



HAL
open science

Mieux caractériser les espaces vides : un enjeu pour un aménagement durable du territoire. Application à la commune de Corte, Centre Corse

Caroline Tafani, Santiana Diaz, Véronique Venturini

► To cite this version:

Caroline Tafani, Santiana Diaz, Véronique Venturini. Mieux caractériser les espaces vides : un enjeu pour un aménagement durable du territoire. Application à la commune de Corte, Centre Corse. *Etudes corses et méditerranéennes*, 2022, 86-87, pp.331-347. 10.17180/xvjh-5s68-ch11 . hal-04004405

HAL Id: hal-04004405

<https://hal.inrae.fr/hal-04004405v1>

Submitted on 26 May 2023

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License

CAROLINE TAFANI
SANTIANA DIAZ
VÉRONIQUE VENTURINI

Mieux caractériser les espaces vides : un enjeu pour un aménagement durable du territoire. Application à la commune de Corte, Centre Corse

RÉSUMÉ

L'urbanisation des « espaces vides » ou libres de toute construction est un sujet qui n'a de cesse de faire débat dès lors que l'on cherche à penser un urbanisme durable. En Centre Corse, territoire d'arrière-pays montagnard méditerranéen, ce sujet appelle une réflexion sur le choix et les orientations d'aménagement. Pour éclairer la décision en la matière, nous proposons ici une méthode précisant la façon d'appréhender la mutabilité effective de ces espaces vides, considérant leurs configurations géographiques mais aussi leurs usages au travers du temps.

MOTS-CLÉS

urbanisme durable, Centre Corse, mutabilité, espaces vides.

Towards a better characterization of empty spaces: a challenge for sustainable territorial development. Application to the municipality of Corte, Central Corsica

ABSTRACT

The urbanization of "empty spaces" or areas free of any constructions has been a source of continuous debate in the context of sustainable town planning. In Central Corsica, a mountainous Mediterranean hinterland, the subject calls for reflection on the choice of development orientations. As an aid to decision-making on the topic, we here propose a method specifying ways of apprehending the effective mutability of these empty areas, considering not only their geographical configuration but also the use they have been put to over time.

KEY WORDS

sustainable town planning, Central Corsica, mutability, empty spaces.

INTRODUCTION

Injonction des politiques publiques en matière de développement durable depuis de nombreuses années désormais, la réduction de la consommation des espaces ouverts reste d'actualité. Au cœur des lois Grenelle I et II, de la loi de modernisation agricole (LMA) de 2010, mais aussi des lois Solidarité et renouvellement urbain (SRU) et Accès au logement et urbanisme rénové (ALUR), tenant une place centrale dans le cadre de l'élaboration des schémas de cohérence territoriale (SCoT) et des plans locaux d'urbanisme (PLU), la préservation des espaces naturels et agricoles est un objectif fondamental de développement durable pour les territoires : contribuant au maintien de la biodiversité, de la préservation des ressources, des paysages et du cadre de vie, ces espaces doivent être l'objet d'une attention permanente et renouvelée. D'ailleurs, il convient bien, dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, d'être en mesure de faire la démonstration de la consommation à venir de ces espaces dans le cadre du projet de développement durable proposé. Classiquement, les projections d'urbanisation s'appuient sur des objectifs quantitatifs d'évolution de la démographie et des besoins économiques du territoire. Pourtant, bien souvent, les méthodes de prospective utilisées dans ce cadre ne tiennent que trop peu compte des caractéristiques qualitatives des « espaces vides » (à bâtir) et de leur capacité de mobilisation réelle pour l'urbanisation future.

Afin de remédier à ce problème, nous proposons ici une méthode en deux temps appliquée au territoire de Corte, dans la montagne du Centre Corse. À l'échelle de l'urbaniste, nous développons tout d'abord une analyse en termes de « configurations foncières » afin de délimiter et localiser finement les espaces vides à l'échelle de la tache urbaine de la commune. Ensuite, à une autre échelle, non plus celle de l'urbaniste mais celle de l'architecte, nous nous intéressons à l'historicité des usages des espaces vides à travers le temps pour mettre en évidence leur permanence ou leurs mutations.

C'est ce travail d'analyse des « espaces vides » en Centre Corse, sur la commune de Corte, que nous présentons ici à une double échelle d'analyse. Chacune des échelles correspond à un travail doctoral en cours réalisé au sein de l'UMR CNRS LISA 6240 et visant à éclairer les pratiques actuelles de la planification territoriale tout en interrogeant son opération-

nalisation et sa durabilité. À l'instar de C. Perrin¹, nous nous interrogeons sur « le rôle des règles d'urbanisme dans la morphologie des extensions (péri)urbaines ». Dans la première partie de l'article, nous revenons sur le difficile exercice qu'est la planification territoriale en Corse en général et en Centre Corte *a fortiori*, avant de présenter le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme de Corte, la commune étudiée plus précisément ici. Dans une seconde partie, nous revenons sur la nécessité de définir le caractère urbanisable du foncier et présentons les méthodes proposées pour améliorer l'opérationnalisation de la planification stratégique sur le territoire. Enfin, dans une troisième partie, nous discutons des résultats de l'étude de cas menée sur Corte, Centre Corse.

