# FICHE ACTION 1.2.1
# CONFORTER LES PÔLES URBAINS AGGLOMÉRÉS

## RAPPEL DE LA PROBLÉMATIQUE

La côte orientale, à l'inverse de la côte occidentale, présente un littoral et une zone rétro-littorale accessible, ayant favorisé le développement de l'urbanisation et la formation de petites agglomérations urbaines.
C'est au Sud-Est du Cap, sous influence de l'agglomération bastiaise (bassin d'emplois et de services), que la pression résidentielle a été la plus intense. On y trouve les pôles urbains agglomérés de Brando et de Sisco. Luri s'est constituée, quant à elle, en pôle administratif de la micro-région.
Plus au Nord, l'attractivité touristique a favorisé le développement urbain de Macinaggio, initialement petit port de pêche. Ce développement a ponctuellement soulevé certaines problématiques urbaines et paysagères : manque de structuration et urbanisation mal intégrée, tendance à la banalisation du bâti, incidences sur les espaces naturels. L'objectif est d'organiser ces pôles urbains agglomérés et de les conforter pour répondre aux enjeux de développement.

## OBJECTIFS

- Affirmer les fonctions de centralité des pôles urbains agglomérés ;
- Limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles ;
- Répondre aux besoins en logement à moyen et long terme.

## PRINCIPES D'ACTIONS

**1. Permettre l'extension ou le renforcement des espaces déjà urbanisés en recherchant la mixité des fonctions urbaines.**

**2. Renforcer les centralités urbaines existantes :**
- Valoriser les centralités à partir des équipements structurants ;
- Développer l'habitat résidentiel permanent ;
- Favoriser l'implantation de services et de commerces de proximité ;
- Créer des espaces publics conviviaux, vecteur de lien social ;
- Mailler les pôles urbains entre eux à l'appui d'un réseau de circulations douces.

**3. Favoriser au travers des PLU un développement respectant les formes urbaines et architecturales traditionnelles :**
- Privilégier un développement dense et groupé, à l'appui des pôles urbains existants ;
- Favoriser la réinterprétation les rythmes, échelles, proportions et volumétries des trames urbaines capcorsines.

**4. Hiérarchiser et planifier le développement en fonction des besoins urbains et des capacités financières des communes** (coût des réseaux et des équipements publics).

**5. Restructurer le tissu pavillonnaire au sein des pôles urbains agglomérés** (cf. zoom en page 4).

**6. Engager des réflexions d'aménagement à l'échelle des espaces stratégiques d'extension urbaine :**
- Identifier et localiser dans les documents d'urbanisme les sites à enjeux pour les secteurs d'extension urbaine ;
- Etablir des Orientations d'Aménagement et de Programmation des PLU et/ou engager des études urbaines et paysagères de "détail" en accompagnement des secteurs d'extension urbaine définis.

**7. Requalifier, le cas échéant, les entrées des principales polarités urbaines :** faire appliquer la réglementation sur les enseignes et publicité et, le cas échéant, élaborer un réglement local de publicité.

**8. Travailler paysagèrement les lisières, espaces de transition entre urbanisation et espaces naturels.**

**9. Favoriser la perméabilié du tissu urbain :**
- Hiérarchiser le système viaire à l'échelle des quartiers ;
- Rechercher des liens physiques (connection des dessertes routières et refus des voies en impasse) ;
- Favoriser les déplacements doux (traversées piétonnes et cyclables) ;
- Mutualiser les accès et réutiliser les accès existants ;
- Anticiper le développement en maintenant des opportunités de prolongement des voies futures (éviter les quartiers en impasse).

***NB :** L'application des principes d'actions devra s'inscrire dans le cadre législatif en vigueur et notamment dans le respect des lois Littoral et Montagne.*

**SITES OU TERRITOIRES CONCERNÉS**
Brando, Luri, Sisco, Macinaggio

**ACTEURS CONCERNÉS**
Les communes, aménageurs, constructeurs, urbanistes.

**PARTENAIRES À MOBILISER**
DDTM Haute-Corse Service Aménagement et Habitat / DREAL Corse / Agence d'Aménagement Durable de Planification et d'Urbanisme de Corse

## TERMINOLOGIE

**L'agglomération (au sens de la loi Littoral) :** Une agglomération se définit comme un espace urbanisé densément peuplé, dont la taille est supérieure au village et présentant le caractère d'un lieu de vie permanent, avec l'existence de service et équipements publics, commerces, emplois, en nombre important et diversifiés.

