

Commune de Valdoie

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Les capacités de densification

Présentation du diagnostic – 15 novembre 2016



Les capacités de densification

Article L151-4 du Code de l'urbanisme :

Le rapport de présentation du PLU « analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ».

Evaluer les capacités de densification et de mutation dans le tissu urbain

- > repérage des espaces non bâtis potentiellement constructibles au sein de l'emprise urbaine
- > repérage du bâti mutable

Analyse des espaces non bâtis au sein de l'emprise urbaine

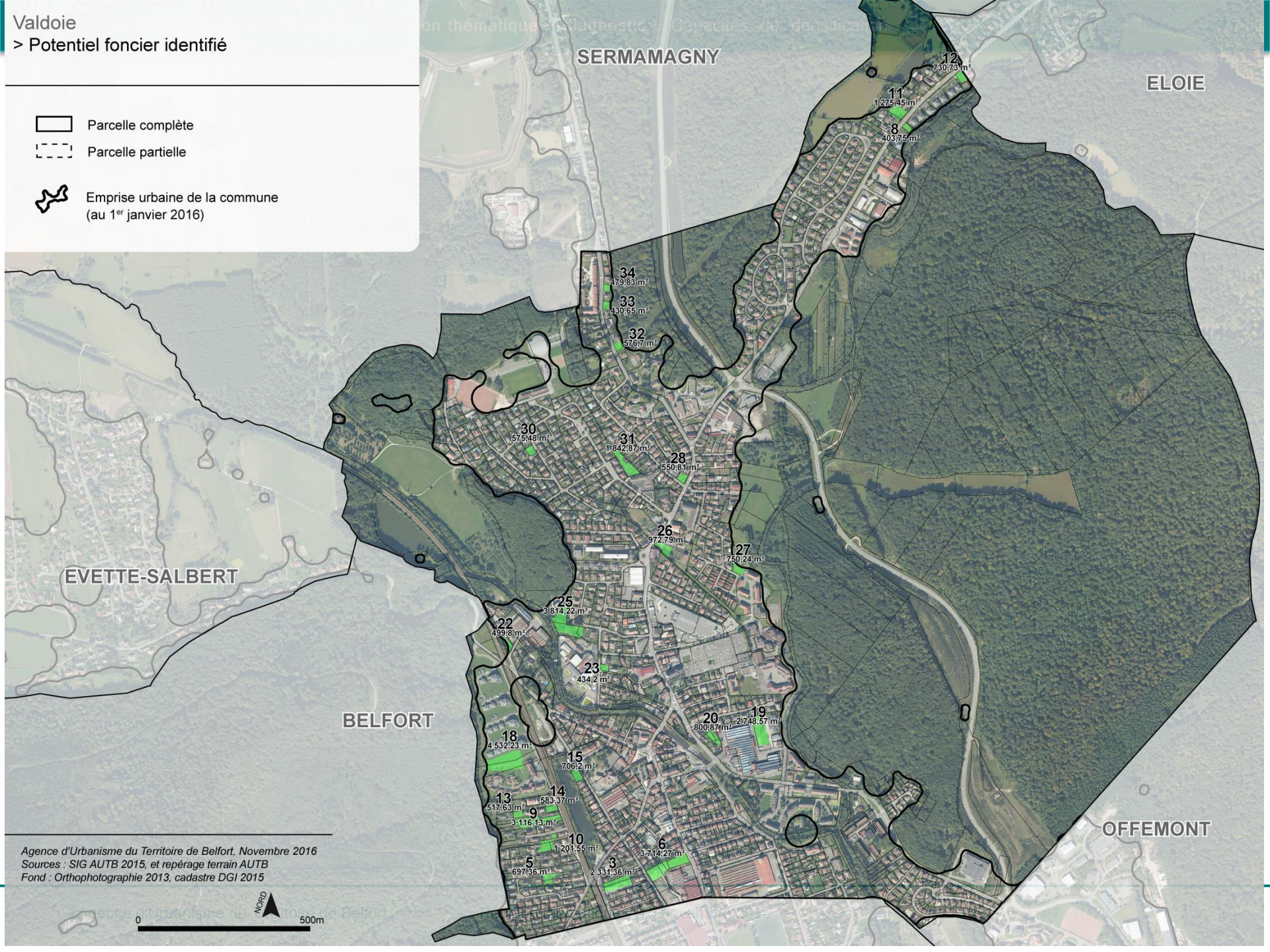
Repérage des espaces non bâtis à partir de la photo aérienne 2013 (octobre) et du cadastre 2016 :

- Parcelles libres de toute construction supérieures à 400 m², soit en totalité ou soit partiellement ;
- Espaces naturels (espaces verts, jardins privés aménagés), agricoles ou forestiers OU espaces artificialisés

A terme, différents niveaux de précision pour apprécier la constructibilité des terrains:

- Servitude d'utilité publique (SUP) : incidence forte du PPRI de la Savoureuse ;
- Configuration des parcelles ;
- Propriétaires des terrains (privé ou public), accès et topo...