LA PLANIFICATION TERRITORIALE EN CORSE, UN EXERCICE DIFFICILE

Le contexte particulier de la planification en Corse

En Corse, l'exercice de la planification s'avère toujours quelque peu difficile. Non pas qu'il y ait un « problème corse » mais on observe bien un contexte spécifique à plusieurs égards en matière d'urbanisme. Tout d'abord, ce contexte est spécifique dans la mesure où la réglementation n'est pas tout à fait la même qu'ailleurs en France métropolitaine. Contrairement à d'autres régions similaires, la Corse a pu expérimenter l'élaboration d'un document de planification régional, le Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC), qui vaut directive territoriale d'aménagement² (DTA) et qui permettait des adaptations territoriales des lois Littoral et Montagne³. Ensuite, le contexte s'avère particulier dans la mesure où un grand nombre de documents d'urbanisme élaborés se voient annulés⁴ par le tribunal administratif de

1. PERRIN Coline, « L'intervention publique locale sur le marché foncier agricole. L'exemple de Lavérune, dans l'Hérault », *Pour*, vol. 220, n° 4, 2013, p. 207-216

2. Opposable aux tiers donc.

3. DOUAY Nicolas, « La planification urbaine française : théories, normes juridiques et défis pour la pratique », *L'information géographique*, Vol. 77, n° 3, 2013, p. 45.

4. Suite à une procédure engagée par des associations de défense de l'environnement, comme U Levante, nombreux sont les documents d'urbanisme annulés totalement ou partiellement pour non-respect de l'application de la loi Littoral de 1986.

Bastia, notamment sur le littoral⁵. Cette situation tend d'ailleurs à profiter aux tenants d'une urbanisation plus souple, moins bridée, dans la mesure où le vide juridique laissé dans l'attente d'un document arrêté conduit à l'octroi d'un grand nombre de permis de construire. Toujours est-il que, encore à ce jour, nombreuses sont les communes sans document de planification en vigueur. Pour donner les chiffres, sur les 360 communes que compte l'île, 53 PLU et 81 cartes communales sont arrêtés en date d'avril 2020 (37 % des communes). À peine 16 % des communes ont mis leur document en compatibilité avec le PADDUC à ce jour. Le Centre Corse, seul territoire de l'île sans façade maritime, ne fait pas figure d'exception comme l'illustre la figure suivante (fig. 1).

