réglementation d'urbanisme et des projets de planification. Les recherches menées sur ces conflits et appliquées aux espaces côtiers se concentrent parfois sur des conflits autour de projets importants ou de grandes infrastructures, dont l'impact se situe à une échelle régionale (Linnros et Hallin, 2001). En revanche, l'analyse des micro-conflits dans les espaces littoraux, notamment ceux visant les autorisations individuelles de construction, est la plupart du temps laissée dans l'ombre, quand bien même ils jouent un rôle structurant dans la compréhension des groupes sociaux et des intérêts qui s'opposent au sein d'un territoire.

Le point d'observation que nous retenons dans le cadre de cette étude des micro-conflits autour des projets de construction est l'étude des modalités de recours au tribunal, dans une perspective qui emprunte à la tradition d'économie institutionnaliste (qui, depuis Commons, met l'institution judiciaire au cœur de ses réflexions) et à la sociologie du droit, laquelle considère

l'activité des tribunaux, non comme le fruit de comportements isolés, mais comme un phénomène social global marqué par des régularités (Friedman, 1989).

Dans la tradition de recherche en sociologie du droit, une attention particulière est portée aux asymétries entre acteurs, notamment le fait que certains d'entre eux ont un usage régulier du tribunal comme activité courante et disposent par la même d'une attention aux conséquences de leurs actions contentieuses sur le long terme, un « intérêt à la règle » (Galanter, 1974). Ces considérations ont un écho dans le cadre des conflits autour de l'urbanisation dans lesquels les associations jouent un rôle important, en arbitrant, en leur qualité d'usager régulier du tribunal, entre la voie contentieuse ou extra-contentieuse pour faire avancer leur cause (Coglianese, 1996). Les associations opèrent donc de manière sélective en choisissant, suivant les dossiers suivis, de porter l'affaire devant le tribunal ou à l'inverse d'utiliser d'autres canaux (pression auprès des élus, campagne médiatique, pétition...).

Mais une analyse empirique centrée sur les micro-conflits souvent peu ou pas médiatisés nous amène justement à nuancer le caractère central du rôle joué par les acteurs collectifs (comme les associations) au profit des acteurs individuels, au premier rang desquels les propriétaires (encadré 1). Loin de se limiter à porter une collection de revendications individuelles, ceux-ci peuvent se révéler comme des acteurs clefs de l'aménagement et jouer un rôle actif en amont dans le choix des zonages et de la réglementation applicable en matière de planification environnementale (*conservation planning*) (Feldman et Jonas, 2010) ou de planification d'urbanisme (*land use planning*) (Adams et May, 1992). Suivant les systèmes juridiques existant au niveau national, ils expriment leurs contestations dans un cadre de réclamation qui peut être juridictionnel, mais aussi administratif (Bingham, 2001). Dans le cadre de notre étude, il s'agit de montrer en quoi les contestations qu'ils portent devant les tribunaux, essentiellement pour faire aboutir des projets initialement refusés, éclaire la manière dont les droits à construire sont alloués par les élus locaux dans le cadre des contraintes définies par le droit au sein d'un territoire littoral méditerranéen comme la Corse (encadré 2).

Encadré 1. Méthodologie de l'étude

La présente recherche a été réalisée à partir des fichiers de données recensant les recours adressés au Tribunal administratif de Bastia entre 2000 et 2011. Les données analysées ici décrivent la nature de la décision attaquée, le type de requérant, ainsi que le lieu du litige. Elle s'inscrit dans le prolongement de recherches déjà effectuées sur d'autres types de sources (texte des jugements) à propos des litiges liés à la loi littoral en Corse (Melot et Paoli, 2012).

Encadré 2. Le cadre juridique français en matière d'urbanisme

En droit français, les communes peuvent prendre l'initiative d'élaborer leur propre réglementation locale en matière de planification sous la forme d'un « document d'urbanisme ». Il peut s'agir d'une simple « carte communale », document simplifié dont se contentent les communes rurales, ou d'un document plus complet (le « Plan d'Occupation des Sols » (POS), remplacé progressivement à partir de 2001 par le « Plan Local d'Urbanisme » (PLU), dont les exigences en termes de maîtrise économe de l'espace sont plus importantes).

