



Etablissement Public
Foncier de Lorraine

**Une démarche centre bourg sur la commune de Stenay,
De nouveaux modes d'intervention de l'EPFL**

le mardi 1^{er} décembre

PRÉPARONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

Rue Robert Blum • BP 245 • 54701 PONT-À-MOUSSON CEDEX - Téléphone : 03 83 80 40 20 • Fax : 03 83 80 40 21 • Courriel : contact@epfl.fr • www.epfl.fr



Etablissement Public
Foncier de Lorraine

Le renouvellement des centres bourgs dans le PPI de l'EPFL

PRÉPARONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

Rue Robert Blum • BP 245 • 54701 PONT-À-MOUSSON CEDEX - Téléphone : 03 83 80 40 20 • Fax : 03 83 80 40 21 • Courriel : contact@epfl.fr • www.epfl.fr

/ Programme Pluriannuel d'Intervention 2015–2019 de l'EPFL :

➔ Un de ses Objectifs :

Favoriser le recyclage
foncier pour limiter
l'étalement urbain
notamment :

➔ Les Modalités de mise en œuvre :

- ✓ Par les politiques de reconversion des friches (industrielles, hospitalière).
- ✓ Par une politique intégrée de densification des centres bourgs.

/ Une politique intégrée de densification des centres-bourgs



Objectif :

lutter contre l'extension de l'urbanisation en intervenant de façon globale dans la requalification de centres / îlots urbains dégradés



Modalités d'intervention :

- constituer un référentiel foncier et immobilier puis,
- acquisitions foncières puis,
- travaux de déconstruction, dépollution, mise en sécurité puis,
- minoration foncière à la revente

/ Une démarche globale comprenant cinq temps

Une phase 0 / Analyse du site et des programmes réalisés ou en cours
Réalisation du cahier des charges de l'étude centre bourg

Une phase 1 / Réalisation de la phase 1 de l'étude centre bourg, le diagnostic

Une phase 2 / Réalisation de phase 2 de l'étude centre bourg, la définition du projet de revitalisation du centre bourg

Une phase 3 / Réalisation de la phase 3 de l'étude centre bourg, l'identification des espaces prioritaires et définition du programme d'affectation et d'aménagement des espaces prioritaires

Une phase 4 / Définition du programme opérationnel (bilan foncier, bilan aménageur, bilan promoteur)