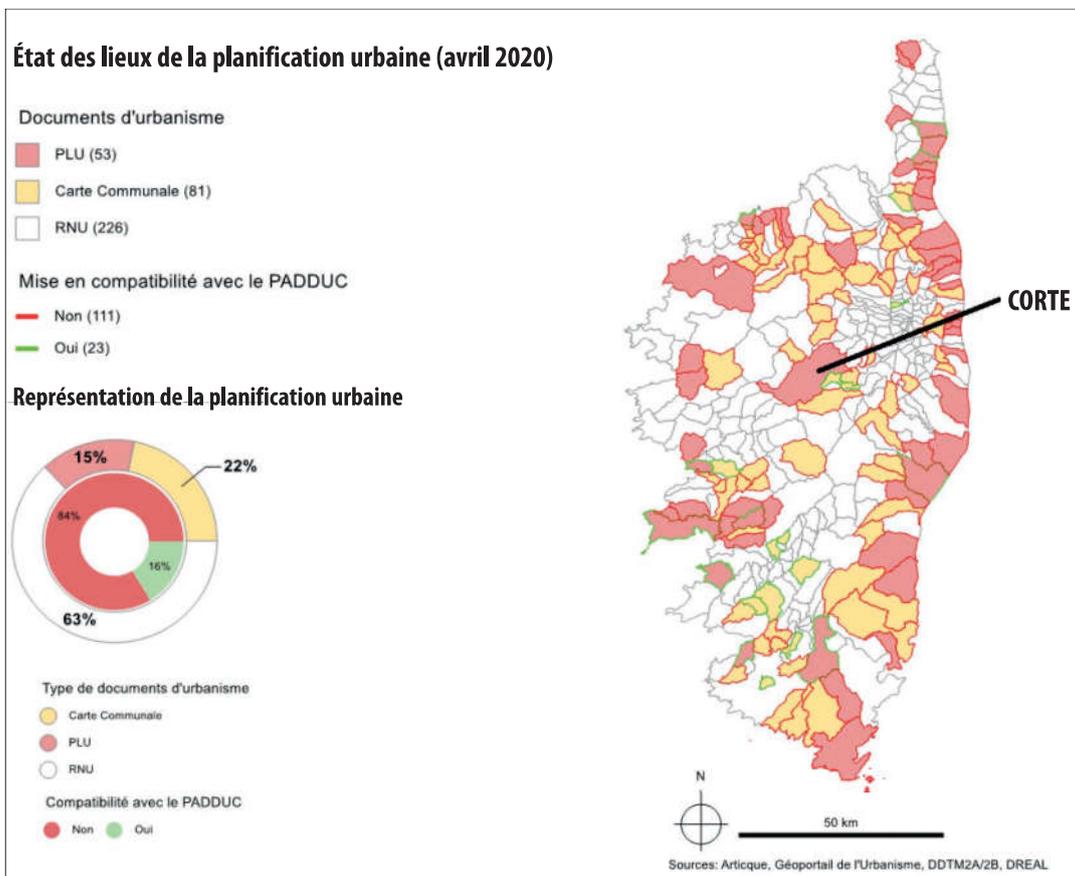


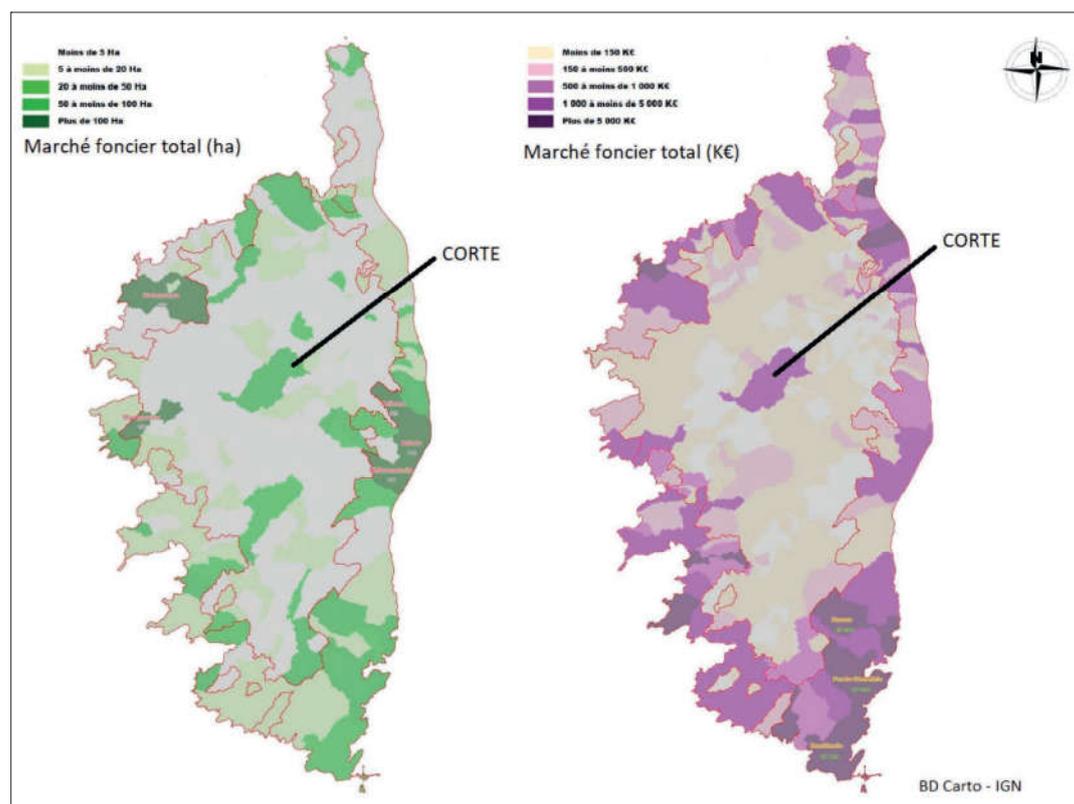
Figure 1. Carte des documents d'urbanisme opposables en Corse (source: DDTM)

5. MELOT Romain et PAOLI Jean Christophe, « Espaces protégés, espaces sanctuarisés? Conflits autour de la loi Littoral en Corse », *Économie rurale* [en ligne], 332 | novembre-décembre 2012.

Corte mis à part, où le PLU est en cours de révision, rares sont les PLU élaborés en Centre Corse. Mais certainement pas pour les mêmes raisons que sur le littoral : les enjeux fonciers et les conflits d'usage ne sont pas aussi aigus que dans les plaines côtières⁶ et c'est plutôt l'atonie du marché foncier qui caractérise les communes du Centre et qui conduit plutôt à élaborer des cartes communales, moins contraignantes et moins lourdes à porter.

Le foncier en Centre Corse, entre ouverture à l'urbanisation et marché atone

Comme l'illustre la carte ci-dessous (SAFER Corse, 2020), le marché foncier est peu dynamique au cœur de l'île, à l'exception de Corte, ville centre qui accueille l'université de Corse ainsi que de nombreuses stations



6. TAFANI Caroline, « Littoral corse : entre préservation de la nature et urbanisation, quelle place pour les terres agricoles? », *Méditerranée*, n°115, 2010, p. 79-91 (DOI : <https://doi.org/10.4000/mediterranee.5216>).

de travail de la fonction publique (office de l'environnement de la Corse, Parc naturel régional, Conservatoire botanique de Corse, Office national des forêts, musée de la Corse, sous-préfecture, etc.).

Drainant l'essentiel de l'activité économique, Corte fait ici figure d'exception en matière d'attractivité démographique et économique (fig.2). Aussi, pour faire face aux fortes demandes en logements (y compris pour répondre aux besoins en logement étudiants) et en zones d'activités, la ville révise-t-elle actuellement son PLU. Cette révision du document d'urbanisme est une opportunité intéressante pour les élus de réfléchir à la façon d'identifier au mieux les espaces à urbaniser.

Des projections spatiales difficiles à ajuster

Actuellement en révision, le PLU de Corte doit être rendu compatible avec le PADDUC voté en 2015 et notamment, avec la carte des espaces stratégiques agricoles revotée en novembre 2020. Un temps annulée pour vice de forme, celle-ci est de nouveau opposable aux documents d'urbanisme et vise à préserver quelque 100 000 hectares de foncier agricole exploité et/ou exploitable. Exercice difficile compte tenu de la démultiplication des normes⁷, la planification stratégique de la commune de Corte s'appuie sur un Plan d'aménagement et de développement durable qui se veut modéré en matière de consommation des espaces ouverts : le PLU entend s'astreindre à « une obligation de maîtrise de l'urbanisation » en répondant à « des objectifs de modération de consommation de l'espace⁸ ». Si l'on considère les moutures précédentes du document d'urbanisme communal (POS puis PLU), on peut dire que l'urbanisation s'est faite le long des axes viaires et par l'ouverture de poches à l'urbanisation tantôt en continuité du bâti existant, tantôt comme enclaves dans le paysage.

Cette urbanisation s'est aussi faite aux dépens du maintien de formes urbaines vernaculaires. L'enjeu actuel est donc de maîtriser les extensions urbaines pour répondre aux besoins d'expansion économique, du développement de l'université et des infrastructures culturelles, tout en évitant le mitage et en prônant la densification⁹. Or, selon nous, se

7. On pense notamment aussi à tous les zonages et ceintures vertes. MARTIN Samuel, « Défendre l'espace agricole : l'accumulation des textes », in *Terres agricoles périurbaines. Une gouvernance foncière en construction*, Versailles, Éditions Quae, 2013, p. 71-90.

