

Chapitre 2

La mise en œuvre de la planification en Corse au prisme du foncier : l'exemple de la commune d'Olmeto

Véronique Venturini

2.1 Introduction

La Corse, en tant que territoire rural connaît des difficultés notables pour mettre en œuvre sa planification stratégique spatialisée. En effet, cette situation concerne aussi bien les communes soumises à la Loi Montagne (1985) que celles soumises à la Loi Littoral (1986). Dans les communes littorales, on retrouve de nombreux contentieux en matière d'urbanisme, tandis que dans les communes de montagnes, les documents de planification peinent à être élaborés et mis en place (Paoli et al., 2008). Cette situation est d'autant plus problématique puisque la région dispose depuis 2015 d'un document d'aménagement régional, le PADDUC, qui a pour particularité de préciser les modalités d'application des réglementations nationales (et notamment les Lois Littoral et Montagne) et ce, dans une dimension intégratrice, afin de limiter les incertitudes juridiques liées à l'interprétation du cadre réglementaire national.

Au-delà de la dimension juridique émanant des difficultés de mise en œuvre des documents d'urbanisme, nous nous intéressons ici à son aspect méthodologique à travers la question de l'observation foncière et de ses perspectives d'approfondissement dans l'exercice urbanistique.

En effet, nous posons l'hypothèse qu'une lecture des configurations foncières, à partir de la prise en compte des situations juridiques et géographiques, permettrait de mieux cerner les perspectives d'urbanisation réelle des espaces à bâtir. Cette approche

sous-entend qu'un approfondissement des méthodes d'élaboration des documents d'urbanisme pourrait améliorer leur opérationnalité tout en révélant les réalités locales issues des configurations foncières. Après avoir présenté les difficultés de mise en œuvre de la planification stratégique spatialisée en Corse, nous reviendrons sur notre proposition méthodologique appliquée à un terrain littoral, la commune d'Olmeto située dans la micro-région du Sartonais-Valinco en Corse-du-Sud.

Ce travail d'observation et d'analyse du foncier, nous conduit à nous interroger sur l'adaptabilité de la méthode et les résultats obtenus au regard notamment des disparités émanant de la situation foncière. En ce sens, l'objectif de ce chapitre est d'évaluer la représentation des indicateurs constitutifs au concept de configurations foncières pour éclairer les pratiques de la planification afin d'améliorer son opérationnalité.

2.2 La difficile opérationnalité des documents d'urbanisme en Corse : une situation généralisée

2.2.1 La planification stratégique spatialisée en Corse : reflet de disparités territoriales

En Corse, la mise en œuvre de la planification stratégique spatialisée peine à produire des résultats. En effet, compte tenu des problématiques liées à l'aménagement du littoral et de la perte d'attractivité des territoires de l'intérieur, peu de documents d'urbanisme sont approuvés et opposables. Cette situation est liée d'une part à des difficultés d'élaboration et, d'autre part, le dimensionnement des espaces à bâtir se heurte à des erreurs d'appréciation tant d'un point de vue surfacique, avec une projection trop importante de zones à bâtir, que d'un point de vue spatialisé, avec notamment la présence de terrains « perdus » et non urbanisables sur la durée d'application du document. En effet, on recense à l'échelle de l'île près de 63% de communes dépourvues de document d'urbanisme et soumises au Règlement National d'Urbanisme (cf : figure 2.1). Par ailleurs, sur les 134 documents d'urbanisme opposables, seuls 17% sont actuellement compatibles avec les orientations et principes réglementaires du Plan d'Aménagement et Développement Durable de la Corse (PADDUC). Ce constat, s'explique par le contentieux observé sur les communes littorales lié notamment à la dimension urbano-touristique de leur développement. De plus, l'approbation du PADDUC en 2015, oblige les documents d'urbanisme communaux (PLU et Cartes Communales) et supra communaux (SCOT et PLUi) à s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le schéma d'aménagement régional.

Ces disparités liées à l'absence de document d'urbanisme peuvent s'expliquer par plusieurs phénomènes.

- D'une part, les communes situées dans l'arrière-pays se singularisent par un faible niveau d'attractivité par rapport aux communes littorales. Cette approche constatable à travers l'observation des dynamiques démographiques et de l'évolution du parc de logements révèle les disparités notables entre les catégories de

