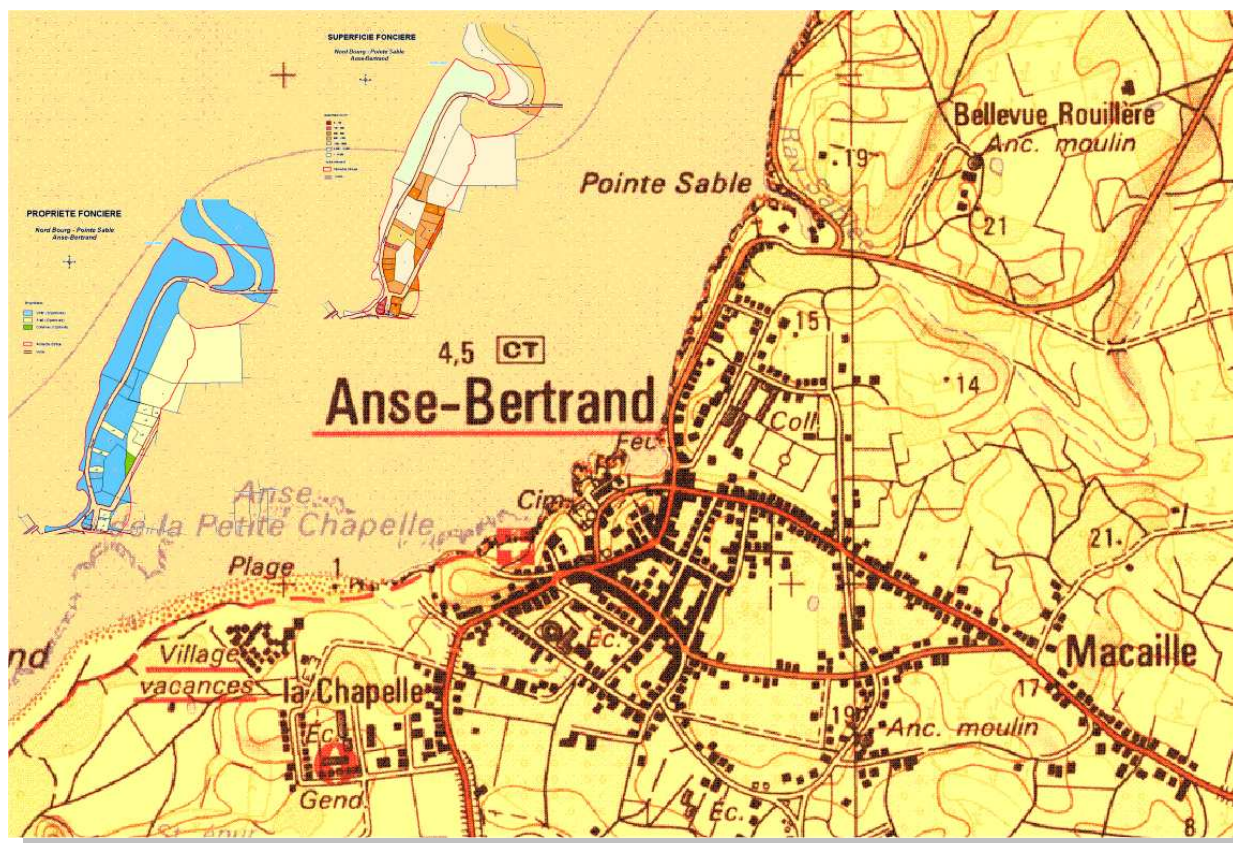




Commune d'Anse-Bertrand

**ETUDE FONCIERE**  
**Secteur : « Boulevard maritime »**



## **SOMMAIRE**

### **I – INTRODUCTION : Approche méthodologique**

### **II – PRESENTATION DU SECTEUR**

### **III – L'ETAT DES LIEUX DE LA PROPRIETE FONCIERE**

#### **Plan de situation**

#### **A- Identification et répartition de la propriété**

#### **B- Caractéristiques et situation**

- **Les parcelles faisant partie du Domaine Public Maritime**
- **Les parcelles communales**
- **Les parcelles privées**

### **IV – REGLEMENTATION DU SECTEUR PAR RAPPORT AU P O S**

#### **Extrait du P O S : Plan et réglementation**

### **V- ANNEXES :**

#### **Liste de la propriété foncière du périmètre d'étude**

## **I - INTRODUCTION : APPROCHE METHODOLOGIQUE**

Parmi les objectifs que s'est fixée la municipalité d'Anse Bertrand, le développement économique de la commune, revêt une place privilégiée.

