

RECOQUARTIERS - Transformer les quartiers reconstruits GERER L'INTERFACE PUBLIC-PRIVE

RCI
1.2



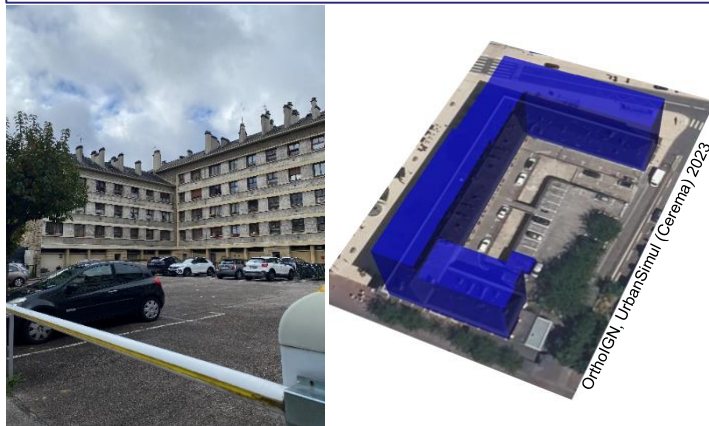
PROBLÉMATIQUE

Les cœurs d'îlots ouverts et traversants possèdent la caractéristique d'être visibles et ouverts sur l'espace public. Initialement pensés pour être utilisés en continuité de la voie publique, ils n'ont pas ou plus cet usage et présentent un aménagement généralement peu qualitatif qui nuit à la qualité de vie du quartier. L'objectif de cette fiche est de proposer une réflexion sur l'interface entre les cœurs d'îlots privés et l'espace public, et les modes d'action qui peuvent être mis en place par les pouvoirs publics et les syndicats de copropriété. **Il s'agit d'un cas particulier de la fiche « Usages des cœurs d'îlots », où l'usage sort du domaine purement privé.**

Venelle traversante



Cœur d'îlot ouvert sur l'espace public (résidentialisé)



METHODOLOGIES D'INTERVENTION PROPOSÉES

Si la propriété est bien définie, il est possible de travailler sur le réaménagement du ou des cœurs d'îlots ouverts ou traversants :

- Sur **l'esthétisme**, pour permettre un cadre de vie agréable depuis l'espace public ;
- Sur la **résilience et le cadre de vie**, en désimperméabilisation et végétalisant ;
- Sur la **mobilité**, via du stationnement qualitatif à destination de différents modes de transport ;
- Sur **l'accessibilité**, pour permettre d'encourager les déplacements piétons ;
- Sur **les commerces**, pour permettre l'accueil d'activités en rez-de-chaussée quand ceux-ci s'y prêtent ;
- Sur **le tourisme et le patrimoine**, en insérant le cœur d'îlot dans des parcours sur l'architecture de la reconstruction quand celle-ci s'y prête.



La définition de ces usages peut idéalement s'appuyer sur un diagnostic communal qui identifie les besoins locaux, ou directement sur une concertation avec les usagers.

L'intervention sur ces ilots peut alors librement s'inspirer de ce qui existe comme intervention sur l'espace public, à condition d'assurer le bon échange de connaissance entre le public concerné (usagers, habitants, syndicats de copropriétaires, ...) et celui des experts (services techniques, urbanistes, paysagistes ...)



Ces différentes illustrations sont issues du guide « À pied d'oeuvre. Retours d'expériences et paroles d'acteurs » dirigé par Monono et publié par l'ADEME en 2022.

ACTEURS IMPLIQUÉS

Si le cœur d'îlot appartient à une ou plusieurs copropriétés, sa gestion revient au syndicat de copropriété, à l'union de syndicats de copropriétés ou encore à l'association syndicale libre selon le mode de gestion. Si le cœur d'îlot est de propriété publique, sa gestion revient à la collectivité compétente en termes de voirie et de réseaux, soit généralement la commune.

RESSOURCES ET RÉFÉRENCES

La propriété d'un cœur d'îlot est définie dans le cadastre, consultable en Mairie. Des précisions sur la propriété sont accessibles aux pouvoirs publics dans les Fichiers Fonciers. Dans les cas d'indivisions, des précisions peuvent se trouver dans les actes notariaux. Les règles relatives à l'utilisation et l'intervention sur les parties communes sont stipulées dans **le règlement de copropriété**.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU, PLUi, PLUiH...) peut cadrer l'aménagement des cœurs d'îlots dans son règlement et ses Orientations d'Aménagement et de Programmation. Certains documents spécifiques peuvent également cadrer l'aménagement des cœurs d'îlots, par exemple les plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

ACCOMPAGNEMENT

Vis-à-vis de la gestion du foncier :

Le Centre Des Impôts Fonciers peut accompagner des propriétaires dans la modification du parcellaire ; Les pouvoirs publics peuvent mettre en place des outils pour accompagner les propriétaires fonciers dans la réalisation des démarches, comme un Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC).

Vis-à-vis de l'établissement du projet :

Les CAUE peuvent établir des documents de conseil et animer des ateliers pour sensibiliser les résidents ; Les bureaux d'étude ou résidence d'architecte peuvent établir un travail sur le long terme afin de proposer à la collectivité des esquisses et méthodologies d'action.

LIENS AVEC LES AUTRES FICHES

