

▣ FICHE ACTION 1.2.5

ORGANISER LES ESPACES BÂTIS MOYENNEMENT DENSES EN PLAINE ET SUR LE LITTORAL



RAPPEL DE LA PROBLÉMATIQUE

Le développement de l'urbanisation à dominante pavillonnaire depuis la fin des années 60 a progressivement généré des secteurs urbanisés peu denses, en plaine et sur le littoral, principalement sous la forme de lotissements périurbains. Ce sont les plaines et le littoral de la côte orientale qui ont été les plus touchés par ce phénomène. Il se conjugue souvent à une implantation fortement perceptible sur les caps et une implantation linéaire de part et d'autre des axes routiers. Au-delà d'une forme de standardisation des formes bâties, c'est l'étagement historique des constructions et l'organisation spatiale du développement urbain traditionnel qui sont remis en cause. Au regard de la faible densité des constructions, certains de ces espaces peuvent présenter un potentiel de densification raisonnée, voire de requalification urbaine.

OBJECTIFS

- Assurer un développement maîtrisé et raisonné ;
- Eviter le mitage des espaces naturels et agricoles en concentrant le développement au sein des secteurs déjà urbanisés ;
- Maîtriser le développement linéaire le long des axes routiers et favoriser des aménagements en épaisseur ;
- Organiser la densification progressive des espaces bâtis moyennement denses.

TERMINOLOGIE

Les espaces moyennement denses : Ils se caractérisent par un habitat pavillonnaire relativement dispersé, à vocation souvent exclusivement résidentielle.

Il appartiendra aux auteurs du PLU de vérifier et démontrer que les espaces moyennement denses en plaine et sur le littoral appartiennent, ou non, à une agglomération ou à un village au sens de la loi Littoral, préalablement à toute éventualité d'extension ou de densification.

SITES OU TERRITOIRES CONCERNÉS

Rogliano, Tomino, Luri, Pietracorbara, Sisco, Brando.

ACTEURS CONCERNÉS

Les communes, aménageurs, constructeurs, urbanistes.

PRINCIPES D'ACTIONS

L'application des principes d'actions ci-après devra s'inscrire dans le cadre législatif en vigueur et notamment dans le respect des lois Littoral et Montagne (en particulier concernant les espaces proches du rivage).

> Principes communs

Limiter le développement au sein des espaces déjà bâtis : définir les contours des zones U et AU des PLU en tenant compte des limites du bâti existant.

> Principes d'organisation des espaces en plaine

Favoriser une densification progressive des espaces en tenant compte des réalités territoriales :

- implantation à l'alignement des voies et espaces publics (art.6)
- implantation sur l'une au moins des limites séparatives (art.7)
- ne pas restreindre trop strictement l'emprise au sol (art.9)

Planter préférentiellement le bâti autour d'espaces publics structurants.

Etablir des principes urbains et paysagers dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des PLU :

- délimiter des périmètres d'implantation identifiant et regroupant de petits pôles urbains
- ménager des coupures et transitions végétales et des espaces de respiration entre les petits pôles urbains identifiés
- limiter les accès directs sur les principaux axes transversaux :
 - interdire de nouveaux accès sur les routes à forte circulation
 - maintenir un recul d'implantation des constructions par rapport aux voies à forte circulation
- favoriser la perméabilité du tissu urbain :
 - interdire les bandes d'accès et la création de voiries en impasse
 - favoriser les circulations douces (traversées piétonnes et cyclables)
 - mutualiser et réutiliser les accès existants
- organiser le traitement paysager des limites bâties

> Principes d'organisation des espaces sur le littoral

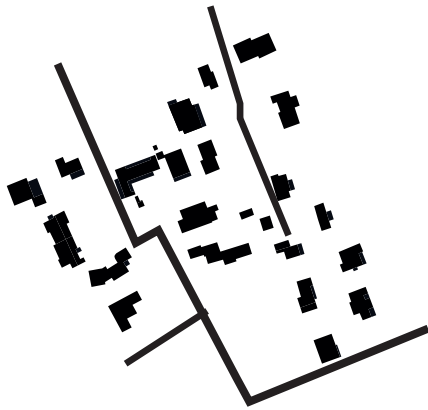
Densifier de façon raisonnée les espaces déjà bâtis dans le respect du contexte urbain existant et des prescriptions de la loi Littoral :

- trame et prospect urbain (art.6, 7 et 8)
- densité (art.9)
- hauteur (art.10)

PARTENAIRES À MOBILISER

DDTM Haute-Corse Service Aménagement-Habitat, Agence d'Urbanisme de Corse, CAUE de Haute-Corse, ABF, DREAL.

Typologie d'un secteur d'urbanisation moyennement dense en plaine et sur le littoral









Exemple de principes d'aménagement d'espaces bâtis moyennement denses

ÉTAT INITIAL



PRINCIPES SPATIALISÉS



-  Implanter les nouvelles constructions autour d'espaces publics structurant
-  Limiter le développement au périmètre des espaces déjà bâtis
-  Favoriser la densification progressive et évolutive des espaces
-  Favoriser la perméabilité des quartiers et du tissu urbain
-  Ménager des coupures végétales et des espaces de respiration entre les entités bâties
-  Limiter les accès directs sur les principaux axes transversaux

Croquis indicatif.

