

*Observatoire des espaces mutables ou renouvelables*

## **Réunion de travail du 29 octobre 2020**

**Présentation de la méthode  
Premiers résultats**





## Éléments de contexte

- ✓ 1<sup>er</sup> bilan du SCoT, respect des objectifs de consommation foncière, mais tendance encore présente d'une artificialisation forte hors emprise urbaine, malgré la faible dynamique démographique et immobilière
- ✓ 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 1000m<sup>2</sup>,
  - 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.

Éléments de travail

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

*(définition selon Larousse en ligne)*



# Méthode proposée

## Une approche en trois temps :

- I. Première identification des espaces par requêtes SIG
- II. Vérifications et approfondissements qualitatifs
- III. Bilan et analyse des espaces identifiés

Éléments de travail



# I. Première identification des espaces par requêtes SIG

## 1. Identification des espaces non bâtis disponibles au sein de la tache urbaine et de ses interstices

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

Les zones retenues sont dessinées en s'appuyant sur le parcellaire le plus récent



## 2. Identification des espaces bâtis disponibles au sein de la tache urbaine

### A. Sélection d'espaces bâtis de plus de 1000 m<sup>2</sup> :

- ✓ Usage du fichier SIRENE : affichage des établissements employeurs fermés (un ou plusieurs) et sans réouverture à la même coordonnée géographique (hors SCI).
- ✓ Vérifications sur photo aérienne.

### B. Sélection des locaux d'habitation vacants

- ✓ Usage du fichier Majic : immeubles de plus de 1 logement dont la vacance est supérieure à 60%
- ✓ Vérification photo aérienne (retrait des programmes neufs notamment)



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

> **Etape 2 : foncier bâti disponible**

Etablissements employeurs fermés

▼ Etablissement employeur fermé

Etablissements employeurs fermés

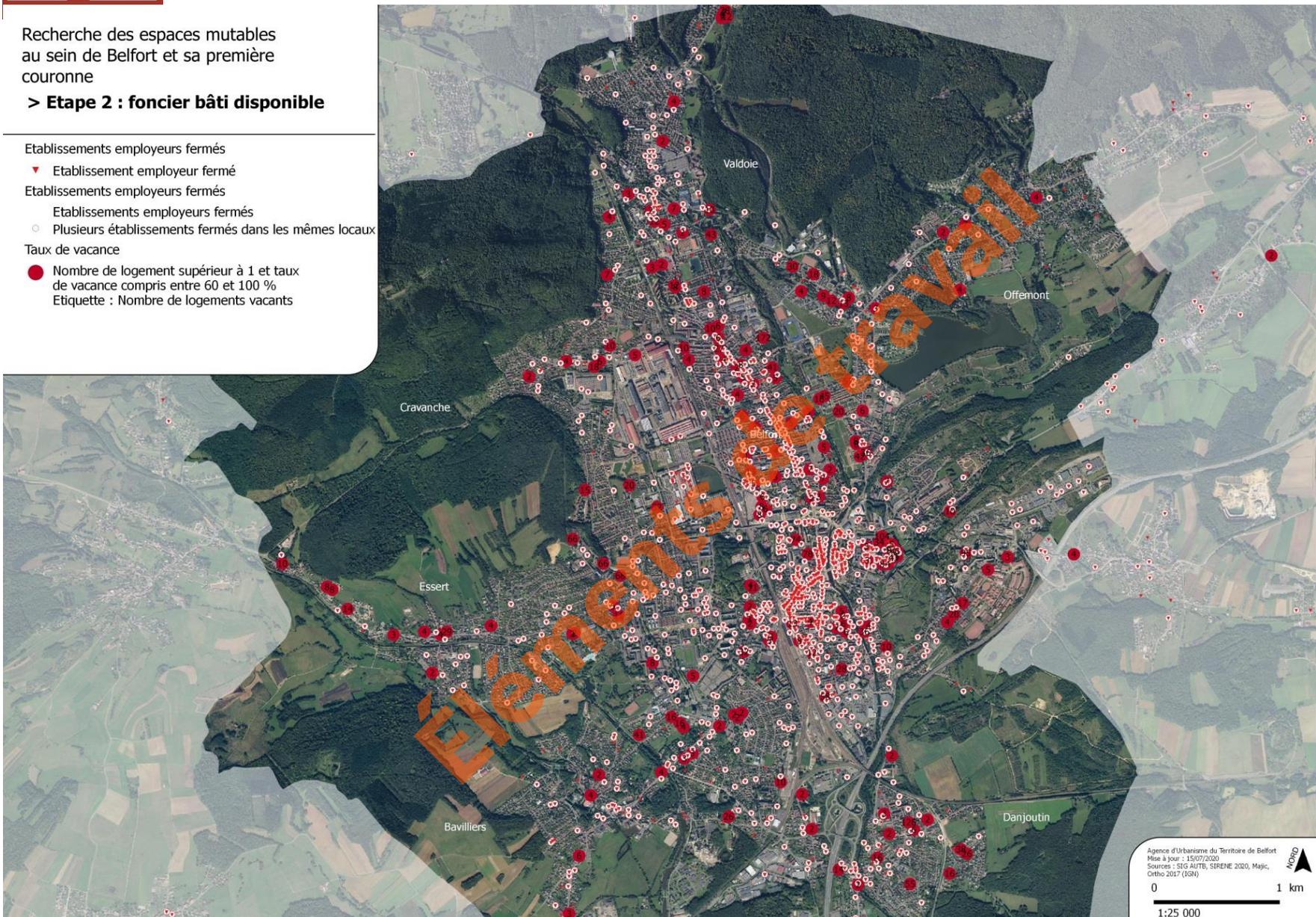
Etablissements employeurs fermés

○ Plusieurs établissements fermés dans les mêmes locaux

Taux de vacance

● Nombre de logement supérieur à 1 et taux  
de vacance compris entre 60 et 100 %

