



## Identification du potentiel de renouvellement urbain

Dents creuses et bâti dégradé

29 avril 2015

# SOMMAIRE

---

- ▶ **Introduction**
  - ▶ Contexte territorial et objectifs
- ▶ **Phase d'analyse**
  - ▶ Identification des potentialités foncières
- ▶ **Phase prospective**
  - ▶ Etude préalable à la mise en place d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le territoire de CAP Nord

# Phase prospective

---

Introduction

# Contexte juridique et territorial

---

- ▶ Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de Martinique
  - ▶ Resserrement de l'habitat vers les zones urbaines pour renverser la tendance au mitage et à l'habitat diffus
- ▶ Les Schémas de COhérence Territoriale (SCOT)

## SCOT Espace Sud

- « L'étalement urbain et le développement de l'habitat diffus représentent les parties les plus visibles et consommatrices d'espaces sur le territoire »

## SCOT CCNM

- « L'objectif général est d'économiser l'espace, d'intensifier l'urbanisation et de **minimiser les extensions urbaines** »

## SCOT CACEM

- « La **densification des bourgs** doit impérativement apparaître comme une solution face au mitage de l'espace »

- ▶ La loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR)
  - ▶ Engager la transition écologique des territoires en encourageant la densification et en freinant l'artificialisation des sols naturels et agricoles



**Identifier les dents creuses et le bâti dégradé : un enjeu majeur pour la Martinique**

# Objectifs



Mettre en place un processus de veille foncière pour la mise en œuvre des orientations (SAR, SCOT, PLH, PLU, ...)



Constituer une base préalable à l'élaboration d'une stratégie foncière

- Cartographie générale et base de données du foncier disponible
- Cartographie détaillée dans les bourgs



Mettre en rapport les besoins exprimés sur le territoire avec l'offre foncière de renouvellement urbain

- 1250 logements par an entre 2013 et 2019 pour l'Espace Sud (PLH)



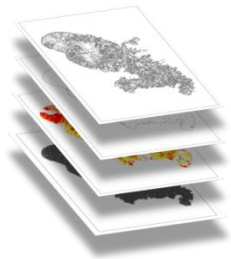
**Avoir l'état du foncier disponible sur le territoire martiniquais**  
**Quantifier les dents creuses**  
**Freiner l'étalement urbain**  
**Rationaliser les réseaux**  
**Densifier**

# Phase d'analyse

---

Identification les potentialités foncières

# Méthodologie



## ▶ 1 – Recueil, structuration et contrôle des données

- ▶ Parcelles cadastrales 2014
- ▶ Bâti du cadastre 2014
- ▶ Bâti de la BD Topo IGN 2014
- ▶ Base fiscale 2011
- ▶ Orthophotos 2010 et 2012



## ▶ 2 – Analyse globale du territoire martiniquais à l'aide du SIG

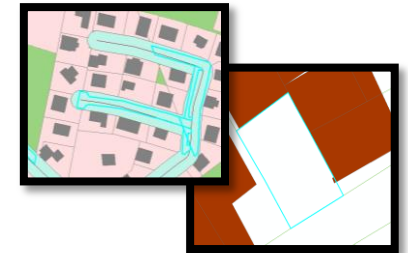
- ▶ Détection du parcellaire non bâti à l'aide de l'intersection des couches de données
- ▶ Suppression des artefacts : routes, imprécision de la localisation du bâti,...
- ▶ Vérification des centres-bourgs à l'aide des orthophotos