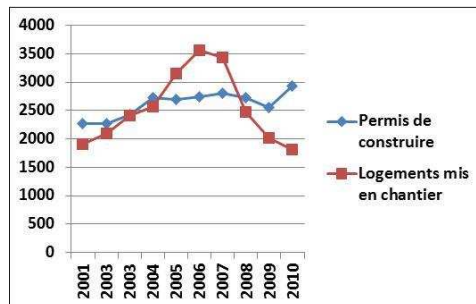
Les documents d'urbanisme communaux doivent être compatibles avec les prescriptions juridiques de niveau supérieur. Des règles d'urbanisme peuvent exister au niveau d'un ensemble de communes (« schéma de cohérence territoriale ») ou d'une région. Par ailleurs, la loi et la réglementation nationale définissent un cadre commun aux règles locales (le « règlement national d'urbanisme »), mais prescrivent également des protections spécifiques pour les communes des espaces montagneux et littoraux (loi « montagne » et loi « littoral »).

En France, le maire est habilité à délivrer des autorisations individuelles. Ces autorisations peuvent se limiter à attester des droits à construire d'un terrain (le « certificat d'urbanisme ») ou permettre la réalisation de travaux de construction (« permis de construire »). En Corse, un schéma régional d'aménagement existe depuis 1992. En 2002, une loi a donné des compétences élargies à l'Assemblée territoriale de Corse pour définir les « modalités d'application » de la loi « littoral ». Dans cette perspective, un nouveau « plan d'aménagement et de développement durable de la Corse » est actuellement en projet, après une première version avortée en raison de dissensions politiques.

En Corse, le cœur du marché de la construction (en plus des deux agglomérations d'Ajaccio et de Bastia) se situe sur le littoral, en particulier dans la partie sud de l'île (Porto-Vecchio, Bonifacio, figurant parmi les communes les plus concernées). A cela s'ajoute que le dynamisme immobilier du sud de l'île se traduit par une valeur moyenne des terrains supérieure à celle pratiquée dans la partie nord¹. On comprend de ce fait que les élus locaux du sud de l'île aient été les plus actifs avocats d'un assouplissement de la loi littoral lors de la procédure d'élaboration du plan d'aménagement régional au vu des intérêts en jeu.

Pourtant en prenant comme unité de référence le nombre de permis de construire délivrés et les mises en chantier, on constate que la loi « littoral » n'a pas empêché une forte augmentation de l'activité immobilière (Figure 1), qui a surtout été affectée par la crise économique de 2008 (nette diminution des mises en chantier et quasi-stagnation des permis).

Figure 1. Permis de construire et logements mis en chantier en Corse (2001-2010).



Source : Sitadel.

L'enjeu économique de l'urbanisation littorale apparaît nettement au vu de la structure des activités et de l'emploi dans l'île. Deux éléments saillants de l'économie de la Corse sont à souligner de ce point de vue : la place importante du secteur de la construction et le poids du secteur touristique dans l'emploi salarié. Région la moins industrialisée de France, la Corse est marquée par une économie fortement tertiaisée, au sein de laquelle le secteur de la construction pèse plus lourd (9%) que le secteur industriel (7%) du point de vue de l'emploi salarié (Levratto, 2001). Quant au tourisme, même si l'emploi tertiaire demeure très largement dominé par la fonction publique d'Etat, sa place est prépondérante concernant le tertiaire privé (jusqu'à 6000 salariés durant la saison estivale). A cet égard, la Corse est représentative de la forte spécialisation des « petites économies insulaires » en faveur de la production de services pour les particuliers, essentiellement dans le tourisme et le commerce (Maupertuis, Logossah, 2007).

III – Des litiges sur les permis de construire à la contestation des documents d'urbanisme

La Corse reste relativement peu dotée en documents d'urbanisme à l'exception des zones littorales qui sont actuellement ou seront à brève échéance couvertes par un document d'urbanisme et le préfet (cf. encadré 2) est encore souvent l'autorité délivrant le permis de construire. Cet état de fait explique que les décisions dont l'annulation est requise devant le tribunal administratif soient aussi bien des autorisations délivrées par le maire que par le préfet.

Tableau 2 : Données examinées et taux de recours

	Permis de construire	Refus de permis de construire	Documents d'urbanisme
Nombre 2000-2011	1633	458	250 recours (correspondant à 57 documents attaqués)
Taux de recours	4%	—	—

Source : Tribunal administratif de Bastia et base Sitadel

Si l'on se limite à examiner l'activité judiciaire concernant ces demandes d'autorisation individuelles, quelle que soit l'autorité sollicitée (commune ou préfet), on constate que contrairement à une idée reçue, le contentieux de l'urbanisme ne se résume pas à des recours visant à contrarier un projet de construction. Un recours sur cinq (21,9%) est le fait d'un propriétaire auquel un refus de permis est opposé et qui conteste en justice ce recours (tableau 2). Il est très difficile de calculer un taux de recours dans ce cas, car il faudrait disposer d'informations sur le nombre de refus de permis opposés annuellement par les mairies, donnée qui n'est pas collectée par les services de l'Etat. Par conséquent, le calcul d'un taux de recours ne peut se faire que par rapport aux seules décisions d'autorisation en matière de permis de construire (information disponible uniquement sur la période 2005-2011).