Etiquette : Nombre de logements vacants





### 3. Croisement avec d'autres sources d'informations

- ✓ Comparaison avec la couche « espaces dégradés » de l'AER
- ✓ Correspondance avec l'Atlas des sites d'activité et intégration des espaces disponibles au sein de ces sites
- ✓ Usage de la catégorie « mutation » dans la base de données artificialisation du SCoT
- ✓ Utilisation des analyses du potentiel foncier des PLU approuvés
- ✓ Connaissance du terrain AUTB (études réalisées et connaissance informelle)
- ✓ Intégration des zones AU situées dans l'emprise urbaine des communes



## II. Vérifications et approfondissements qualitatifs

### 1. Déclassification de certains espaces identifiés

- ✓ Parkings publics ou privés clos des entreprises ou établissements publics, repérés par l'inventaire des dents creuses
- ✓ Espaces mutables, faisant l'objet de projets en cours ou identifiés (décalages entre photo aérienne et état du terrain)
- ✓ Stades et équipements sportifs très utilisés
- ✓ Zones AU en limite de l'emprise urbaine





## 2. Catalogue des espaces identifiés

- ✓ Description des sites
- ✓ Lien avec l'observatoire des sites économiques
- ✓ Définition d'une vocation possible
- ✓ Analyse des points forts et des points de vigilance
- ✓ Attribution d'une valeur de mutabilité des espaces retenus
- ✓ Croisement avec les données environnementales
- ✓ *Usage de la source DV3F pour la connaissance des mutations récentes opérées sur les espaces identifiés*
- ✓ Vérifications sur le terrain

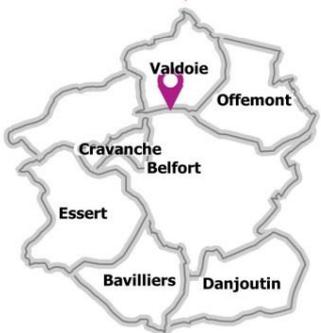


## Site BBI

Identifiant OEM : 17  
Identifiant OSE : 90099\_01

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\*\* : Ets public / SEM
- Identité propriétaire public : Tandem

### Vocations envisageables :

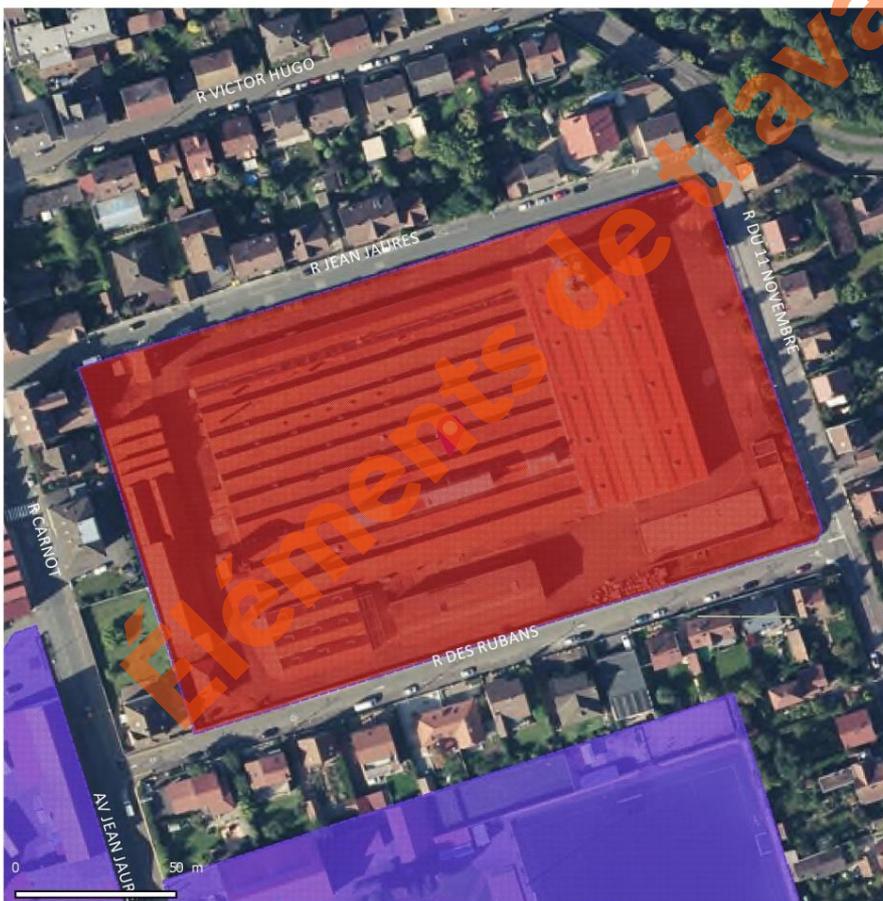
- 1 ■ Industrie
- 2 ■ Artisanat
- 4 ■ Commerces / Services
- 5 ■ Habitat
- 4 ■ Espace public d'agrément
- 2 ■ Stationnement / Mobilités
- 5 ■ Aménagement quartier (ouverture...)
- 1 ■ Renaturation

