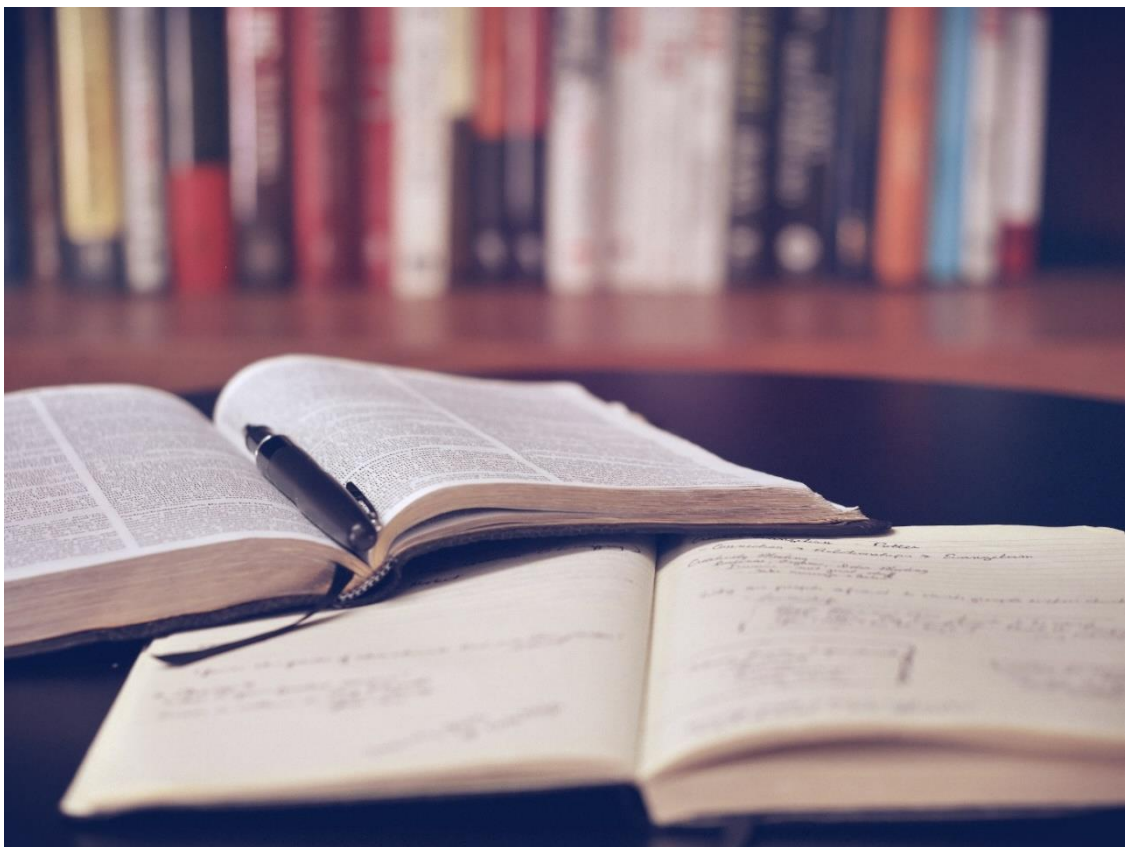




UMR CNRS 6240 LISA

Working Paper TerRA n°20

17-05-2021



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

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

Auteurs :

Caroline Tafani

Maître de Conférences en géographie

tafani@univ-corse.fr

Santiana Diaz

Doctorante en géographie

Véronique Venturini

Doctorante en géographie

Affiliation :

UMR CNRS 6240 LISA – Università di Corsica Pasquale Paoli

Bâtiment Simeoni

2^{ème} étage, BP 52

20250 CORTE

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 maintien des formes urbaines dites traditionnelles (villages typiques). 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, espace vides.

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

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 LMA 2010, mais aussi des lois SRU et ALUR, tenant une place centrale dans le cadre de l'élaboration des Schéma 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, ces projections 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 des « espaces vides » à urbaniser et de leur capacité de mobilisation réelle pour l'urbanisation future. On entend ici par capacité de mobilisation leur « mutabilité effective », c'est-à-dire leur capacité réelle à être utilisés à des fins d'urbanisation à l'avenir. En d'autres termes, en sus des méthodes usuelles des urbanistes, nous proposons ici de tenir compte des caractéristiques des espaces vides qui autorisent leur constructibilité à venir. Ainsi, au-delà des seules dimensions démographiques et économiques, notre proposition s'attache à améliorer l'expertise en la matière en considérant les caractéristiques géographiques et juridiques des espaces concernés : leurs propriétés en termes de dimension, de localisation des parcelles, mais aussi leurs propriétés en termes de droits d'usage (indivision sur le bien par exemple).

Nous appliquerons ce que nous appellerons ici la méthode des « configurations spatiales » au territoire spécifique du Centre Corse. Seul territoire micro-régional insulaire sans façade maritime, le Centre Corse est aussi un territoire connu pour son haut-degré d'indivision : la valeur vénale des sols étant moindre que sur les façades littorales (SAFER, 2020), voire parfois quasi inexistante, les propriétaires fonciers sont peu incités à régler leurs indivisions. D'autant que durant longtemps en Corse, le règlement des successions était exempt de paiements fiscaux obligatoires. Cette situation de « désordre foncier » est donc bien plus visible à l'intérieur des terres que sur les littoraux et c'est ce qui a motivé ici notre choix de terrain d'étude qui nous permettra de mettre notre méthode à l'épreuve des faits et de tester plus particulièrement la spécificité locale relative à la mutabilité effective des parcelles. A une autre échelle, non plus celle de l'urbaniste mais celle de l'architecte, l'identification, la localisation et la caractérisation des espaces vides – ou espaces à urbaniser- s'avère aussi intéressante et complémentaire : elle se montre utile pour bien comprendre la forme urbaine et notamment sa relation à l'architecture vernaculaire. Comment la forme urbaine traditionnelle a-t-elle évolué ? Comment le rapport entre espaces vides/espaces pleins a-t-il fait évoluer cette forme urbaine ? Notamment, la connaissance des usages anciens, dits « traditionnels » d'espaces vides dans une logique de publicisation/privatisation pourrait donner un bon indice de la mutabilité

potentielle du terrain et de la façon dont on pourrait redéfinir les périmètres d'urbanisation en en tenant compte.

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 opérationnalisation et sa durabilité. A l'instar de C. Perrin (2013), et de manière générale, 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 Corse *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 présentons dans le détail la méthode dite des « configurations urbaines » proposée pour améliorer l'opérationnalisation de la planification stratégique sur le territoire. Enfin, dans une troisième partie, nous discuterons de l'intérêt d'appréhender la caractérisation des espaces vides à urbaniser à une autre échelle, celle du bâti, afin de mieux préciser les possibilités d'urbanisation réelle et leurs potentielles conséquences socio-spatiales.

I – La planification territoriale en Corse, un exercice difficile

I-1 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 aurait 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'Aménagement et qui permettait des adaptations territoriales des lois Littoral et Montagne (Douay, 2013). Ensuite, le contexte s'avère particulier dans la mesure où un grand nombre de documents d'urbanisme élaborés se voient annulés par le Tribunal Administratif de Bastia, notamment sur le littoral (Melot et Paoli, 2012). 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). A 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 (cf. figure 1).