Une phase 5 / Acquisitions foncières et travaux

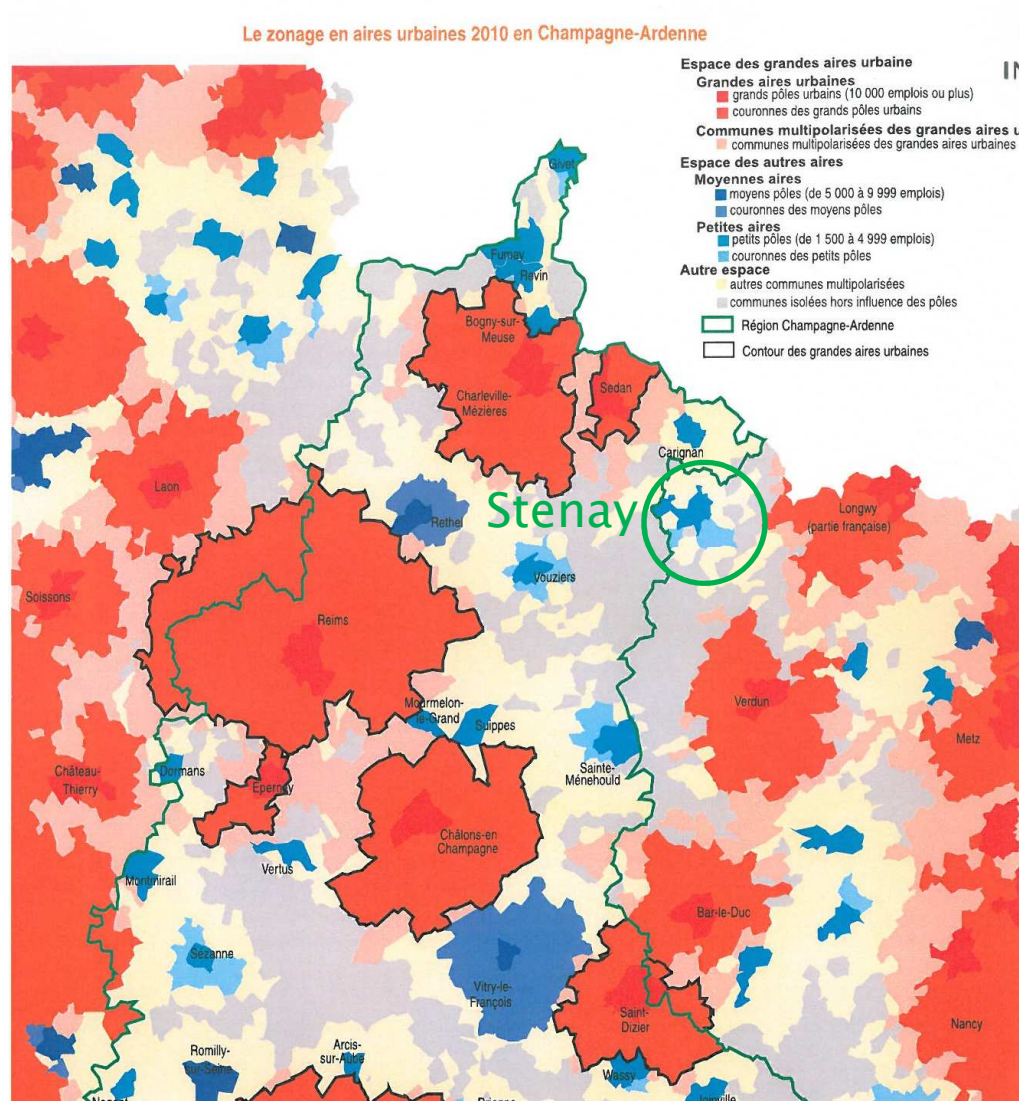


Etablissement Public
Foncier de Lorraine

La commune de Stenay, une commune du nord meusien

PRÉPARONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

Rue Robert Blum • BP 245 • 54701 PONT-À-MOUSSON CEDEX - Téléphone : 03 83 80 40 20 • Fax : 03 83 80 40 21 • Courriel : contact@epfl.fr • www.epfl.fr



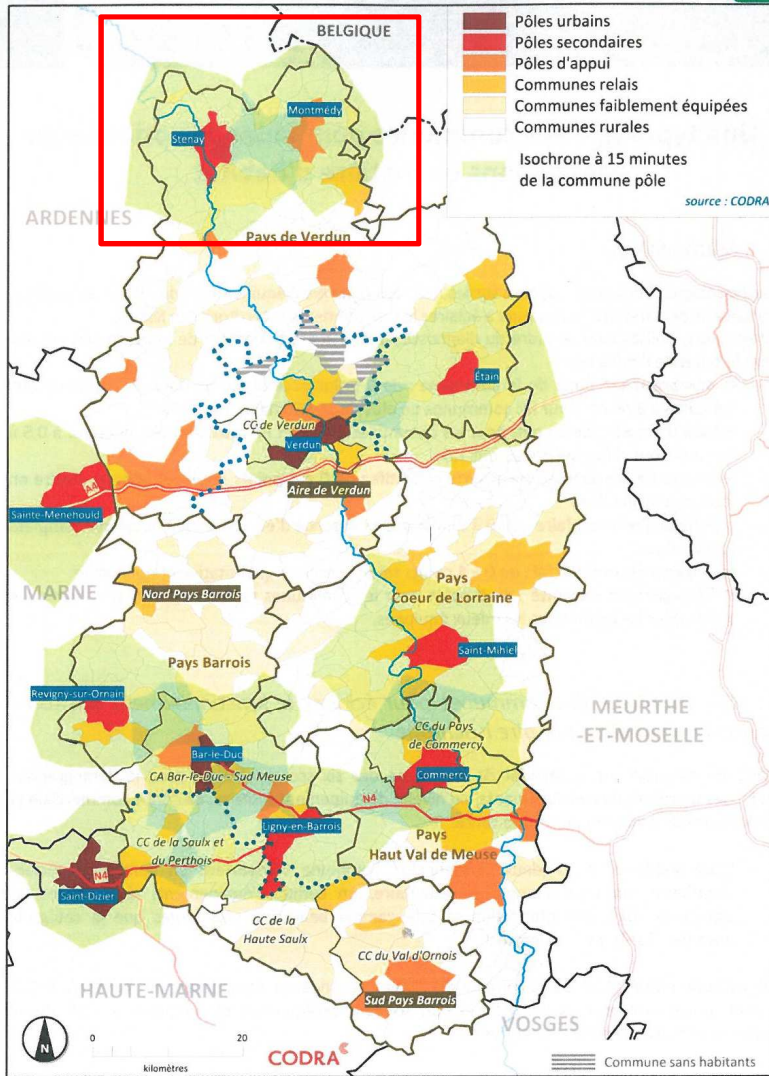
/ Située sur un espace transfrontalier s'étendant de Sedan à Longwy