8. Ville de Corte, *Projet d'aménagement et de développement durable*, PLU, 2016, 9.14

9. *Ibidem*.

fonder sur les seules projections démographiques et économiques ne permet pas de rendre compte au mieux de ce que nous appelons ici la mutabilité des espaces à urbaniser : c'est-à-dire de la capacité pour un espace dont la vocation est « à bâtir » d'être effectivement urbanisé sur la durée d'application du document en vigueur.

LA MUTABILITÉ DES ESPACES À BÂTIR EN QUESTION

Définir ce qu'est un espace urbanisable, un enjeu pour un aménagement durable

Depuis la loi d'orientation foncière (LOF) de 1967, la localisation du foncier libre est stratégique pour la mise en œuvre des projets d'aménagement. Essentiellement fondé sur des critères quantitatifs, le caractère urbanisable d'une parcelle relève de l'estimation des projections démographiques et économiques de la commune. Pourtant, en dépit du cadre législatif particulièrement contraignant (voir introduction), l'on constate que ces projections n'enrayent en rien l'ouverture à l'urbanisation d'espaces agricoles et naturels très largement consommés. Au contraire, ce cadre d'évaluation semble particulièrement inadapté, au regard notamment des méthodes d'élaboration et grilles d'analyse des territoires proposées pour mettre en œuvre les grandes orientations stratégiques du législateur, à savoir la réduction de la consommation des espaces ouverts. « [...] L'urbanisation étalée est aussi l'objet d'une fabrique réglementaire dans les territoires ruraux et périurbains. Or, si cette urbanisation reste encore largement la règle dans de nombreuses communes, c'est en grande partie parce qu'elle est organisée comme telle par la réglementation que les élus choisissent d'adopter¹⁰ ».

Aussi, semble-t-il nécessaire de s'interroger sur le caractère urbanisable d'une parcelle ou d'une unité foncière, concept déterminant dans l'appréhension des conditions effectives d'urbanisation des sites. Au-delà de la régulation des conflits d'usage induits par l'ouverture à l'urbanisation¹¹, les

10. MELOT Romain, DELATTRE Laurence et NAPOLÉONE Claude, « Construire dans les espaces agricoles et naturels. La planification d'urbanisme en région provençale », *Études rurales*, 2018. Vol. 201, n° 1, p. 118-139.

11. DESJARDINS Xavier, « Formes urbaines », CNRS Editions, 104000/Books.editions-cnrs 10658, 2017. EUZEN Agathe, EYMARD Laurence, GAILL Françoise, *Le développement durable à découvert*,

documents d'urbanisme locaux sont le lieu de la prise de décision de ce qui relève de l'urbanisable, ou de l'inconstructible. C'est effectivement dans ce contexte et lors de leur élaboration que se joue la mutabilité des sols. Ainsi proposons-nous une méthode innovante d'accompagnement de l'élaboration des documents d'urbanisme qui permette de mieux appréhender la mutabilité des espaces vides (à bâtir), et donc le caractère urbanisable des parcelles et/ou unités foncières.

Localiser les espaces vides à partir de l'identification des configurations spatiales du foncier : proposition méthodologique

La méthode proposée consiste à apporter une vision plus cohérente de l'urbanisme local et des modalités d'observation du foncier plus approfondies dans l'exercice de la planification : en intégrant les caractéristiques liées à la situation juridique, à la structure et l'agencement du foncier, nous pouvons envisager une lecture plus fine des interstices non bâtis et de leurs usages potentiels. Aussi, le concept de configuration spatiale du foncier en tant « qu'agencement et structuration des caractéristiques du foncier issus de choix successifs¹² » peut apparaître comme une approche particulièrement intéressante dans la démarche planificatrice mais également en tant que méthode d'évaluation des politiques publiques. Cette proposition devrait permettre de fixer un cadre plus précis quant aux potentialités foncières réelles des territoires tout en s'inscrivant dans les objectifs inhérents au référentiel global de l'aménagement du territoire et de la construction d'un projet local de développement¹³. La méthode procède de plusieurs étapes comme le synthétise le tableau ci-dessous.

CNRS Éditions, 2013, p. 108-109. TORRE André, AZNAR Olivier, BONIN Muriel, CARON Armelle, CHIA Eduardo, GALMAN Marina, LEFRANC Christine, MELOT Romain, GUERIN Marc, JEANNEAUX Philippe, PAOLI Jean Christophe, SALAZAR M.I., THINON Pascal, KIRAT Thierry, « Conflits et tensions autour des usages de l'espace dans les territoires ruraux et périurbains. Le cas de six zones géographiques françaises », *Revue d'économie régionale & urbaine*, n° 3, août 2006, p. 415-453. MARTIN Samuel, BERTRAND Nathalie, ROUSIER Nicole, « Les documents d'urbanisme, un outil pour la régulation des conflits d'usage de l'espace agricole périurbain ? », *Géographie, économie, société*, Vol. 8, n° 3, 19 septembre 2006, p. 329-350.

12. PUMAIN Denise, « Les configurations », *Hypergeo*, 2004.

13. DOUAY Nicolas, « La planification urbaine française, *op. cit.*

	Méthode classique	Méthode proposée
Identifier le foncier	Localisation et quantification des surfaces non bâties situées à l'intérieur des espaces urbanisés.	
Caractériser le foncier	Application d'un coefficient de rétention foncière. Application d'un indicateur de surfaces minimum (> 300 m ²).	Analyse de la situation géographique. Analyse des droits d'usages et de propriété ¹⁴ .
Quantifier et qualifier le foncier	Bilans fonciers : évaluation des surfaces libres situées dans les espaces urbanisés.	Typologie du foncier libre fondée sur la caractérisation du foncier intégrée aux bilans fonciers

Tableau 1. Comparatif des méthodes d'identification et de l'analyse des capacités résiduelles.