### Observations / Remarques

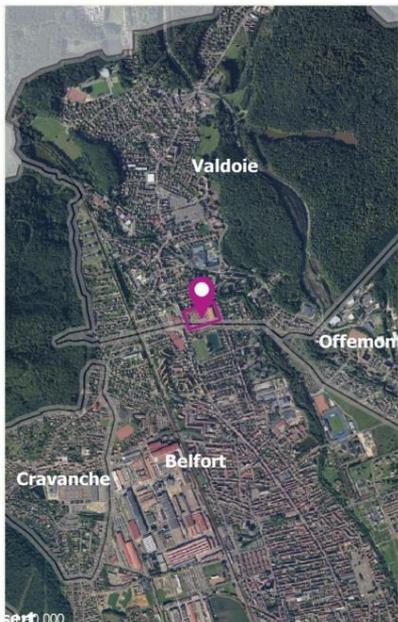
Zone AU, Projet à définir



BÉTA



\*ortho, 2017) \*\* (cadastre 2016)





### Potentiel foncier

- Surface terrain : 2.46 ha
- dont emprise au sol du bâti : 14 607 m<sup>2</sup>
- 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

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

### Caractéristique spatiales

- Accessibilité du terrain : Bonne
- Dénivelé : 0 m

### Urbanisme réglementaire

- Zonage PLU : UE (2009)
- SUP : Zone non concernée (en 2014)
- Observatoire des Sites Économiques : oui, n° 90099\_01

### 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



Éléments de travail



## Friche rue de Vesoul

Identifiant OEM : 31  
Identifiant OSE : non

Belfort et première couronne

BELFORT



- échelle de valeurs provisoires :
- A - Espace mobilisable immédiatement
  - B - Espace facilement mobilisable
  - C - Espace mobilisable sous condition
  - D - Espace très difficilement mobilisable
  - E - Espace non mobilisable

### Valeur de mutabilité du site

B

### Identité

- Adresse : 4 ou 6 Rue de Vesoul
- Occupation du sol : Terrain vide\*
- Occupation du site : Sans activité - pas de projet en cours
- Type de propriété : 1 parcelle en copropriété
- Type propriétaire\*\* : Office HLM
- Identité propriétaire public : Territoire Habitat et Commune

### Vocations envisageables :

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

### Observations / Remarques

<1Ha, Belfort Nord, Rue de Valdoie



\*ortho, 2017) \*\* (DB, 2020)



# Fiche : Exemple 2



BELFORT

## Friche rue de Vesoul

Identifiant OEM : 31  
Identifiant OSE : non

### Potentiel foncier

- **Surface terrain** : 0,59109 ha
- **dont emprise au sol du bâti** : absence de surface bâtie
- **Soit** - % de la surface de terrain

### Contexte urbain

- **Typologie d'espace** : Résidentiel
- **Densité de logements\*** : 20,1 Logements par hectare Max: 72,8  
Mini: 0,0
- **Densité bâtie dans un rayon de 100m** : 14 % Max: 65  
Mini: 0
- **Distance au centre de la commune\*\*** : supérieure à 1000 m
- **Proximité du réseau TC\*\*\*** : moins de 300 m
- **Desserte par le réseau TC\*\*\*\*** : Ligne 3  
(Valdoie <-> Gare TGV/Chateinois)

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

### Caractéristique spatiales

- **Accessibilité du terrain** : Bonne
- **Dénivelé** : 0 m

### Urbanisme réglementaire

- **Zonage PLU** : UBc, (2019)
- **SUP** : Zone non concernée (en 2014)
- **Observatoire des Sites Économiques** : non
- PNRU

### Enjeux environnementaux

- **Nuisances & pollutions** :  
BASOL / BASIAS  
ICPE  
Infrastructures sonores : CAT 4,
- **Risques** :  
Mouvement de terrain  
Gonflement des argiles : Enjeu Faible,  
PPRI / AZI
- **Protections & ressources** :  
Zone humide  
NATURA 2000 / ZNIEFF  
Trame Verte et Bleue

### Points forts

Si disponible facilement accessible



### Qualité urbaine et architecture

- **Visibilité du site** : Site visible (axe principal rue de Vesoul)
- **Qualité de l'aménagement** : Friche après démolition de bâti
- **Qualité du bâti** : -
- **Ambiance urbaine** : Interstice entre espaces résidentiel de faubourg
- **Intérêt urbain** : Potentiel foncier de construction

### Points de vigilance

Proximité de la voie ferrée



Éléments de travail



Belfort et première couronne

**BELFORT**

Périmètre d'intérêt urbain

## Rue François Lebleu (bis)

Identifiant OEM : 5001  
Identifiant OSE : 90010\_21



- Surface terrain : 1.06083 ha
- dont emprise au sol du bâti : 3 054 m<sup>2</sup>
- Soit 29 % de la surface de terrain



### Identité

- Adresse : Rue François Lebleu
- Occupation du sol : Bâti commercial\*
- Occupation du sol : Périmètre d'intérêt urbain
- Type de propriété : 3 parcelles
- Type propriétaire\*\* : Etat, Privé
- Identité propriétaire public : dont COGEST INFO