Sur l'ensemble des affaires d'urbanisme traitées en Corse, le taux de recours contentieux, calculé comme le rapport entre le nombre de permis de construire et le volume de recours contre des permis délivrés (données annuelles), apparaît extrêmement faible. Le taux de recours en annulation des permis de construire est non seulement très modeste (variant entre 3 et 5% suivant les années sur la période 2005-2010), mais de plus, il tend à décliner sur la période étudiée. Du point de vue des seuls permis de construire, on est donc très loin d'une « contestation judiciaire systématique » de la part des tiers.

Tableau 3. Taux de recours contre les permis de construire

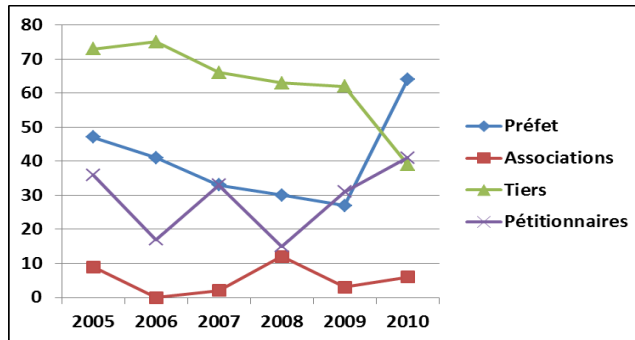
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Taux de recours	4,8%	4,2%	3,6%	3,9%	3,6%	3,7%

Source : Tribunal administratif de Bastia

Par ailleurs, ce contentieux portant spécifiquement sur les demandes individuelles est clairement binaire. Il se traduit soit par des recours de propriétaires insatisfaits contre des refus d'autorisations émanant surtout des services de l'Etat, soit par des recours de tiers (riverains, mais aussi déferés du préfet et plus rarement des associations) contre des décisions des maires répondant le plus souvent favorablement aux demandes du pétitionnaire. En Corse, le rôle joué par les services de l'Etat comme auteurs de recours est important puisqu'à la fin de la

période analysée (2005-2010), les déférés préfectoraux dépassent même les recours de tiers personnes physiques (figure 4). Nous avons montré en outre dans une précédente publication que le taux de réussite des services de l'Etat et des associations devant les tribunaux se situe à des niveaux supérieurs par rapport à celui des particuliers, pour ce qui est du contentieux lié à la loi « littoral » du moins (Melot et Paoli, 2012).

Figure 4 : Requêteur à l'origine des recours (2005-2010)



Source : Tribunal Administratif de Bastia

Les recours contre les documents d'urbanisme votés par les municipalités représentent quantitativement une toute petite partie du contentieux, puisque les décisions attaquées (les délibérations des conseils municipaux) sont peu nombreuses. Entre les 1500 à 2000 permis de construire annuels en Corse et un nombre de PLU élaborés ou révisés variant de 1 à 10 tout au plus par an, l'ordre de grandeur est très différent. Les deux types de décisions ne sont en effet pas de la même nature et sont d'une importance inégale : d'une part des décisions individuelles délivrées quasi quotidiennement (à l'échelle de la Corse) par le préfet ou le maire, d'autre part des documents réglementaires ayant une portée collective. Les recours contre les documents d'urbanisme sont peu nombreux, car les délibérations elles-mêmes sont peu nombreuses, mais ils font l'objet d'une forte attention médiatique et politique en raison de l'importance de l'enjeu par rapport à la dimension individuelle des permis de construire.