## ▶ 4 – Intégration des parcelles potentiellement divisibles

- ▶ Calcul des surfaces d'emprise du bâti au sol
- ▶ Seuil établi à 5 %

Emprise au sol 50%

Emprise au sol 1,5%



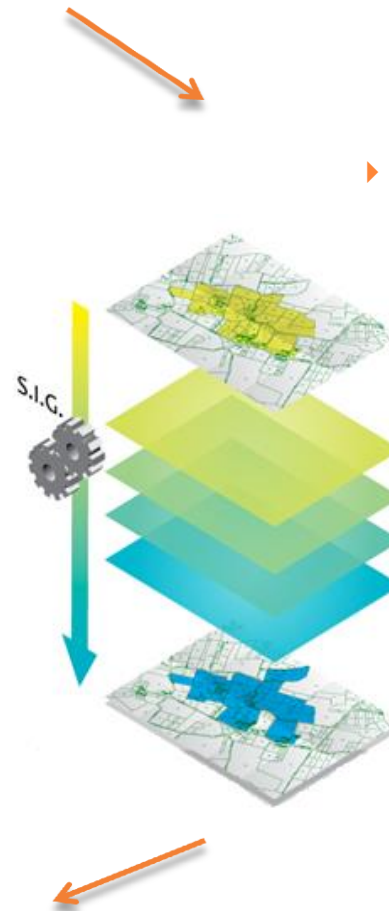
## ▶ 3 – Intégration des données de la base fiscale

- ▶ Identification des parcelles dont le bâti est en catégorie 7 ou 8
- ▶ Identification des parcelles dont le bâti est vacant

# Méthodologie

## ▶ 5 - Enquêtes terrain et vérification des résultats théoriques

- ▶ Vérification de la disponibilité des parcelles et de l'état du bâti (dégradé/abandonné)
- ▶ Correction des résultats théoriques à l'aide des résultats terrain



## ▶ 6 – Intégration des contraintes hiérarchisées

- ▶ PPRN
- ▶ Espaces remarquables
- ▶ Sites classés
- ▶ Zones de pente > 30%
- ▶ Emplacements réservés
- ▶ Espaces boisés classés
- ▶ Arrêtés de biotope
- ▶ Périmètre de protection de captage
- ▶ Terre de bonne potentialité agricole
- ▶ Plan d'exposition aux bruits
- ▶ Sites inscrits
- ▶ ZNIEFF

## ▶ 7 – Qualification du foncier disponible

- ▶ Choix des indicateurs pour qualifier le foncier disponible
- ▶ Identification de secteurs d'études propices à la densification
- ▶ Estimation en nombre de logements