### Vocations envisageables :

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

### Observations / Remarques

Plusieurs activités cessées

\* (ortho, 2017) | \*\* (cadastre, 2016)



# Périmètre d'intérêt urbain : Exemple 1



## Parking face gare

Identifiant OEM : 2501  
Identifiant OSE : non

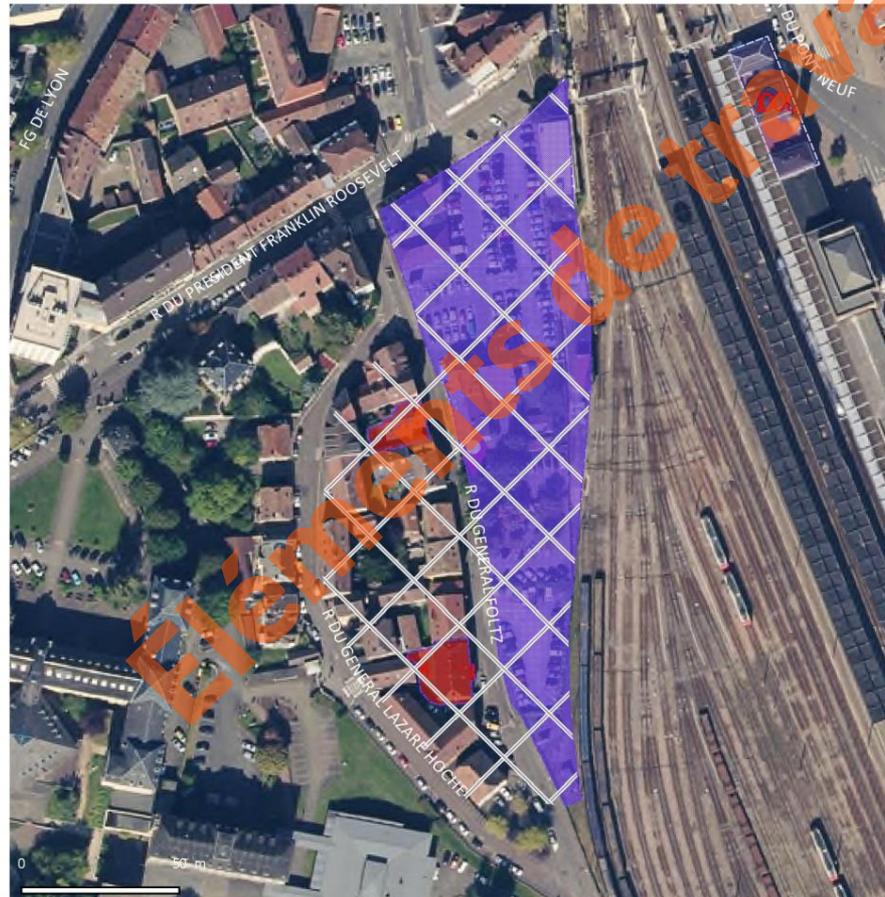
Belfort et première couronne

**BELFORT**

Périmètre d'intérêt urbain



- Surface terrain : 1,4 ha
- dont emprise au sol du bâti : 4 170 m<sup>2</sup>
- Soit 30 % de la surface de terrain



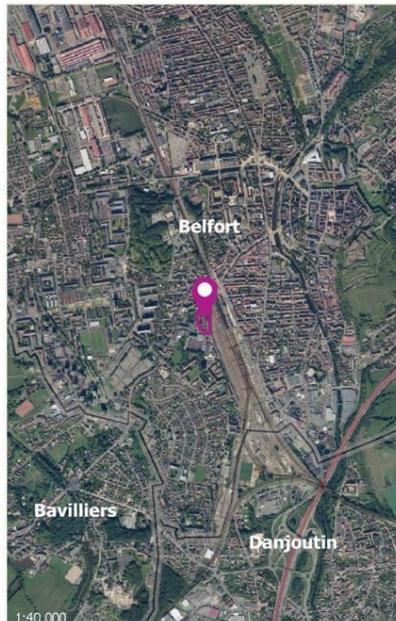
### Identité

- Adresse : Rue du G Foltz
- Occupation du sol : Bâti résidentiel\*
- Occupation du site : Périmètre d'intérêt urbain
- Type de propriété : 37.5 parcelles
- Type propriétaire\*\* : Commune, Copros, Etat,
- Identité propriétaire public : dont COMMUNE DE BELFORT

### Vocations envisageables :

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

### Observations / Remarques



# Périmètre d'intérêt urbain : Exemple 2



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

> Espaces mutables

Sites renouvelables "à voir"

■ Périmètre d'intérêt urbain

**11 périmètres  
d'intérêt urbain  
répartis sur 18 ha**

**Terrains  
vides  
1 ha**

**Friche Zvereff  
Bâtiment industriel  
2 ha**

**Parking  
+ espace attenant  
3 ha**

**2 ilots  
0,3 ha + 0,9 ha**

**Périmètre Parant  
2 ha**

**Ensemble bâti  
1 ha**

**Ilot Comafranc  
0,9 ha**

**Bâtiment industriel  
+ espace boisé  
3 ha**

**Éléments de travail**

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort  
Mise à jour : 26/10/2020  
Sources : SIG AUTO, Ortho 2017 (IGN)



