

MAÎTRISE FONCIERE & JEU D'ACTEURS

La planification stratégique en Corse : fondement de la maîtrise foncière ?

Véronique VENTURINI

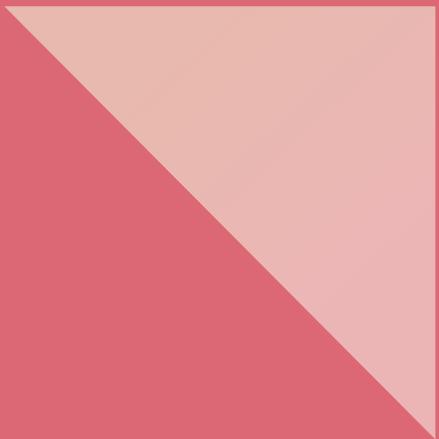
Docteur en Géographie, Università di Corsica Pasquale Paoli

Colloque "ESPACE PUBLIC & AMENAGEMENT"

6 Juillet 2023 - Ajaccio

Sommaire

- 1** **Le constat de départ :
La mise en oeuvre de la planification insulaire en question**
- 2** **Le foncier : point de blocage ou levier d'action ?**
- 3** **La question de la stratégie foncière intégrée à la stratégie de planification**



1 La mise en œuvre de la planification insulaire en question

1 LA MISE EN OEUVRE DE LA PLANIFICATION INSULAIRE EN QUESTION

Tout d'abord deux constats :



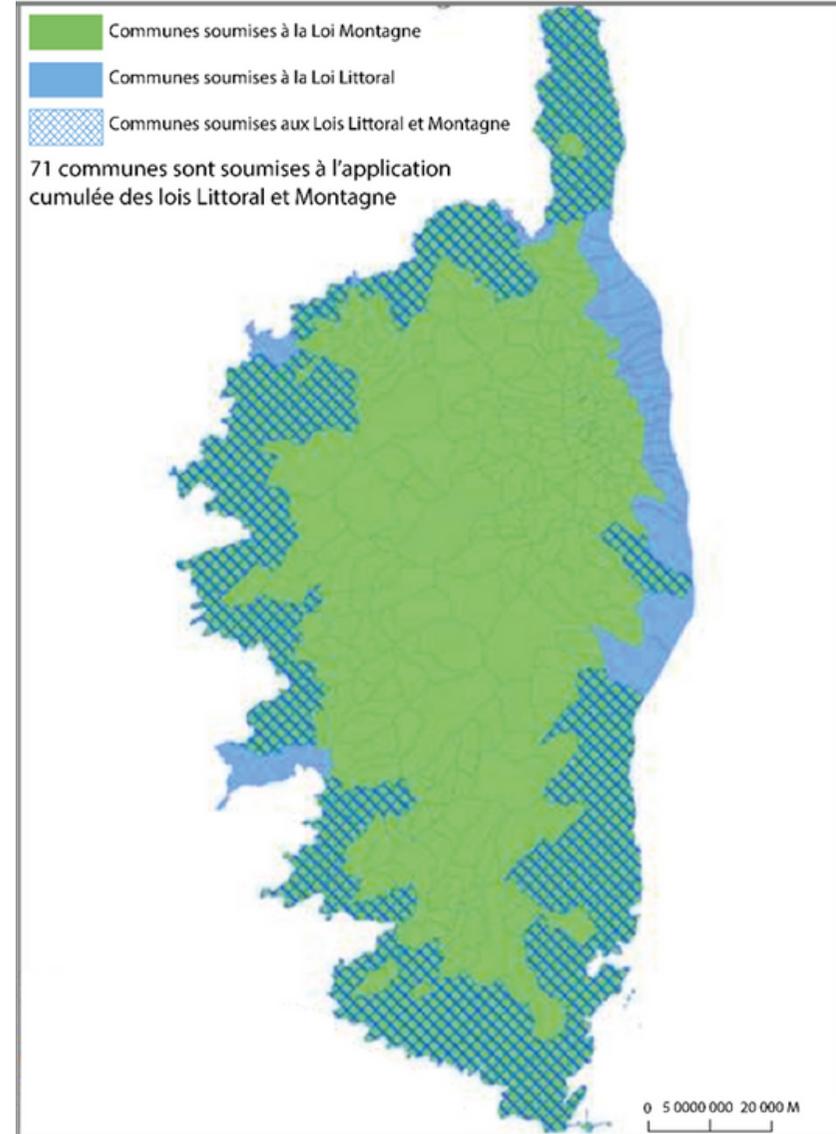
Une urbanisation débridée sur le littoral et un foncier sous tension (Tafani, 2010; Melot, Paoli 2012; Prunetti et al. 2015) : un contexte de développement urbano-touristique.



