

Connaître les espaces mutables et apprécier leur potentiel de réemploi

Le renouvellement des espaces urbains est depuis longtemps une pratique courante, au gré des mutations ou lors d'opérations plus ciblées.

À l'heure de la raréfaction des ressources foncières et de la nécessaire préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, **poursuivre le développement des villes et villages demande plus que jamais d'explorer en amont les espaces pouvant faire l'objet de mutations.**

Ainsi, friches, espaces ou bâtis vacants et autres lieux susceptibles de muter, sont identifiés à l'échelle du département du Territoire de Belfort, en vue **d'apporter aux collectivités un outil d'anticipation au service de leur stratégie de développement.**

S'outiller pour « défricher »

Au cœur de ses missions, l'agence d'urbanisme a développé un observatoire des espaces mutables (OEM) pour répondre au **besoin de connaissance, de cartographie et de caractérisation des friches et des espaces délaissés.**

Partie de la ville de Belfort et de sa proche périphérie, cette observation s'est ensuite déployée sur l'ensemble du département et s'est étoffée.

L'observatoire permet de rendre visibles des espaces, bâtis ou non, dont le réemploi doit être considéré dans la planification et les opérations d'aménagement, au service de l'attractivité des territoires.



Photo AUTB

La sobriété foncière passe par le réemploi des espaces

Le recyclage foncier, ou la reconversion des terrains, vise à réutiliser des espaces urbains ou industriels existants qui ont perdu leur fonction initiale, pour leur donner une nouvelle vie et un nouvel usage.

L'OEM sert la réflexion sur la transformation des espaces à toutes les échelles : intercommunalités, agglomérations, villes et villages. Il alimente ainsi le débat sur le réemploi du foncier, dans une perspective de sobriété de plus en plus affirmée.

Cf. *L'instant SCoT N°1* : « Se loger sans s'étaler » (SMScoT90 / AUTB, 2024).

L'expérience locale du renouvellement

Le Territoire de Belfort a déjà connu d'importantes reconfigurations de grands ensembles industriels ou militaires hérités de l'histoire locale : le Techn'Hom, le Parc-à-Ballons et l'ancien hôpital à Belfort, mais aussi l'Aéroparc à Fontaine ou encore les sites Lisi dans le sud du département.

Ces espaces ont retrouvé un rôle dans le tissu urbain, et **l'attractivité du territoire s'en est trouvée consolidée.**

De nombreux autres lieux, de dimension plus modeste, restent à réintégrer dans une fonction urbaine.

Cf. *Observatoire photographique du Territoire de Belfort N°8* : Exemples locaux de recyclage urbain, 2020
N°11 : Les espaces mutables sous observation, 2024.

L'identification des espaces mutables doit faire face à une grande **diversité de situations locales** tout en prenant en compte les **définitions nationales**.

Friches et/ou espaces mutables ?

L'AUTB s'est saisie de la question des espaces potentiellement mutables dans le Territoire de Belfort avant les définitions inscrites dans le code de l'urbanisme pour ce qui est des friches.

Article L. 111-26 du Code de l'urbanisme :

« On entend par "friche" tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables. »

Cette définition, suite à la Loi Climat et Résilience, est complétée d'un décret du 26 décembre 2023 définissant la notion de friche.

Un inventaire au plus proche des spécificités locales

Sont inventoriés par l'OEM les espaces :

- ayant été ou étant encore **urbanisés ou bâtis**
- aujourd'hui **délaissés, vacants, dégradés, voire démolis**
- inclus **dans l'enveloppe urbaine**
- d'une superficie d'**au moins 1 000 m²**.

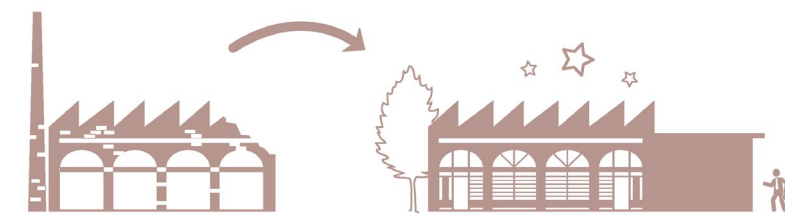
Ne sont pas pris en compte les espaces n'ayant jamais été artificialisés au sein des emprises urbaines.

Une forte diversité de situations

En premier lieu sont recensées **les friches**, au sens de la définition de la Loi Climat et Résilience. Il s'agit d'espaces inutilisés, qui ne peuvent pas être réemployés sans aménagement ou sans travaux. Ils constituent **les ensembles les plus emblématiques à reconquérir**.