# Périmètres d'intérêt urbain



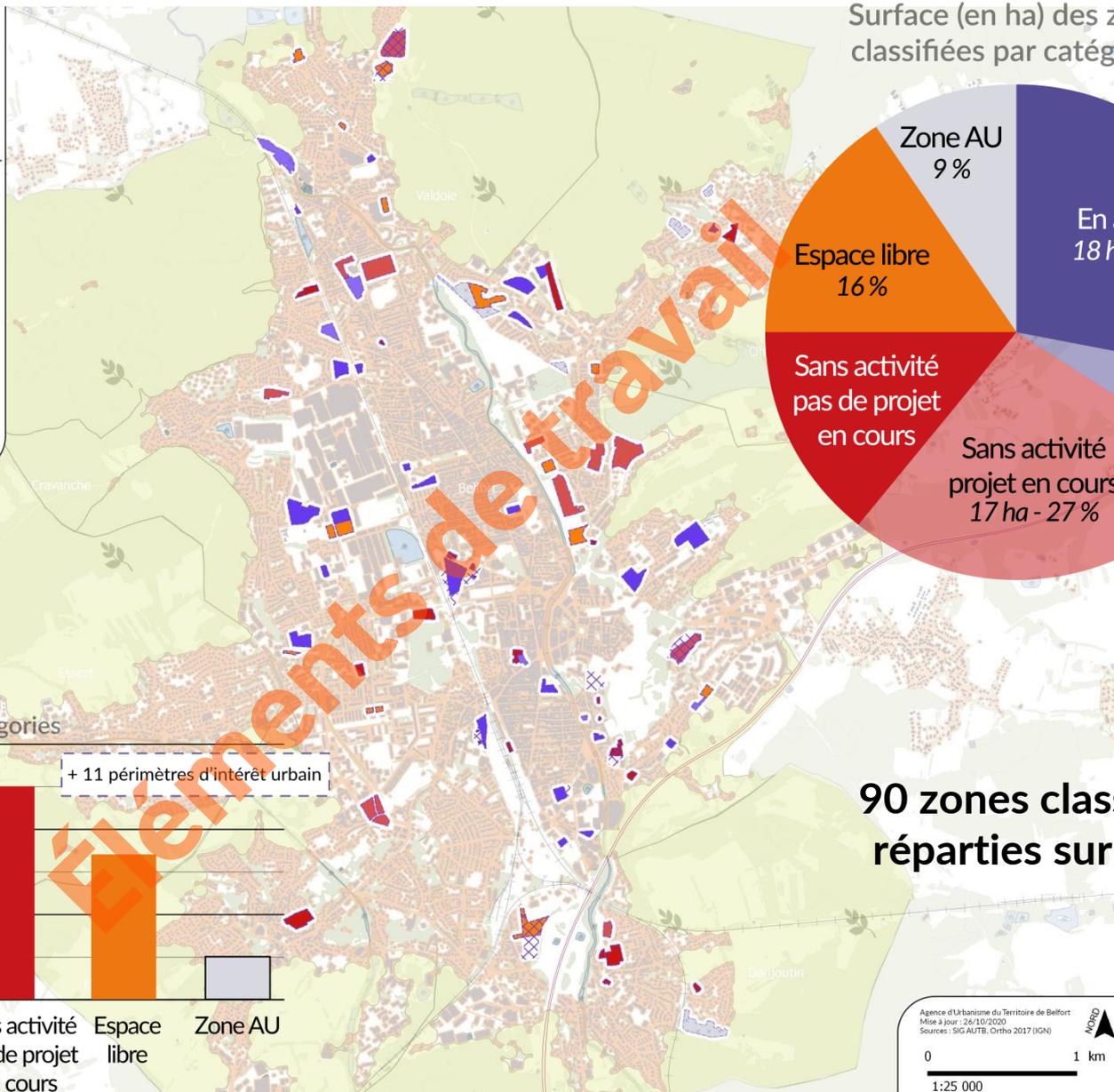
Recherche des espaces mutables au sein de Belfort et sa première couronne

> Espaces mutables

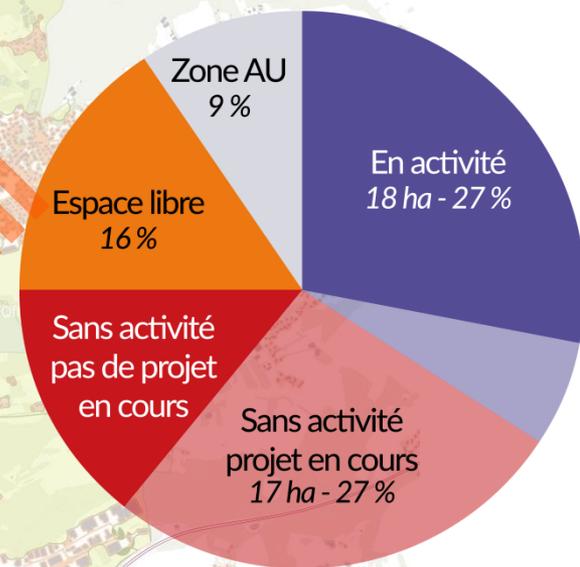
Sites renouvelables classifiés (ou à voir)