– Premièrement, à partir de la localisation et de la délimitation de la tâche urbaine, il convient d'identifier les interstices non bâtis. Cette première approche permet de mettre en évidence et de quantifier l'ensemble des parcelles libres de toute construction. Pour ce faire, les outils utilisés sont relativement variés et permettent d'avoir une vision précise et fine des enveloppes urbaines : photographie aérienne, actualisation des autorisations d'urbanisme, exploitation des bases de données SITADEL, BD Topo, Mode d'occupation des sols, fichiers fonciers et enfin des documents d'urbanisme locaux lorsqu'ils existent¹⁵. L'ensemble de ces éléments, synthétisé aux moyens de cartographies, permet ainsi de délimiter les espaces urbanisés et de localiser les parcelles non bâties.

– Une fois les espaces urbanisés délimités, la méthode consiste donc à identifier et à qualifier le potentiel foncier restant à bâtir à partir d'une lecture foncière fondée sur la localisation des parcelles libres de toute construction et leur qualification, dans l'idée de soutenir un urbanisme plus durable qui limiterait l'étalement urbain et qui participerait à la densification de la tâche urbaine¹⁶. Cette seconde étape consiste à consi-

14. Voir ci-après.

15. CEREMA, *La consommation d'espaces par l'urbanisation : Panorama des méthodes d'évaluation*, Certu, Lyon, 2011. CETE Méditerranée, « Méthodologie d'analyse de la capacité résiduelle des documents d'urbanisme. Application à la mise en œuvre du Pacte Foncier des Alpes Maritimes », *Connaître le territoire*, Certu, 2012. CETE Nord-Picardie, *Observer et caractériser les dynamiques foncières*, Certu, 2013.

16. ROUSSEAU Frédéric, « Une méthode d'analyse pour mesurer l'impact des documents d'urbanisme sur la maîtrise de l'étalement urbain : l'exemple de La Rochelle, France », *VertigO*, Vol. 9, n° 2, 23 septembre 2009. Observatoire du développement durable en corse, *Étude*

dérer la situation géographique en tant qu'indicateur des contraintes du site et de ses modalités d'accès. Cette analyse fondée sur l'étude de la topographie et de l'accessibilité (BD Topo, documents d'urbanisme existants, cadastre) doit permettre d'offrir une première appréciation du caractère urbanisable des parcelles libres. Cette approche permet ainsi de mettre en exergue un certain nombre de parcelles non bâties enclavées situées au sein de l'enveloppe urbaine et apparaissant comme des dents creuses ne pouvant être urbanisées. Puis, afin de compléter la lecture à travers l'analyse des droits d'usages et de propriétés, il convient d'identifier les parcelles composées de plus de trois propriétaires et dont les dates de mutation sont antérieures à dix ans¹⁷. L'objectif de cette analyse vise à identifier et recenser les parcelles libres en indivision, qui ne pourraient être mobilisées et urbanisées à court et moyen termes. Cette incidence aurait un double effet au sein des documents de planification : d'une part, les objectifs de densification fixés dans les documents d'urbanisme ne pourraient être atteints en raison du caractère inexploitable de ces parcelles, car, bien souvent, malgré le caractère contraignant du site, les parcelles enclavées sont inscrites dans les stocks de foncier libre des documents d'urbanisme ; d'autre part, cette absence de prise en compte de l'accessibilité pourrait avoir une incidence également sur la lisibilité urbaine soulevant la question de l'intégration des nouvelles constructions dans les formes urbaines et pourrait générer des ruptures et des discontinuités au sein du tissu bâti existant.

Les résultats sont éloquents (voir *infra*). Appliquée au quartier Saint-Pancrace¹⁸, la différence entre la démarche usuelle et notre approche (voir tableau 1) met en évidence un différentiel de près de 7 hectares à l'échelle du quartier analysé (soit 49 % de l'ensemble des capacités résiduelles).

méthodologique pour la qualification et la quantification des surfaces urbanisées entre 1970 et 2010 par l'analyse des fichiers fonciers, mai 2015.

17. BAUELLE Guy, VIGNERON Glenn, « Un outil stratégique de densification : le référentiel foncier, l'exemple de l'agglomération de Vannes », *La revue foncière*, n° 17, 2017, p. 11-16. BERTHIER Bruno, « Le phénomène d'urbanisation et le délitement des usages collectifs du sol en montagne », *L'urbanisation de la montagne. Observations depuis le versant juridique*, Colloque de Chambéry, 24-25 mai 2012, Lextenso Éditions, 2012, p. 29-42. CEREMA, *Approche de la rétention foncière dans le Pas-de-Calais*, juin 2016. GUERINGER Alain, « Systèmes fonciers locaux : une approche de la question foncière à partir d'études de cas en moyenne montagne française », *Géocarrefour*, 2008, vol. 83, n° 4, p. 321-329.

