

Observatoire des espaces mutables ou renouvelables

Présentation du 25 février 2021

**Présentation synthétique de la méthode
Premiers résultats généraux et exemples détaillés**





Éléments de contexte

- ✓ 1^{er} bilan du SCoT, respect des objectifs de consommation foncière, mais tendance encore présente d'une artificialisation forte hors emprise urbaine
- ✓ De nouvelles attentes législatives fortes, notamment depuis les lois Grenelle, Alur, Elan et la notion de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduite par le Plan Biodiversité
- ✓ **Besoin local de valorisation des espaces artificialisés**
- ✓ **Nécessité d'une connaissance fine des espaces mobilisables**



Objectiver

Identifier les gisements fonciers non naturels, bâtis ou non, permettant d'optimiser les espaces constructibles au sein de l'emprise urbaine des communes :

- ✓ Identifier des sites « mutables ou renouvelables » :
 - d'une surface minimale de 1000m²,
 - bâtis ou non, inoccupés ou occupés,
 - situés dans l'emprise urbaine des pôles identifiés dans le SCoT,
 - en précisant leurs capacités d'urbanisation et leurs contraintes.
- ✓ Construire un « atlas » des **espaces mutables** et une veille,
- ✓ Engager l'utilisation de ces espaces.

Mutation : Changement radical, conversion, évolution profonde, changement d'affectation.

(définition selon Larousse en ligne)



Une méthode en trois temps :

- I. Première identification des espaces par requêtes SIG
(Données utilisées : SIRENE, Majic, photo aérienne, espaces dégradés)
- II. Vérifications et approfondissements qualitatifs
(Terrain, connaissances AUTB et partenaires)
- III. Bilan et analyse des espaces identifiés

Foncier indisponible	Foncier disponible
<ul style="list-style-type: none">- Cimetières- Surfaces en eaux- Surfaces en chantier- Espaces boisés aménagés- Parcs, jardins et squares- Cours d'immeubles- Places publiques- Voies ferrées et routières- Terrain de sport et cours d'écoles, collèges ou lycées- Parkings fermés (dont concession automobile)- Fond de parcelles- Zones N > Déclassifiées	<ul style="list-style-type: none">- Bâtiments inoccupés ou occupés partiellement- Terrains de sport- Terrains non naturels non construits- Parkings- Zones AU disponibles dans l'emprise urbaine

- Surface minimale de 1 000 m²
- Les zones retenues sont dessinées en s'appuyant sur le parcellaire le plus récent



Catalogue des espaces identifiés

- ✓ Description des sites
- ✓ Lien avec l'observatoire des sites économiques
- ✓ Définition d'une **vocation** parmi 8 vocations possibles
- ✓ Analyse des points forts et des points de vigilance
- ✓ Attribution d'une **valeur de mutabilité** de 1 à 5
- ✓ Croisement avec les données environnementales
- ✓ Vérifications sur le terrain
- ✓ Identification d'espaces mutables et de périmètres d'intérêt urbain

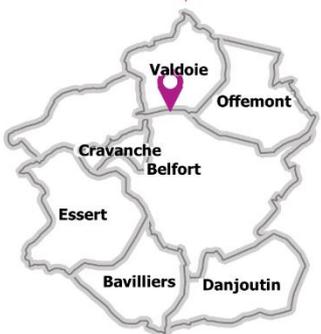


Site BBI

Identifiant OEM : 17
Identifiant OSE : 90099AA, Ex-BBI

Belfort et première couronne

VALDOIE



- échelle de valeurs :
- 5 - Espace mobilisable immédiatement
 - 4 - Espace facilement mobilisable
 - 3 - Espace mobilisable sous condition
 - 2 - Espace très difficilement mobilisable
 - 1 - Espace non mobilisable

Valeur de mutabilité du site

2



Identité

- Adresse : 2 Rue Jean Jaures
- Occupation du sol : Bâti industriel*
- Occupation du site : Sans activité - projet en cours
- Type de propriété : 2 parcelles
- Type propriétaire** : Copropriétés, SEM, Privés
- Identité propriétaire public : dont TANDEM