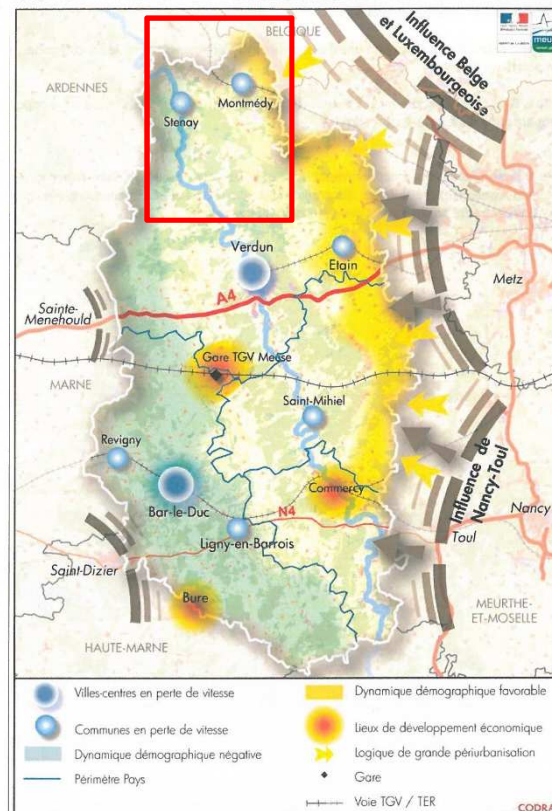
Une commune identifiée comme :

- Un petit pôle urbain relativement autonome
- et comprenant une petite couronne de villages situés autour.

PROFIL DES COMMUNES DE LA MEUSE

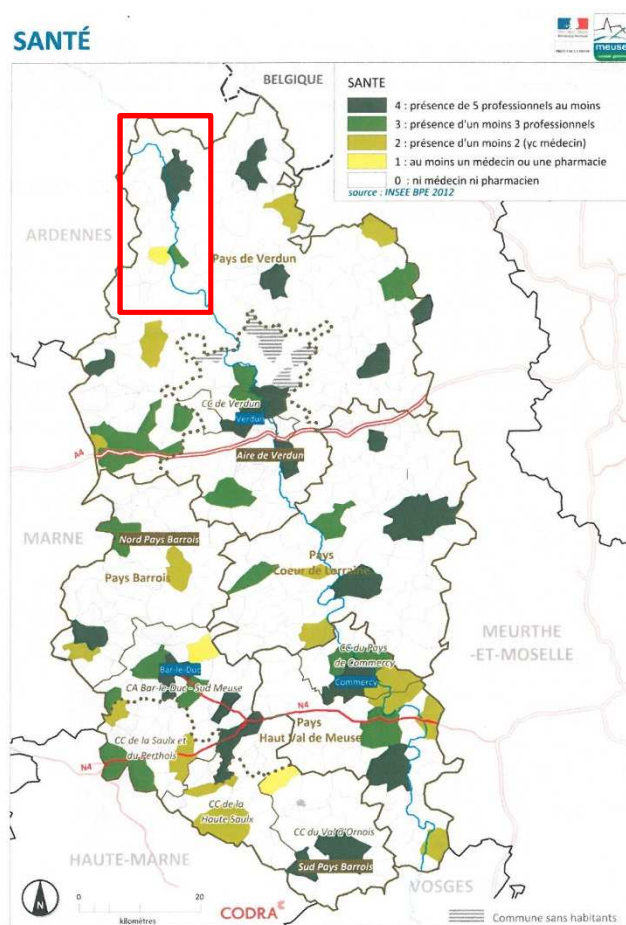


/Un pôle secondaire de la Meuse avec deux pôles d'appui (Dun sur Meuse et Montmedy)