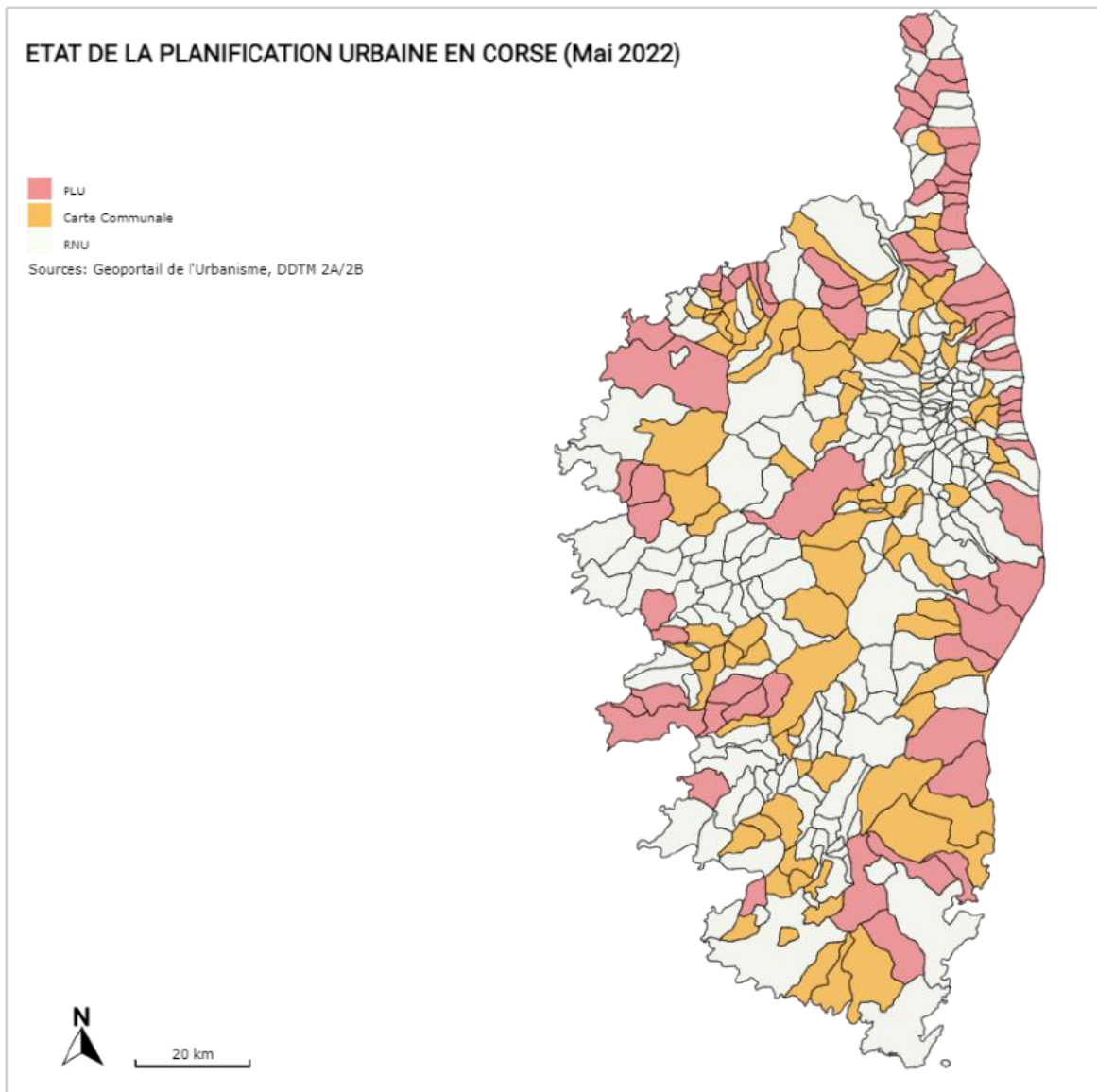


FIGURE 2.1 — *Etat de la planification en Corse (Mai 2022)*. Source : *Géoportail de l'Urbanisme, DDTM 2A/2B*

communes.

- D'autre part, nous pouvons également constater la forte représentation de communes soumises à la Loi Littoral et à la Loi Montagne. Cette conjugaison réglementaire est relativement inédite et liée aux caractéristiques géographiques de l'île et de sa situation de « montagne dans la mer » (Ratzel, 1899). En effet, cette situation concerne 71 communes sur les 98 concernées, et met en évidence des problématiques d'appréciation des différentes réglementations et de leur modalité d'application. Cette particularité et les conséquences réglementaires peuvent en ce sens, complexifier la démarche d'élaboration des documents de planification

et plus particulièrement l'application des principes inhérents à la caractérisation des espaces bâtis. En effet, les principes réglementaires émanant de la Loi Montagne identifient une typologie des espaces bâtis diversifiée par rapport à ceux de la Loi Littoral. Ainsi, on retrouve dans la hiérarchie des formes urbaines la reconnaissance des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, tandis que la Loi Littoral n'admet que l'identification d'espaces urbanisés, d'agglomérations ou villages. Ces différences liées à la définition des entités urbaines engendrent ainsi des erreurs d'appréciation dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme.

Par ailleurs, l'état de la planification en Corse met en évidence une faible représentation des documents de projets (PLU) et une absence de documents intercommunaux (PLUi et SCOT). Ce constat soulève l'idée que les territoires de montagne ne cherchent pas à s'inscrire dans une logique de développement territorial mais expriment une volonté de réglementer l'usage des sols à partir uniquement de la définition des secteurs ouverts à l'urbanisation. Les PLU, à travers leur Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), élaborent une stratégie de développement aux moyens d'objectifs quantitatifs (évolution des surfaces à bâtir au regard des projections démographiques) et qualitatifs (de manière thématique et transversale). Dès lors, le PADD offre une ligne directrice visant à définir les zones ouvertes à l'urbanisation.

2.2.2 La question de l'identification et du recensement des espaces urbanisables

Au-delà des disparités émanant de la difficulté de concilier développement et planification, la Corse est fortement impactée par un blocage foncier. En effet, l'observation de la situation foncière fait état d'une forte représentation du phénomène d'indivision¹ et de la part des Biens Non Délimités (BND)². Si les communes de montagne concentrent près de 40% de parcelles concernées par ces phénomènes, les communes littorales sont aussi concernées, notamment dans l'arrière-pays (GIRTEC, 2013). Cette situation pourrait être en partie due à la litturbanisation. L'observation de l'indivision, effectuée aux moyens des Fichiers Fonciers permet de constater une répartition spatialisée du phénomène : en effet, si le phénomène d'indivision touche de manière quasi uniforme l'ensemble des communes, la répartition des BND présente des emprises beaucoup plus étendues et concerne majoritairement les communes de montagne (Orsini, 2014). Ce constat soulève l'idée que le blocage foncier est sensiblement plus

1. Ordre National des Notaires : « Le régime de l'indivision : situation juridique dans laquelle deux ou plusieurs personnes sont propriétaires d'un même bien ».