18. D'urbanisation relativement récente et qui présente encore un certain nombre de dents creuses.

Modéliser l'évolution des formes urbaines à partir des espaces vides : une perspective à ouvrir

À une autre échelle, la connaissance de l'évolution des espaces vides doit nous permettre de renseigner l'architecte-urbaniste sur le rapport entre publicisation et privatisation des espaces. En effet, les usages de ces espaces ont évolué avec l'histoire de la ville : jardins partagés situés autour des villages, placettes, voies d'accès sont aujourd'hui des espaces remodelés par l'urbanisme contemporain et en voie de privatisation dans une grande majorité de situations. Dorénavant, les espaces vides renvoient soit à des dents creuses privées (voir *supra*), soit au nouveau réseau viaire tracé récemment (voir *infra*). Ainsi, une lecture géo-historique fine des formes urbaines par l'analyse morphologique¹⁹ doit permettre d'apprécier ces évolutions. Afin de comprendre ces mutations, il sera ici analysé le quartier résidentiel récent de Saint-Pancrace. L'analyse morphologique de Saint-Pancrace permettra de comprendre comment les formes urbaines contemporaines de ce quartier appauvrissent les pratiques sociales de l'espace public.

RÉSULTATS : DE L'IDENTIFICATION DES ESPACES VIDES À SAINT PANCRACE

La méthode dite des configurations foncières appliquée à Saint-Pancrace

Suivant la méthode exposée précédemment (voir *supra*), on identifie à Saint-Pancrace 13,8 ha d'interstices non bâtis, 4,4 ha de parcelles enclavées et 2,6 ha de parcelle en indivision²⁰. Il en résulte un résiduel non bâti mobilisable pour l'urbanisation de 6,8 ha (tab. 2).

19. Le système morphologique est composé des éléments de base de la forme urbaine (parcellaire, viaire, bâti, site), des modes d'organisation (le tissu urbain) et des logiques spontanées ou réglementées qui en évoluant au gré du temps, ont formé la structure actuelle du système morphologique (ALLAIN Rémy, *Morphologie urbaine. Géographie, aménagement et architecture de la ville*, Paris, Armand Colin, 2004, 256 p).

20. Il convient d'identifier l'ensemble des parcelles présentant plus de trois propriétaires et dont les dates de mutations sont anciennes (supérieures à 10 ans). Voir GUERINGER, art. cité, et BAUELLE et VIGNERON, art. cité).

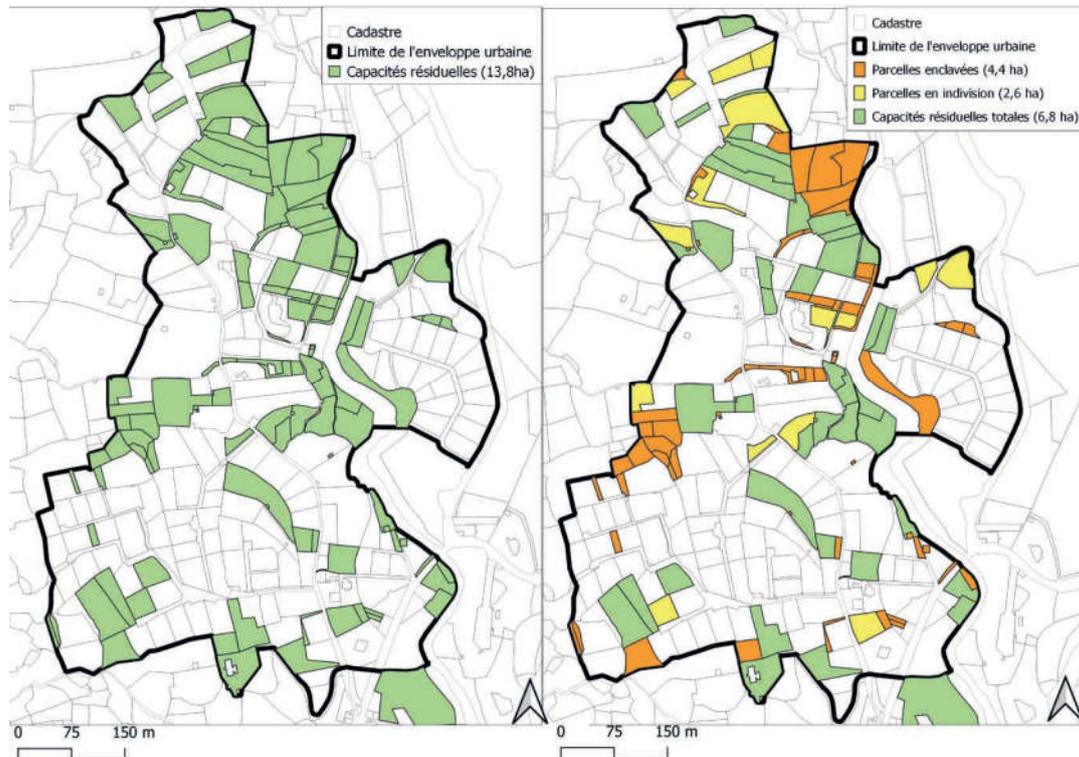
	Surfaces (en ha)	% à l'échelle de l'enveloppe urbaine
Interstices non bâtis	13,8	100
Indicateur n° 1 : Situation géographique (Parcelles enclavées)	4,4	32 %
Indicateur n° 2 : Situation juridique (Parcelles en indivisions)	2,6	19 %
Capacités résiduelles avec configurations spatiales du foncier (Bilan foncier)	6,8	49 %

Tableau 2. Évaluation des capacités résiduelles à partir de l'identification des configurations spatiales du foncier. Sources : Cadastre, fichiers fonciers (MAJIC)