Cet enjeu qui s'inscrit dans un processus global d'aménagement du territoire comprend également la valorisation du littoral qui depuis les dernières dispositions législatives : « Loi Solidarité, Renouvellement urbains » et « Loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur des espaces urbains de la zone des 50 pas géométriques relève de l'initiative communale que ce soit en matière de protection ou de développement économique.

Différentes visites sur le terrain ont permis de constater les conditions dans lesquelles vit une partie de la population.

Une programmation a été établie pour le traitement de différents quartiers dans l'objectif de donner à des centaines de foyers des conditions de vie décente.

Le secteur du boulevard maritime, est reconnu comme prioritaire pour cette année 2003, de par sa situation sur la façade littorale, l'état de précarité de certaines constructions et l'urgence de créer des conditions de sécurité pour les habitants.

La mise en œuvre de ce projet nécessite la réalisation de plusieurs études pour une bonne connaissance du quartier sur le plan social, bâti, physique et foncier.

Ce quartier étant situé sur le secteur urbain, zone de compétence de l'agence des 50 pas géométriques, la collectivité a décidé de confier à cet organisme l'étude foncière : destinée à identifier les propriétaires des terrains compris dans le périmètre concerné.

Ce diagnostic foncier demeure primordial, puisqu'il permet de connaître la propriété du sol (espace public et privé), la situation réglementaire du secteur par rapport au document d'urbanisme existant qui va conduire à orienter les techniciens dans la définition du plan d'aménagement.

Il va conduire à dresser un état des lieux du parcellaire en s'appuyant sur les données obtenus du cadastre avec les vérifications au service des hypothèques ou du service des domaines.

Une deuxième phase plus dynamique, dans un rapport de synthèse des différentes enquêtes, permettra de dégager les opportunités foncières, de souligner les points techniques, de relever les contraintes qu'il faudra résoudre en phase opérationnelle (recherche des propriétaires, indivisions), d'appréhender la dureté foncière en matière d'acquisition du foncier privé et les procédures de maîtrise foncière à mettre en place.