# Méthodologie

## Typologie retenue

---

### Disponible



Non bâti



Dents creuses

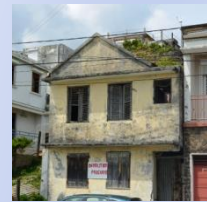


Ruines

### Mobilisable



Potentiellement  
divisible



Bâti très dégradé



Bâti abandonné

### Non disponible



Bâti



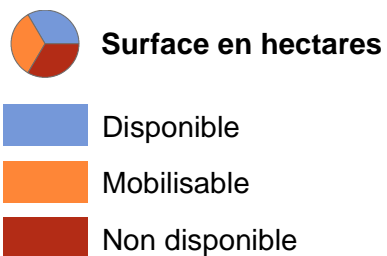
Voirie



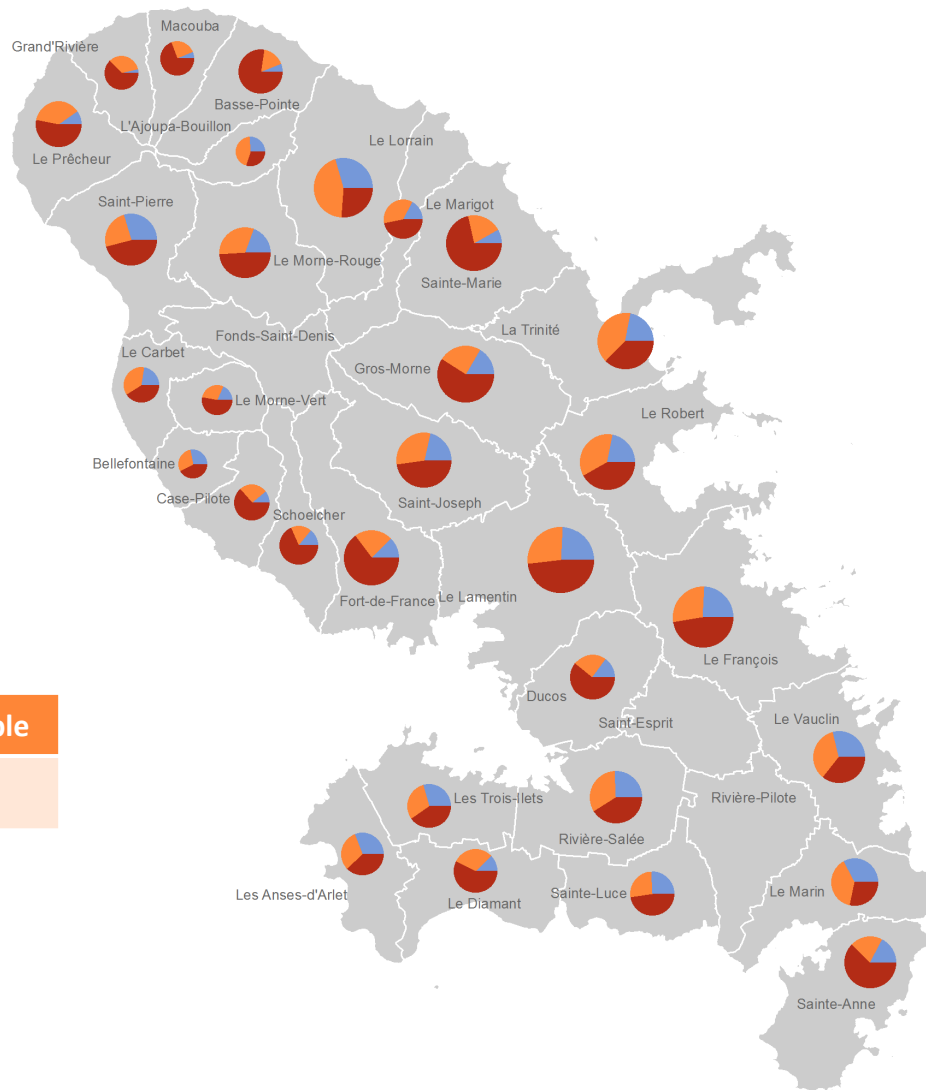
Parcelle < 30m<sup>2</sup>

# Premiers résultats : Parcelles disponibles sur la Martinique

Pour les zones U et AU / NA



Disponible	Mobilisable	Non disponible
2987 ha	4098 ha	6434 ha



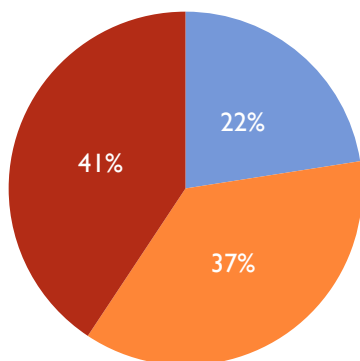
# Premiers résultats :

## Statistiques par EPCI

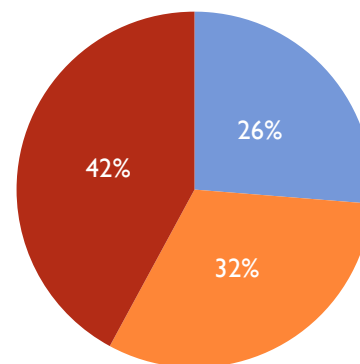
---

- ▶ Surfaces des disponibilités foncières par EPCI dans les zones urbaines et à urbaniser