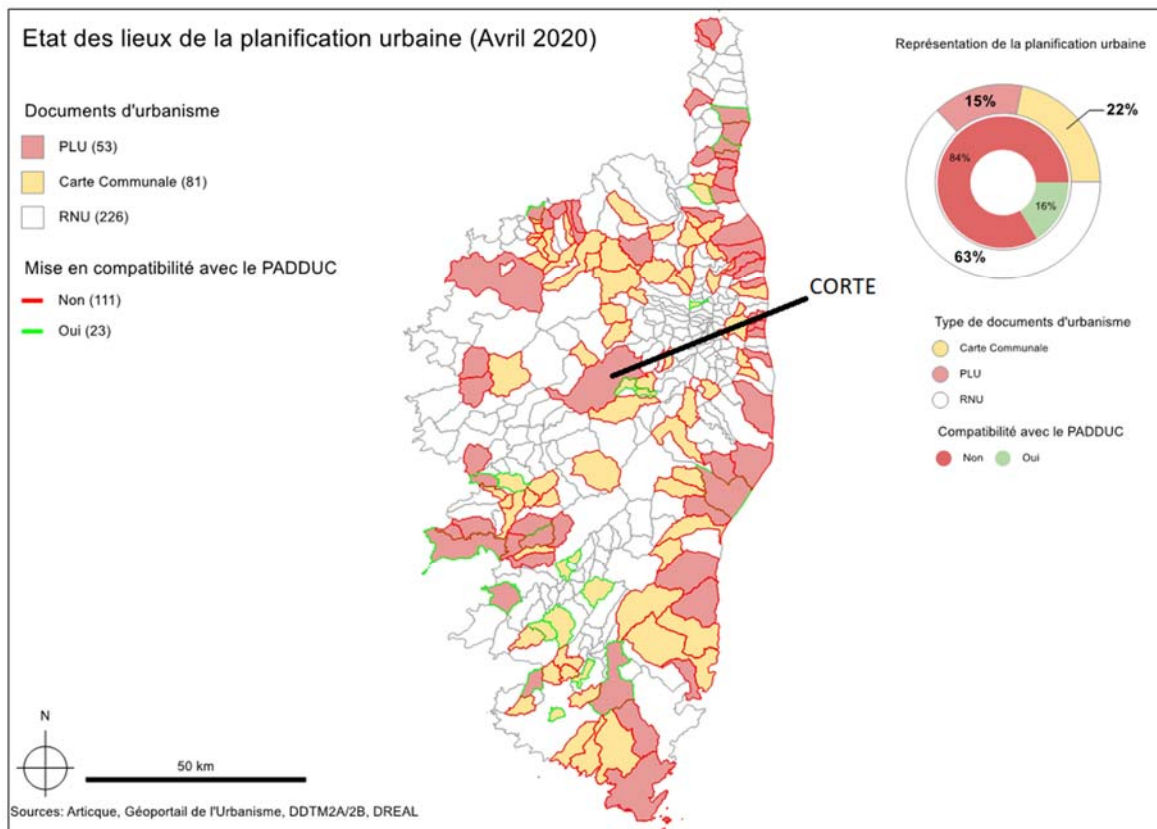


Figure 1 : Carte des documents d'urbanisme opposables en Corse (source : DDTM)

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 côtières (Tafari, 2010) 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.

I-1 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 de travail de la fonction publique (Office de l'Environnement de la Corse, Parc Naturel Régional, Conservatoire Botanique de Corse, ONF, Musée de la Corse, sous-préfecture, etc.).

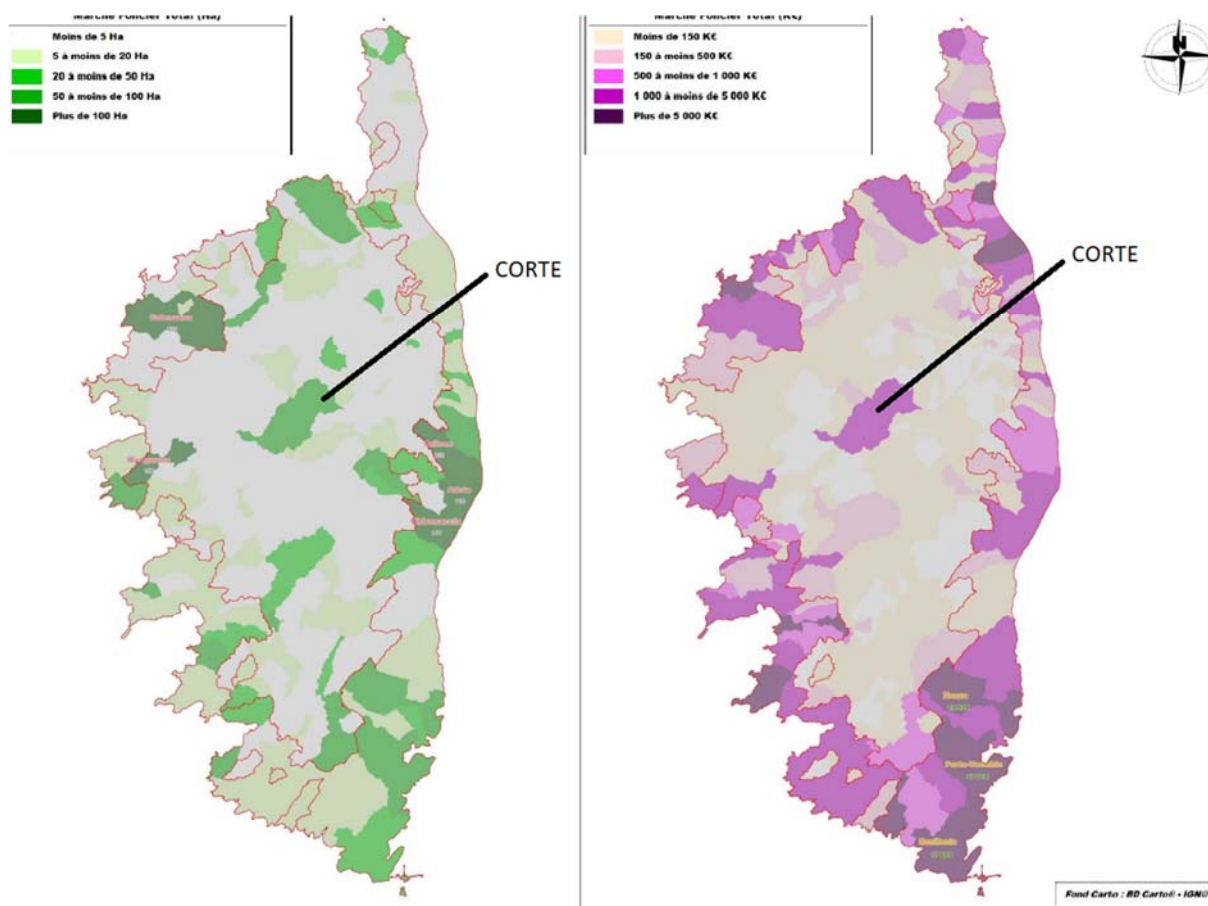


Figure 2 : le marché foncier en Corse en 2019 (source : SAFER CORSE)

Drainant l'essentiel de l'activité économique, Corte fait ici figure d'exception en matière d'attractivité démographique et économique (voir figure 3). 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 révisait-elle actuellement son Plan Local d'Urbanisme.

Cette révision du document d'urbanisme est une opportunité intéressante pour réfléchir à la façon d'identifier au mieux les espaces à urbaniser, au-delà des méthodes usuelles qui, en Corse comme ailleurs d'ailleurs, peuvent être largement améliorées.

I-3 Des projections spatiales difficiles à ajuster

Actuellement en révision, le PLU de Corte doit se rendre 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 quelques 100 000 hectares de foncier agricole exploité et/ou exploitable. Exercice difficile compte tenu de la démultiplication des normes¹ (Martin, 2013), 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'espace » (PADD, 2016 : p. 14). 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

¹ On pense notamment aussi à tous les zonages et ceintures vertes.

l'urbanisation tantôt en continuité du bâti existant, tantôt comme enclaves dans le paysage (voir figure 3).