-  Parcelle complète
-  Parcelle partielle
-  Emprise urbaine de la commune (au 1^{er} janvier 2016)



À retenir :

> **3,4 ha** d'espaces non bâtis disponibles (naturels ou artificialisés) au sein de l'emprise urbaine

À faire :

> Affiner l'analyse du potentiel foncier par le croisement d'autres données (topographie, nature des propriétaires, SUP, configuration de la parcelle) pour apprécier au plus juste la constructibilité

> **Identifier le potentiel bâti : bâtiments économiques (BBI,...), habitat dégradé sorti du marché de l'habitat...**

Enjeux :

> La conciliation de ce potentiel avec les projets d'urbanisation et la modération de la consommation foncière.

Analyse des espaces bâtis au sein de l'emprise urbaine

Repérage des espaces bâtis à partir de plusieurs fichiers statistiques (THLV, Majic), de la photo aérienne 2013 (octobre) et du cadastre 2016 :

- Habitat vacant, dégradé et/ou sorti du marché de l'habitat;
- Bâtiments économiques mutables.

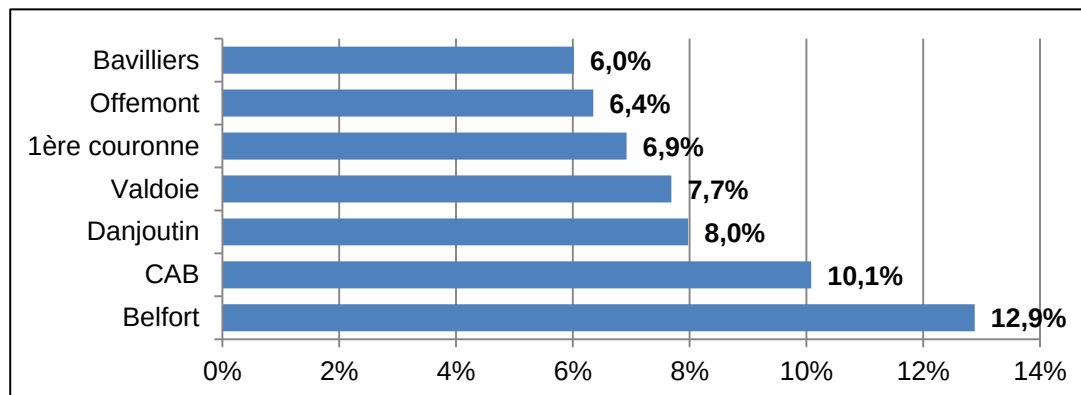
A terme, différents niveaux de précision pour apprécier la constructibilité des terrains:

- Servitude d'utilité publique (SUP) : incidence forte du PPRI ;
- Configuration des bâtiments et des parcelles ;
- Propriétaires des terrains (privé ou public), accès et topo...

La vacance du parc de logements à Valdoie

- 215 logements vacants, soit une vacance d'environ 8%.
- 88% sont des logements collectifs
- 46% datent d'avant 1915 (15% de vacance pour ce parc d'avant 1915).
- 36 logements améliorés depuis 2011 grâce à l'OPAH.