Une forte représentation de communes soumises à la Loi Littoral et à la Loi Montagne .

Ces situations et spécificités réglementaires interrogent la déclinaison de la planification en Corse pour encadrer le développement insulaire

LES COMMUNES SOUMISES A LA LOI LITTORAL ET LA LOI MONTAGNE



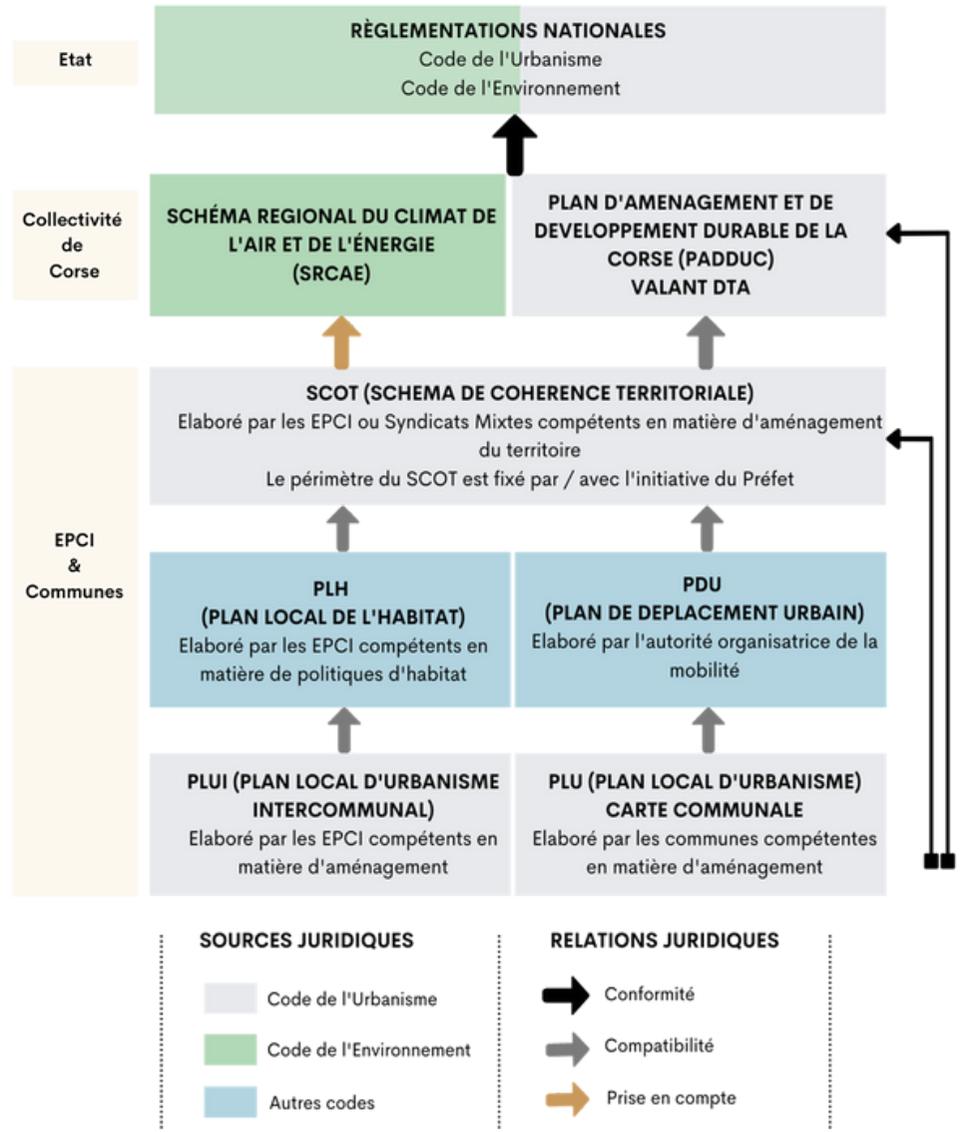
Carte des communes soumises à la loi Montagne, Littoral et mixtes

1 LA MISE EN OEUVRE DE LA PLANIFICATION INSULAIRE EN QUESTION

LE PADDUC ET SA DÉCLINAISON

Un mode de gouvernance et une déclinaison spécifique en matière de planification stratégique (Fazi, 2005; Moretti, 2010).