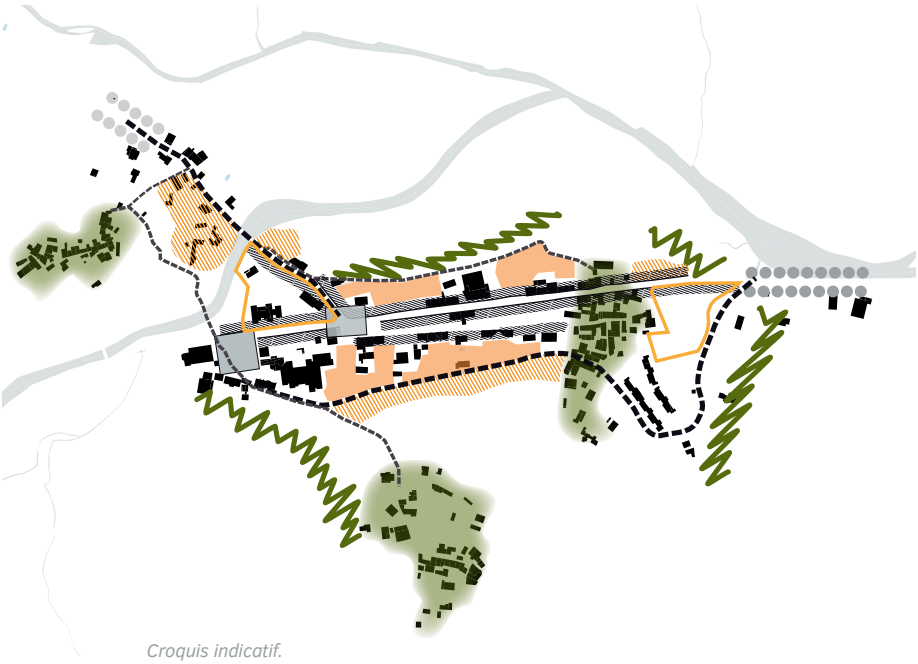
**Il appartiendra aux auteurs des PLU de définir et délimiter précisemment l'agglomération au sens de la loi Littoral et au regard des spécificités urbaines de chaque commune.**

## Typologie de pôle urbain aggloméré

## Exemple de principes d'aménagements

ETAT INITIAL

PRINCIPES SPATIALISÉS



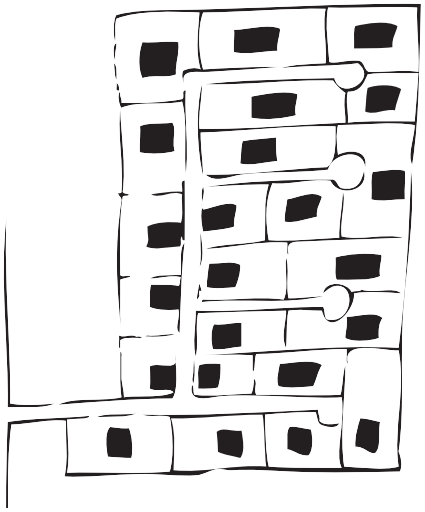
*Croquis indicatif.*

- Inscrire le développement dans les principes urbains et architecturaux traditionnels
- Renforcer les centralités urbaines
- Permettre l'extension ou le renforcement de l'espace déjà urbanisé
- Autoriser des extensions urbaines et la création de quartiers nouveaux en continuité de l'urbanisation existante en phasant le développement
- Identifier des sites à enjeux d'extension urbaine
- Requalifier paysagèrement les entrées de ville
- Travailler paysagèrement les lisières, espaces de transition entre urbanisation et espaces naturels
- Favoriser la perméabilié du tissu urbain

## Pistes de réflexions pour l’aménagement d’une agglomération

**Formes urbaines à éviter dans les projets d'extension**

- trame urbaine monotone et banalisante en lien avec une taille du parcellaire similaire et répétitif ;
- constructions en milieu de parcelles peu propices à la constitution de façades urbaines attractives ;
- voies en impasse (antennes et aires de retournement) renforçant l’enclavement des quartiers ;
- absence de liaisons douces aptes à favoriser les déplacements piétons et cyclables ;
- absence d'espaces publics.