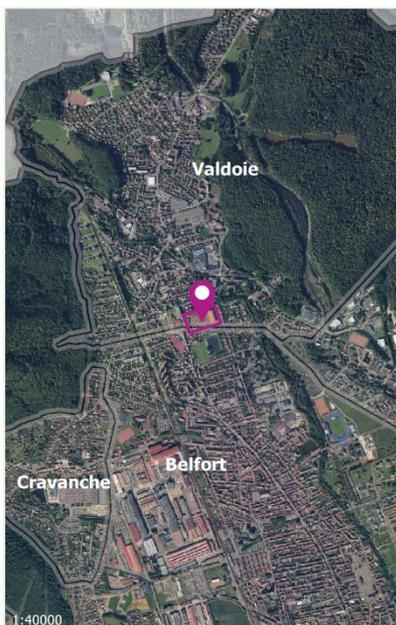
Vocations envisageables :

- 1 ■ Industrie
- 2 ■ Artisanat
- 4 ■ Commerces / Services
- 5 ■ Habitat
- 4 ■ Espace public d'agrément
- 2 ■ Stationnement / Mobilités
- 5 ■ Aménagement quartier (ouverture...)
- 1 ■ Renaturation

Observations / Remarques

Zone AU, Projet à définir, Site référencé par CARTOFRICHES (CEREMA)

*ortho, 2017) | ** (cadastre 2020)





Site BBI

Identifiant OEM : 17
Identifiant OSE : 90099AA



VALDOIE

Potentiel foncier

- Surface terrain : 2,5 ha
- dont emprise au sol du bâti : 14 607 m²
- Soit 59 % de la surface de terrain

Contexte urbain

- Typologie d'espace : Mixte : activité / résidentiel
- Densité de logements* : 12,2 Logements par hectare Max : 72,8
Mini : 0,0
- Densité bâtie dans un rayon de 100m : 52 % Max : 65
Mini : 0
- Distance au centre de la commune** : inférieure à 500 m
- Proximité du réseau TC*** : moins de 300 m
- Desserte par le réseau TC**** : Ligne 1 (Valdoie<->Résidences) bus toutes les 7 minutes
- Observatoire des Sites Économiques : oui, n° 90099AA Ex-BBI

*Occupés | **Distance euclidienne | ***Distance réseau | ****3 arrêts les plus proches

Caractéristique spatiales

- Accessibilité du terrain : Bonne
- Dénivelé : 0 m

Réglementation

- Zonage PLU : UE (2009)
- SUP : Zone non concernée (en 2014)

PNRU

Enjeux environnementaux

- Nuisances & pollutions :
BASOL / BASIAS : en activité
ICPE
Infrastructures sonores : CAT 3,
- Risques :
Mouvement de terrain
Gonflement des argiles : Enjeu Faible,
Risque inondation : PPRI (SAV) / Zone U3,
- Protections & ressources :
Zone humide
NATURA 2000 / ZNIEFF
Trame Verte et Bleue

Points forts

Site très bien situé
Propriété unique
Surface unique sur Valdoie



Qualité urbaine et architecture

- Visibilité du site : Site peu visible des axes principaux malgré la taille imposante, en dehors de points de repère (cheminée, bâtiment, tour)
- Qualité de l'aménagement : Site entièrement aménagé
- Qualité du bâti : Bâti industriel en bon état général
- Ambiance urbaine : Contraste entre un quartier résidentiel et un espace très industriel
- Intérêt urbain : Intérêt urbain essentiel pour les capacités de développement de la commune