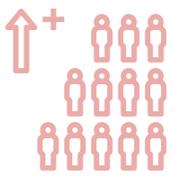
LE SYSTEME DE PLANIFICATION TERRITORIAL EN CORSE



1 LA MISE EN OEUVRE DE LA PLANIFICATION INSULAIRE EN QUESTION



Une politique d'aménagement fondée sur le concept de planification stratégique spatialisée



1

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

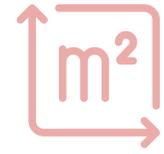
L'observation des dynamiques et des caractéristiques démographiques du territoire doit permettre d'établir les projections de développement et d'accroissement de la population sur la période d'application du document de planification



2

ESTIMATION DU PARC DE LOGEMENTS

La projection démographique permet d'estimer le nombre de logements à bâtir nécessaires au regard de la composition des ménages, afin d'accueillir cette nouvelle population



3

DÉFINITION DES SURFACES À BÂTIR

L'estimation des surfaces à urbaniser est fixée selon l'évaluation des surfaces bâties moyennes et des typologies de logements (individuel, intermédiaire, collectif)

1

LA MISE EN OEUVRE DE LA PLANIFICATION INSULAIRE EN QUESTION



Les outils proposés par la planification en faveur de l'aménagement de l'espace

PADDUC



Secteurs d'Enjeux Régionaux

Identification d'espaces d'intérêt régional nécessitant une vision d'aménagement d'ensemble dans le cadre de l'élaboration et la rédaction des documents d'urbanisme locaux

SCOT



Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

Détermine les choix en terme d'aménagement de l'espace : réponse aux besoins fonciers et déclinaison d'orientations et de prescriptions

PLU & PLUi



Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Vision opérationnelle de l'aménagement de l'espace quantitative et qualitative (thématique et sectorielle)



Emplacements Réservés (ER)

Servitude permettant de réserver une emprise foncière à des fins d'affectation prédéterminée



Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Servitude d'inconstructibilité temporaire (5 ans) permettant de figer les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement sans destination précise

1 LA MISE EN OEUVRE DE LA PLANIFICATION INSULAIRE EN QUESTION

✘ Et pourtant ... peu de document d'urbanisme opposables



Une faible représentation de documents de projets (PLUI & PLUI)



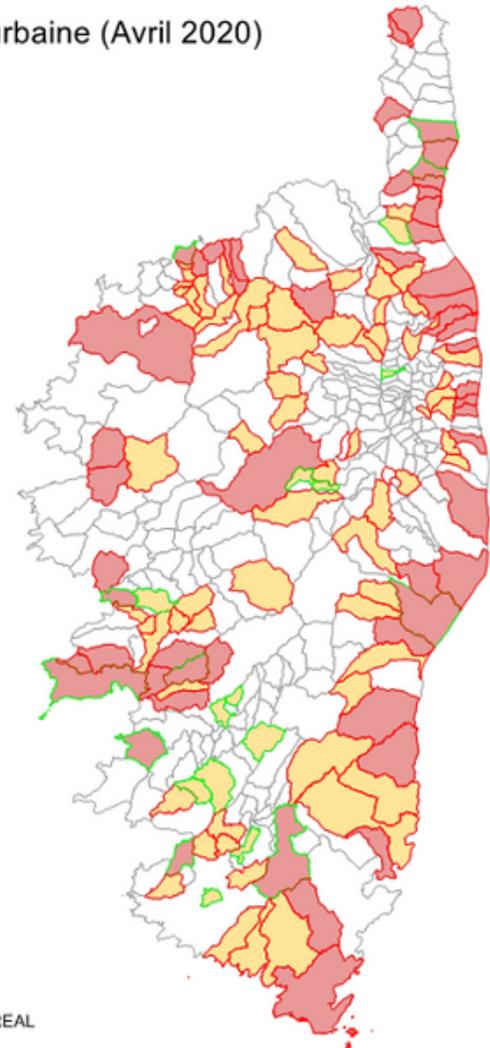
Une large majorité de communes soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU)



Une absence de documents d'urbanisme compatibles avec les principes règlementaires du PADDUC

Etat des lieux de la planification urbaine (Avril 2020)

- Documents d'urbanisme
 - PLU (53)
 - Carte Communale (81)
 - RNU (226)
- Mise en compatibilité avec le PADDUC
 - Non (111)
 - Oui (23)