### Cap Nord

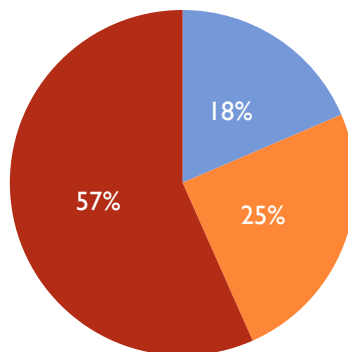


### Espace Sud



■ Disponible  
■ Mobilisable  
■ Non disponible

### CACEM

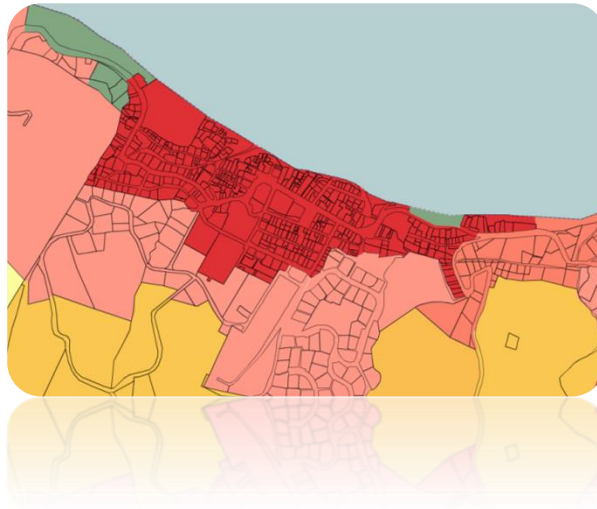


# Premiers résultats

## Enquêtes terrain

---

- ▶ 16 communes enquêtées à CAP Nord
- ▶ Périmètres d'enquête restreint aux centre-bourgs définis à partir des zones U1/UA