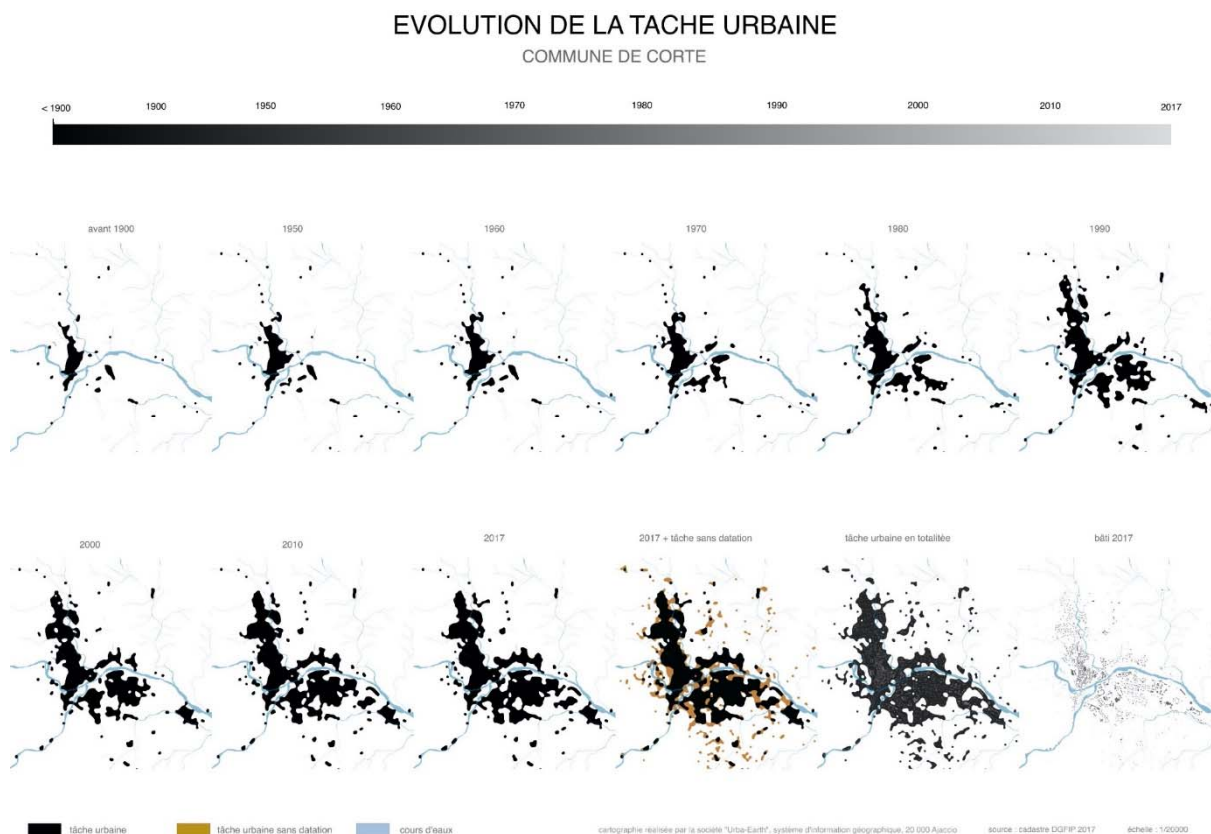


Figure 3 : Evolution de la tache urbaine de Corte (source : PLU de Corte)

Cette urbanisation s'est aussi faite aux dépens du maintien de formes urbaines vernaculaires « traditionnelles » comme l'illustre le hameau « E scaravaglie » qui s'est largement étendu le long de la voie d'accès au site touristique « a Restonica » (voir partie III). 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 densification (PADD, 2016). Or, selon nous, se fonder sur les seules projections démographiques et économiques quantifiées (plus ou moins au plus près des réalités du territoire, si l'on excepte l'épineuse problématique des résidents secondaires)², 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 urbaniser » d'être effectivement urbanisable et urbanisé par la suite. En effet, rares sont les expertises qui tiennent compte de ce qu'on appellera par la suite les configurations spatiales.

II – Localiser les espaces vides à partir de l'identification des configurations spatiales du foncier

II -1 L'identification des configurations spatiales du foncier : une expertise renouvelée

² A Corte, on ne compte que 19% de résidences secondaires quand la moyenne corse se situe à 29% selon l'INSEE, 2020.

La question qui se pose est celle de la mobilisation effective des parcelles « vides » situées dans les interstices non bâtis et qui changent d'usage pour être urbanisable : dans quelle mesure ces parcelles peuvent-elles être effectivement urbanisées ? Sont-elles donc mutables ? Aussi, le concept de configuration spatiale du foncier en tant « *qu'agencement et structuration des caractéristiques du foncier issus de choix successifs* » (Pumain, 2004) peut apparaître comme une approche particulièrement intéressante dans la démarche planificatrice mais également en tant que méthode d'évaluation des politiques publiques. En effet, 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 approfondie de ces interstices non bâtis et de leurs usages potentiels. En ce sens, 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 développement (Douay, 2013; Healey, 2004; Motte, 2005). Il s'agit ainsi de renouveler les méthodes usuelles d'identification des espaces à urbaniser, en précisant plus particulièrement la localisation, le recensement des capacités foncières résiduelles et leur potentiel d'urbanisation. 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 existent (CEREMA, 2011 ; CETE Méditerranée, 2012 ; CETE Nord-Picardie, 2013). L'ensemble de ces éléments, synthétisé aux moyens de cartographies, permet ainsi de délimiter les espaces urbanisés et de localiser les parcelles non bâties (voir figure 4).

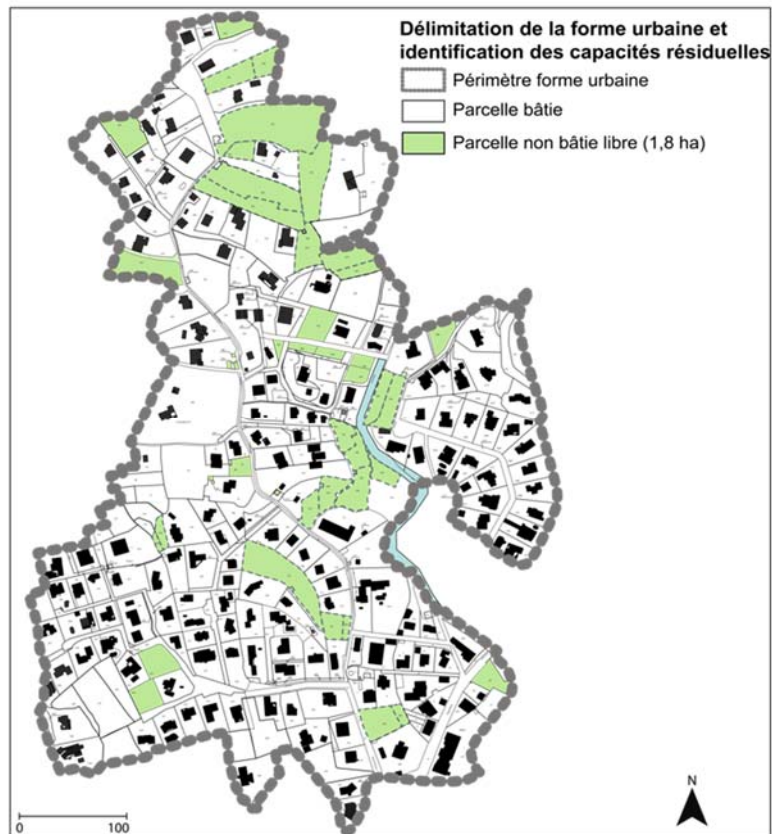


Figure 4 Délimitation des espaces urbanisés et recensement des capacités résiduelles appliquée au secteur de Saint-Pancrace, Corte

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 tache urbaine (Desjardins, 2008 ; ODDC, 2015 ; Rousseaux, 2009). Cette seconde proposition méthodologique consiste tout d'abord à considérer 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 (figure 5). 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. Appliqué à l'exemple du territoire cortenais (quartier de Saint Pancrace), nos calculs montrent que les parcelles enclavées représentent 22% des capacités foncières résiduelles initialement pensées comme potentiels espaces à urbaniser, réparties sur neuf parcelles pour environ 4000 m². De plus, il s'agit pour la plupart de grandes parcelles (900 m² en moyenne), ce qui conforte notre précédente analyse des conséquences de l'approche classique en matière

d'objectifs de densité (non densifiable) et de lisibilité urbaine (la reconstruction de formes urbaines traditionnelles par densification devient impossible).

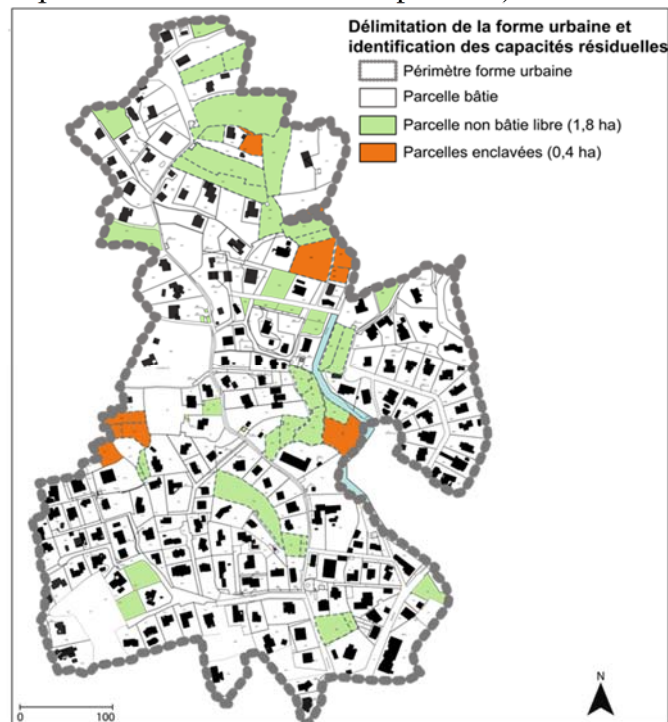


Figure 5 Identification et recensement des parcelles enclavées situées dans les espaces urbanisés, exemple du secteur Saint-Pancrace, Corte