Sources: Artique, Géoportail de l'Urbanisme, DDTM2A/2B, DREAL

1

LA MISE EN OEUVRE DE LA PLANIFICATION INSULAIRE EN QUESTION

DANS QUELLE MESURE L'OBSERVATION FONCIERE
INTÉGRÉE A LA DÉMARCHE PLANIFICATRICE PEUT-ELLE
AMÉLIORER L'OPÉRATIONNALITE DES DOCUMENTS
D'URBANISME LOCAUX



2 Le foncier : point de blocage ou levier d'action ?

**LE FONCIER : UN INDICATEUR
MULTIFACETTES****SITUATION
GÉOGRAPHIQUE**

Parcelles présentant des contraintes liées à leur accessibilité et leur topographie

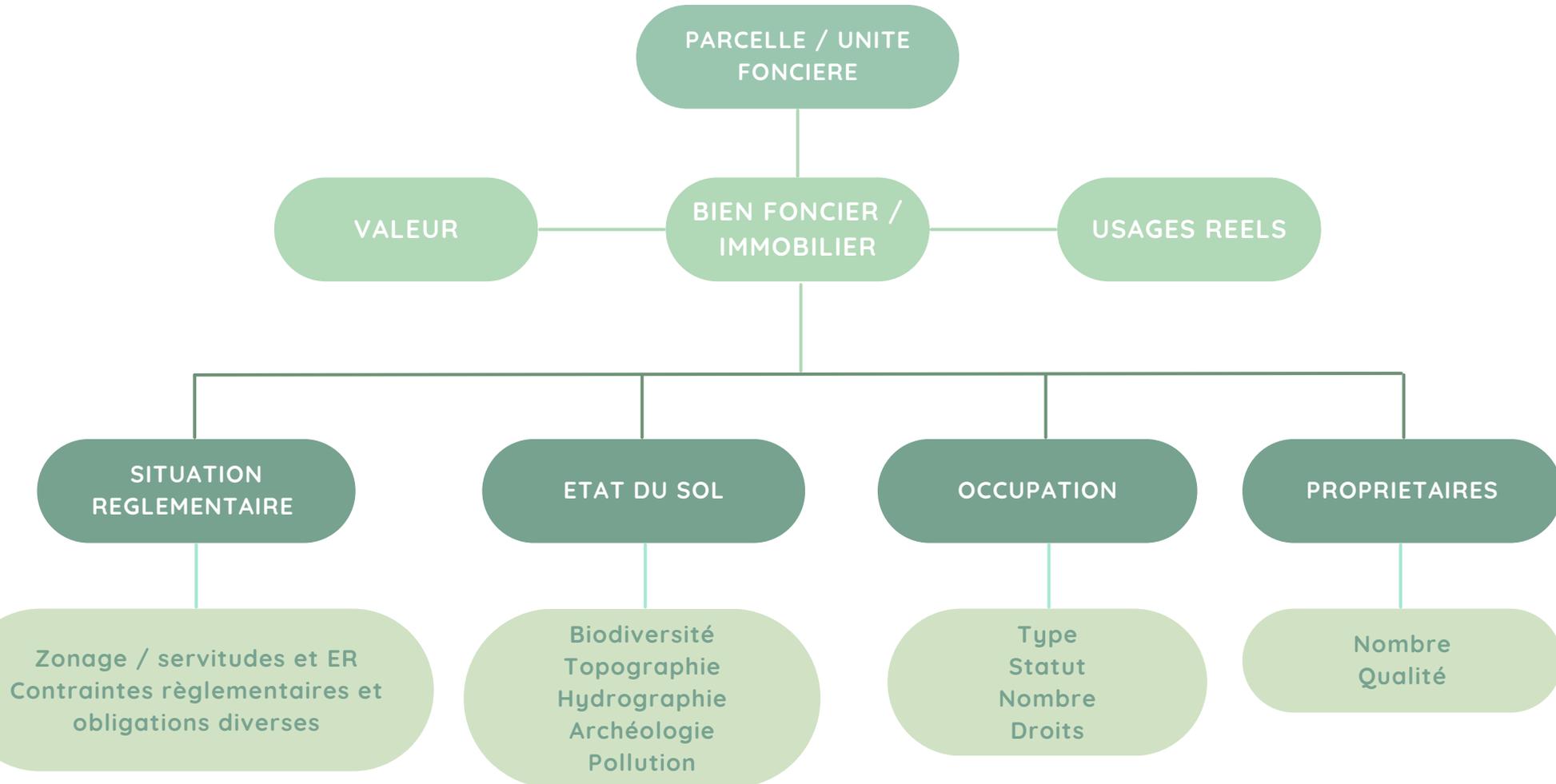
**SITUATION
JURIDIQUE**

Parcelles présentant une situation juridique complexe (indivisions, propriétaires décédés) ne pouvant être régularisée durant l'exercice du document d'urbanisme