**Création intéressante d'un nouveau quartier**

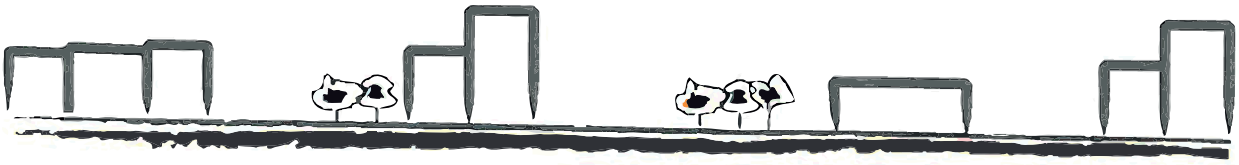
Un quartier homogène réinterprétant les modes urbains traditionnels.

Le projet de conception a fait l’objet d'études préliminaires qui relèvent de compétences de spécialistes (architecte, urbaniste et paysagiste).

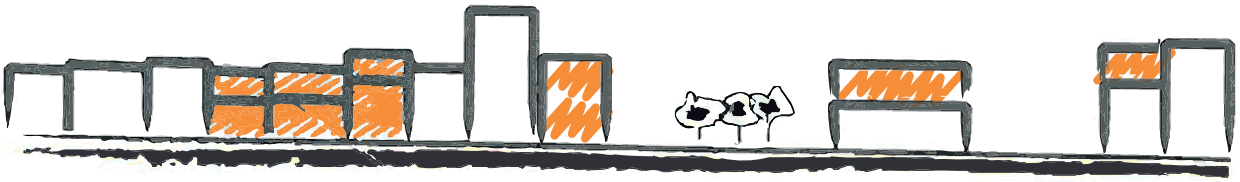
Les jardins d'Erbalunga, commune de Brando / **Source :** Société Immobilière Corse.

**Adapter les rythmes, échelles, volumétries des masses bâties au contexte existant**

ETAT INITIAL



ETAT PROJETÉ



Interprétation : Principes d'aménagement de la loi littoral, Ministère de l'écologie et du développement durable.

## ZOOM “RESTRUCTURER LE TISSU PAVILLONNAIRE AU SEIN DES PÔLES URBAINS AGGLOMÉRÉS “

Il convient de mobiliser le réglement des documents d’urbanisme de manière à :

- **Permettre l’implantation à l’alignement des voies et des espaces publics** pour réorganiser les structures urbaines autour de nouvelles places et la transformation de voies en rues (art.6)
- **Permettre l’implantation sur les limites séparatives** pour éviter les constructions en milieux de parcelles (art.7)
- **Ne pas restreindre strictement l’emprise au sol** pour densifier les zones de constructions individuelles (art.9)
- **Ne pas limiter les surélévations** et les hauteurs à un niveau (art.10)
- **Préconiser des volumes bâtis simples et verticaux** (art.11)

Ces mesures doivent s’accompagner d’une sensibilisation des propriétaires sur les possibilités de densification offertes par la loi ALUR.

### OUTILS À MOBILISER

**PLANIFICATION**

**Le PADDUC**

- Le livret littoral
- Le livret Montagne
- Le PADD
- Les Orientations réglementaires
- Schéma d'Aménagement Territorial

**Les futurs Plans Locaux d'Urbanisme (communaux ou intercommunaux)**

- Les documents graphiques et le zonage
- Le réglement
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

**URBANISME OPÉRATIONNEL**

- Les permis d'Aménager comme outil de projet
- Les Zones d'Aménagements Concertés (ZAC)

**FONCIER**

- Aménagement Foncier rural
- Association Foncière Urbaine de projet (AFUP)
- Droit de Préemption Urbain (DPU)

## EXPÉRIENCE INTÉRESSANTE

Projet urbain récent en agglomération, commune de Brando.

## AUTRES ACTIONS DE LA CHARTE

**Fiche Action 1.3.1**
Recenser les espaces publics à enjeux au travers des pratiques locales
**Fiche Action 1.3.2**
Définir les actions de préservation et de mises en valeur selon les typologies d'espaces publics
**Fiches Actions 1.5.1** à **1.5.4**
Construire en s’inspirant des formes urbaines traditionnelles
**Fiches Actions 1.6.1** à **1.6.4**
Réaliser une création architecturale contemporaine

**Une mission menée de mars 2014 à décembre 2015 par** Terre en vue, collectif des paysagistes / Stéphane Baumeige, architecte du patrimoine / Ateliers Dynamiques Urbaines, urbanistes / l'ADÉUS, sociologues /Studio madehok, agence de communication

**Maître d’ouvrage** COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CAP CORSE

**Assistance à Maîtrise d'Ouvrage** escoffier

**Financée par** UNION EUROPÉENNE La Charte paysagère et architecturale du Cap Corse est cofinancée par l'Union européenne. L'Europe s'engage en Corse avec le Fonds européen de développement régional.