2. JO, Sénat du 27 Juin 2019 – p. 3401 : Un « bien non délimité » est un ensemble de propriétés, de contenance déterminée, dont les limites séparatives n'ont pu, faute de détermination contradictoire, être portées au plan cadastral lors de la rénovation du cadastre ou après cette rénovation. Il s'ensuit que figure au plan cadastral une parcelle unique représentant le contour de l'ensemble des propriétés contiguës. Cette absence de détermination des limites de propriété au plan cadastral recouvre, au regard du droit civil, des situations juridiques diverses qui appellent de la part des juridictions judiciaires, des réponses adaptées à chaque cas d'espèce.

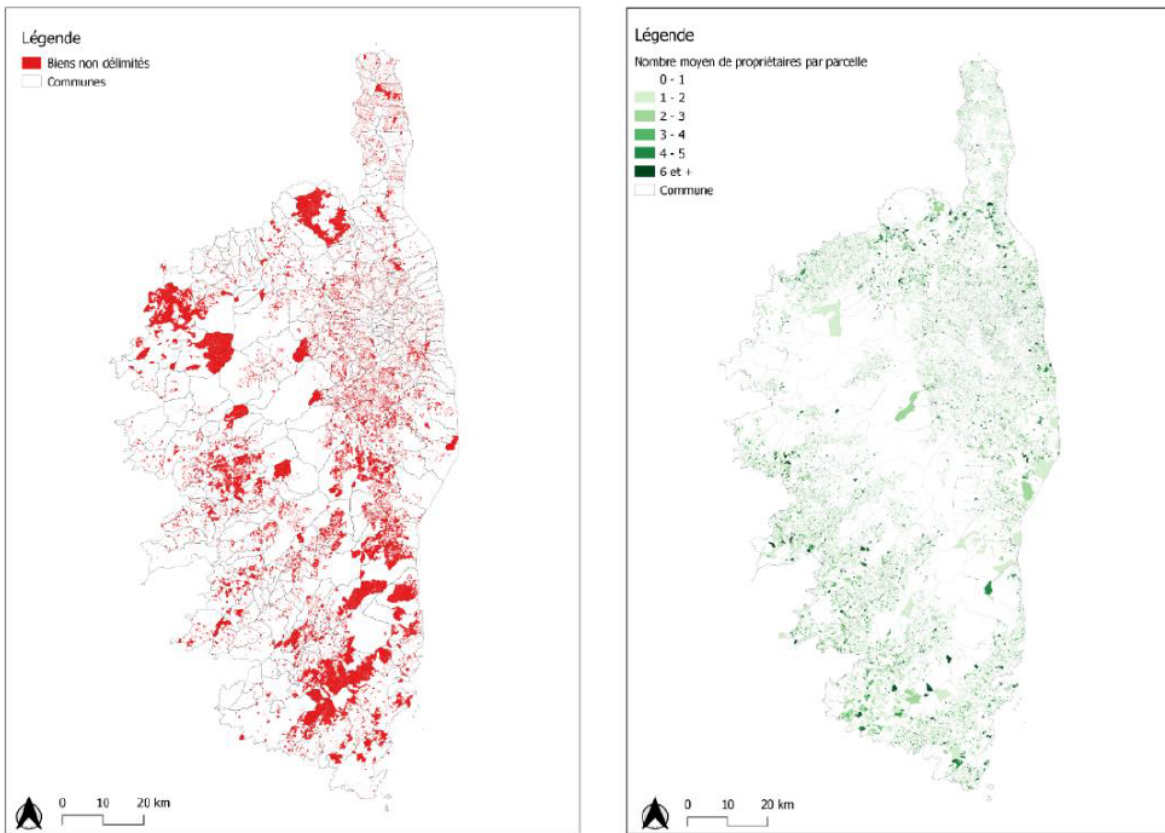


FIGURE 2.2 – *Représentation du blocage foncier en Corse. Sources : Fichiers Fonciers 2020*

ancien dans les communes de montagne. Cette situation de blocage foncier, au-delà des conséquences sur le marché foncier, pourrait avoir également une incidence notable sur l’élaboration des documents de planification. Cette situation a de lourdes conséquences sur la durabilité de l’aménagement du territoire. En effet, comment envisager un développement équilibré du territoire face à des disparités aussi marquées et un désordre foncier aussi prégnant ?

Pour illustrer notre propos, il convient de s’appuyer sur un exemple concret de terrain afin de démontrer comment la situation foncière pourrait avoir une incidence notable sur les perspectives d’urbanisation inscrites dans les documents d’urbanisme mais également sur les perspectives d’un développement équilibré du territoire. L’exemple choisi repose sur une expérience professionnelle et personnelle d’urbaniste, la commune d’Olmeto située en Corse-du-Sud, dans la microrégion du Sartenais-Valinco. A l’échelle de l’armature urbaine régionale, la commune d’Olmeto apparaît comme « un pôle de proximité » présentant un rayonnement relativement important lié à sa situation littorale et sa vocation urbano-touristique. Cette situation de pôles de proximité signifie que les communes constituent la plus petite maille en matière de services à la population et jouent un rôle de relais avec les polarités principales du bassin de vie, à savoir Propriano (Collectivité de Corse, 2015).

Cette commune littorale, qui a vu son PLU annulé en 2011, est actuellement en train d'élaborer une nouvelle version de son document d'urbanisme.