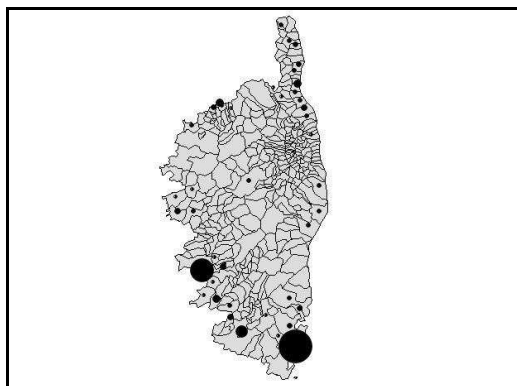
Nous n'avons pas recensé de manière systématique le nombre de délibérations élaborant ou révisant un document d'urbanisme, il nous est donc impossible de proposer ici le calcul d'un taux de recours contentieux. Nous nous contenterons de rappeler les éléments suivants : l'importance des contestations ne doit pas être mesurée en fonction du nombre de recours, mais en fonction du nombre de décisions attaquées. En effet, un document d'urbanisme peut faire l'objet de plus d'une dizaine de recours (ce fut le cas de celui de Bonifacio, ce qui explique le pic observé en 2007), mais un seul recours suffit à annuler une délibération litigieuse (figure 7). La multiplication des recours contre une même décision n'a donc pas forcément d'effet empirique. Sur l'ensemble de la décennie (2000-2011), c'est donc moins les 250 recours qu'il faut retenir que le chiffre de 57 délibérations attaquées (soit en moyenne 5 recours pour une délibération). De plus, l'essentiel de ces recours émanent de propriétaires qui protestent contre un zonage défavorable à un projet de construction. Les déférés préfectoraux (12) et les recours des associations (10) sont très peu nombreux. Ils ont cependant eu un fort retentissement, dans la mesure où ils étaient dirigés contre des communes délivrant de nombreux permis de construire, en particulier Bonifacio et Porto-Vecchio.

Le nombre de délibérations attaquées n'est pas homogène sur la période, car il suit clairement le cycle électoral. Une grande partie des équipes municipales achèvent généralement leur document d'urbanisme à la veille des échéances électorales, afin de pouvoir présenter à leurs électeurs un bilan de leur politique en matière d'urbanisme. Avec un décalage d'un à trois ans

lié à la durée de traitement du recours, le nombre de délibérations ayant fait l'objet d'un jugement est donc plus important à partir de 2006, à l'approche des élections de 2008. Le rythme des recours suit globalement celui des délibérations attaquées, avec un pic exceptionnel de 99 recours en 2007 liés à une série d'actions en justice (71) menées par des personnes physiques contre le document d'urbanisme de Bonifacio (figure 7). Sur la période étudiée, dix délibérations sont attaquées par des associations environnementalistes, essentiellement par l'association U Levante (auteur de 9 des 14 recours associatifs identifiés).

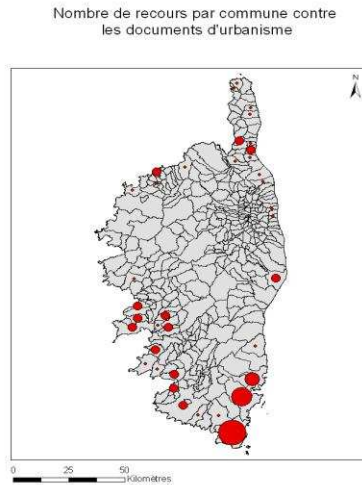
La localisation comparée (Figures 5 et 6) des contestations visant les permis de construire et de celles visant les documents d'urbanisme met en évidence un phénomène de concentration des recours dans les communes où le marché de la construction est particulièrement actif, soit les communes littorales du sud de l'île, mais également les communes périurbaines de la périphérie des deux grandes agglomérations corses (Ajaccio et Bastia). Le taux de recours en matière d'urbanisme est donc à la fois globalement faible et très inégalement réparti. Les recours contre les autorisations individuelles semblent, dans ce contexte, constituer une sorte de « bruit de fond » de la conflictualité qui s'exprime à l'encontre des projets de planification.

Figure 5 : Répartition des recours contre les permis de construire (2000-2011).



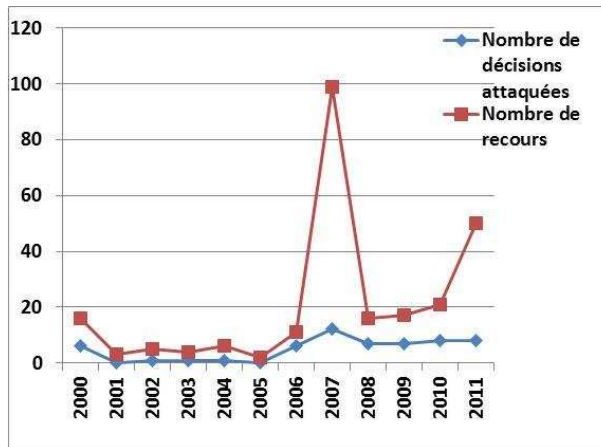
Source : Tribunal administratif de Bastia

Figure 6. Répartition des recours contre les documents d'urbanisme (2000-2011).



Source : Tribunal administratif de Bastia

Figure 7. Décisions attaquées et nombre de recours contre les documents d'urbanisme.