Cette première série de critères participe dès lors à une meilleure considération des configurations spatiales du foncier : elles font apparaître un ensemble de contraintes physiques pouvant avoir un effet sur la mutabilité des parcelles. Cependant, un deuxième indicateur doit être mobilisé afin d'explorer le concept de configurations spatiales du foncier. En effet, afin d'avoir une vision cohérente des capacités résiduelles, il convient d'analyser également la situation juridique des parcelles libres (Gueringer, 2008, 2013). Cette analyse de la situation juridique et des droits d'usages de la propriété foncière permet d'avoir une lecture plus approfondie des modalités d'urbanisation. A partir de l'exploitation des Fichiers Fonciers (MAJIC et fichiers des propriétés non bâties)³, nous pouvons observer finement les composantes des parcelles présentant une situation juridique irrégulière (absence de successions, nombre de propriétaires importants, propriétaires décédés etc.), parcelles qui seront moins susceptibles d'être urbanisées à court et moyen terme ou pendant la durée d'exercice des documents d'urbanisme. Par conséquent, la question de l'indivision ainsi que les phénomènes de rétention foncière y afférent apparaissent comme des enjeux fondamentaux dans la recherche d'opérationnalité de la planification. La construction de cet indicateur est fondée sur une observation rigoureuse de la propriété foncière au regard, notamment, du nombre de propriétaires inscrits dans la matrice cadastrale : nous partons du principe que plus le nombre de propriétaires sera élevé et moins la mobilisation du foncier sera envisageable (Geniaux et al., 2009). Par conséquent nous avons identifié les parcelles présentant trois propriétaires ou plus (figure 6). L'application de ce critère fait état d'une douzaine de parcelles concernées pour une surface totale d'un hectare, ce qui représente près de 55% des capacités résiduelles du secteur.

³ Sources : CEREMA, DGALN/DGFIP

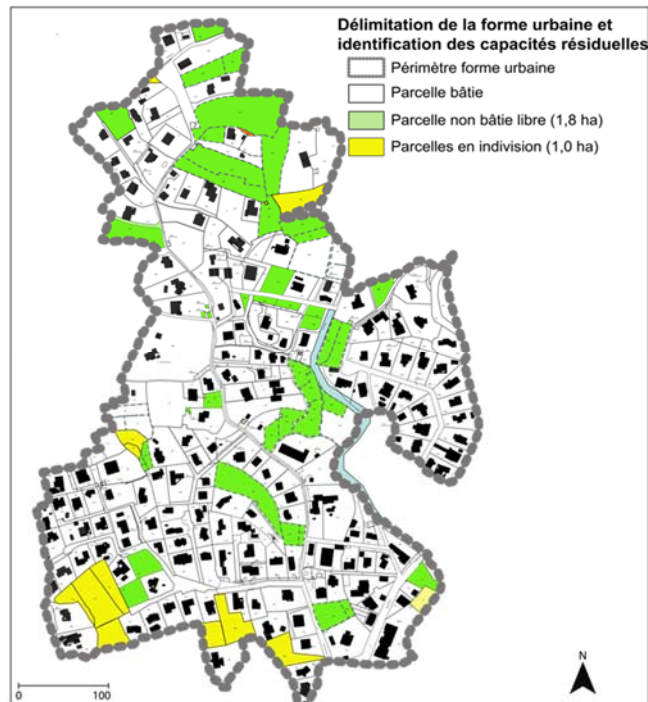


Figure 6 Identification et recensement des parcelles situées dans les interstices non bâtis et présentant une situation juridique irrégulière (indivisions, BND) exemple du secteur Saint-Pancrace, Corte.

La situation juridique et notamment les phénomènes d’indivision des interstices non bâtis apparaissent comme une véritable source de blocage dans la mise en œuvre des documents d’urbanisme. Ces parcelles forment tout à la fois un gisement foncier inexploitable mais également un potentiel de densification particulièrement intéressant pour les opérateurs communaux. En mettant en évidence ce phénomène, se pose la question de l’élaboration d’une stratégie foncière adaptée afin de permettre une mobilisation de ces parcelles à partir de l’usage du droit de préemption ou d’expropriation mais également en incitant les propriétaires à régulariser leurs successions (fiscalité et taxation). Par conséquent, l’analyse de la situation juridique des parcelles non bâties apparaît comme un indicateur particulièrement pertinent visant à anticiper les phénomènes de rétention foncière et par conséquent, devant permettre de proposer des réponses adaptées pour une gestion optimale des parcelles concernées par des situations d’indivisions.

II-2 Mise en pratique de la démarche méthodologique

L’analyse croisée de ces deux indicateurs -l’accessibilité et la situation juridique-, permet ainsi de définir les configurations spatiales du foncier et par conséquent d’identifier le foncier réellement valorisable, et ce, dans l’objectif d’éclairer les choix urbanistiques pour les espaces à urbaniser identifiés (tableau 1). En ce sens, la méthode proposée s’inscrit comme un approfondissement de la démarche usuelle mise habituellement en œuvre dans le cadre de l’élaboration des documents d’urbanisme : celle-ci vise d’ordinaire à proposer un coefficient de rétention foncière : on entend par rétention « *la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu’ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire. En ce sens, la rétention se définit par l’absence de mutabilité d’un terrain constructible* » (Bocquet, 2017; CEREMA, 2016). Comme le précise Martin Bocquet, cette proposition aléatoire d’un taux de rétention urbaine ne garantit pas la bonne réponse au sein des documents d’urbanisme et notamment la mise en place d’outils adaptés et par conséquent, ce taux a tendance à véhiculer une évaluation approximative des potentialités foncières des territoires.

Tandis que notre proposition vise, à partir d'une analyse des composantes géographiques et de la situation juridique, à identifier le foncier réellement exploitable à partir des configurations spatiales du foncier.

	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 (>300m ²)	Analyse de la situation géographique Analyse des droits d'usages et de propriétés
Quantifier et qualifier le foncier	Bilans fonciers : évaluation des surfaces libres situées dans les espaces urbanisés	Typologie du foncier libre fondée à partir de la caractérisation du foncier intégrée aux bilans fonciers

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

Cette amélioration des bilans fonciers par la méthode des configurations spatiales doit permettre d'une part, de localiser les secteurs réellement urbanisables et d'autre part, de permettre aux collectivités locales de mettre en œuvre une stratégie foncière visant à résoudre les problématiques liées à l'enclavement ou aux phénomènes de rétention foncière liés à l'indivision (tableau 2). L'intérêt de cette démarche vise notamment à faire des configurations spatiales du foncier un indicateur d'évaluation des documents de planification. Nous pouvons constater à partir de cette analyse plus approfondie de la tache urbaine que l'évaluation du stock de foncier libre présente des écarts relativement importants par rapport à la méthode usuelle puisque l'on recense un différentiel de près de 1,4 hectares entre celle-ci et notre proposition méthodologique (figure 7).

	Surfaces (en m ²)	% à l'échelle de la tache urbaine
Interstices non bâtis	18000	100
Indicateur n°1 : Situation géographique (Parcelles enclavées)	4000	22%
Indicateur n°2 : Situation juridique (Parcelles en indivisions)	10000	55%
Capacités résiduelles avec configurations spatiales du foncier (Bilan foncier)	4000	22%