Population actuelle	1260 habitants
Evolutions démographiques	(+) 250 habitants
Objectifs de population définis sur la durée d'application du document de planification	1510 habitants
Taille des ménages	2,1 personnes
Nombre de logements à bâtir pour atteindre les objectifs de population	119 logements
Consommation foncière projetée*	7 hectares

* Évaluation de la consommation foncière projetée établie sur la base de 40% de logements individuels (750m² par logement VRD inclus), 40% de logements intermédiaires (500m² par logement VRD inclus) et 20% de logements collectifs (150m² par logement VRD inclus). Sources : DDTM2B Méthodologie d'élaboration des documents d'urbanisme, 2017.

TABLE 2.1 – *Synthèse des objectifs de développement projetés dans la commune d'Olmeto.*
Source : PADD, PLU d'Olmeto, 2020.

L'observation des objectifs de développement de la commune d'Olmeto interroge ici la notion d'espace urbanisable telle que définie dans les méthodes d'élaboration des documents d'urbanisme. En effet, au-delà du dimensionnement quantitatif de la consommation foncière fondé sur les évolutions démographiques, se pose la question du caractère réellement urbanisable des espaces à bâtir. Face à une situation de blocage foncier conjuguée à des contraintes géographiques, comment être certain de la mobilisation effective des parcelles. Dans ce contexte, le foncier ne se place plus uniquement comme le support d'intervention de la planification, sur lequel les réglementations urbanistiques vont s'appliquer, mais comme un indicateur des dynamiques territoriales.

2.3 Améliorer la pratique au moyen du concept de configurations foncières

2.3.1 De la délimitation des espaces bâtis à la quantification des espaces libres

Les méthodes urbanistiques usuelles se fondent sur les ratios démographiques et logement pour déterminer les surfaces à bâtir. Cette approche purement arithmétique, ne tient pas compte de certaines réalités locales et plus particulièrement de la situation juridique et géographique du foncier. Ce sont sur ces points que notre proposition méthodologique revient afin d'améliorer l'opérationnalité de la planification littorale. En effet, à partir de la définition des enveloppes bâties, il convient tout d'abord de quantifier les espaces libres.

Cette traduction spatialisée des enveloppes urbaines, fondée sur l'analyse de la

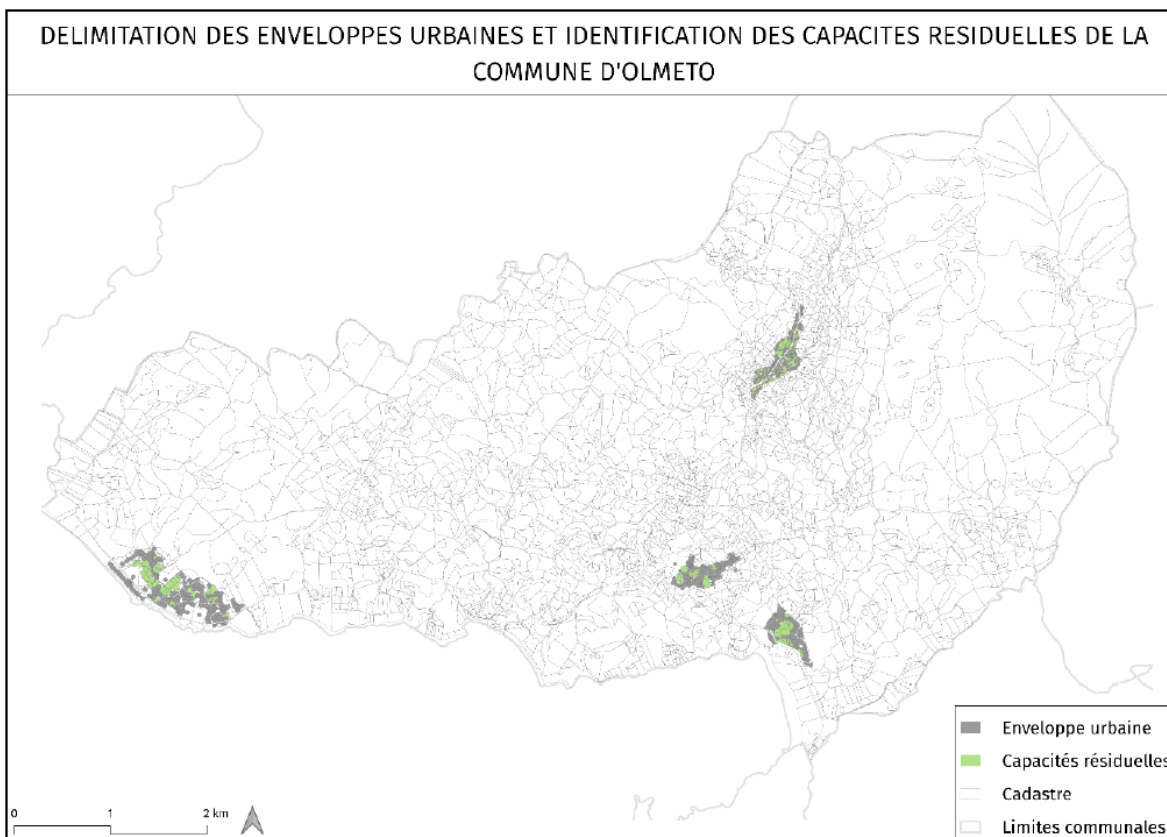


FIGURE 2.3 – *Délimitation des enveloppes urbaines et identification des capacités résiduelles dans la commune d’Olméto. Sources : Fichiers Fonciers 2020.*