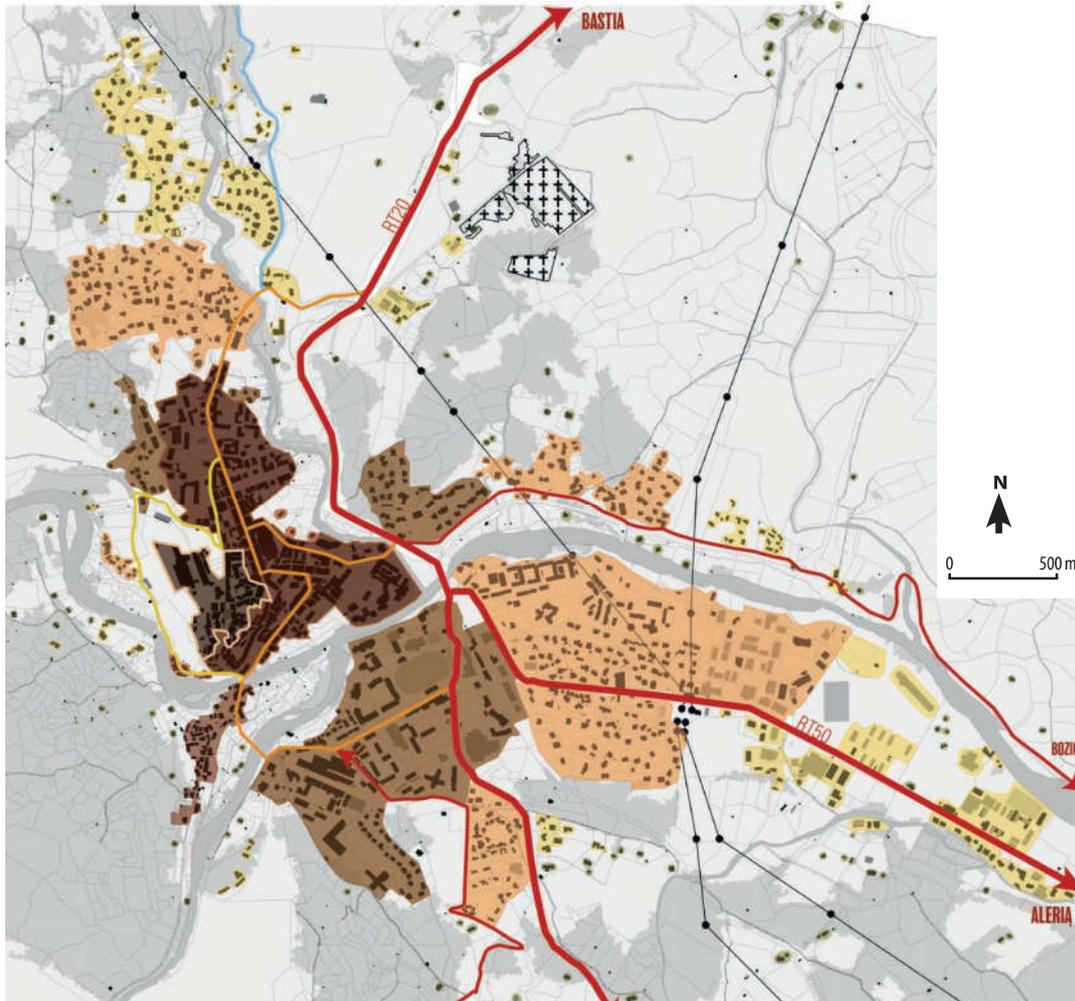
La lecture des cartes associées à ces résultats met clairement en évidence la différence d'évaluation de stock de foncier libre urbanisable (fig. 3).

Cet écart interroge l'efficacité des politiques publiques établies sur la base des méthodes usuelles. Cependant, la prise en compte des « configurations foncières » dans la méthode proposée ne consiste pas à remettre complètement en question la pratique planificatrice mais bien de révéler le potentiel foncier réellement mutable des formes urbaines afin de renforcer l'opérationnalité des documents d'urbanisme. La mise en pratique de cette proposition méthodologique permet également de construire une typologie foncière à l'échelle du territoire cortenais. Cette catégorisation du foncier s'observe à partir notamment de la morphologie urbaine (fig. 4). En croisant les différents tissus urbains (centre-ville, extension périphérique et périurbaine) avec les configurations foncières, nous pouvons observer certaines nuances quant à la représentation et la récurrence des indicateurs géographiques et juridiques.

Les interstices non bâtis situés dans le centre-ville présentent une situation peu favorable à la densification. Les parcelles en indivision élevée sont nombreuses (25,8 %) et le taux d'enclavement du foncier libre faible (7,2 %). Cependant, le caractère particulièrement concentré du bâti fait état de parcelles relativement réduites avec des surfaces peu étendues ne permettant pas l'intégration de constructions (41 %). Par conséquent, on retrouve des interstices non bâtis peu mutables mais qui peuvent faire l'objet d'une intégration dans l'espace public dans l'optique de consolider des coutures urbaines (aménagement de places publiques, squares, cheminements piétons etc.). À l'inverse, les interstices non bâtis



situés dans la périphérie dense du territoire cortenais (première couronne d'extension), témoignent d'une situation juridique régularisée avec une faible représentation de l'indivision (8,2 %), un taux d'enclavement peu important (8 %). Cette approche est liée notamment au caractère relativement récent de l'urbanisation présentant des formes architecturales cohérentes et à une situation géographique peu accidentée (plaine). Ainsi, les dents creuses situées dans ces espaces offrent des perspectives de densification particulièrement intéressantes pouvant absorber la consommation foncière projetée dans les documents de planification. Enfin, les interstices non bâtis situés dans la périphérie diffuse (seconde couronne d'extension) présentent des caractéristiques particulièrement complexes en cumulant une relative irrégularité juridique (21 %) et des contraintes d'accessibilité (28,2 %). Cette approche peut être liée au caractère récent et peu maîtrisé de l'urbanisation et notamment au développement de formes diffuses (maisons individuelles) sans véritable



