



Politique foncière

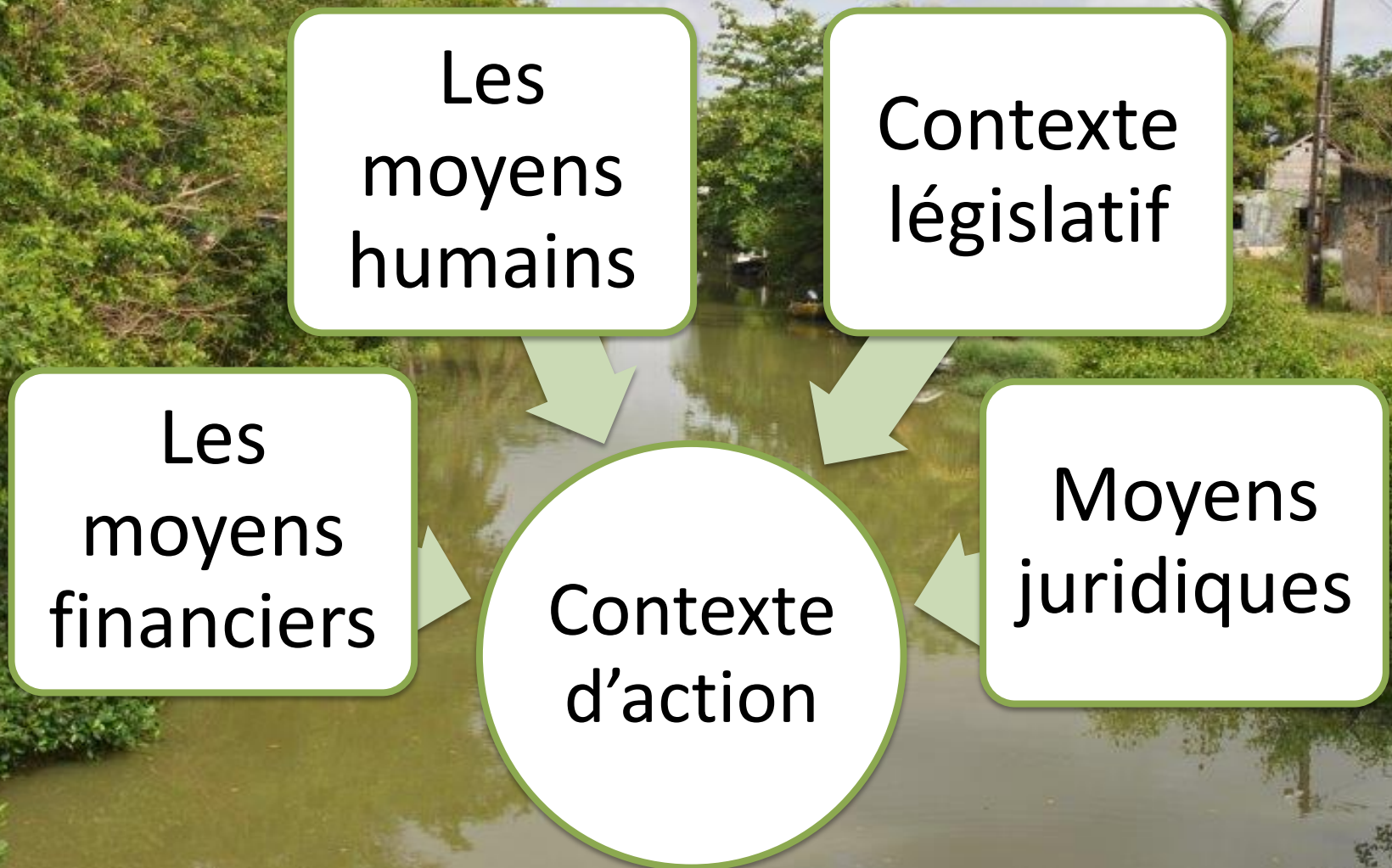
Exemple d'un diagnostic foncier du centre-ville

SEMINAIRE VILLE DURABLE - 02 décembre 2014

*L'action foncière,
un moyen de l'action publique au service de l'intérêt général*



Un contexte d'actions....