morphologie urbaine permet d’avoir une représentation globale de l’emprise bâtie. En étudiant le tissu urbain, la morphologie urbaine permet de mettre en évidence les formes et les caractéristiques de l’espace bâti, en se focalisant sur ses composantes (trame viaire, parcellaire, découpage du sol, densités et usages) et ses origines (topographie, histoire, culture, économie, réglementations, etc.), dans une logique d’analyse multiscalaire. D’un point de vue pratique, les outils et moyens visant à représenter ces emprises sont relativement diversifiés (photographie aérienne, BD Topo de l’IGN, Fichiers Fonciers, etc.) et les méthodes ont été également enrichies et généralisées³ afin de normaliser et d’homogénéiser l’analyse des formes urbaines dans le but, de permettre l’application de critères et d’indicateurs nécessaires à leur caractérisation. Puis, au sein de cette tache urbaine, selon la méthode standard utilisée lors de l’accompagnement de l’élaboration des documents d’urbanisme, il s’agit d’identifier l’ensemble des « capacités résiduelles »⁴

3. Par les réglementations nationales en vigueur (Loi ALUR, Loi ENE, Loi ELAN et Loi Climat et Résilience) mais également par le PADDUC.

4. Celles-ci étant déterminées à partir des surfaces potentiellement urbanisables et exprimées en mètres carrés à urbaniser, en logements. Les capacités résiduelles permettent de poser les hypothèses de développement contenues dans les documents de planification locale.

(Pottier, 1997), qui sont susceptibles d'être urbanisées dans la durée d'exercice du document de planification (voir figure 2.3). Pour ce faire, la méthode consiste à recenser et localiser l'ensemble des parcelles non bâties situées dans les enveloppes urbaines. La quantification des capacités résiduelles, dans la mesure où elle coïncide, doit permettre ainsi d'atteindre les objectifs de consommation foncière fixés dans les PADD des PLU.

Cette première analyse permet de mettre en évidence une estimation surfacique de près de 32,4 hectares sur la commune d'Olméto. Cette évaluation des capacités de densification offre une certaine amplitude au regard des secteurs à urbaniser. Cependant, l'évaluation des capacités résiduelles présente toutefois des limites dans le cadre de l'appréciation et de la caractérisation du foncier libre. En effet, comment la représentation des surfaces libres peut-elle envisager une mobilisation effective et certaine du foncier puisque cette dernière repose essentiellement sur une vision arithmétique du développement de l'urbanisation dans une perspective de densification du tissu bâti. Cette première étape de la méthode met donc en évidence des limites au regard de la capacité des territoires à mobiliser le foncier libre. Par conséquent, l'observation des capacités résiduelles se focalise sur la dimension surfacique des secteurs urbanisables plutôt que de tenir compte des réalités locales.

2.3.2 La prise en compte des configurations foncières : proposition méthodologique

Il convient à présent de préciser et affiner cette évaluation quantitative du foncier libre à bâtir, considéré comme potentiellement urbanisable. A partir de l'intégration du concept de configurations foncières, c'est-à-dire de prendre en compte des parcelles présentant « des agencements et une structuration des caractéristiques du foncier, issus de choix successifs » (Pumain, 1997).

Il s'agit en ce sens de prendre en considération les parcelles présentant des situations géographiques et juridiques pouvant entraver les perspectives de densification des enveloppes bâties.

- L'analyse de la situation géographique des capacités résiduelles se fonde d'une part sur le recensement et la localisation des parcelles présentant des surfaces trop restreintes pour accueillir de l'urbanisation (c'est-à-dire inférieures à 300m²). D'autre part, il s'agit également d'identifier les parcelles présentant une situation d'enclavement et des contraintes topographiques. Cette analyse s'effectue notamment à partir des bases de données IGN (BD Topo, Photographies aériennes etc.).
- L'analyse de la situation juridique vise à recenser et localiser, à partir de l'exploitation des Fichiers Fonciers, les parcelles non bâties en situation d'indivision ainsi que celles présentant des phénomènes de rétention, dont les perspectives de régularisation et d'urbanisation ne peuvent s'inscrire dans la durée d'application du document d'urbanisme.

En ce sens, la caractérisation du foncier, à partir de ses configurations juridiques et géographiques permet d'avoir une lecture croisée entre les objectifs définis et la si-

	Surfaces (en hectares)	Part des capacités résiduelles (en %)	Nombre de parcelles
Indivision	2,1	6,4	49
Rétention	14,7	45	121
Surfaces minimales	2,3	7	220
Contraintes topographiques	4	12,3	51
Différentiel	6,3	19,4	441

TABLE 2.2 – Représentation surfacique des configurations foncières dans le recensement des capacités résiduelles dans la commune d’Olmeto. Sources : IGN BD Topo, Fichiers Fonciers 2020.

tuation foncière afin d’approfondir le champ méthodologique de l’identification et de la qualification des espaces à urbaniser. L’observation des configurations foncières met en exergue un différentiel d’espaces résiduels sur la commune d’Olmeto de près de 6,3 hectares soit 19% des capacités résiduelles. Ces premiers résultats confortent l’idée que les principes émanant de l’observation foncière peuvent, de manière significative, renforcer et améliorer l’appréciation des réalités locales des territoires littoraux (Dumas et al., 2005) (voir figure 2.4). Cette représentation surfacique et spatialisée soulève un certain nombre d’enjeux : d’une part, la lisibilité urbaine et paysagère pourrait être altérée face à une faible mobilisation des capacités résiduelles. En effet, comment envisager des perspectives de densification et de compacité du tissu bâti, telles que définies dans les canons des réglementations urbanistiques, face à des capacités résiduelles peu mobilisables. D’autre part, cet écart surfacique remet également en question la poursuite des objectifs de développement fixés par la dimension arithmétique de la planification.