➔ mais identifié comme une commune en perte de vitesse dans le PDH de la Meuse

/ Un pôle de services et d'emploi structurant un territoire rural et traversé par la Meuse



➔ Des services de santé, de formation (cité scolaire) et culturel expliquant le poids de l'emploi public sur Stenay

Ouverture le 30 Septembre de la salle multiculturelle

L'AUTRE
CITÉ
Stenay

➔ La principale entreprise du secteur, la papeterie du groupe Munksjio

/ des démarches communales et intercommunales s'articulant, s'exerçant et se mettant en œuvre par exemple

➔ Dans le cadre d'appels à projets



➔ Dans le cadre du lancement du dispositif centre bourg EPFL où la convention opératoire est signée par la commune, la communauté de communes et l'EPFL

➔ Dans le cadre de la mutualisation de services comme sur le la plateforme info énergie sur le pays de Verdun.



Etablissement Public
Foncier de Lorraine

**L'étude centre bourg sur Stenay,
Les périmètres de l'étude**

PRÉPARONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

Rue Robert Blum • BP 245 • 54701 PONT-À-MOUSSON CEDEX - Téléphone : 03 83 80 40 20 • Fax : 03 83 80 40 21 • Courriel : contact@epfl.fr • www.epfl.fr

/ Une analyse territoriale et notamment son volet foncier et immobilier conduite sur différentes échelles

- ➔ **Des échelles contextuelles : l'espace transfrontalier, le nord meusien et la communauté de communes actuelle**
- ➔ **Des échelles de projet et de programmation : le centre bourg et sa couronne, le centre historique et ses extensions, le centre historique**

/le centre historique et ses extensions



➔ Une agglomération comportant plusieurs visages :

- Un centre historique (1)
- Une couronne pavillonnaire (2)
- Un faubourg isolé, Cervizy (3)
- Une zone d'activités commerciales et de services (4)
- La papeterie (5)
- Une friche industrielle de 7ha (6)

➔ Réinterroger le rapport entre le centre la périphérie, par exemple le phasage dans le temps du traitement de la friche industrielle et de la revitalisation du centre bourg

/le centre historique, l'espace de programmation



➔ **Définir le programme de
revitalisation du centre bourg et
son volet foncier**



Etablissement Public
Foncier de Lorraine

**L'étude centre bourg sur Stenay,
le référentiel foncier**

PRÉPARONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

Rue Robert Blum • BP 245 • 54701 PONT-À-MOUSSON CEDEX - Téléphone : 03 83 80 40 20 • Fax : 03 83 80 40 21 • Courriel : contact@epfl.fr • www.epfl.fr