Morne-à-l'Eau,
Ville durable

A Morne-à-l'Eau



Projets et études:

Agenda 21

PRU

PLU

Projets structurants:

PVD, STEP,

Canal des Rotours

Adressage

Statut juridique des
Voies

Réhabilitation :
cimetière, église,



**Contexte
d'action**

Partenaires

Techniques

Financiers

Etudes de revitalisation et de restructuration du Centre ville



- 2009: délibération : Etudes Revitalisation et Restructuration du Centre Bourg;
- Décembre 2013: Validation des orientations stratégiques ;
- Décembre 2013 : programme d'acquisitions foncières / EPFL
- Octobre 2014: Mise en œuvre opérationnelle:
 - Réserves Foncières : EPFL
 - Délégation DPU : en cours de réflexion



ETAPE 1 : PERIMETRE DU RECENSEMENT



- Périmètre de réflexion défini pour le Programme de Revitalisation et Restructuration Urbaine du Centre-Bourg
- Périmètre de réflexion divisé en 4 secteurs clés.



Hier, des cases modestes « délocalisables »....





Urbanisation et Périurbanisation galopantes...





Monako an ba dlo

La problématique de
la gestion des eaux pluviales



Gestion des eaux pluviales et usées



Par absence de réseau de collecte, les eaux grises sont rejetées à même la rue (ici rue de l'église).



Elles aboutissent jusque dans le canal des Rotours.



Les caniveaux sous dalle concentrent des eaux stagnantes et sont vecteur de moustiques et de mauvaises odeurs



Le canal de Rousseau récupère les eaux d'écoulement à l'Ouest de la ville.





Des voies encombrées, inadaptées excluant les autres usagers, piétons, cycles, Personnes à Mobilité réduites....





Fiche Action : 24 - Un office du tourisme sur la parcelle Chalcou

Contexte

Autrefois, la parcelle Chalcou accueillait la salle de cinéma de la ville. Aujourd'hui cette dent creuse face à la place Gerty Archimède se destine à accueillir un équipement culturel pour la ville. Morne-à-l'Eau entend promouvoir l'activité touristique sur son territoire. Un équipement et des services dédiés doivent être envisagés pour mener à bien ce projet de développement économique.

Ambitions

L'implantation d'un office du tourisme ne se réduit pas au simple accueil des visiteurs. Il est le centre névralgique pour la promotion du territoire à travers la mise en place d'accompagnement des porteurs de projet et de l'organisation des événements qui ont lieu à Morne-à-l'Eau. Dans un contexte plus large, cet équipement peut avoir une résonance intercommunale sur l'ensemble du Nord-Est Grande Terre.

Expression du projet

Sur une surface de plancher de 410 m², le projet prévoit un espace d'accueil du public associé à une salle d'exposition permanente. Un étage est dédié à l'administration avec plusieurs bureaux pour les permanents et une salle de réunion.

Le bâtiment doit être pensé dans son intégration à l'espace urbain à travers un parvis qui marque la continuité entre les places du marché et Gerty Archimède.

Nature des travaux

Construction d'un office du tourisme

Coût de l'équipement :

450 000 € HT

Financements éventuels :

DRAC - Conseil Général, Conseil Régional

Maîtrise d'ouvrage

Ville de Morne-à-l'Eau

Synergie, fiche(s) liée(s) :

- Place Gerty Archimède

Suivi, évaluation

Comité de pilotage



Implantation d'un office du tourisme parcelle Chalcou





Fiche Action : 18 - Un parc paysager sur la presqu'île Annicette

Contexte

La presqu'île Annicette représente un foncier potentiel pour le développement futur de la ville. Située entre deux canaux, cette presqu'île occupe plus de quatre hectares au nord du stade et de Cocoyer. Elle s'inscrit comme un espace de transition entre la ville et la plaine de Gripon et bénéficie d'un cadre paysager intéressant à mettre en valeur.

Ambitions

La ville souhaite créer sur Annicette une interface paysagère entre la ville et la plaine. La vocation sport et loisirs de la presqu'île permet de conserver les qualités naturelles propres aux berges du canal des Rotours. Le besoin de stationnement du centre bourg trouve une réponse par la création d'un parking en connexion directe avec la dynamique urbaine et le stade.