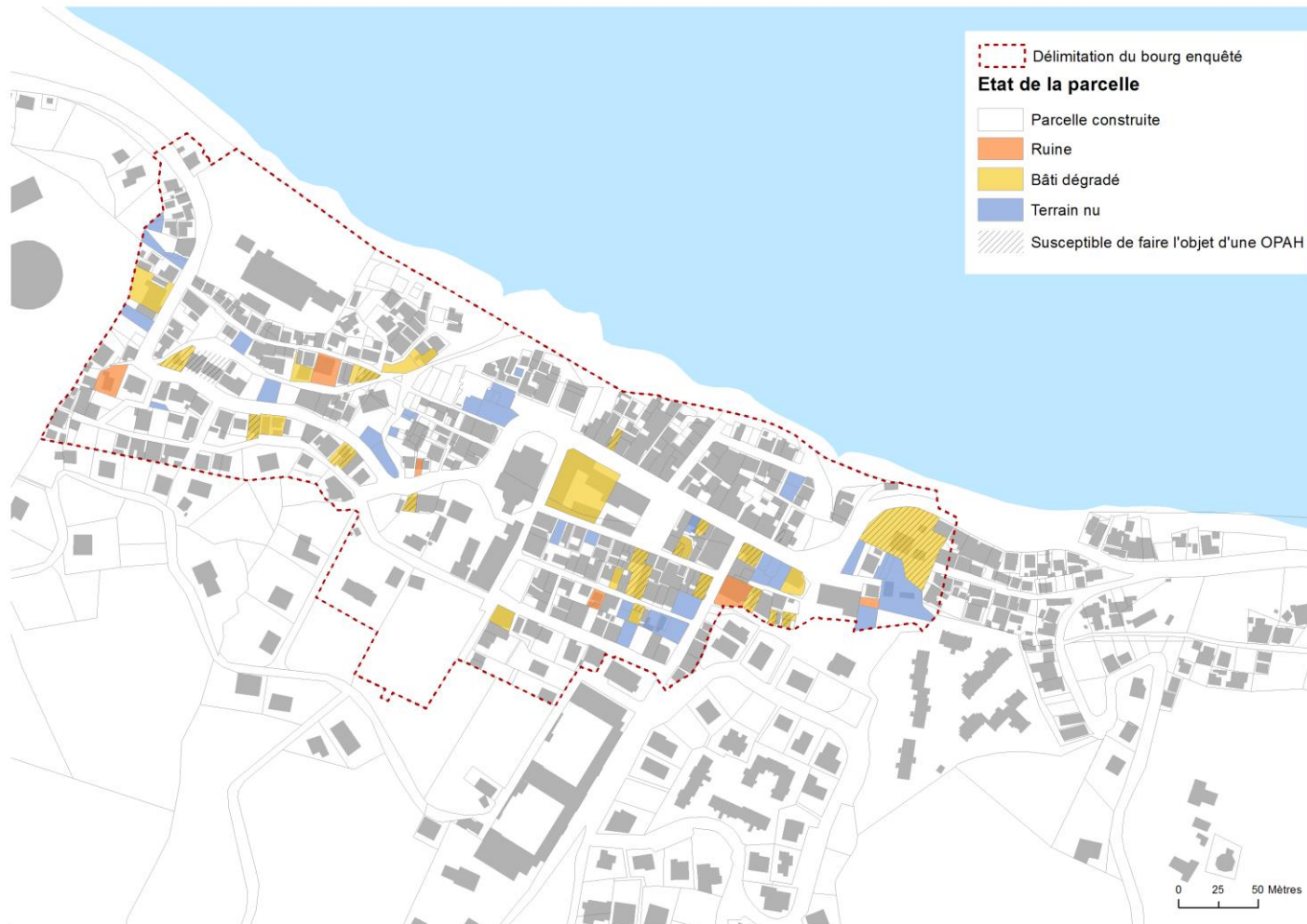


- ▶ Vérification terrain des résultats théoriques

# Premiers résultats

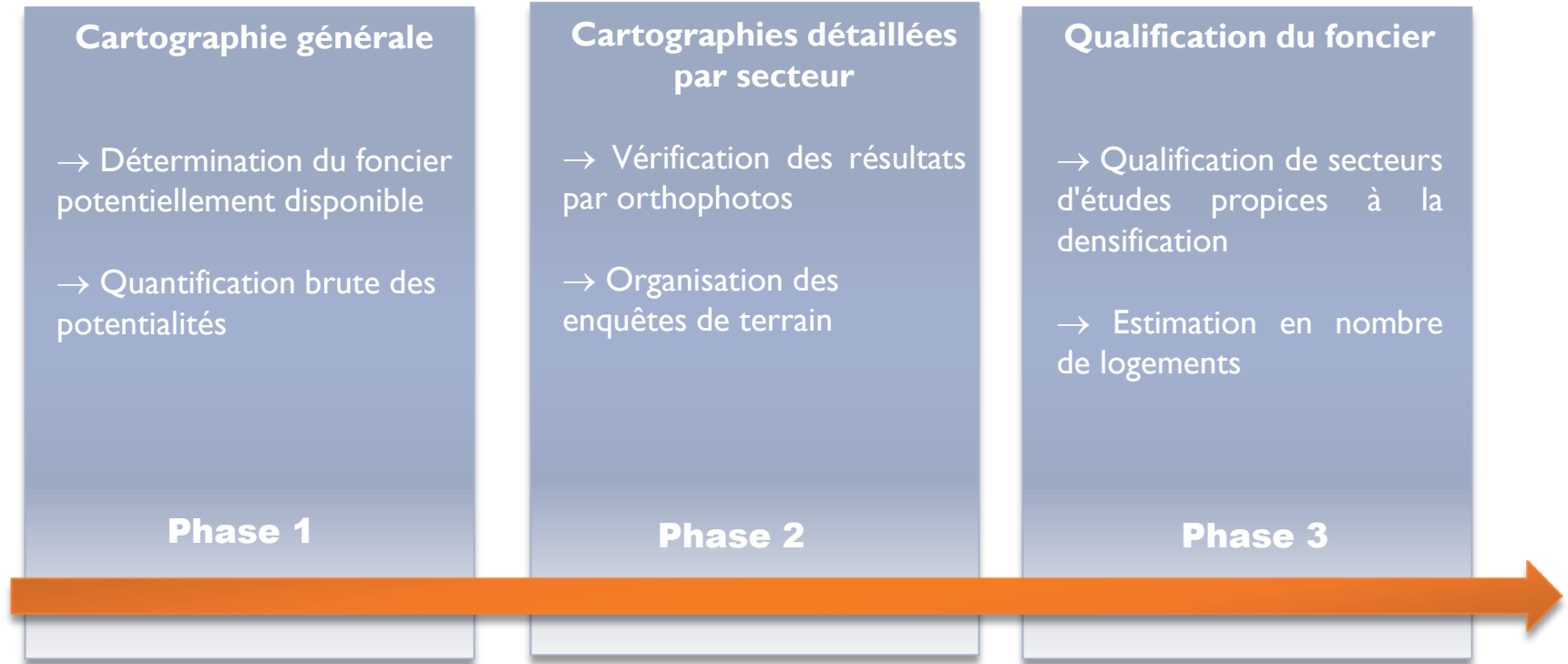
## Commune test du Lorrain pour les centre-bourgs

### ► Résultats bruts des enquêtes mutualisées avec l'étude OPAH



# A venir...

---



**Réalisation d'une base de données exhaustive des disponibilités foncières actuelles et à venir, préalable à un processus continu de veille foncière**

# Phase prospective

---

Etude préalable à la mise en place d'Opération  
Programmée d'Amélioration de l'Habitat  
(OPAH) sur le territoire de CAP Nord