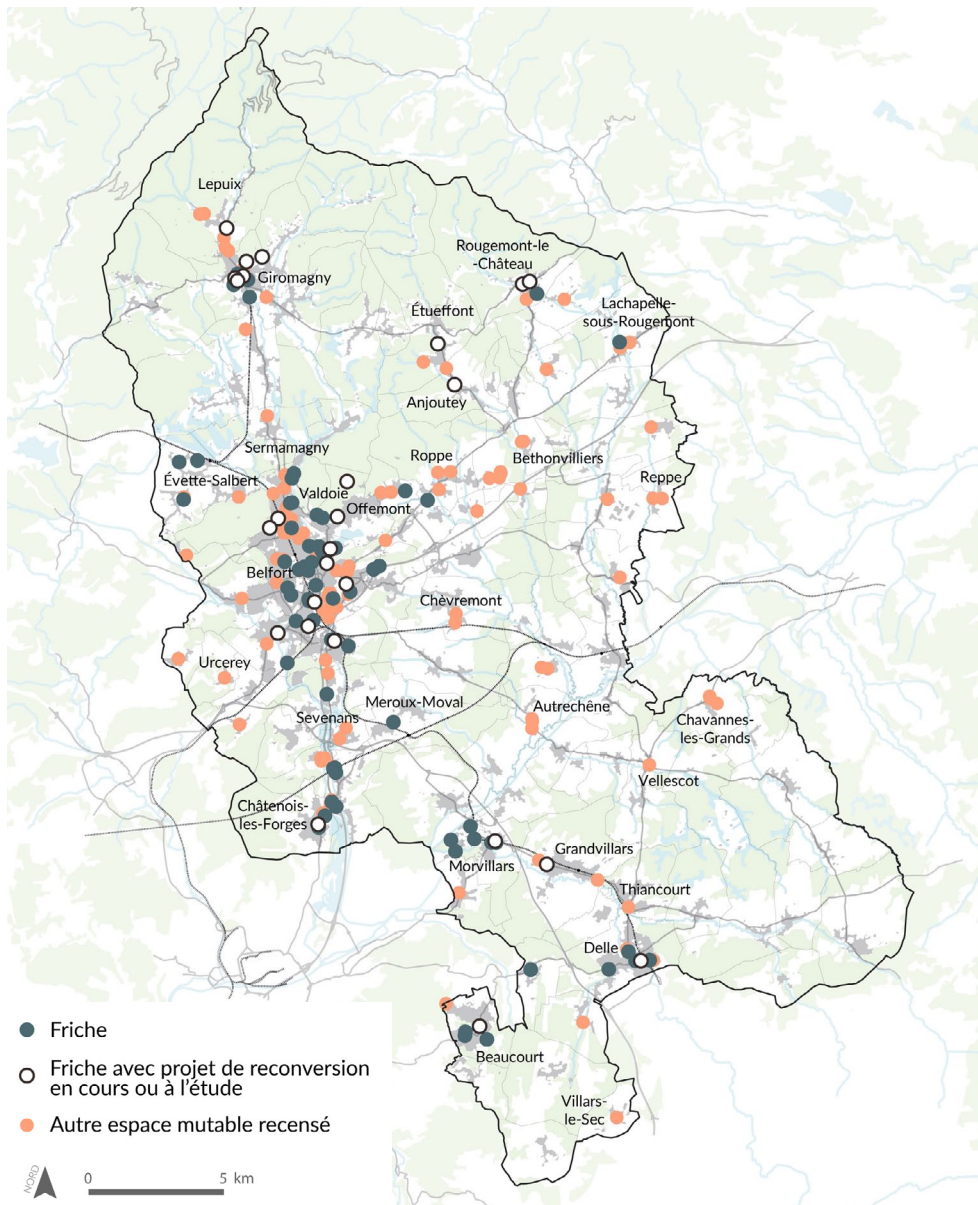
En second lieu, **d'autres types d'espaces potentiellement mutables complètent l'inventaire**, tels que d'anciens bâtiments artisanaux ou industriels, souvent en copropriété, partiellement occupés, ou des parkings désaffectés ou peu structurés.

Ces espaces artificialisés, bâtis ou non, en activité, présentent **des signes de dégradations qui les déqualifient, les fragilisent**, et peuvent engendrer une dévalorisation d'un ensemble urbain, voire d'un quartier. Leur identification comporte parfois une part de subjectivité, mais permet d'attirer l'attention sur des espaces dont l'état les rend **plus sensibles à une mutation**. Cela ne signifie pas qu'ils sont disponibles, mais qu'ils devraient faire l'objet d'**une attention particulière** et d'un suivi de leur évolution, pour une éventuelle mobilisation à venir.



« Certaines friches méritent qu'on se mobilise pour leur donner une deuxième vie. C'est coûteux et on se heurte à des problèmes d'accompagnement des communes. Mais l'histoire du territoire fait partie de notre patrimoine commun, ça fait sens de réinvestir ces espaces et ces bâtiments. »





Une concentration spatiale des espaces mutables ...