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

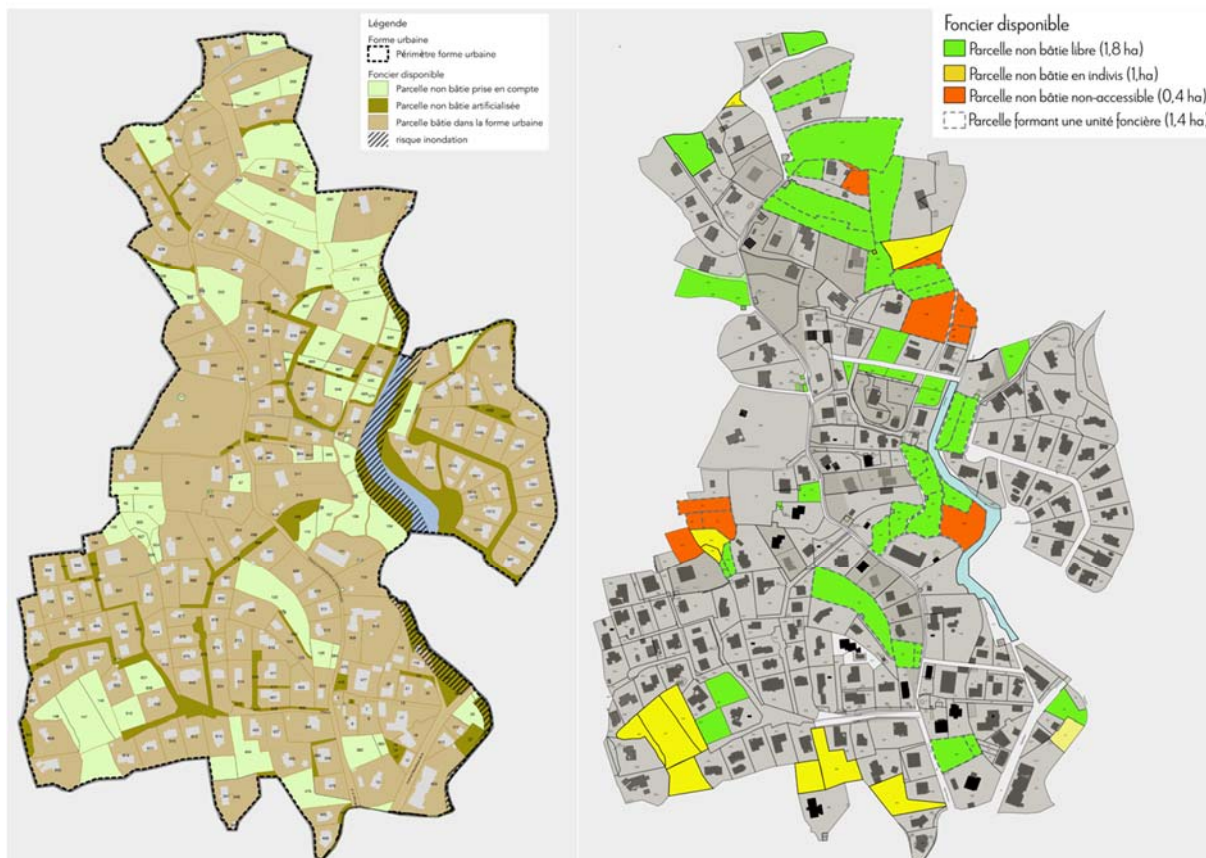


Figure 7 Évaluation des capacités résiduelles : de la méthode classique (à gauche) à l'intégration des configurations spatiales du foncier (à droite). Sources : Fichiers fonciers MAJIC, Cadastre, IGN.

Cet écart de résultat interroge l'efficacité des politiques publiques établies sur la base des méthodes usuelles. Cependant, l'intégration de la méthode des « configurations spatiales du foncier » 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 (figure 8). En croisant les différentes formes urbaines (centre-ville, extension périphérique et périurbaine) avec les configurations spatiales foncières, nous pouvons observer certaines nuances quant à la représentation et la récurrence des indicateurs géographiques et juridiques.

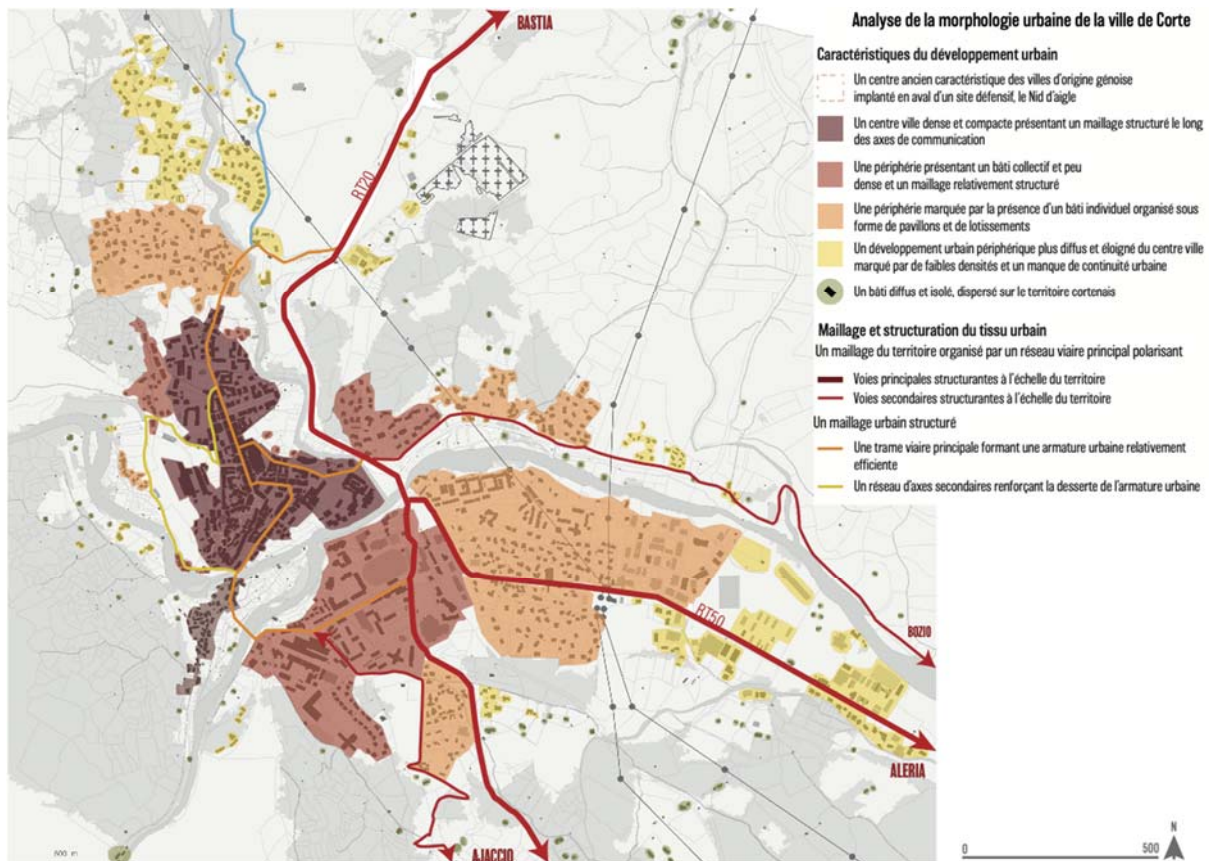


Figure 8 Morphologie urbaine à l'échelle des espaces urbanisés sur le territoire de Corte. Sources : Cadastre.

Cette approche nous permet ainsi de construire une typologie foncière au regard des formes urbaines (tableau 3).

En effet, les interstices non bâtis situés dans le centre-ville présentent une situation peu favorable à la densification avec une représentation des parcelles en indivision élevée (25,8%) et un faible taux d'enclavement du foncier libre (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.)

A 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 le développement de formes diffuses (maisons individuelles) sans véritable 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.

Morphologie urbaine	Configurations spatiales du foncier	
	Indicateur n°1 : Situation géographique (% de parcelles enclavées et surfaces insuffisantes)	Indicateur n°2 : Situation juridique (% de parcelles en indivision)
Interstices situés en centre-ville	7,2%	25,8%
Interstices situés en périphérie dense	8%	10,2%
Interstices situés en périphérie diffuse	28,2%	21,2%

Tableau 3 Représentation des configurations spatiales du foncier au regard des types d'interstices. Sources : IGN Bd Topo, Cadastre, MAJIC 2019

En intégrant les indicateurs liés aux configurations spatiales du foncier avec l'analyse de la morphologie urbaine, nous pouvons ainsi comprendre et déterminer d'une part la situation et le degré de mutabilité des interstices non bâtis mais également envisager les mécanismes d'action à proposer dans les documents d'urbanisme. Dans le cadre du territoire cortenais, nous avons appliqué cette méthode à partir de la typologie des espaces bâtis afin d'évaluer la mutabilité des parcelles non bâties (figure 9).

Cette proposition méthodologique ne se limite pas uniquement aux territoires de montagne, son champ d'application peut également être adapté aux territoires littoraux à partir notamment au regard de la localisation des espaces bâtis et plus particulièrement de gradients fondés sur la proximité et la distance avec le littoral (frange littorale, zones retro littorales, piémont et arrière-pays).