Points de vigilance

Terrain bâti à transformer
Importance de l'intégration au tissu urbain existant





Belfort et première couronne

BELFORT

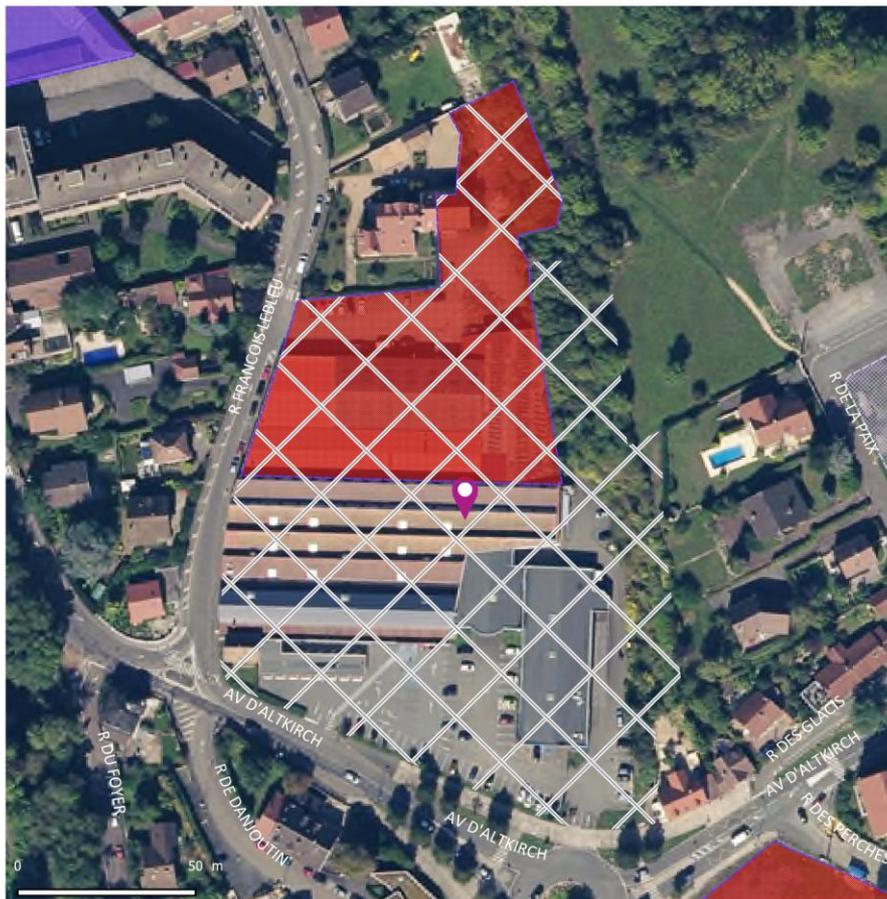
PÉRIMÈTRE
D'INTÉRÊT
URBAIN

Rue François Lebleu

Identifiant OEM : 5001
Identifiant OSE : 90010AJ



- Surface terrain : 1,7 ha
- dont emprise au sol du bâti : 8 214 m²
- Soit 47 % de la surface de terrain



Identité

- Adresse : Rue François Lebleu
- Occupation du sol : Bâti commercial*
- Occupation du site : Périmètre intérêt urbain
- Type de propriété : 3 parcelles
- Type propriétaire** : Commune, Copros, Etat, Non remq, Privés
- Identité propriétaire public : dont BELFORT et COGEST INFO

* (ortho, 2017) / ** (cadastre 2020)

Vocations envisageables :

- Industrie
- Artisanat
- Commerces / Services
- Habitat
- Espace public d'agrément
- Stationnement / Mobilités
- Aménagement quartier (ouverture...)
- Renaturation

Observations / Remarques

Plusieurs activités cessées

Périmètre d'intérêt urbain

Il s'agit de zones repérées dans l'observatoire des espaces mutables dont le périmètre est élargi pour prendre en compte un terrain, un bâtiment, un espace dont la mutation peut être imaginée pour envisager un remaniement d'ensemble.

Zones repérées dont le périmètre est élargi pour prendre en compte un bâtiment, un terrain, un espace dont la mutation peut être imaginée pour envisager un remaniement d'ensemble :