Conclusion

La comparaison de l'activisme judiciaire des individus et des acteurs collectifs devant le Tribunal administratif de Bastia présente des résultats paradoxaux. D'une part, les recours apparaissent comme étant surtout le fait de particuliers (riverains et propriétaires), mais ces recours sont peu couronnés de succès. D'autre part, les acteurs collectifs, en premier lieu les associations de riverains ou les collectifs environnementalistes bénéficient d'un taux de réussite beaucoup plus élevé, en particulier lorsqu'ils attaquent des documents d'urbanisme. Mais on peut se demander

toutefois, malgré l'annulation partielle ou totale d'un certain nombre de plans locaux d'urbanisme, si cette activité des associations est un garde-fou contre certains projets d'urbanisation du littoral.

En effet, ces recours collectifs sont finalement peu nombreux et surtout réduits à des communes emblématiques. Les recours des propriétaires contre les refus de permis montrent une propension évidemment beaucoup mieux répartie et constante à laisser construire. Dans les communes dénuées de document d'urbanisme, l'Etat peut être un frein aux appétits d'urbanisation côtière, dans la mesure où il est dans ce cas l'autorité qui délivre les droits à construire. Mais, au fur et à mesure que les documents d'urbanisme sont approuvés, son rôle est appelé à devenir plus discret. Cela soulève des interrogations quant à la pertinence du niveau local (communal) pour préserver le patrimoine collectif des zones littorales.

Références

- Adams D., May H. 1992.** The Role of Landowners in the Preparation of Statutory Local Plans, *The Town Planning Review*, vol. 63, n°3, p. 297-323.
- Bingham M. 2001.** Policy Utilisation in Planning Control: Planning Appeals in England's 'Plan-Led' System, *The Town Planning Review*, vol. 72, n°3, p. 321-340.
- Catalan B., Sauri D., Serra P. 2008.** Urban sprawl in the Mediterranean ? Patterns of growth and change in the Barcelona Metropolitan Region (1993-2000), *Landscape and urban planning*, vol. 85, n. 3-4, p. 174-184.
- Celli A., Garcia T. 2002.** L'adaptation à l'insularité du cadre juridique national relatif au littoral: les exemples corse et sarde, *Revue juridique de l'environnement*, n°3, p. 87-98.
- Coglianesi C. 1996.** Litigating within Relationships: Disputes and Disturbance in the Regulatory Process, *Law and Society Review*, vol. 30, p. 735-765.
- Economou D. 1997.** The planning system and rural land use control in Greece: a European perspective, *European Planning Studies*, vol. 5, n.4, p. 461-476.
- Feldman T., Jonas A., 2000.** Sage Scrub Revolution? Property Rights, Political Fragmentation, and Conservation Planning in Southern California under the Federal Endangered Species Act, *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 90, n. 2, p. 256-292.
- Friedman L. 1989** « Litigation and Society », *Annual Review of Sociology*, vol.15, n. 1, p.17-29.
- Galanter M. 1974** « Why the 'Haves' Come Out Ahead: Speculations on the Limits of Legal Change », *Law and Society Review*, vol.9, n. 1, p. 95-160.
- Linnros H., Hallin P. 2001** The Discursive Nature of Environmental Conflicts: The Case of the Öresund Link, *Area*, vol. 33, n°4, p. 391-403.
- Melot R., Paoli J.C. 2012.** Espaces protégés, espaces sanctuarisés ? La loi littoral en Corse, *Economie rurale*, n. 322, p. 60-73.
- Vehbi B., Doratli N. 2010.** Assessing the Impact of Tourism on the Physical Environment of a Small Coastal Town: Girne, Northern Cyprus, *European Planning Studies*, vol. 18, n. 9, p. 1485-1505.
- Vimal R., Géniaux G., Pluvinet P., Napoleone C., Lepart J. 2012.** Detecting threatened biodiversity by urbanization at regional and local scales using an urban sprawl simulation approach: Application on the French Mediterranean region, *Landscape and urban planning*, vol. 104, n. 3-4, p. 343-355.

Notes

¹ Le prix moyen des terrains à bâtir (c'est-à-dire des terrains constructibles en vertu de la réglementation d'urbanisme et équipés en réseaux) en Corse-du-Sud (toutes surfaces confondues) était en 2009 de 100 300 euros/ha (à peu près la moyenne enregistrée dans les départements du Gard et du Vaucluse), soit une valeur moyenne supérieure d'un tiers à celle observée dans le département de Haute-Corse (66 900 euros/ha). Source : base de données Perval (données publiques agrégées).