Par catégorie

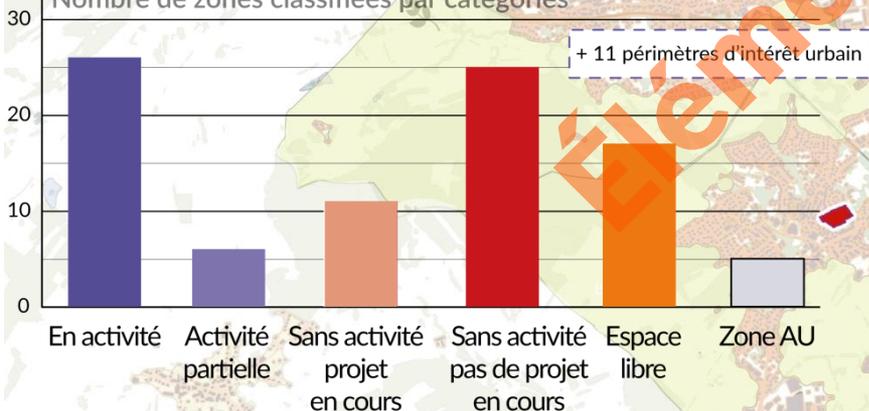
- En activité
- Activité partielle
- Sans activité - pas de projet en cours
- Sans activité - projet en cours
- Espace libre
- Zone AU
- Périmètre bis



Surface (en ha) des zones classifiées par catégories



Nombre de zones classifiées par catégories



**90 zones classifiées réparties sur 64 ha**

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort  
Mise à jour : 26/10/2020  
Sources : SIG AUBT, Ortho 2017 (IGN)