14 périmètres d'intérêt urbain identifiés

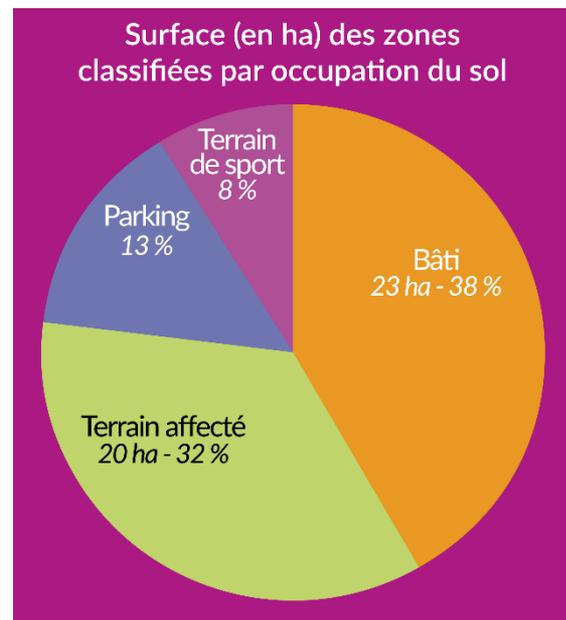
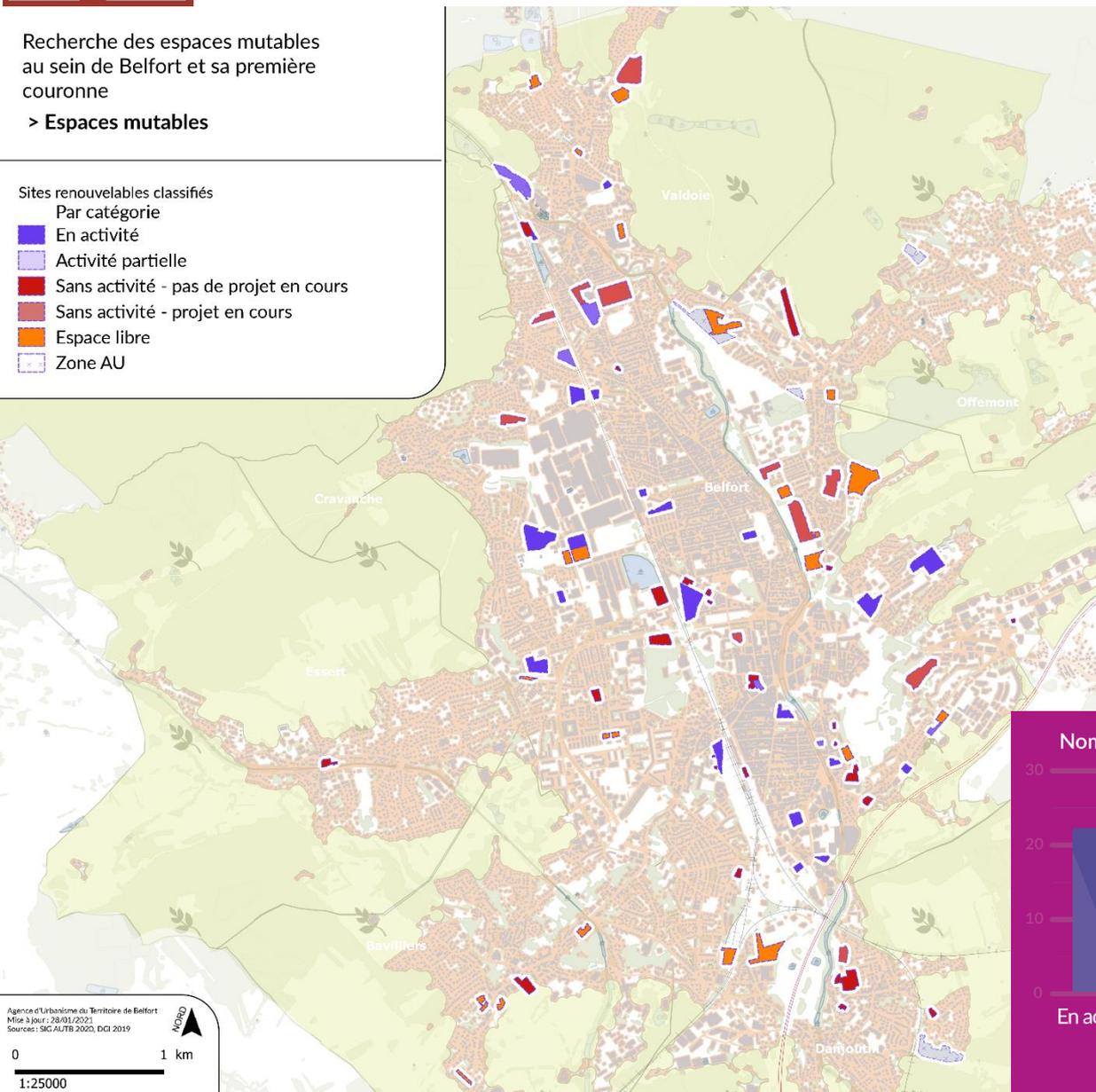


Recherche des espaces mutables au sein de Belfort et sa première couronne

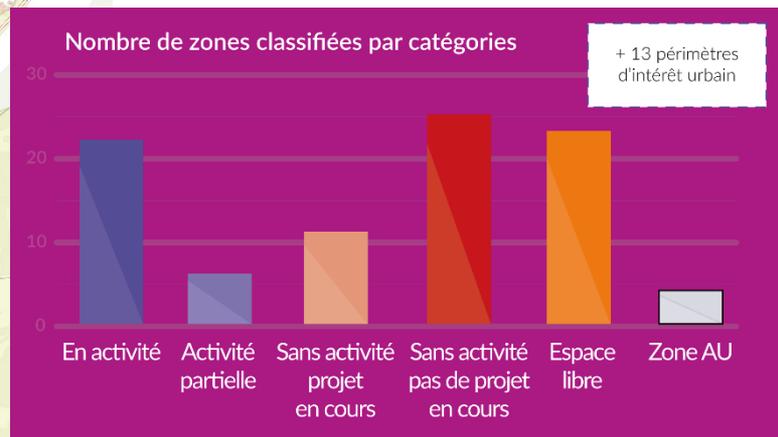
> Espaces mutables

Sites renouvelables classifiés Par catégorie

- En activité
- Activité partielle
- Sans activité - pas de projet en cours
- Sans activité - projet en cours
- Espace libre
- Zone AU