Expression du projet

Aujourd'hui enclavée, la presqu'île Annicette se voit dotée d'un accès dans le prolongement de la rue Léon Blum. Il se prolonge ensuite au Sud pour relier Cocoyer. Le reste des liaisons sont assurées par des cheminements doux entre le stade, la ville et les berges du canal. Ces sentiers se prolongent ensuite au Nord en créant le lien avec les établissements scolaires de Richeval et la plaine.

Un parking partagé pour les usagers du stade est implanté dans la partie sud. Les eaux de surface sont gérées de manière à optimiser l'infiltration dans le sol et leur écoulement vers les canaux adjacents.

Les abords du canal sont investis par des activités de loisir : parc sportif et jardins partagés assurent la transition vers la plaine.

Nature des travaux

- Continuité de la rue Léon Blum
- Implantation d'un parking paysager
- Aménagement de jardins potagers et de cheminements piétons

Estimation

4 000 000 € HT

Maîtrise d'ouvrage

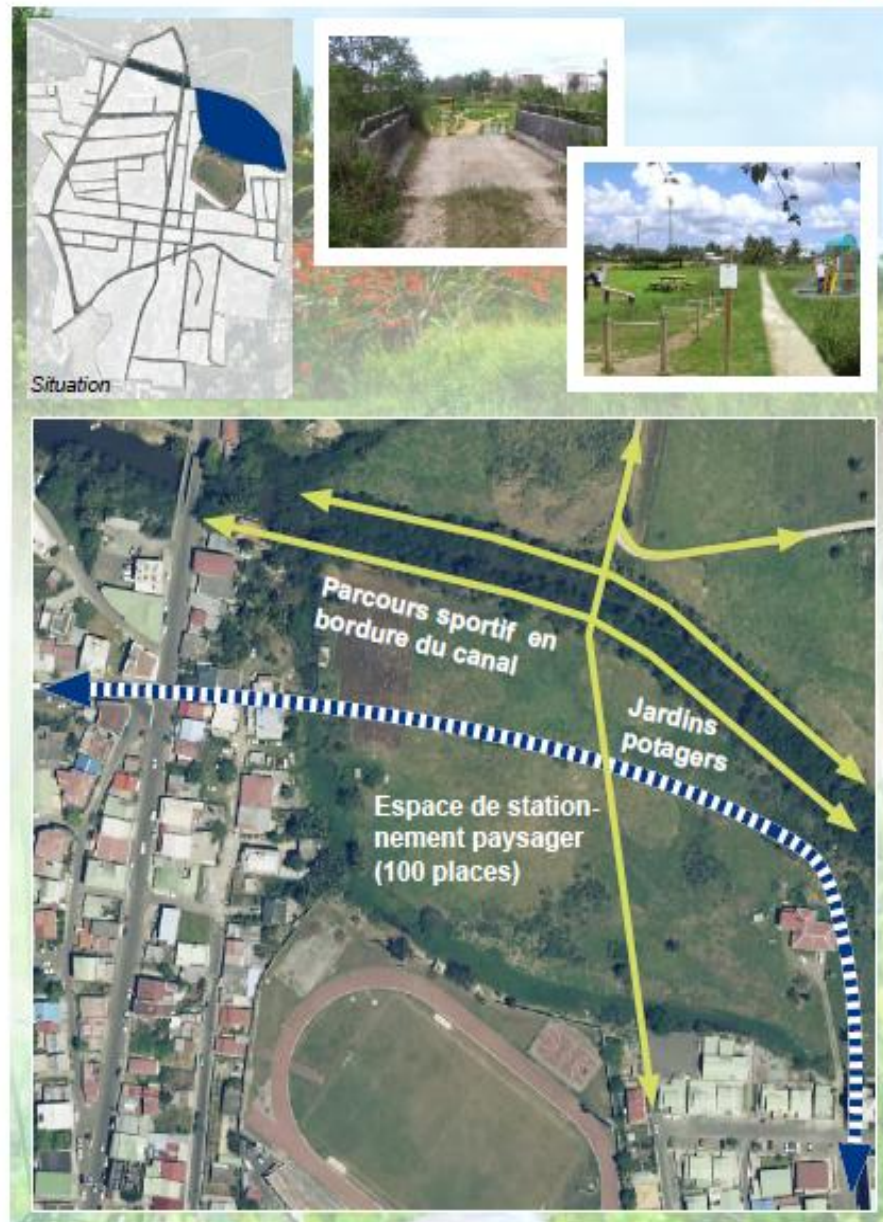
Ville de Morné-à-l'Eau

Synergie, fiche(s) liée(s) :