- **Identifier les axes d'analyse et le contenu de l'étude centre bourg**

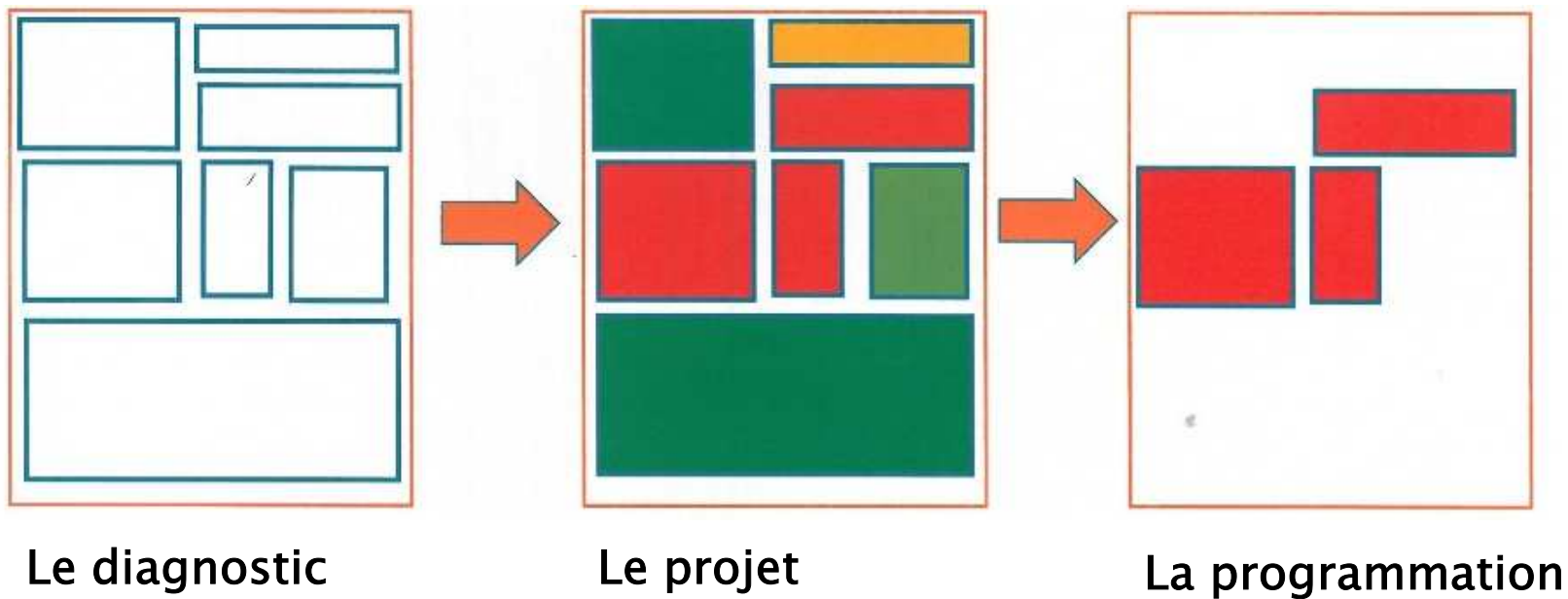
- _ **L'organisation urbaine** / les trames bâties et viaires) sont elles en adéquation avec les enjeux d'aujourd'hui et de demain (mobilité, isolation thermique des bâtiments....) ?

- _ **L'offre en logements** / la vacance qui se concentre sur le centre ancien est elle aujourd'hui un réservoir de logements à exploiter ? Ces logements sont ils en capacité de répondre aux besoins de nouveaux ménages ? Ces logements anciens sont ils compatibles avec l'application de la réglementation thermique ?

- _ **L'organisation de services publics et privés** / le développement en périphérie d'une offre de services (l'autre cité, la zone commerciale) implique-t-il de repenser l'offre de services du centre bourg (articulation, complémentarité, spécialisation) ?

- _ **Le potentiel de renouvellement urbain du centre bourg** / le centre bourg possède-t-il les ressources foncières susceptibles de répondre aux objectifs de sa revitalisation ? Et dans quelles conditions sont elles mobilisables ?

/Le principe de l'étude centre bourg



➔ **A chaque stade de la démarche, connaître, mesurer et identifier le foncier porteur de programmation pour l'avenir du centre bourg**

/ Définir un référentiel foncier pour développer une programmation

Thème des indicateurs	Indicateur de dureté – pour établir le projet urbain
Structure bâtie	Identifier un Coefficient général d'emprise au sol du bâti
Affectation	1- Habitat 2- Mixte (Habitat et activité) ou activité 3- Equipement public 4- espace sans affectation
Régime de propriété	1- mono propriété 2- multipropriété
Statut d'occupation	1- Vacant 2- Propriétaire occupant 3- Locataire
Etat du bâti	1- Dégradé, ruine, non bâti 2- Moyen 3- Bonne état Pour les biens à l'abandon, il sera nécessaire de caractériser ce niveau d'abandon de la façon suivante : - bien à l'abandon, - bien présentant un risque pour la sécurité des habitants ou des tiers - Bien présentant une suspicion d'insalubrité - pas d'observations particulières

Une double analyse



Décrypter l'organisation du centre (habitat, mobilité, commerces, services, environnement) et le jeu des acteurs locaux