91 zones classifiées réparties sur 61 ha





Recherche des espaces mutables
au sein de Belfort et sa première
couronne

> Espaces mutables

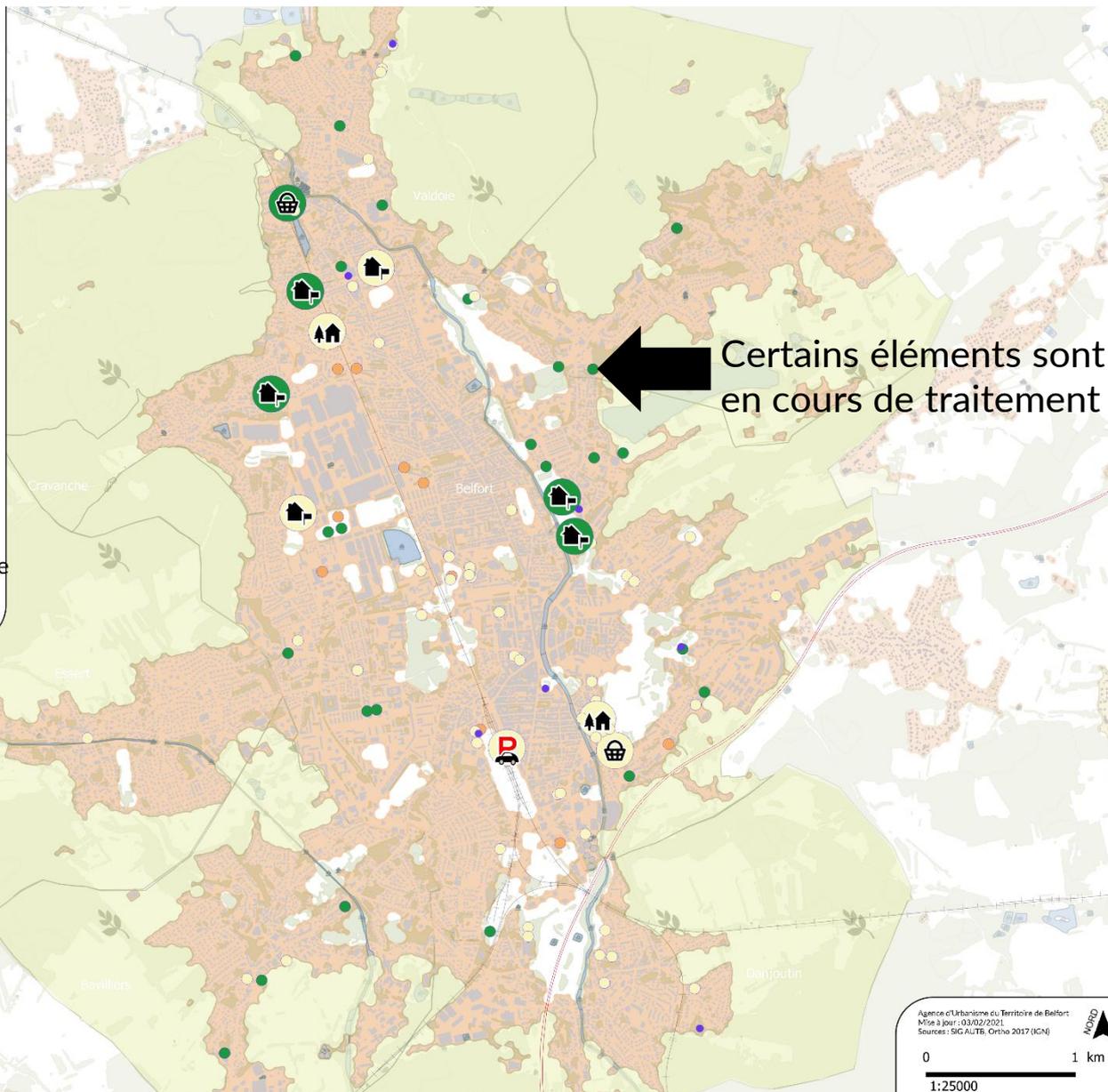
Sites renouvelables classifiés

Vocation

- Industrie
- Artisanat
- Commerce et service
- Habitat
- Espace public
- Stationnement / Mobilité
- Aménagement quartier
- Renaturation