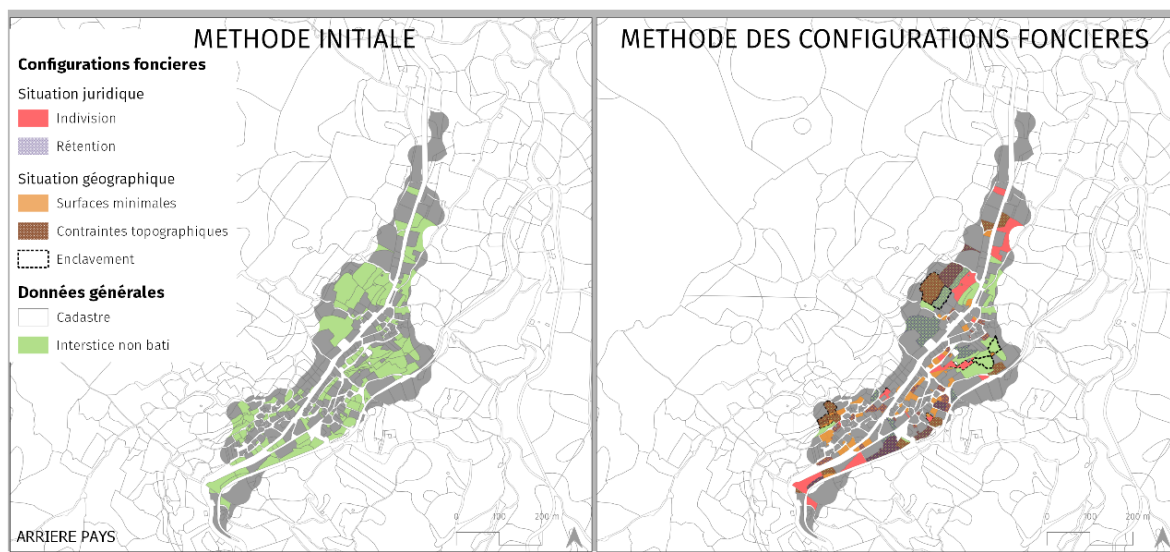


FIGURE 2.4 – La représentation des configurations foncières appliquée aux capacités résiduelles du village d’Olmeto. Sources : Fichiers Fonciers 2020, IGN BD Topo, BD Courbes de Niveaux.

2.4 Une méthode innovante révélatrice des réalités du territoire

2.4.1 La proximité littorale : un indicateur d'urbanisation

L'observation de la situation foncière des enveloppes urbaines de la commune d'Olmeto permet de constater que les capacités résiduelles situées dans les zones littorales présentent moins de contraintes. En effet, qu'il s'agisse tant des taux d'indivision recensés, que de la récurrence du phénomène de rétention, on retrouve une certaine régularité juridique des parcelles non bâties.

Cette situation met en évidence le fait que le blocage foncier, tel que nous avons pu le présenter, concerne peu les secteurs littoraux vis à vis des attraits et des aménités qu'offrent les plaines littorales et retro littorales (Robert, 2009). De plus, nous pouvons également observer une faible représentation des contraintes géographiques liées à la situation géographique des enveloppes urbaines. En effet, ces secteurs situés principalement en plaine littorale sont peu accidentés et présentent une topographie relativement plane. De plus, le développement récent de l'urbanisation du site, sous forme de lotissements, offre également un faible niveau d'enclavement des parcelles non bâties et une quasi absence de surfaces parcellaires minimales.

A l'inverse, les secteurs situés dans l'arrière-pays et plus particulièrement dans le noyau villageois font état d'une situation juridique beaucoup plus complexe marquée par des taux d'indivision importants et une forte représentation des contraintes géographiques mais également de parcelles présentant des surfaces trop restreintes pour être urbanisées. Enfin, le taux d'enclavement des parcelles non bâties représente près de 50% des capacités résiduelles.

En ce sens, l'identification des configurations foncières appliquée aux capacités résiduelles de la commune d'Olmeto tend à révéler des disparités notables quant aux perspectives de développement et d'urbanisation des enveloppes urbaines. En effet, la forte accumulation des contraintes foncières liées à la situation juridique et géographique montre que les capacités de densification semblent être limitées tant dans l'arrière-pays que sur les zones littorales. L'observation des configurations foncières permet de mettre en exergue une typologie des enveloppes bâties au regard de leur localisation (selon un gradient du littoral vers l'arrière-pays) au sein desquelles on retrouve une certaine récurrence des situations de blocages foncières liées à la dimension juridique et géographique. De plus, cette concentration des contraintes foncières dans l'arrière-pays pourrait à moyen et long terme accentuer le phénomène de déconnexion de l'urbanisation entre les noyaux villageois originels et les secteurs d'urbanisation récents. L'accentuation de ce phénomène pourrait dès lors favoriser l'apparition et le renforcement de disparités se traduisant par un développement sur le littoral et une déprise des noyaux villageois (Figure 2.5).

2.4.2 Quelles perspectives d'intégration à l'exercice urbanistique ?

L'apport des configurations foncières traduit ainsi une démarche prospective visant à révéler avec précision les parcelles réellement urbanisables dans la durée d'application du document de planification et dans une logique de densification du tissu bâti. Ainsi, les formes génériques des configurations foncières mises en relation avec l'analyse de la morphologie urbaine permettent d'apporter une vision adaptée des entités bâties selon leur situation et leur localisation. De plus, la logique de décomposition et de recombinaison de l'espace, effectuée à partir des typologies, permet également de comprendre et imaginer les perspectives de densification.