# La commande / Les objectifs de l'étude

---

- ▶ **La commande : Une étude préalable ?**
  - ▶ Identifier des secteurs cohérents avant de lancer les études pré opérationnelles
  - ▶ Des communes volontaires qui ont déjà effectué des relevés précis
  - ▶ Dynamiser ses centres bourgs en y favorisant des logements de qualité
  
- ▶ **Les objectifs de l'étude**
  - ▶ Identifier les centres bourgs susceptibles de faire l'objet d'OPAH
  - ▶ Etude stratégique qui doit servir à la programmation d'interventions et à la mobilisation de financements
  - ▶ Identifier les autres types d'interventions possibles
  
- ▶ **Les principaux objectifs de l'OPAH**
  - ▶ Remédier aux situations d'habitat indigne ;
  - ▶ Faire face au phénomène de vacance ;
  - ▶ Faire face à la dévalorisation de l'immobilier ancien;
  - ▶ Faire face à l'insuffisance quantitative et qualitative de logements ;
  - ▶ Travailler sur l'interface espace public / logements ;
  - ▶ Intégrer le foncier disponible.



# La commande / Les secteurs d'enquêtes

---

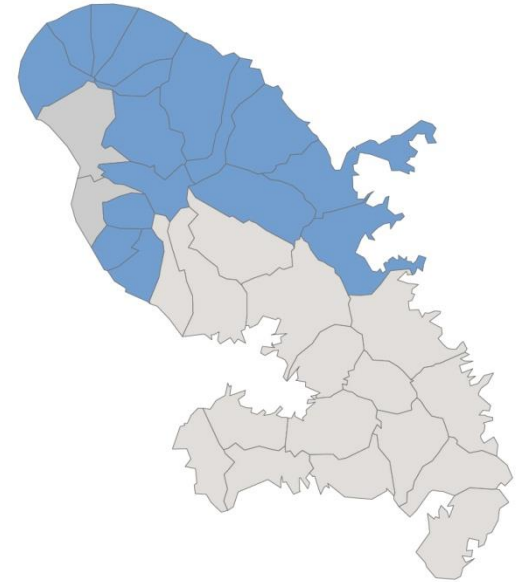
- ▶ **Priorité aux centres bourgs**
- ▶ **Des quartiers denses qui seront enquêtés dans un second temps**
- ▶ **Une commune non enquêtée car déjà à la phase pré opérationnelle**
- ▶ **Un travail sur la délimitation des centres bourgs à partir d'études déjà réalisées à l'Agence**
- ▶ **Une grille d'enquête basée sur les critères de l'ANAH pour l'aspect extérieur des bâtiments**



# Le constat

## ► Un nombre important de bâtiments dégradés

- 16 communes enquêtées
- 343 bâtiments repérés
- 357 logements
- 267 bâtiments classés en 2 ou 3 (mauvais ou très mauvais état)



# Le constat

---

- ▶ **Un nombre important de bâtiments dégradés**
  - Une grande majorité de logements individuels mais avec un potentiel de division important
  - Une vacance importante dans les bâtiments collectifs
  - Des opérations exemplaires de réhabilitation en cours ou achevées



# Le constat

---

- ▶ **Un bâti ancien avec une forte valeur patrimoniale**
  - Des éléments de patrimoine disséminés dans les bourgs à mettre en valeur
  - Mise en place de cahiers de recommandations architecturales à intégrer dans les documents d'urbanisme ou dans les cahiers des charges des opérations



# Identification des secteurs OPAH dans les centres bourgs



## Le Robert

- 488 parcelles
- 276 bâtiments
- 2 secteurs identifiés
- 37 bâtiments repérés
- 3 collectifs
- 34 individuels

# Identification des secteurs OPAH dans les centres bourgs



## Le Gros-Morne

- 128 parcelles
- 99 bâtiments
- 2 secteurs identifiés
- 16 bâtiments repérés
- 3 collectifs
- 13 individuels

# Identification des secteurs OPAH dans les centres bourgs



## Le Prêcheur

- 220 parcelles
- 156 bâtiments
- 1 secteur identifié
- 20 bâtiments repérés
- 2 collectifs
- 18 individuels

---

Merci pour votre attention