Valeur de mutation

- A et B - Espace mobilisable
- C - Espace mobilisable sous condition
- D - Espace très difficilement mobilisable
- Note provisoire non attribuée

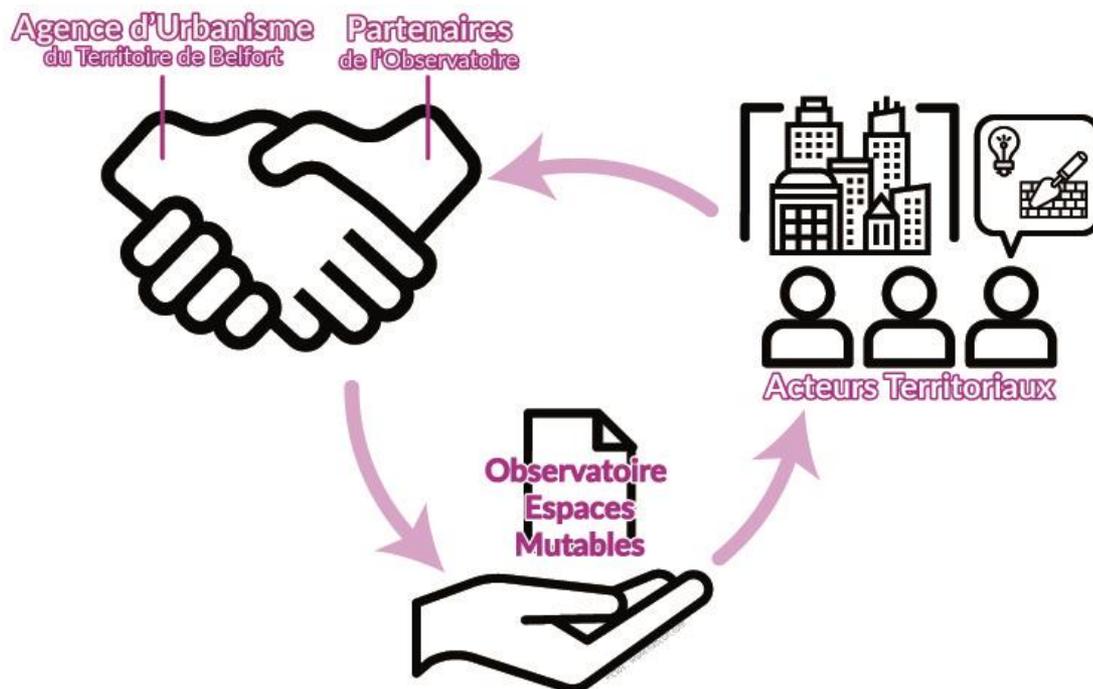


Certains éléments sont
en cours de traitement



Un partenariat autour de l'observatoire

- ✓ Grand Belfort Agglomération
- ✓ Communes
- ✓ Département
- ✓ DDT/DREAL
- ✓ Pôle métropolitain NFC
- ✓ SODEB
- ✓ Tandem





Fonctionnement de l'observatoire

- ✓ Partenariat actif via un comité de suivi opérationnel
- ✓ Veille continue effectuée sur les espaces urbains
- ✓ Outils interactifs et accessibles
- ✓ Fiches descriptives détaillées
- ✓ Publications annuelles pour analyser les tendances



Conclusion et poursuites

- ✓ Rapport millésime 2020 à paraître
- ✓ Mise à disposition des fiches

Passer en mode actif :

- ✓ Engager une appropriation opérationnelle
- ✓ Consolider le partenariat pour enrichir la base de données
- ✓ Proposer une cartographie interactive en ligne
- ✓ Etendre le périmètre d'étude

Atelier-débat
*Sur le thème des mutations
foncières le 26 février 2021*



Merci de votre participation



Observatoire des Espaces Mutables

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort

- ✓ Dominique BRIGAND – dbrigand@autb.fr
- ✓ Caroline PETIT – cpetit@autb.fr

[Actualités : www.autb.fr/travaux-en-cours](http://www.autb.fr/travaux-en-cours)