Sur 204 sites, l'observatoire en identifie 95 correspondant à la définition des friches au sens de la Loi Climat et Résilience, soit 47 % de l'ensemble des sites observés.

Pour l'essentiel, **les espaces identifiés sont logiquement situés dans les secteurs les plus urbanisés**. Ainsi le cœur de l'agglomération belfortaine (Belfort et les communes de la première couronne) rassemble 43 friches.

Les autres espaces inventoriés sont principalement dans les communes les plus importantes du département : Giromagny, Châtenois-les-Forges, Beaucourt, Delle, et plus largement les anciens secteurs industriels (textile et mécanique).

... mais un morcellement des emprises foncières

La moitié des friches recensées ont une superficie inférieure à environ 4 500 m². Seuls 25 sites en friche dépassent 1 hectare.

Le morcellement est une question critique car il ne permet pas une mobilisation entière et massive d'unités foncières importantes pour de nouvelles activités industrielles. Cependant, le réemploi d'emprises modestes est tout à fait envisageable pour des projets de commerces, de services, ou encore de logements. Dans certains cas, le retour à des fonctions environnementales sera pertinent.

Des contraintes spécifiques et un potentiel de mutation variable

En fonction des caractéristiques physiques des différents sites identifiés, l'observatoire leur attribue une « **valeur de mutabilité** » plus ou moins élevée.

Pour compléter cette première approche de la capacité des espaces, l'OEM mentionne **les vocations futures qui semblent les plus appropriées** dans l'optique de leur remobilisation : habitat, commerce, industrie, artisanat, services, renaturation.

Le cas des anciennes fermes : un enjeu au cœur des villages

Nombre de petites communes abritent d'anciennes maisons agricoles inoccupées. Souvent au cœur du tissu villageois, ces bâtiments et les espaces liés peuvent permettre l'installation de logements, commerces ou services, bénéficiant à l'attractivité et à la qualité du cadre de vie.

Certaines anciennes fermes étant associées à des parcelles importantes, **des actions de recomposition de plus grande ampleur sont parfois envisageables**.

Chaque espace identifié est unique, tant spatialement que par son histoire. Mais sa mutation doit être envisagée à une échelle élargie, et idéalement combinée à d'autres espaces mutables pour **une stratégie foncière globale sur le long terme**.

Penser plus large, voir plus loin

Il est important de pouvoir anticiper au mieux les évolutions, en imaginant l'avenir de ces lieux selon leur potentiel de réemploi et leurs rôles possibles, en fonction des besoins identifiés et du nécessaire équilibre des fonctions urbaines des territoires.

Conduire des réflexions globales sur les espaces mutables et leur contexte élargi permet de mieux maîtriser les conditions de leur transformation, identifier les acteurs à mobiliser... **pour être prêt lorsque les mutations se concrétisent**.

Un exemple au nord de Belfort, autour du nouvel EHPAD de Valdoie : la proximité de plusieurs espaces mutables peut être l'occasion d'engager une réflexion d'ensemble sur des complémentarités dans une recomposition de ce secteur d'entrée de ville (*ci-dessous*).



Un appui aux politiques publiques

L'observatoire des espaces mutables et les réflexions proposées par l'AUTB viennent **en appui aux politiques publiques**, en particulier dans la recomposition et la réintégration de ces espaces dans une vocation renouvelée.

À titre d'exemple, les propositions formulées pour la friche ferroviaire des Carrières de l'Est à Giromagny (*ci-dessus*) offrent un cadre de réflexion et de programmation aux usages envisageables sur cet espace. Ce type d'étude permet de poser les bases des aménagements futurs, **d'engager des négociations foncières ou d'argumenter les dossiers de subventions**.

Enjeu territorial, travail partenarial

L'OEM constitue une source d'informations qui répond aux préoccupations des partenaires de l'AUTB. **La veille, le suivi, les contributions, le partage de la connaissance** sont nécessaires à la bonne appropriation du contenu et à la mise en œuvre d'une stratégie foncière à l'échelle communale ou intercommunale.

L'AUTB inscrit ce travail dans sa démarche partenariale et se mobilise pour **donner des pistes** à la mise en œuvre de la trajectoire « ZAN » dans une vision d'avenir.

Les travaux actuels de **révision du SCoT du Territoire de Belfort** posent clairement les questions du renforcement de l'attractivité des centralités (y compris des villages), de l'optimisation des ressources foncières, de la proximité des fonctions. Des dimensions pour lesquelles l'examen des espaces mutables présents dans le département prend tout son sens.

L'ESSENTIEL

Une publication de l'agence d'urbanisme
du Territoire de Belfort
02/2025

Directrice de la publication : Anne-Sophie Peureux-Demangelle
Rédaction : Anne Quenot, Dominique Brigand
Conception graphique : Robin Serrecourt

Contacts : Caroline Petit / cpetit@autb.fr
Dominique Brigand / dbrigand@autb.fr



www.autb.fr