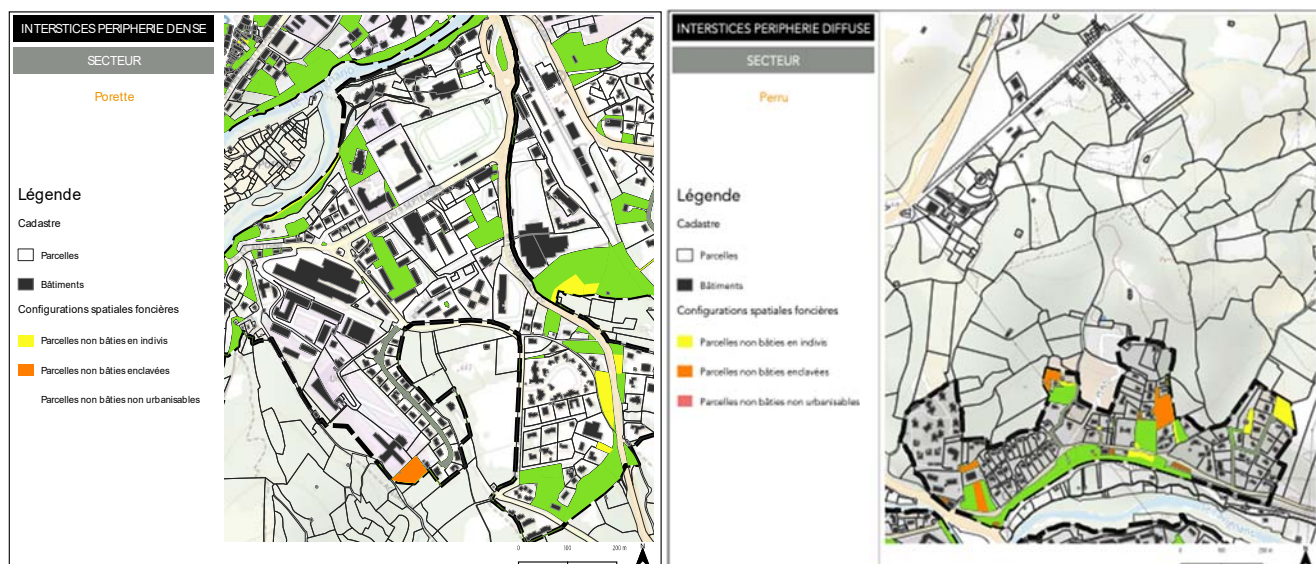
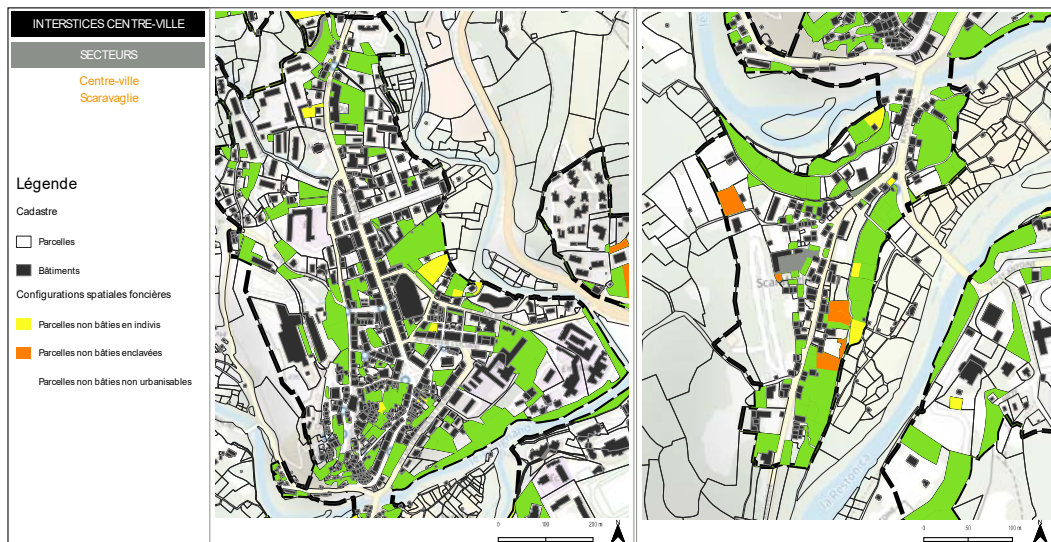


Figure 9 Typologies des interstices non bâtis au regard des configurations spatiales du foncier appliquées au territoire cortenais. Sources: Cadastre, IGN BD Topo, Fichiers Fonciers (MAJIC)

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

A 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 (cf. partie précédente), soit au nouveau réseau viaire tracé récemment (voir ci-après). Ainsi, une lecture géo-historique fine des formes urbaines par l'analyse morphologique⁴ doit permettre d'apprécier ces évolutions. Afin de comprendre ces mutations, il sera ici comparé deux quartiers de Corte, l'ancien hameau historique E Scaraveglie et le quartier résidentiel récent de St Pancrace. L'analyse morphologique de E Scaraveglie va mettre en lumière les mutations de publicisation et privatisation de l'espace public lorsque les formes urbaines traditionnelles sont en phase de mutation vers un espace de friche. L'analyse morphologique de St Pancrace permettra de comprendre comment les formes urbaines contemporaines de ce quartier appauvrissent les pratiques sociales de l'espace public.

III-1. E Scaraveglie

A partir du XVIIIème siècle, le « Plan de la ville de Corte dans l'Isle de Corse » de Jacques-Nicolas Bellin (1764) propose un plan de ville de Corte où E Scaraveglie est représenté (figure 11).

⁴ 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 formées la structure actuelle du système morphologique (Allain, 2004).



Source gallica.bnf.fr / Bibliothèque nationale de France

Figure 10 : Plan de la ville de Corte, 1764, Jean-Nicolas Bellin, source: BnF

Ce plan de la ville de Corte permet d'observer la position du hameau de E Scaraveglie, au Sud du centre historique, positionné entre les deux bras des rivières du Tavignano et de la Restonica. Il est équipé de routes qui le traversent et le raccordent au centre historique de Corte au Nord, à la haute vallée de la Restonica au Sud, à l'Ouest à celle du Tavignano et à l'Est aux terres contenues entre les deux bras de rivière. L'urbanisation du hameau est majoritairement concentrée le long de la route allant vers la vallée de la Restonica et compte environ une vingtaine de bâtiments. L'agencement et l'orientation des bâtiments ne semblent pas être

obéissantes à un tracé spécifique. Cependant, ce groupement d'habitations est positionné en retrait des berges. Les bâtiments sont moins volumineux et moins complexes que ceux du centre historique de Corte. Au sein du hameau, les volumes diffèrent. Il est possible qu'ils s'agissent de bâtiments d'habitations (bâtiments les plus grands) et de dépendances agricoles (bâtiments les plus petits). Ce type de configuration, où les habitations et les bâtiments agricoles ne sont pas situés sur la même parcelle est caractéristique en Corse, (Raulin et *alii*, 1978). Par la suite, le Plan Terrier de 1793, (Figure12) apporte plus de précisions concernant les activités productives du hameau. Les parcelles situées autour du hameau de Scaraveglie, à la fin du XVIIIème siècle, sont composées de vignes à l'Ouest et au Sud, tandis qu'à l'Est, se trouvaient des terres labourables. Une portion des terres était allouée à l'oléiculture sur des terres labourables à l'Ouest. Les précisions du Plan Terriers permettent également de distinguer la présence de moulins sur les berges du Tavignano et d'une fontaine à côté du Couvent de Saint François. Le noyau d'urbanisation du hameau s'est densifié vers l'ouest et le long de la route allant vers vallée de la Restonica.



Figure 11 : Extrait du Plan Terrier de Corse, rouleau 16, Corte et Scaraveglie, 1793, Source: Archives départementales 2A

L'agencement des bâtiments semble prendre une forme plus régulière avec un alignement des bâtiments les uns par rapport aux autres. Cela permet d'envisager un tracé de rue entre les bâtiments. Mais, il n'est possible d'observer qu'un côté du tracé de la route qui traverse le hameau sur le plan de Belin, s'interrompt sur le plan Terrier, au milieu du groupement d'habitations du hameau. Le réseau de ruelles qui est formées par l'espace vide entre les bâtiments semble effacer la route qui relie le centre de Corte à la vallée de la Restonica. Cette représentation de la voie publique est un indice important de la publicisation et privatisation de l'espace public des formes urbaines traditionnelles et le cadastre napoléonien qui sera élaboré autour du milieu du 19^{ème} siècle, apporte beaucoup plus de précisions. La section cadastrale permet de délimiter le hameau (Figure13).