Analyse de la morphologie urbaine de la ville de Corte

Caractéristiques du développement urbain

- Un centre ancien caractéristique des villes d'origine génoise implanté en aval d'un site défensif, le Nid d'aigle
- Un centre ville dense et compacte présentant un maillage structuré le long des axes de communication
- Une périphérie présentant un bâti collectif et peu dense et un maillage relativement structuré
- Une périphérie marquée par la présence d'un bâti individuel organisé sous forme de pavillons et de lotissements
- Un développement urbain périphérique plus diffus et éloigné du centre ville marqué par de faibles densités et un manque de continuité urbaine
- Un bâti diffus et isolé, dispersé sur le territoire cortenais

Maillage et structuration du tissu urbain

Un maillage du territoire organisé par un réseau viaire principal polarisant

- Voies principales structurantes à l'échelle du territoire
- Voies secondaires structurantes à l'échelle du territoire

Un maillage urbain structuré

- Une trame viaire principale formant une armature urbaine relativement efficiente
- Un réseau d'axes secondaires renforçant la desserte de l'armature urbaine

Figure 4. Morphologie urbaine à l'échelle des espaces urbanisés sur le territoire de Corte (source : cadastre).

structuration. Ces caractéristiques ont contribué ainsi à faire apparaître des interstices non bâtis peu mutables dont l'absence de régularité juridique a conduit à engendrer et maintenir l'enclavement des parcelles.

La forme urbaine de Saint-Pancrace : une analyse en termes de publicisation²¹

Saint-Pancrace, au nord-ouest de la ville, fait partie de cette urbanisation récente du XX^e siècle. Sa morphologie urbaine est très caractéristique d'une urbanisation contemporaine, contrairement à ce que l'on pourrait retrouver dans le hameau E Scaraveglie par exemple (placettes, pas-de-porte communs, etc.). En effet, dans cet espace urbain de Saint-Pancrace, les limites entre l'espace public et l'espace privé sont très nettement apparentes. Les parcelles sont toutes délimitées par des clôtures. La gestion de l'espace public (voirie essentiellement) y est donc facilitée. Cependant, il n'y a pas de place ou placette. Il n'y a qu'un seul trottoir d'une longueur totale de quelques décamètres sur l'ensemble du quartier. L'espace public est uniquement dédié à la circulation automobile et aux parkings. L'analyse des formes urbaines du quartier Saint-Pancrace, permettra de mettre en avant les potentielles causes de ce phénomène concernant l'utilisation de l'espace public. L'ortho-photographie de 1951 (IGN) montre que cette zone de Corte n'était quasiment pas urbanisée. En effet, cette partie de la ville était dédiée à la vigne, aux terres labourables, aux pacages et elle comptait quelques dépendances agricoles. Aujourd'hui, Saint-Pancrace s'est largement urbanisé et forme une poche d'habitat individuel au sud-est du quartier, le long du cours d'eau l'Orta et en continuité avec le centre histoire de Corte (fig. 5).

Le type bâti du quartier est très clairement identifié en tant que lotissements d'habitations individuelles, c'est-à-dire des parcelles moyennes permettant l'agrément de jardins, sur lesquelles la maison est construite au centre et dont la parcelle est fermée par différents types de clôtures (murs enduits, murs en pierre, grillage, haie...). En somme, la description des formes urbaines de ce quartier donne des éléments précis qui permettent de le qualifier de lotissement d'habitat individuel. L'agencement actuel des formes urbaines ne permet pas de composer

21. PINON Pierre et DUPRÉ-HENRY Dominique, *Lire et composer l'espace public*, Paris, Éditions STU, 1992, 79 p.



Figure 5. Urbanisation de Saint-Pancrace aujourd'hui (source: IGN, 2019).

une diversité d'usages de l'espace public. L'espace public est la voirie. La force de ce type de tissu urbain est la diversité des clôtures qui marquent une individualité propre à chaque rue.

CONCLUSION

En guise de conclusion, nous proposons une typologie des orientations d'aménagement qu'il serait intéressant de mettre en œuvre, compte tenu de la mutabilité potentielle des parcelles, en fonction du tissu urbain dans lesquelles elles se situent :

Centre-ville	Première couronne d'extension	Seconde couronne d'extension
Beaucoup d'indivision Petites parcelles enclavées	Faible indivision Faible enclavement	Indivision moyenne Enclavement
Renforcer l'espace public	Dents creuses mutables	Mutabilité faible

Tableau 3. Stratégies d'aménagement des parcelles mutables en fonction du tissu urbain.

Si le centre-ville se caractérise par de nombreuses parcelles en indivision et de petites parcelles enclavées, la mutabilité potentielle des terrains étant limitée, la stratégie d'aménagement de ce tissu urbain consisterait surtout à renforcer l'espace public dans l'optique de rendre le territoire plus vivable²² et convivial. Au sein de la première couronne d'extension, qui se distingue du centre-ville par une accessibilité relativement forte et une faible indivision, on relève un certain nombre de dents creuses mutables qui pourraient être comblées à l'avenir dans une démarche de densification de l'espace urbain. Enfin, la seconde couronne d'extension du centre-ville est caractérisée par une indivision moyenne et un enclavement relativement important. La mutabilité des parcelles s'avère donc relativement faible. Au sein de ce tissu urbain, l'on pourrait penser le maintien d'espaces préservés et le développement de projets alternatifs à l'urbanisation comme la mobilisation du foncier pour l'installation de micro-fermes en maraîchage d'hiver pour nourrir les populations locales. Soit, en définitive, la prise en compte des deux variables clés que sont l'indivision et l'enclavement des parcelles pour comprendre la mutabilité des tissus urbains s'avère stimulante dans le contexte corse pour penser l'avenir de l'aménagement du territoire.



22. Du point de vue des sociabilités.