

Belfort, Résidences La Douce, secteur Dorey sud

Estimation du potentiel constructible

Programme partenarial, juin 2015

Partenaires principaux

Ville de Belfort

Communauté de l'Agglomération Belfortaine

Format

A4 / PDF - 4 pages

Réfèrent / Contact

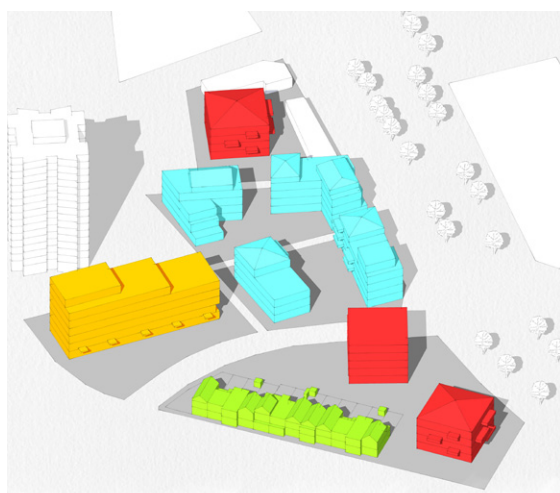
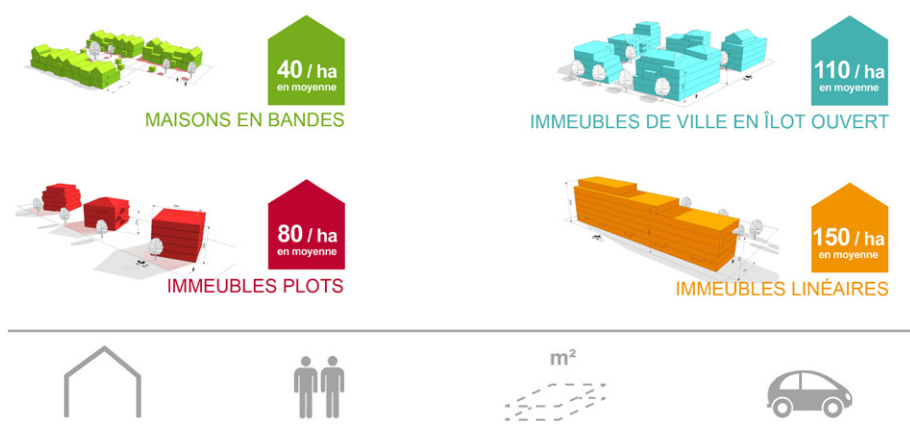
Robin Serrecourt / rserrecourt@autb.fr



Un quartier en renouvellement

Dans le cadre du projet de rénovation urbaine du quartier des Résidences La Douce, le futur visage de ce secteur est exprimé dans un schéma directeur (*Mongiello & Plisson - Atelier Villes & Paysages - Egis, avril 2013*). Sont notamment prévues la démolition de trois tours de logements (NPNRU) et la réalisation de nouveaux programmes (essentiellement d'habitat) en construction neuve.

Il s'agit dans cette étude d'évaluer le potentiel constructible de 5 îlots au sud du secteur.



Une estimation de la capacité brute en équivalents-logements

Sans entrer dans un travail de programmation, l'étude teste plusieurs formats résidentiels et leurs combinaisons possibles, pour approcher un niveau de constructibilité global.

La méthode permettant de cerner le potentiel constructible s'appuie :

- d'une part sur un choix de modèles bâtis de référence (maisons en bande, petits immeubles plots, immeubles de ville en îlot ouvert, immeubles linéaires) ;
- d'autre part sur la simulation d'une répartition spatiale 'moyenne' selon un principe de diversité urbaine où sont combinés les 4 modèles en question.

Cette valeur pourra être exploitée comme une des premières données utiles à la faisabilité économique de l'opération.

Il sera bien évidemment nécessaire d'affiner cette simulation en intégrant des données programmatiques, des arbitrages politiques, ainsi que des contraintes d'insertion urbaine et architecturale.

	Emprise (m ²)	Nombre de logements			
		BANDES	PLOTS	ILOT OUVERT	LINÉAIRES
Ilot A	1 200	5	10	13	18
Ilot B	1 650	7	13	18	25
Ilot C	1 800	7	14	20	27
Ilot D	2 250	9	18	25	34
Ilot E	4 750	19	38	52	71