Rue Léon Blum, Investissement des berges du canal

Suivi, évaluation

Comité de pilotage



Des dents creuses mobilisables

Les difficultés de renouvellement ont progressivement morcelé le centre bourg par des parcelles délaissées. Les emprises foncières qui n'ont pas fait l'objet d'une remobilisation s'apparentent aujourd'hui à des dents creuses. Souvent reléguées au rang de friches, rares sont celles qui sont entretenues par leur propriétaires.

La place Gerty Archimède est entourée de plusieurs parcelles vides pourtant très bien placée dans le centre bourg (ancien cinéma (Chalcou), ancienne maison de Gerty Archimède). Leur mobilisation doivent faire l'objet d'équipements structurants qui aident à la redynamisation de la place.

Les dents creuses ouvrent de nouvelles possibilités de circulation créant des liaisons sur des espaces jusque là enclavés (place du marché, rue Bajon). Dans ce même dessein d'aérer la ville, elles peuvent être investies par différentes fonctions comme du stationnement, des jardins ou de petits squares qui viennent soutenir l'ambiance générale du centre ville.



Certaines dents creuses sont investies par le voisinage alors que d'autres sont abandonnées.



Entre les rues Achille René Boisneuf et Legitimus, cette emprise accueillait autrefois la maison de Gerty Archimède



En coeur d'îlot, cette parcelle située entre les rues Ferga et du Débarcadère est une emprise privilégiée à deux pas des activités



Carte du recensement des dents creuse du centre bourg

Fiche Action : 15 - Investir les dents creuses comme espace d'aération

Contexte

De nombreuses emprises foncières du centre sont aujourd'hui occupées par des ruines, du bâti insalubre ou tout simplement des friches délaissées.

Ambitions

Les dents creuses sont des espaces stratégiques dans la dynamisation du cadre de vie. Support du renouvellement urbain, L'objectif est de favoriser l'aération du tissu urbain en apportant une plus value à l'ambiance urbaine et aux équipements de la ville.

Les dents creuses deviennent des lieux de loisir, de repos ou de rencontre. Dans leur objectif d'aérer le tissu urbain, elles ouvrent de nouvelles possibilités de circulations entre les îlots.

Expression du projet

Les dents creuses seront investies par différents programmes :

- Stationnement
- Square urbain
- Jardin créole et espace de partage mis à disposition des riverains et des associations
- bouldrome éclairés le soir
- Petit terrain de Sport (panier de basket)
- Lieu d'expression artistique