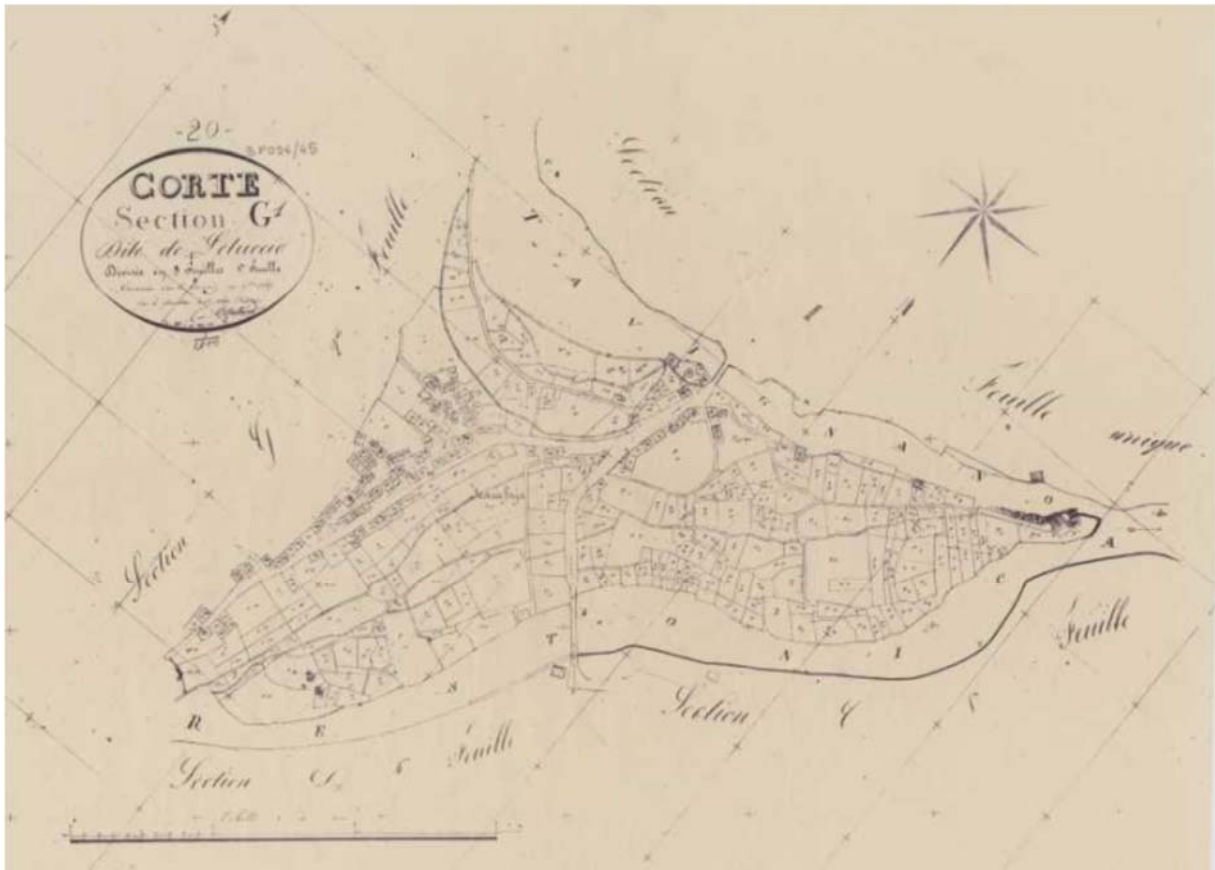


Figure 12 : Cadastre napoléonien - secteur de E Scaraveglie - 1847, source: Archives Départementales 2B

En zoomant sur le noyau d'urbanisation ancien, les espaces vides entre les bâtiments sont des rues appartenant aux propriétaires et ne faisant pas parcelles. Ainsi, le hameau s'est densifié mais il a conservé au cours du XIXème les caractéristiques des formes urbaines traditionnelles caractéristiques de la Corse rurale. Un rapport entre les espaces vides et pleins qui se traduit par des espaces semi privés/publics, dont le caractère des espaces vides est non fonctionnalisés et permet de multiples usages. Durant le XXème siècle, avec le développement d'équipements et des services (chemin de fer, Université, Centre hospitalier...) mais également le développement d'une économie tertiaire et du tourisme, la ville de Corte s'est étendue. Le hameau de E Scaraveglie a été peu modifié dans ses formes urbaines (figure14) :

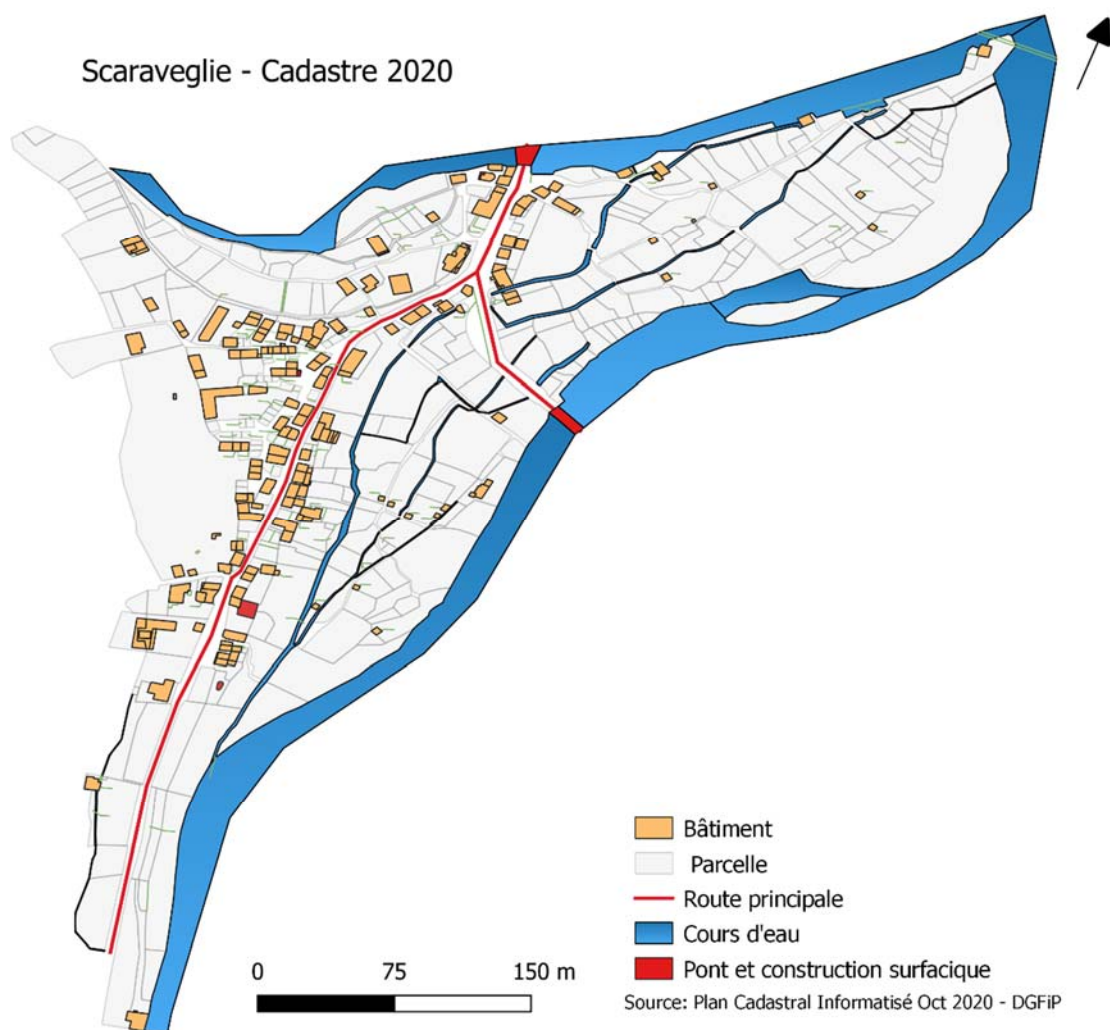


Figure 13 : E Scaraveglie en 2020 - Source: PCI DGFIP

En dépit des faibles modifications des formes urbaines de l'ancien hameau, le tissu urbain a véritablement évolué. En effet, la fermeture des parcelles privées a été l'élément déterminant de ce changement. Les espaces qui avant pouvaient être utilisés par l'ensemble de la communauté sont redéfinis. Les rapports entre vides et pleins sont également en tension, qu'avec un ensemble bâti très ramassé et resserré, l'espace vide est très ténu mais est surtout représenté par un grand nombre de friches faisant partie du domaine privé. La possibilité de créer (de façon spontanée ou planifiée) une place ou des placettes afin de recréer un ou des espaces publics est quasiment impossible dans le noyau d'habitation de E Scaraveglie. Les routes sont restées très étroites et peu aménagées. Il n'y a pas de trottoir. La chaussée est l'unique fonction de l'espace public qui semble vouée à l'utilisation de la voiture

III-1 Le quartier Saint Pancrace

St Pancrace, au Nord-Ouest de la ville, fait partie de cette urbanisation récente du 20^{ème} siècle. Sa morphologie urbaine est très différente de l'ancien hameau E Scaraveglie. En effet, dans cet espace urbain, 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 y est donc facilitée. Cependant, à l'image de E Scaraveglie, 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. Les pratiques sociales de l'espace public y sont les mêmes que dans l'ancien hameau E Scaraveglie, alors que les formes urbaines y sont très différentes. L'analyse des formes urbaines du quartier St 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, St 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 historique de Corte, (Figure15).



