

La ZAC du Parc-à-Ballons : atlas des opérations immobilières

Formes urbaines, types bâtis et indicateurs de densité

Programme partenarial 2019

Partenaires

Ville de Belfort / Sodeb

Support / Format

PDF en format A4 - 28 pages

Référent / Contact

Julien Journeault / jjourneault@autb.fr



L'émergence d'un nouveau quartier

Depuis le lancement de la Zone d'Aménagement Concertée du Parc-à-Ballons il y a une quinzaine d'années, les opérations immobilières de ce nouveau quartier d'habitat en renouvellement d'anciens terrains militaires ont élargi l'offre résidentielle et profondément transformé le paysage.

Le programme de la ZAC s'étant heurté à un rythme de réalisations très variable, ses objectifs ne sont toutefois pas tous réalisés à ce jour. C'est pourquoi la Ville de Belfort souhaite réinterroger les perspectives de ce secteur, et en reconsidérer la trajectoire au regard des attentes actuelles.

20 Belfort | Parc-à-Ballons

Les Savourines (2009) Bouygues

74 logements privés

Caractéristiques de l'opération

- Promoteur : Bouygues
- Type bâti : collectif
- 14 bâtiments
- 74 logements
- Types de logements : 6 T1, 26 T2, 26 T3, 12 T4, 4 T5
- Prix de sortie : 2 215 €/m²

Caractéristiques urbaines

- Densité bâtie : 125,4 log/ha
- Superficie terrain : 5 900 m² (total)
- Emprise bâtie : 2 346 m² (total)
- Stationnement : parking et carport
- Espaces verts : faible part ; quelques jardins privatifs en Rdc
- Limites : clôtures et portails

Caractéristiques architecturales

- Forme bâtie : immeuble plot
- Dimensions bâti : - petit modèle : 6,50 x 10 m
- grand modèle : 12 x 20 m
- Niveaux : variables selon bâtiment, du R+1 au R+3+A
- Architecture - Forme urbaine : Juxtaposition de plusieurs bâtiments isolés, à base rectangulaire, alternant trois modèles types faisant varier gabarit, orientation et 'prestations de façades' (garnements bois ponctuels, balcons, atiques, toitures à un pan ou deux pans inversés...). Leur implantation assure la tenue des alignements et des angles de l'ilot ouvert, les grands gabarits étant coté avenue du Parc.



Commentaire

Un petit nombre de caractéristiques originales suffit à générer un 'produit' immobilier intéressant et inhabituel dans le paysage belfortain. Bien que l'ensemble esquisse un paysage cohérent, on peut regretter qu'il n'y ait pas d'interaction entre bâtiments, seulement un écho architectural. Chaque bâtiment reste autonome, et la présence de clôtures interdit une traversée des îlots pourtant semi-ouverts.



25 | Atlas des opérations immobilières de la ZAC du Parc-à-Ballons AUTB 04/2019



Un bilan critique des réalisations

Cet inventaire réunit des données issues de l'observatoire de l'activité immobilière (promoteur, nombre et types de logements, prix de sortie...), des indicateurs de densité (nombre de niveaux, part d'emprise bâtie, nombre de logements à l'hectare...) et une description des principales caractéristiques urbaines et architecturales des opérations réalisées à ce jour dans la ZAC.

Chacune de ces opérations immobilières (une vingtaine) est présentée sous la forme d'une fiche synthétique illustrée comprenant carte de situation, plan des emprises bâties et non bâties à l'échelle de la parcelle, indicateurs chiffrés et photos des constructions dans leur contexte. Une notice rédigée marie contenu descriptif et commentaire critique, pour une approche qualitative de chaque réalisation.

Ce panorama est à mettre en parallèle avec les autres grands programmes résidentiels belfortains récemment livrés ou attendus à moyen terme. Il pourra alimenter la réflexion en cours de la Ville sur les voies et moyens à même de donner une nouvelle impulsion au quartier, via notamment une mise à jour du schéma directeur (ajustement du périmètre, réflexion sur les fonctions urbaines, réorientation des capacités foncières restantes, etc.).