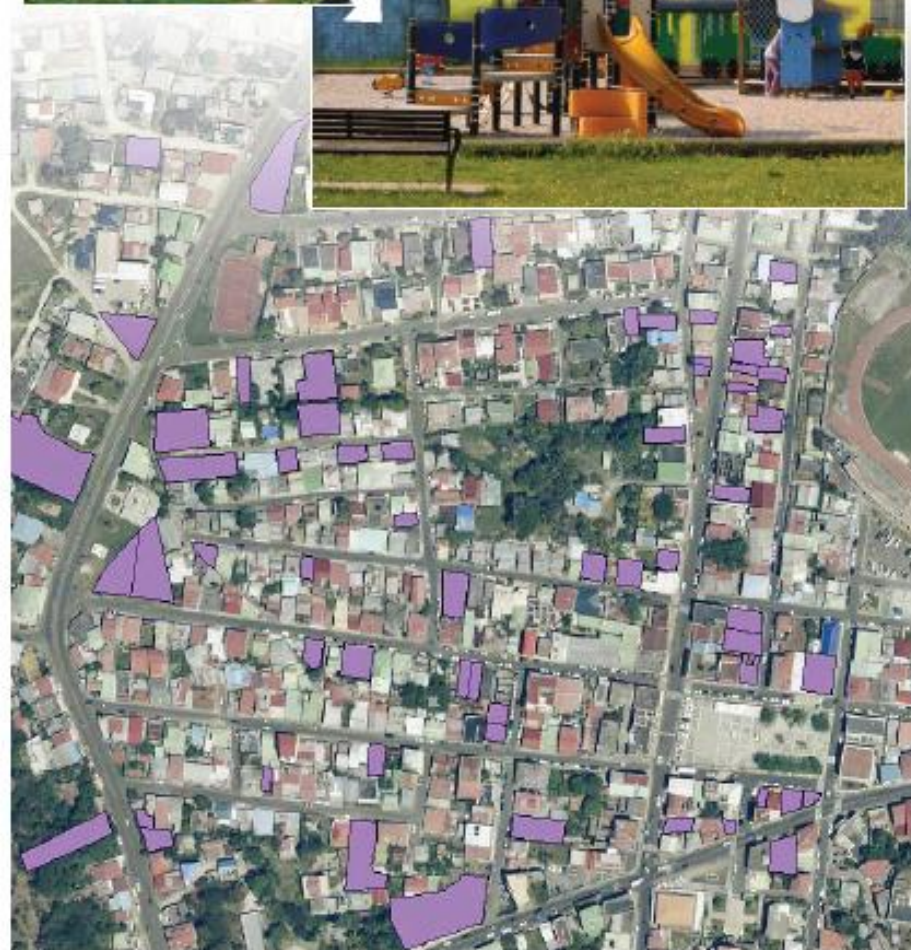
Nature des travaux

Les travaux varient selon la destination que l'on donne aux différentes dents creuses mobilisées. Ils nécessitent généralement un nettoyage de voire la destruction des restes de construction.

Pour les parkings, un revêtement goudronné et un éclairage urbain sont nécessaires. Dans un soucis d'écoulement des eaux, le choix de peut être porté sur des surfaces semi-enherbées qui facilitent la gestion des eaux.

Les espaces de jeux réclament un mobilier spécifique et une sécurisation des sols ainsi que d'une barrière de protection par rapport à la voie adjacente.

Le bouldrome, éclairé pour les parties nocturnes, est équipé d'un revêtement en stabilisé.



ETAPE 2: CARACTERISATION DES PARCELLES REPERTORIEES



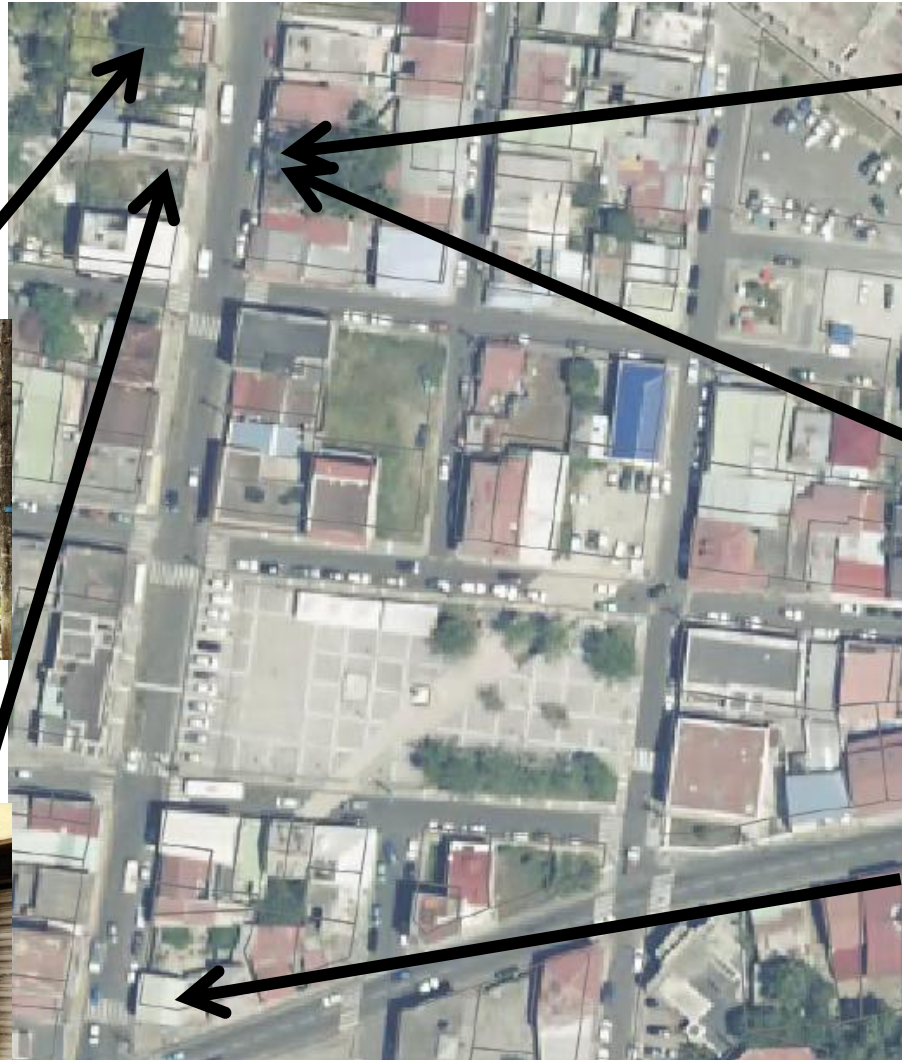
- Parcelles communales non bâties;
- Parcelles privées et communales destinées à des programmes d'aménagement prédéfinis;
- Parcelles classées en emplacements réservés dans le POS actuel;
- Parcelles privées et communales avec des bâtis à l'état d'abandon apparent ;
- Dents creuses.