**FONCTIONS**

Parcelles présentant des formes de rétention foncière et dont les perspectives d'urbanisation ne s'inscrivent pas dans la durée d'application du document d'urbanisme

LE DIAGNOSTIC FONCIER



2

LE FONCIER : POINT DE BLOCAGE OU LEVIER D'ACTION ?

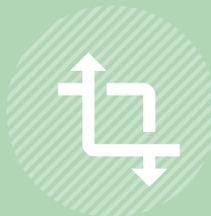
LA QUESTION DE LA MUTABILITE FONCIERE



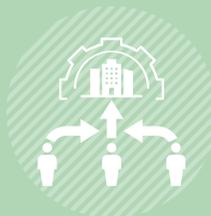
Capacité d'un territoire à évoluer, appréhendée principalement à partir du foncier (disponibilité, desserte, divisibilité) et de sa plus ou moins grande capacité, possibilité à être cédé, aménagé et bâti.



Cerema, 2016



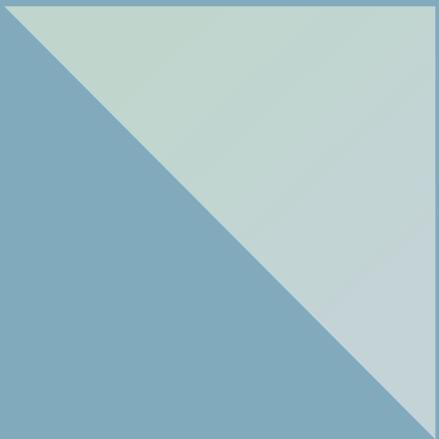
OBSERVER LES CARACTÉRISTIQUES FONCIÈRES POUR MIEUX APPRÉHENDER LEUR POTENTIEL D'AMÉNAGEMENT



IDENTIFIER LE FONCIER URBANISABLE DANS LA DURÉE D'APPLICATION DU DOCUMENT DE PLANIFICATION



GARANTIR UNE MEILLEURE PRISE EN CONSIDÉRATION DE L'ORGANISATION ET DU FONCTIONNEMENT DES ENVELOPPES URBAINES



3 Intégrer une stratégie foncière à la démarche planificatrice

3

INTÉGRER UNE STRATÉGIE FONCIÈRE À LA DÉMARCHE PLANIFICATRICE

DIAGNOSTIC STRATEGIQUE TERRITORIAL

Analyse des enveloppes bâties

Typologie des espaces urbanisés
Analyse spatialisée
Typologie urbaine

Analyse des configurations foncières

Typologie des interstices non bâtis
Situation juridique
Accessibilité et géographie
Structure parcellaire

Analyse quantitative et qualitative des dynamiques observées

Tendances démographiques et économiques
Caractéristiques et croissance du parc de logements

PADD

Identification du foncier à bâtir

Capacités résiduelles
Extension limitée de l'urbanisation

Proposition de stratégie foncière

Lutte contre la rétention foncière
Régularisation des droits de propriétés

Objectifs de développement et de modération de la consommation foncière

Projections de consommation foncière au regard des objectifs de développement socio démographiques et du nombre de logements à bâtir

REGLEMENT & ZONAGE

Définition des usages et modes d'occupation du sol

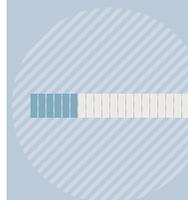
Plan de zonage thématique
Règlementation des modes d'implantation et de construction
Définition du foncier stratégique nécessitant une action

Bilan foncier

Définition d'un bilan foncier au regard des typologies des configurations foncières établies



Révéler les potentialités foncières dans une démarche prospective



Le foncier :
Un indicateur d'évaluation et un outil d'aide à la décision

An aerial photograph of a coastal town, likely in the French Riviera, showing a dense cluster of buildings with terracotta roofs, a sandy beach, and turquoise water. The town is built on a hillside, with mountains in the background. The text "Merci de votre attention" is overlaid in the center in a white, serif font.

Merci de votre attention