Figure 14 : urbanisation de Saint Pancrace aujourd'hui (source : IGN, 2019).

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 dans 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 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.

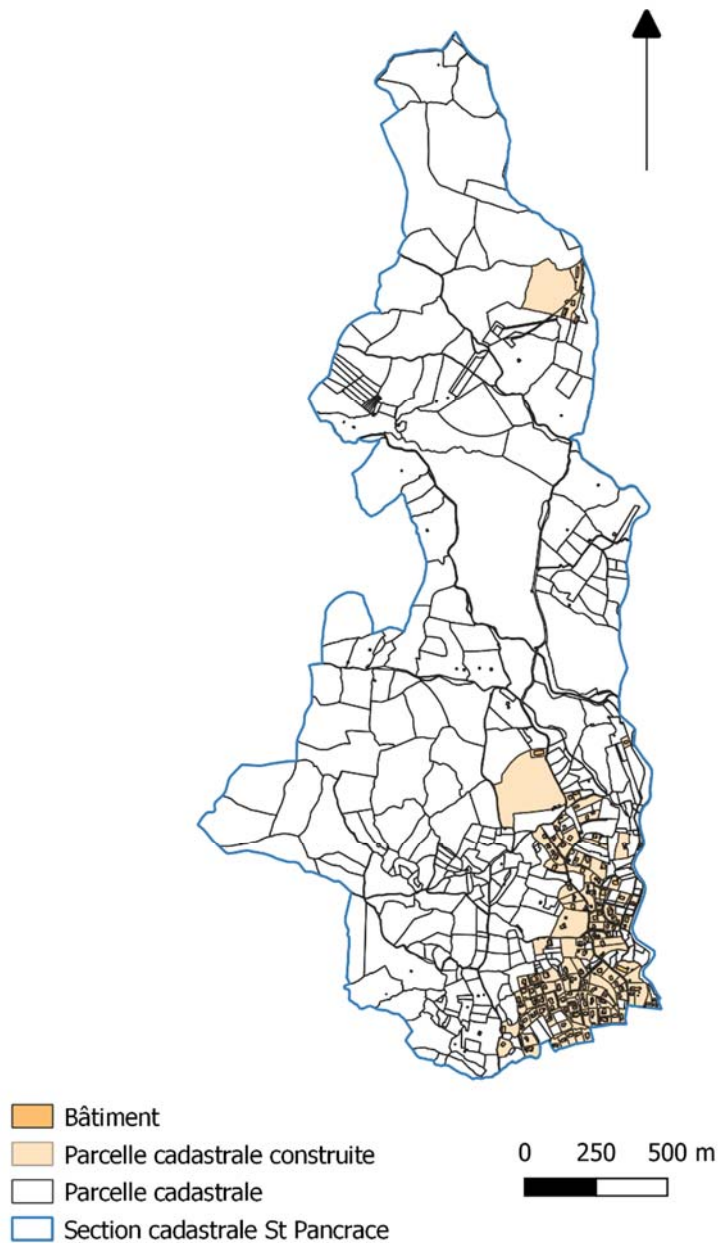


Figure 15 : parcelles cadastrales bâties (source : IGN, 2020)

Conclusion

A cette double échelle, la caractérisation des espaces vides renseigne sur leur mutabilité à venir : d'une part, c'est leur potentiel de mutation qui est appréhendé par la méthode dite « des configurations spatiales du foncier », et d'autre part, c'est leur usage à venir, entre publicisation et privatisation qui est illustré par l'approche de la morphologie urbaine. Si un espace vide privatisé, accessible et « libre de droits » s'illustre par sa mutabilité effective, un espace vide publicisé est-il réellement mutable ? Affinant le 1^{er} point de vue, c'est aussi à cette question qu'entend répondre cette seconde approche. Ainsi, à partir de l'exemple de la commune de Corte, montre-t-on qu'une étude fine de localisation, des configurations et des usages des espaces vides doit conduire à la pratique d'un urbanisme plus durable dans la mesure où celle-ci renseigne sur le potentiel de mutabilité des espaces. Si cet exemple s'illustre bien dans le Centre Corse, territoire sans façade maritime, il est aussi reproductible dans des communes qui offrent d'autres profils, littorales par exemple, dès lors que l'on s'attèle à faire la démonstration de la possible amélioration de la pratique de l'urbanisme qui y est mis en œuvre.

Références

- ALLAIN, R. (2004). Morphologie urbaine. Géographie, aménagement et architecture de la ville.
- BELLIN, J. N. (1764). Plan de la ville de Corte dans l'isle de Corse. <https://catalogue.bnf.fr/ark:/12148/cb405911670>
- CADASTRE NAPOLEONIEN, Archives départementales de Haute Corse.
- BOCQUET M. (2017). Un important gisement mal diagnostiqué : la rétention foncière. La revue foncière, No. 20, p. 16-19, décembre.
- CHAPUIS J-Y. (2015). Profession urbaniste. Editions de l'Aube.
- DESJARDINS X. (2013). 3. Formes urbaines. In A. Euzen, L. Eymard, & F. Gaill (Éd.), Le développement durable à découvert (p. 108-109). CNRS Éditions.
- DOUAY N. (2013). La planification urbaine française : théories, normes juridiques et défis pour la pratique. L'Information géographique, Vol. 77, No. 3, p. 45.
- GENIAUX G, PODJLESKI C, & LEROUX B. (2009). Les données MAJIC et leur valorisation au service de l'observation foncière. Etudes foncières, Vol. 139, p. 28-32.
- GUERINGER A. (2008). « Systèmes fonciers locaux »: une approche de la question foncière à partir d'études de cas en moyenne montagne française. Géocarrefour, Vol. 83, No. 4, p. 321-329, décembre.
- GUERINGER A. (2013). Propriété et propriétaires en espace périurbain ou la gouvernance foncière à l'épreuve des logiques privatives. In Terres agricoles périurbaines: une gouvernance foncière en construction. Consulté à l'adresse <https://ezproxy.kpu.ca:2443/login?url=https://ebookcentral.proquest.com/lib/kwantlen-ebooks/detail.action?docID=3399464>
- HEALEY P. (2004). The Treatment of Space and Place in the New Strategic Spatial Planning in Europe. International Journal of Urban and Regional Research, Vol. 28, No. 1, p. 45-67, mars.
- LEVY A. (2005). Formes urbaines et significations : revisiter la morphologie urbaine. Espaces et sociétés, Vol. 122, No. 3, p. 25-48.
- MARTIN S., (2013), Défendre l'espace agricole : l'accumulation des textes, in BERTRAND N. (dir.), *Terres agricoles périurbaines. Une gouvernance foncière en construction*, Versailles, Quae, p. 71-80.
- MELOT R. & PAOLI J-C., (2012), Espaces protégés, espaces sanctuarisés ? Conflits autour de la loi littoral en Corse », *Économie rurale* [En ligne], 332 | novembre-décembre 2012,

MOTTE A. (2005). La notion de planification stratégique spatialisée (Strategic Spatial Planning) en Europe (1995-2005) (PUCA, Vol. 159).

PADDUC, (2015), "Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse", voté le 2 octobre 2015

PINON, P. (1991). Lire et Composer l'Espace Public. Paris: SU, 1991.

PLAN TERRIER DE LA CORSE, Archives départementales de la Corse du Sud.

PLAN LOCAL D'URBANISME, 2004 révisé le 19 sept. 2016, Commune de Corte

PUMAIN D. (2004). Les configurations.

RAULIN, H. et RAVIS-GIORDANI, G. (1978). Corse. L'architecture rurale française.

SAFER CORSE, (2020), L'état du marché foncier en 2019

TAFANI C., (2010), « Littoral corse: entre préservation de la nature et urbanisation, quelle place pour les terres agricoles? », Méditerranée, 115 | 2010, 79-91.