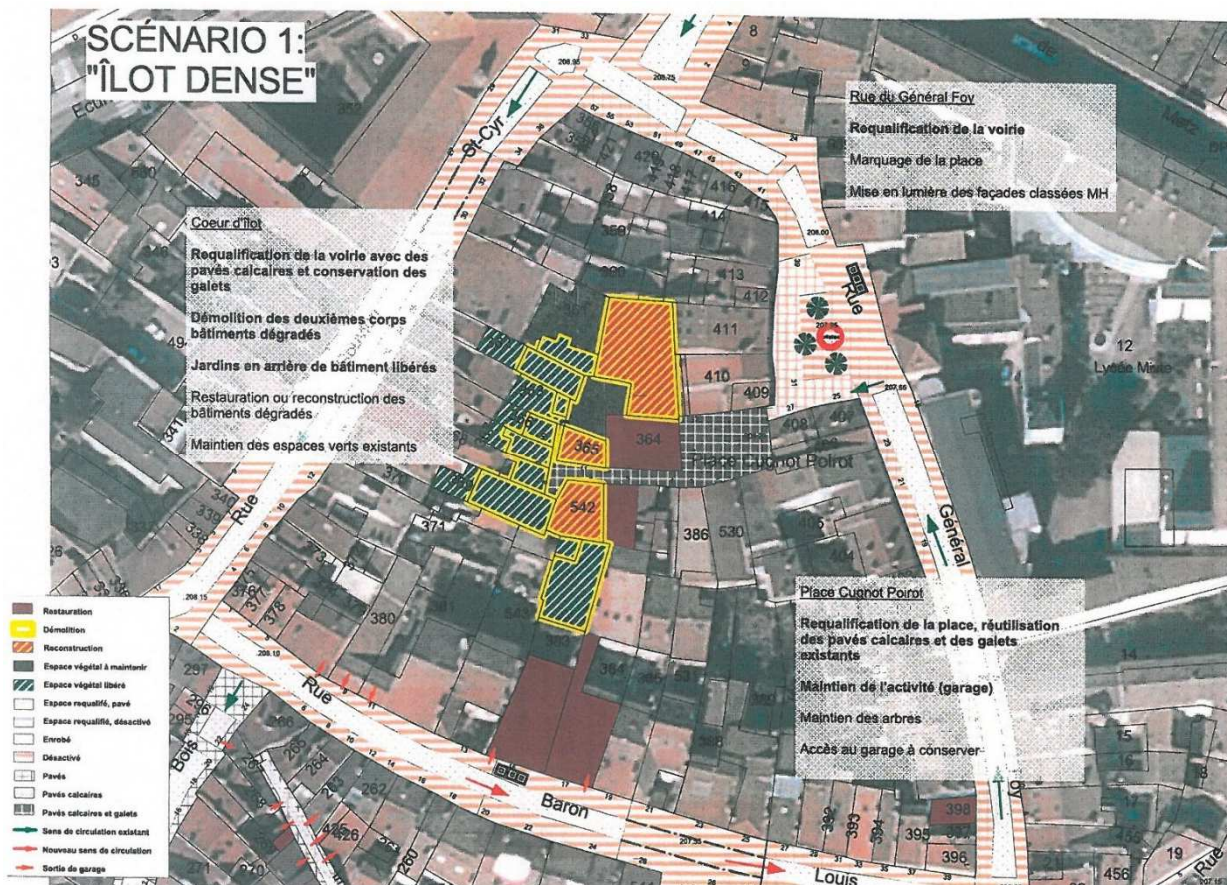
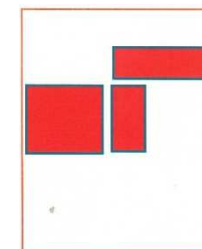
Mesurer une première fois la capacité de l'armature foncière à muter (à partir de la grille ci contre). Cette analyse foncière est jusqu'à la parcelle et au lot sur les espaces stratégiques

/Evaluer la mutabilité foncière sur les secteurs prioritaires en définissant un indice de dureté foncière sur les secteurs prioritaires

Légende	
. De 1,6 à 2	indice fort
. De 0,8 à 1,5	indice moyen
. De 0 à 0,7	indice faible

1	0,4	0,1		
	0,6	0,6		0,3
		0,7	0,3	
0,4	1,8	2	1,9	1,2
0,8	1,2			
	0,2	1,5		

/Proposer un scénario de développement pour les espaces prioritaires:



➔ Identifier les espaces :

- à recomposer
- à acquérir

- à démolir
- à préserver
- à aménager

➔ Proposer des outils fonciers de mise en œuvre du projet

/ Sur Stenay, des secteurs posant des difficultés



➔ Des structures viaires et bâties à revoir

➔ Restructurer des îlots avec de l'habitat pas ou peu adapté aux besoins d'aujourd'hui (fusion de bâtiments, création de jardins privés...)à.