En ce sens, l'observation des configurations foncières intégrée à l'exercice urbanistique s'inscrit avant tout dans une volonté d'élaborer et de construire une stratégie foncière, au sein de laquelle le développement du territoire partirait du « sol » et des caractéristiques pour mieux envisager les perspectives d'urbanisation et de renforcement urbain (Marchal, 2018). L'ensemble des indicateurs proposés, analysés dans une logique prospective, doit permettre l'identification des gisements fonciers tout en mettant en évidence des solutions de valorisation dans un souci de cohérence des politiques d'aménagement. Ainsi, l'enjeu pour la pratique consiste non pas à démultiplier et diversifier les champs d'analyse et méthodologique de la planification mais bien de concevoir leur appréciation dans une logique plus globale et à partir d'une observation plus fine des configurations foncières. Ainsi, cette proposition méthodologique peut être développée et déclinée au sein de l'ensemble des phases d'élaboration des documents d'urbanisme (Figure 2.6).

Dans le cadre du diagnostic de territoire, l'intégration du concept de configurations foncières permettrait de mettre en relation les dimensions urbaines avec une observation foncière plus approfondie afin de garantir une meilleure prise en considération des réalités locales émanant du foncier. En ce sens, l'identification du foncier réellement mobilisable au regard de ses caractéristiques, en étant inscrite dans la démarche de diagnostic, apparaît comme une forme d'approfondissement des méthodes de lecture actuelles tout en permettant une identification des fonctions de connaissance, de protection, d'efficacité économique et de régulation publique du foncier.

Cette approche pourrait être confortée et développée dans l'écriture du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en développant une stratégie foncière dans le but de pallier les contraintes mises en évidence par l'analyse des configurations foncières. En ce sens, cette réévaluation des potentialités foncières doit être mise en parallèle avec les objectifs de développement inhérents au projet de planification (ratio population/ logements) et les objectifs de modération de la consommation foncière. Par conséquent, le PADD s'inscrit comme le socle des orientations et leviers à enclencher pour lutter contre les phénomènes de rétention foncière et de blocages fonciers et introduire ainsi l'ensemble des outils de mobilisation de maîtrise du foncier.

Enfin, la définition des usages des sols et des modes d'occupation pourrait être complétée d'un bilan foncier plus précis reprenant l'ensemble des typologies des confi-

gurations spatiales. Cette approche permettrait ainsi de cibler les secteurs à enjeux pour la densification du tissu urbain qui serviraient de support à la stratégie foncière envisagée. Cette précision des bilans fonciers fondée à partir du gradient géographique et de la définition des types d'interstices peut permettre ainsi de nuancer les réglementations urbanistiques. Ainsi, la définition du règlement graphique des documents d'urbanisme, visant à définir les usages autorisés, pourrait préciser et nuancer l'analyse des espaces urbanisés au regard de leur position géographique (littoral, piémont, rétro-littoral, village ou montagne) et des configurations foncières identifiées. Le règlement écrit pourrait détailler cette analyse cartographique à travers notamment un récapitulatif des configurations foncières appliqué aux typologies des formes urbaines.

2.5 Conclusion

La mise en œuvre de la planification en Corse, au regard de la méthode présentée, pourrait être facilitée à travers une meilleure appréciation et prise en compte des réalités locales émanant du foncier. En ce sens, les configurations foncières, apparaissent et se déclinent comme un moyen de construire une politique d'aménagement adaptée aux territoires, à leurs caractéristiques géographiques ainsi qu'à la situation juridique des biens fonciers. Au-delà du différentiel surfacique émanant de l'observation des configurations foncières, se pose l'enjeu de la lisibilité urbaine et paysagère des territoires littoraux qui, de par leurs formes et leur identité, sont les garants d'une urbanisation maîtrisée. Se pose enfin la question des équilibres de développement qui tendent à se fragiliser face à des plaines littorales toujours plus attractives et des noyaux villageois en déprise. Dans ce cadre, la notion de foncier urbanisable interpelle dans la mesure où l'on reconsidère – à l'aune d'une observation foncière affinée – la constructibilité des terrains nus sur la durée de l'exercice urbanistique.

**LA PRISE EN COMPTE DES CONFIGURATIONS FONCIERES APPLIQUEE A LA COMMUNE D'OLMETO:
APPROCHE COMPAREE DES METHODES D'IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER**