# Zones classifiées par catégories

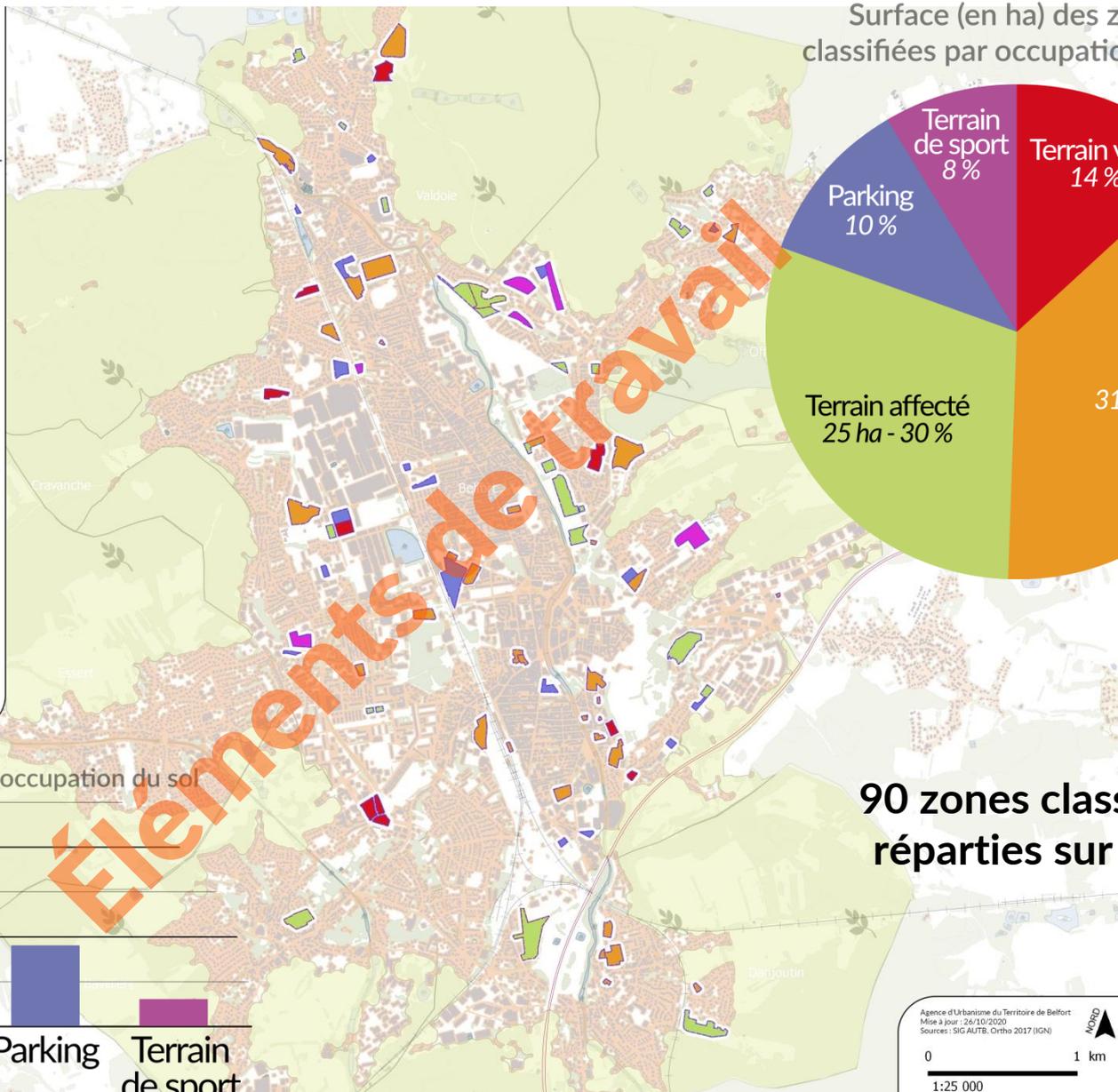


Recherche des espaces mutables au sein de Belfort et sa première couronne

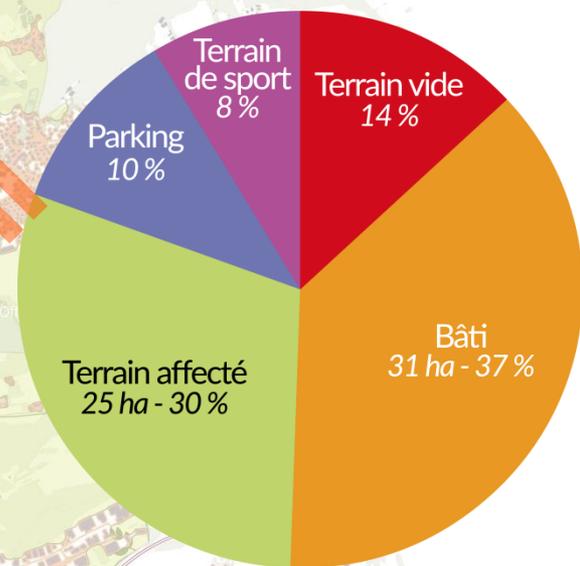
> Espaces mutables

Espaces renouvelables classifiés (ou à voir)  
Occupation du sol

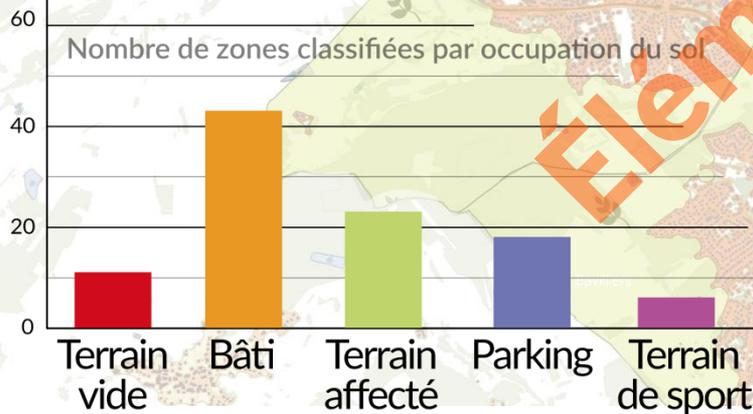
- Terrain vide
- Bâti artisanal
- Bâti commercial
- Bâti industriel
- Bâti militaire
- Bâti résidentiel
- Bâti service
- Bâti parking
- Parking
- Parking stabilisé
- Espace de stockage
- Terrain de sport
- Terrain de tir
- Espace boisé
- Espace vert
- Friche verte



Surface (en ha) des zones classifiées par occupation du sol



90 zones classifiées réparties sur 64 ha



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort  
 Mise à jour : 26/10/2020  
 Sources : SIG AUBT, Ortho 2017 (IGN)

0 1 km  
 1:25 000

# Zones classifiées par occupation du sol



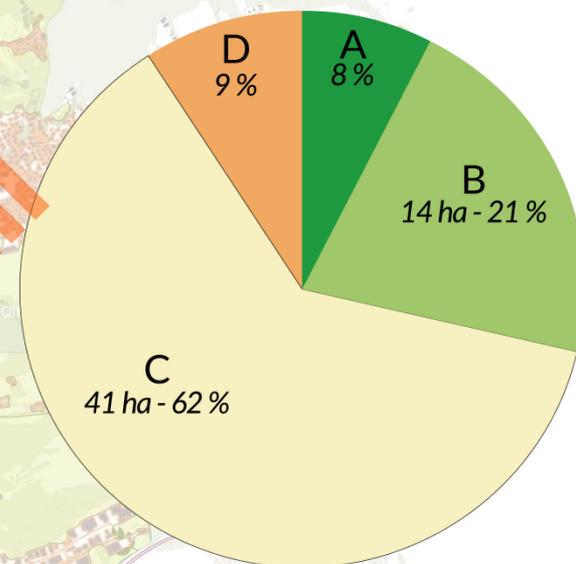
Recherche des espaces mutables au sein de Belfort et sa première couronne

> **Espaces mutables**

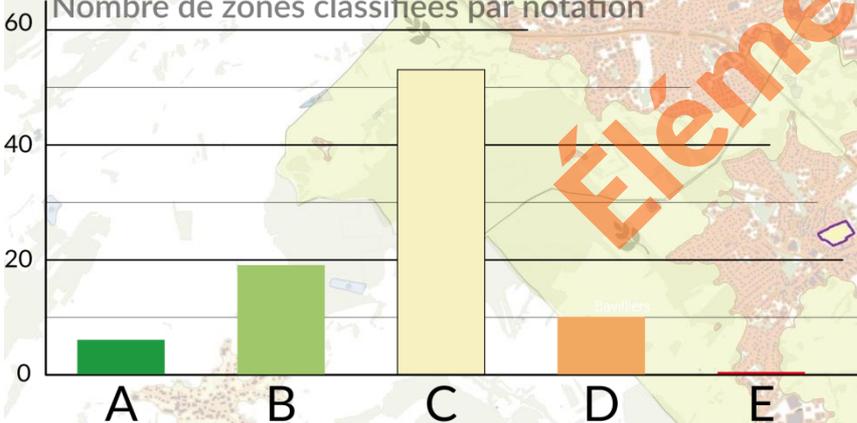
Sites renouvelables classifiés (ou à voir)  
Valeur provisoire de mutation