Pistes de réflexions pour l'aménagement d'espaces bâtis moyennement denses

ETAT INITIAL



**SIMULATION
D'INTERVENTION SUR
UN ESPACE URBAIN
MOYENNEMENT DENSE
EN PLAINE**

Un tissu urbain en plaine composé essentiellement de résidences individuelles.

Il s'agit d'orienter le tissu urbain existant vers une densification pavillonnaire progressive.

L'intensification pavillonnaire correspond à une phase de transition douce vers une densification davantage importante à long terme.

Le principe d'intervention prend en compte la préservation des espaces agricoles.

PROJECTION

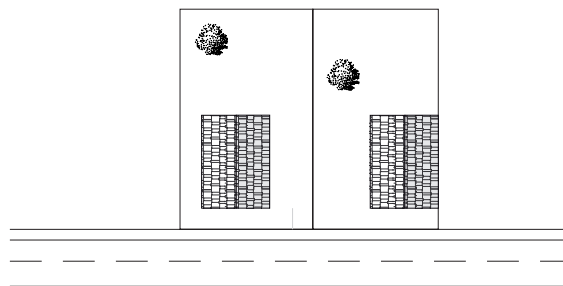


EXEMPLE DE SCHÉMA DE MUTUALISATION DES ACCÈS LORS DE DIVISIONS PARCELLAIRES

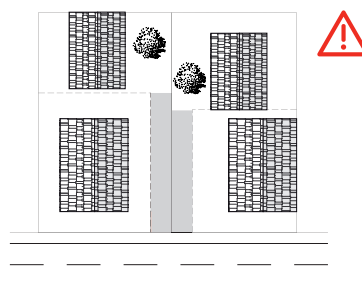
Lors d'une division parcellaire, il convient d'envisager une mutualisation et une réutilisation d'accès existants plutôt que de créer deux chemins accolés.

Dans ce cas, une servitude de passage devra être établie entre les propriétaires des deux terrains situés en fond de parcelle.

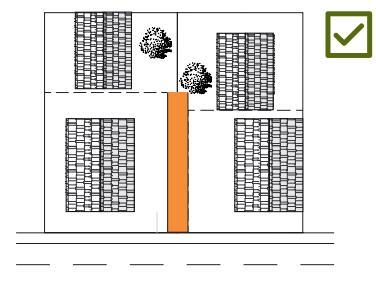
ÉTAT INITIAL



CONFIGURATION D'ACCÈS À ÉVITER



CONFIGURATION D'ACCÈS À PRÉCONISER



ZOOM "L'EXEMPLE DE LA DEMARCHE B.I.M.B.Y**"

Il s'agit d'une démarche préconisant la densification progressive des tissus urbains pavillonnaires par la réalisation de constructions individuelles (cf. schémas ci-dessous).

L'approche permet de :

- organiser l'étalement urbain tout en répondant à l'aspiration à la résidence individuelle
- répondre aux objectifs de constructions de logements et limiter les coûts pour les collectivités (absence de maîtrise foncière, peu ou pas de créations de nouveaux équipements...)
- Satisfaire les intérêts des particuliers et des propriétaires en valorisant leur patrimoine foncier (division parcellaire).

La méthode peut, dans certaines circonstances, être transposable sur le territoire des communes, à la double condition :

- d'une analyse fine et précise de chaque secteur d'intervention pressenti ;
- d'une concertation étroite avec les propriétaires individuels.

*B.I.M.B.Y : Build in my back yard (Construire dans le fond de mon jardin).

🔍 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 règlement
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

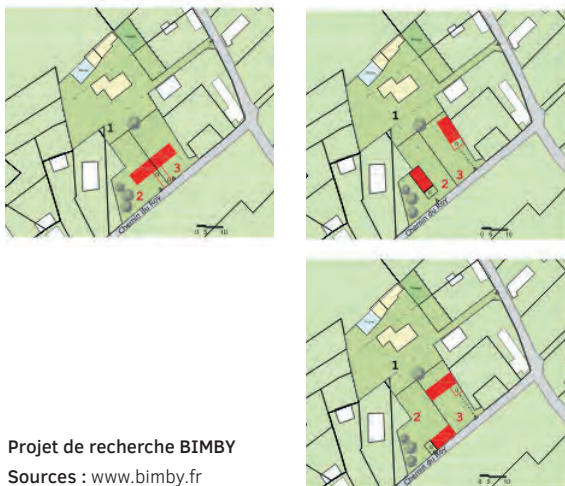
URBANISME OPÉRATIONNEL

- Le permis d'aménager comme outil de projet

FONCIER

- Droit de Prémption Urbain
- Association Foncière Urbaine de Projet (AFUP)
- Politique foncière de la part des collectivités

EXPÉRIENCE INTÉRESSANTE



Projet de recherche BIMBY
Sources : www.bimby.fr



AUTRES ACTIONS DE LA CHARTE

Fiche Action 1.3.2 Définir les actions de préservation et de mises en valeur selon les typologies d'espaces publics

Fiche Action 1.5.1 à 1.5.4 Construire en s'inspirant des formes urbaines traditionnelles

Fiche Action 1.6.1 à 1.6.4 Réaliser une création architecturale contemporaine

Fiche Action 2.1.1 Requalifier les caps construits par l'intégration paysagère du bâti existant

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



Assistance à
Maîtrise d'Ouvrage



Financée par



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.