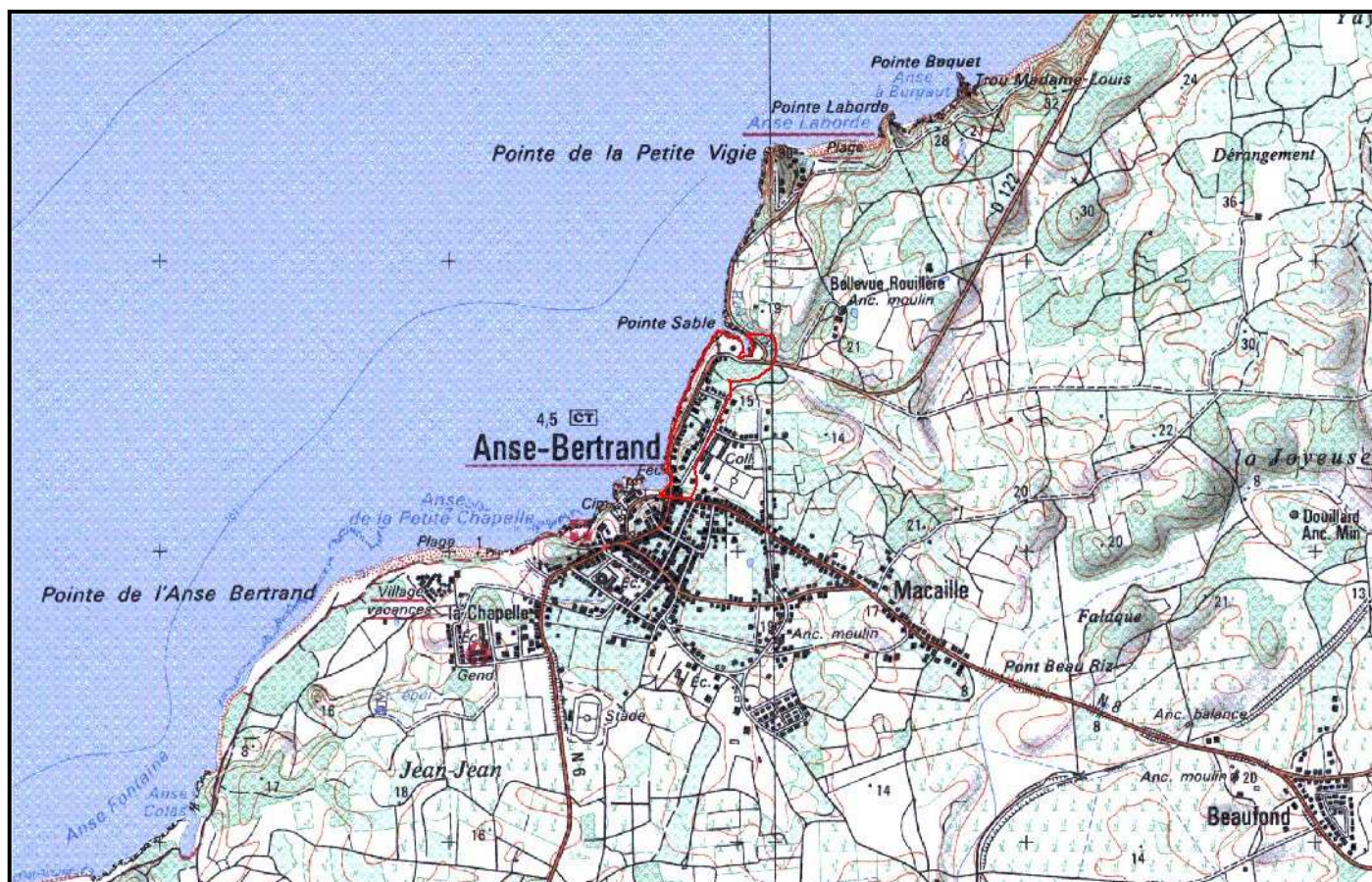
## II- PRESENTATION DE SECTEUR :


Le secteur à étudier correspond au boulevard maritime situé au nord du centre bourg de la commune, zone littorale faisant partie de la bande des 50 pas géométriques. La superficie totale du périmètre d'étude est d'environ **6,5** hectares.

Il est accessible par la route nationale RN8 qui traverse le centre bourg. Il est limité au nord par l'exutoire de la ravine sablée, à l'est par le collège, au sud par le centre bourg et à l'ouest par la mer.

L'arrêté préfectoral en date du 17 juillet 2002, classe ce secteur en grande partie en secteur urbain et zone d'habitat diffus.

### Plan de situation



 Périmètre d'étude

### III – L'ETAT DES LIEUX DE LA PROPRIETE FONCIERE :

Le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 6,5 hectares.

#### A – Identification et répartition de la propriété :

Trois propriétaires se distinguent : l'Etat, la commune et les privés.

L'Etat dispose d'une superficie de 4,7 hectares.

La commune est propriétaire d'une seule parcelle dont la surface est d'environ 565 mètres carrés.