ETAPE 3: VISITE DE TERRAIN

Outil utilisé :
Vue aérienne des
rues concernées
provenant du SIG de
la ville (Intragéo)

Rue du Débarcadère



Bâtiment à valeur architecturale
remarquable



Bâtiment à valeur architecturale
remarquable

ETAPE 4 : RECHERCHE DES INFORMATIONS



Outils utilisés

- SIG (Intragéo)
- POS
- PPRN
- Cadastre

Informations collectées

- Référence cadastrale
- Propriétaire(s) de la parcelle
- Propriétaire(s) des bâtis
- Etat des lieux
- Classement au POS
- Classement au PPRN
- Superficie de la parcelle en m²

ETAPE 5 : ELABORATION D'UN FICHER SUR LES PARCELLES

Fichier de données au format xls

Permettant de distinguer les

- Parcelles communales (avec ou sans bâtis);
- Parcelles privées avec bâtis à l'état d'abandon apparent ;
- Parcelles privées avec bâtis occupés;
- Parcelles privées sans bâtis

Comprenant :

Les informations obtenues précédentes pour chaque parcelle

Objectif: Réaliser des requêtes



Parcelles concernées:

- Occupées avec des bâtis à l'état d'abandon apparent
- Dents creuses



Autres informations :

- Les taxes d'habitation et foncière
- L'acquisition des parcelles par la collectivité via portage EPFL
- Procédures à envisager





Fiche d'analyse

- Référence cadastrale
- Adresse
- POS
- PPRN
- Superficie
- Etat des lieux
- Propriétaires
- Désordres éventuels
- Taxes
- EPFL
- Etudes sur le foncier
- Démarches à venir



ETAPE 8 : PERSPECTIVES



Objectif: Réaliser la phase opérationnelle du PRU

Etablir un planning d'actions:

- Délai total?
- Délai par secteur?



Constituer un groupe de travail interne:

- Participants : DATST, Police municipale, CCAS, Service juridique, Service Financier
- Objectif: Présenter l'inventaire et valider les procédures préconisées



Créer un groupe de travail élargi:

- Participants : DATST, Police municipale, CCAS, Service Juridique, Service Financier, CAUE, Commission Communale des Impôts directs, DGFIP, EPFL
- Objectif: Présenter l'inventaire et valider les procédures



Affiner et mettre en place la politique foncière et le prochain programme d'intervention pluriannuel avec l'EPFL



Plusieurs scénarios pour ces bâtis:

- Démolir les bâtis par la collectivité selon l'urgence;
- Entamer les procédures (péril imminent, péril ordinaire) à l'aide du Service juridique;
- Réaliser un travail avec la DGFIP et la Commission communale des impôts directs pour engager des procédures contre les biens sans maître;
- Etudier avec le CCAS pour une procédure d'amélioration de l'habitat insalubre.

Des dents creuses à investir



Aujourd'hui....



Demain?





Morne-à-l'Eau,
Ville durable

- **SEMINAIRE VILLE DURABLE -
02 décembre 2014**



Merci de votre attention