- A - Espace mobilisable immédiatement
- B - Espace facilement mobilisable
- C - Espace mobilisable sous condition
- D - Espace très difficilement mobilisable
- E - Espace non mobilisable
- Note provisoire non attribuée

Surface (en ha) des zones classifiées par notation

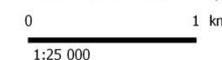


Nombre de zones classifiées par notation



**90 zones classifiées réparties sur 64 ha**

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort  
Mise à jour : 26/10/2020  
Sources : SIG AUTO, Ortho 2017 (IGN)



# Zones classifiées par valeur de mutation



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

> Espaces mutables

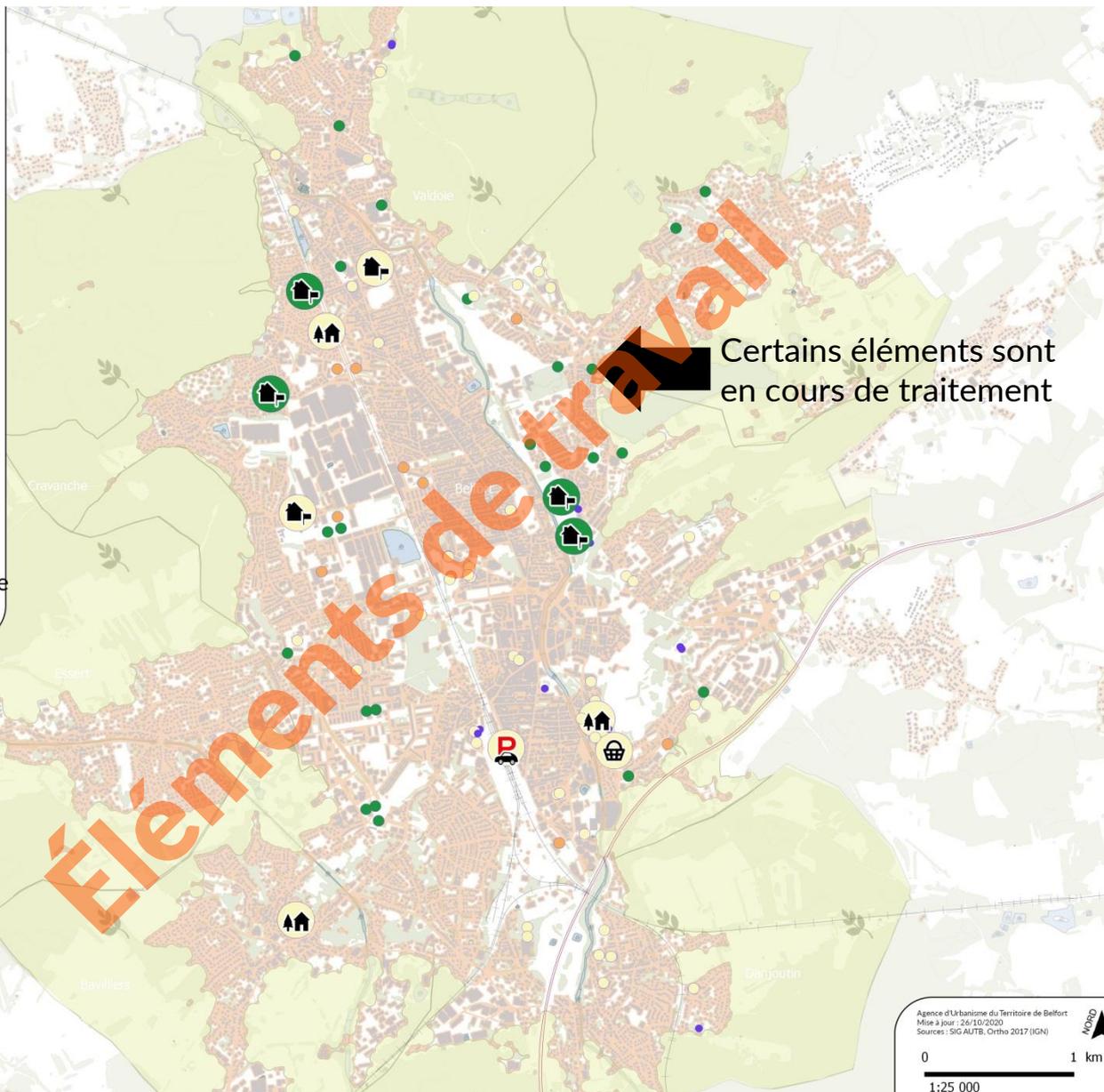
Sites renouvelables classifiés (ou à voir)

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



**Zones classifiées par catégorie et vocation principale envisagée**



## Un partenariat autour de l'observatoire.

- ✓ Collectivités
- ✓ Département
- ✓ DDT/DREAL
- ✓ Pôle métropolitain NFC
- ✓ SODEB / Tandem
- ✓ ...

Éléments de travail



## Les coopérations :

- ✓ Consolider et enrichir la base de données.
- ✓ Intégrer des sites répondant aux critères, qui pourraient être étudiés dans ce cadre.

## Passer en « mode actif » ...

- ✓ Suivre, consolider et enrichir une base de données locale.
- ✓ Publier et mettre à disposition l'information.
- ✓ Quel mode opératoire autour du sujet ?



# Merci de votre attention