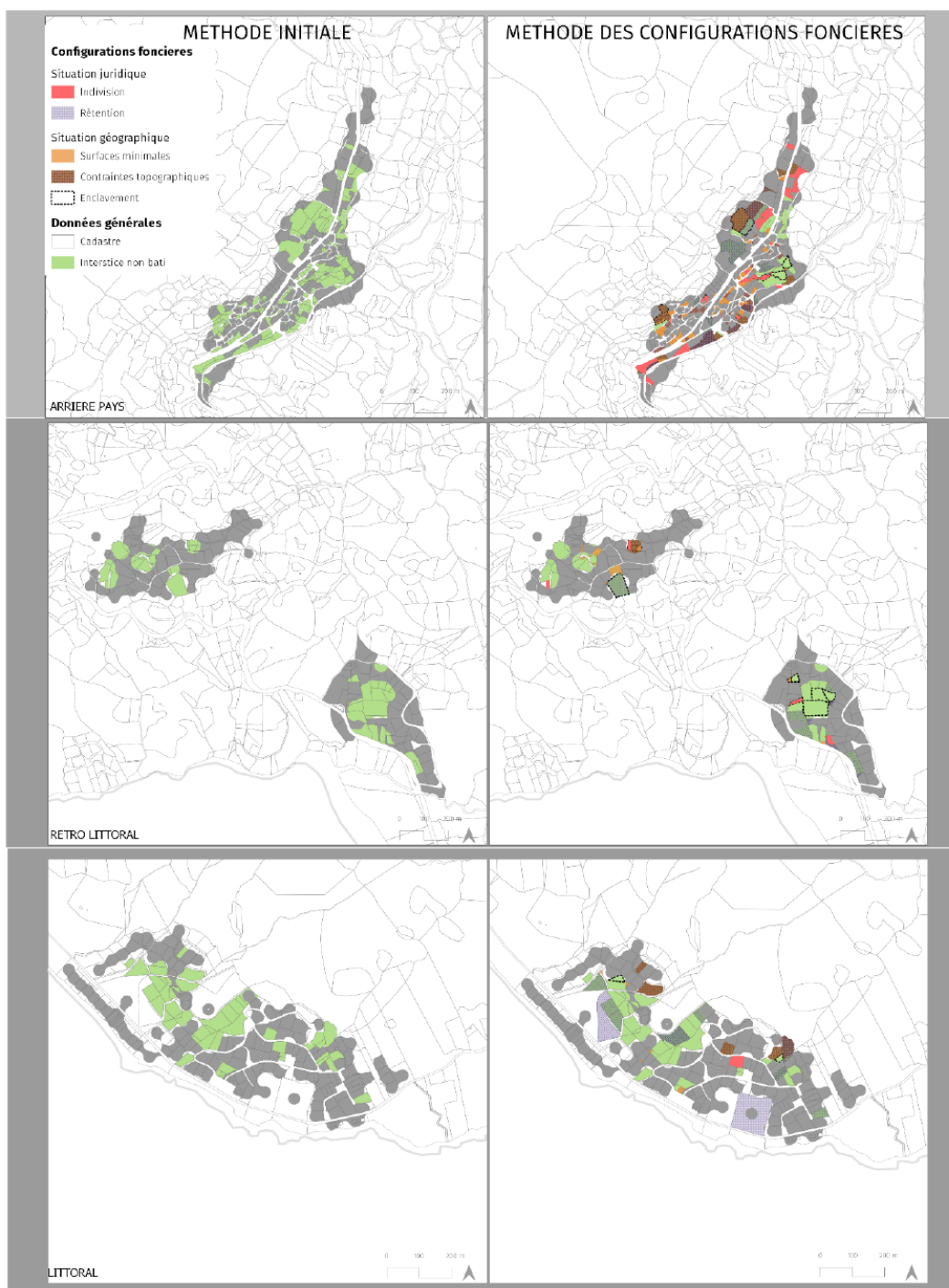


FIGURE 2.5 – La prise en compte des configurations foncières appliquée à la commune d'Olmeto : Approche comparée des méthodes d'identification du potentiel foncier. Sources : IGN BD Topo, IGN BD Courbes de Niveaux, Fichiers Fonciers 2020.



FIGURE 2.6 – *L'intégration des configurations spatiales du foncier à la démarche d'élaboration des documents d'urbanisme locaux.*

Bibliographie

- Collectivité de Corse (2015). *Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse*. Rapport, (2020 dernière modification). Assemblée de Corse. URL : https://www.aue.corsica/Le-Padduc-dans-son-integralite_a47.html.
- Dumas, Estelle, Claude Napoleone, Ghislain Geniaux, Christine Bartoli et Pierrick Cezame-Bert (2005). *Identification qualitative des espaces disponibles pour l'urbanisation nouvelle. Rapport final*. Other. URL : <https://hal.inrae.fr/hal-02826168>.
- GIRTEC (2013). *Elements de diagnostic sur les conséquences de la décision du Conseil Constitutionnel du 29 Décembre 2012 en matière de droit de succession en Corse*. Rapp. tech. Groupement d'Intérêt public pour la Reconstitution des actes de propriété en Corse, 123 pages.
- Marchal, Pascale (2018). *Stratégie(s) foncière(s): Foncier et projets : vision globale et itérative*. Presses des Ponts. URL : <https://books.google.fr/books?id=l-AdvGEACAAJ>.
- Orsini, Louis (2014). « Les aspects civils et fiscaux de l'indivision en Corse ». In : *Droit et Ville* 77(1), p. 73-99.
- Paoli, Jean-Christophe, A Fiori et Romain Melot (2008). « L'aménagement du littoral à l'épreuve de la décentralisation. Conflits et concertation en Corse et Sardaigne ». In : *Pôle Sud-Revue de science politique de l'Europe méridionale* 1(28), p. 145-166.
- Pottier, Patrick (1997). « La notion de capacité résiduelle d'urbanisation. Eléments de réflexion pour une meilleure maîtrise de l'urbanisation littorale à vocation touristique ». In : *Les Cahiers Nantais*(47), p. 365-376.
- Pumain, Denise (1997). *Configuration*. URL : <https://hypergeo.eu/configuration/>.
- Ratzel, Friedrich (1899). « La Corse: étude anthropogéographique ». In : *Annales de géographie*. T. 8. 40. JSTOR, p. 304-329.
- Robert, Samuel (2009). « La vue sur mer et l'urbanisation du littoral. Approche géographique et cartographique sur la Côte d'Azur et la Riviera du Ponant ». Thèse de doct. Université Nice Sophia Antipolis.