/ Sur Stenay, des secteurs posant des difficultés



- ➔ Redévelopper des logements dans au dessus des commerces (par la fusion de bâtiment par exemple)



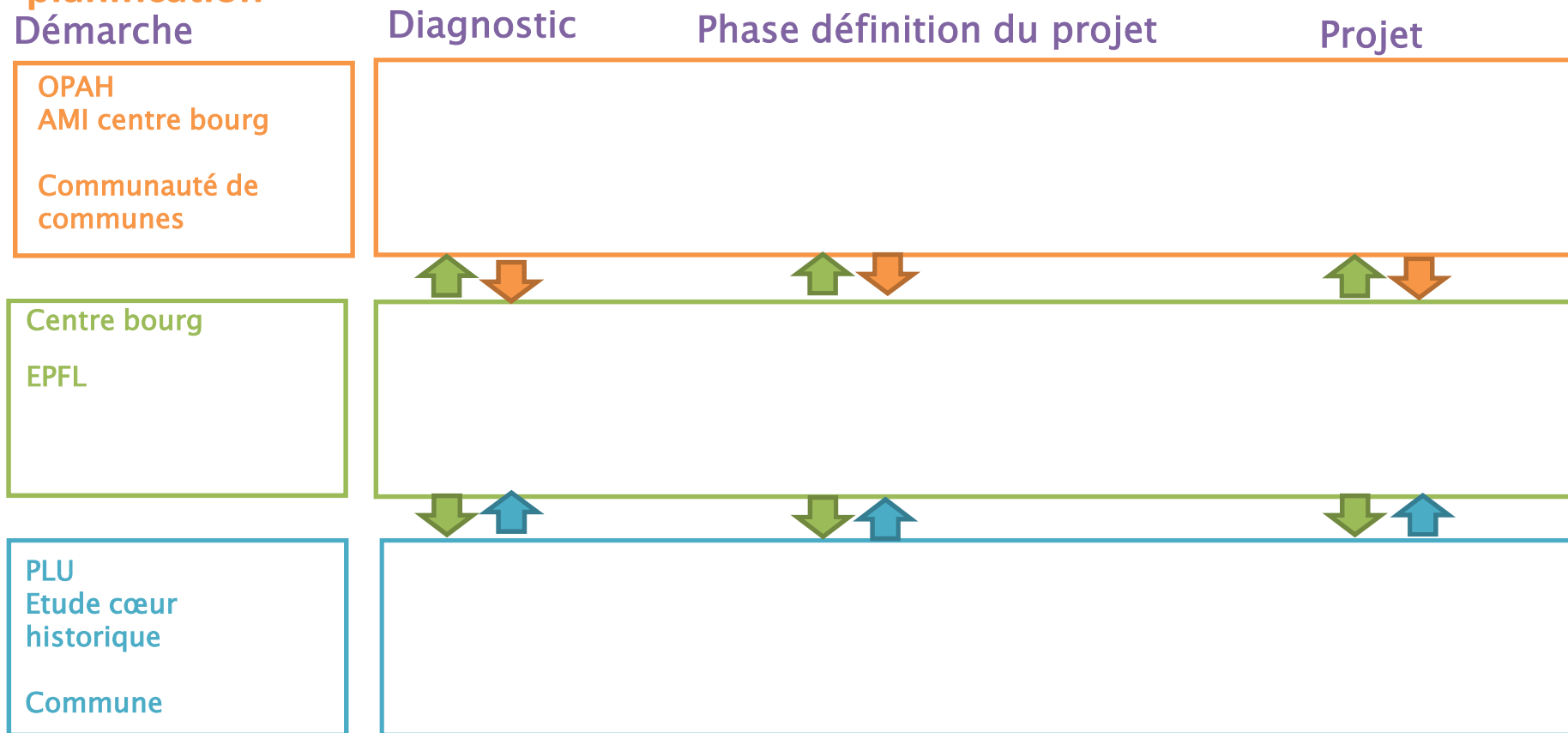
Etablissement Public
Foncier de Lorraine

Articuler des démarches

PRÉPARONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

Rue Robert Blum • BP 245 • 54701 PONT-À-MOUSSON CEDEX - Téléphone : 03 83 80 40 20 • Fax : 03 83 80 40 21 • Courriel : contact@epfl.fr • www.epfl.fr

/Le schéma d'une démarche centre bourg articulé avec des démarches de planification



➔ Des démarches sont aujourd'hui en cours sur les communes de Foug et de Rambervillers où l'étude centre bourg s'articule avec la révision du document d'urbanisme