Les privés détiennent une superficie d'environ 1,7 hectares

#### C- Caractéristiques et situation :

##### Les parcelles faisant partie du Domaine Public Maritime

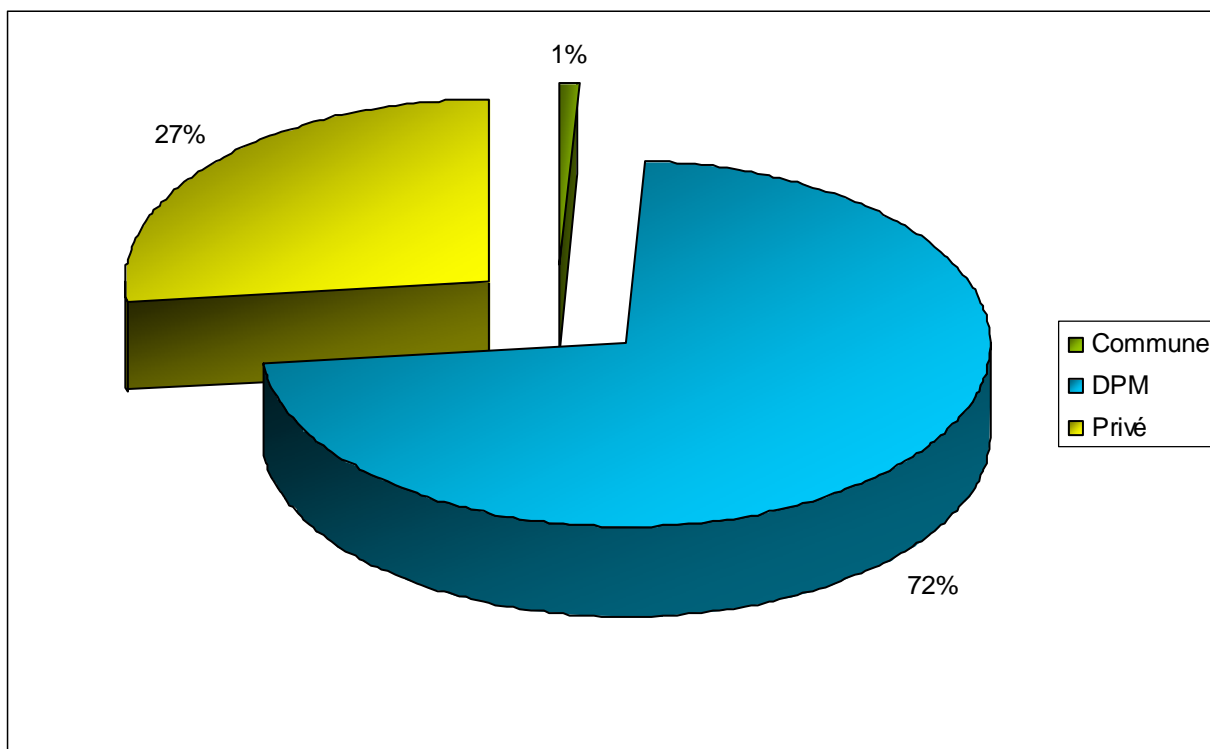
Elles représentent la part la plus importante dans la composition du foncier comprenant 22 parcelles, soit 72 % de la superficie du périmètre d'étude.

##### Les parcelles communale

La commune possède une seule parcelle (BC 18) dans ce périmètre d'étude soit 1% du total.

##### Les parcelles privées

On dénombre 14 parcelles, soit 27 % de la surface totale.



**Cartographie**

Parcellaire, superficie du foncier, propriété foncière, orthophoto

#### **IV – REGLEMENTATION DU SECTEUR PAR RAPPORT AU P O S :**

Le document d'urbanisme applicable est le Plan d'Occupation des Sols à valeur de PLU dont la dernière révision date du 9 avril 2002. Le secteur étudié est situé dans un périmètre de Z.A.C. La ZAC existe toujours juridiquement. Le Plan d'aménagement de zone initial, qui sera intégré au PLU, a prévu la division du territoire en cinq zones. Chaque zone étant répartie en secteurs.

Les secteurs qui concernent notre périmètre sont les suivantes :

Secteur A : Extension opération golfique.

Secteur C : Habitat individuel intégré au golf, en lotissements.

Secteur D : Complexe para-hôtelier en bord de mer.

**Cartographie**  
Plan d'Occupation des Sols

## **CONCLUSION :**

La volonté municipale de la restructuration de cette façade littorale de la commune s'inscrit également dans les nouvelles dispositions législatives de la Loi du 30 décembre 1996 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur des espaces urbains de la zone des 50 pas géométriques.

Cette loi a pour objet de mettre un terme aux occupations illicites du domaine public maritime et propose un transfert de la propriété aux bénéficiaires de communes ou de particuliers.

C'est à cet effet qu'a été créée l'Agence des 50 pas géométriques dont la mission est d'émettre un avis sur les demandes de cession des particuliers qui lui sont soumises compatibles avec les programmes d'équipements qu'elle aura établis en concertation avec les communes.

En ce qui concerne le secteur du boulevard maritime, les demandes de cession ont été mises en instance dans l'attente de la réalisation des différentes études.

Les critères tenant à l'état du bâti, l'exposition aux risques naturels de certaines constructions, les besoins en équipements vont privilégier la libération d'espaces et une recomposition du foncier, dans un parcellaire plus organisé et adapté pour la création ou la restructuration de logements, l'offre de terrains pour des activités et des services.