Le parc de logements vacants en 2013



Les plus touchés

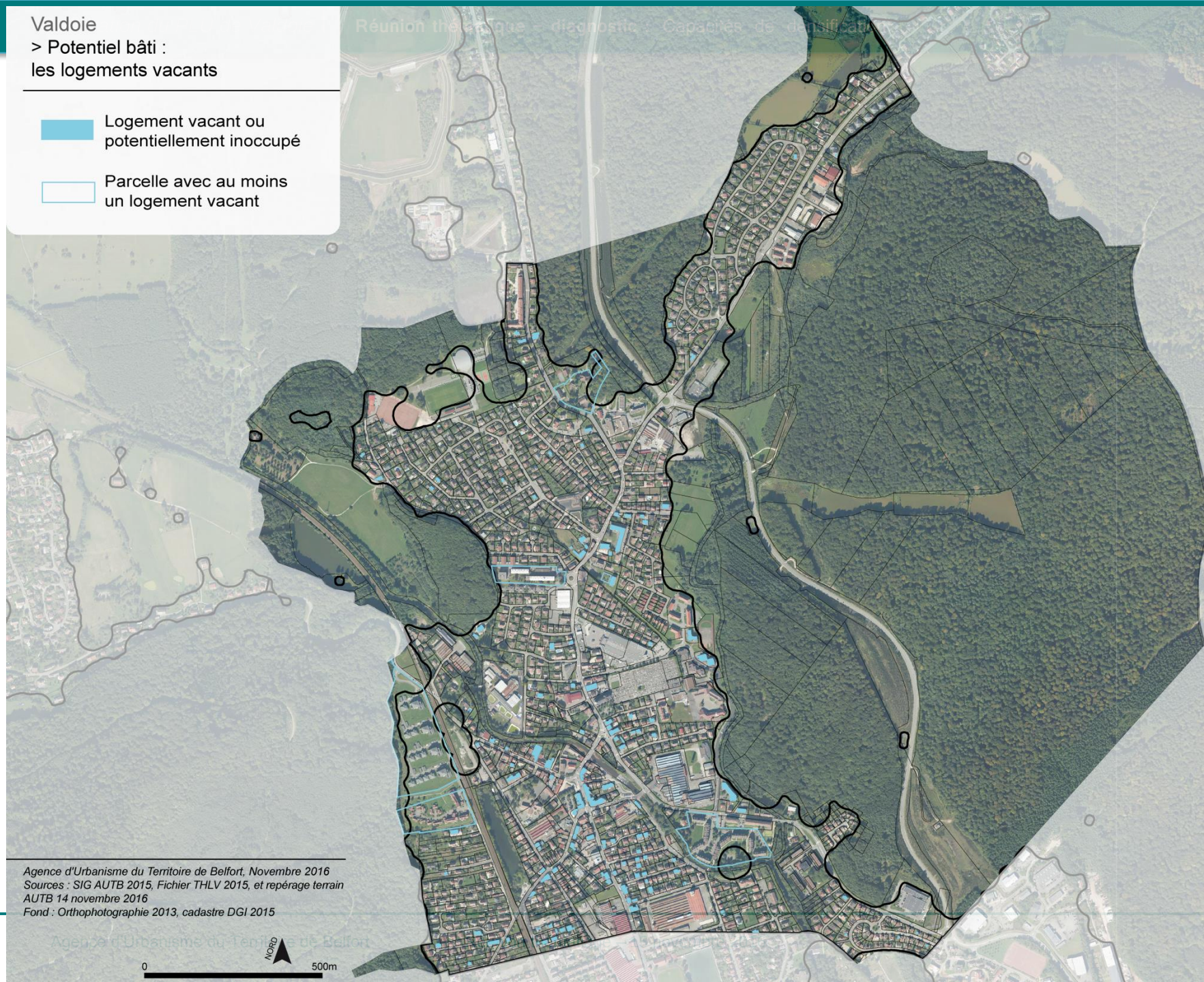
Le parc privé
Les logements collectifs
Les petits logements (moins de 55 m²)
Les logements construits avant 1915

Les moins touchés

Le parc public
Les logements individuels
Les grands logements (plus de 95 m²)
Les logements après 1915

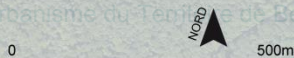
Valdoie
> Potentiel bâti :
les logements vacants

- Logement vacant ou potentiellement inoccupé
- Parcelle avec au moins un logement vacant



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, Novembre 2016
Sources : SIG AUTB 2015, Fichier THLV 2015, et repérage terrain
AUTB 14 novembre 2016
Fond : Orthophotographie 2013, cadastre DGI 2015

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort







Valdoie

> Potentiel bâti :
les bâtiments et les parcelles repérées

 Potentiel bâti

 Parcelle composant le bâti

 Emprise urbaine de la commune
(au 1^{er} janvier 2016)

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, Novembre 2016
Sources : SIG AUTB 2015, Fichier THLV 2015, et repérage terrain
AUTB 14 novembre 2016
Fond : Orthophotographie 2013, cadastre DGI 2015

0 500m
N
Nord

Les bâtiments économiques

1, BBI : 2,2 ha



12, friche Zvereff : 1,2 ha



Les bâtiments économiques

9, Moulin sous Bois : 1,4 ha



Les bâtiments économiques

9, rue Marie-Thérèse



14, rue du 1^{er} Mai



De l'habitat sorti du marché de l'habitat

2, angle rue Carnot et rue Pasteur



3, rue Zola



4, hangar SMTC



5, rue de l'Espérance



De l'habitat sorti du marché de l'habitat

6, rue Albert Thomas



7, rue Anatole France



8, rue du 11 novembre



10, rue de Turenne



10, rue du Monceau

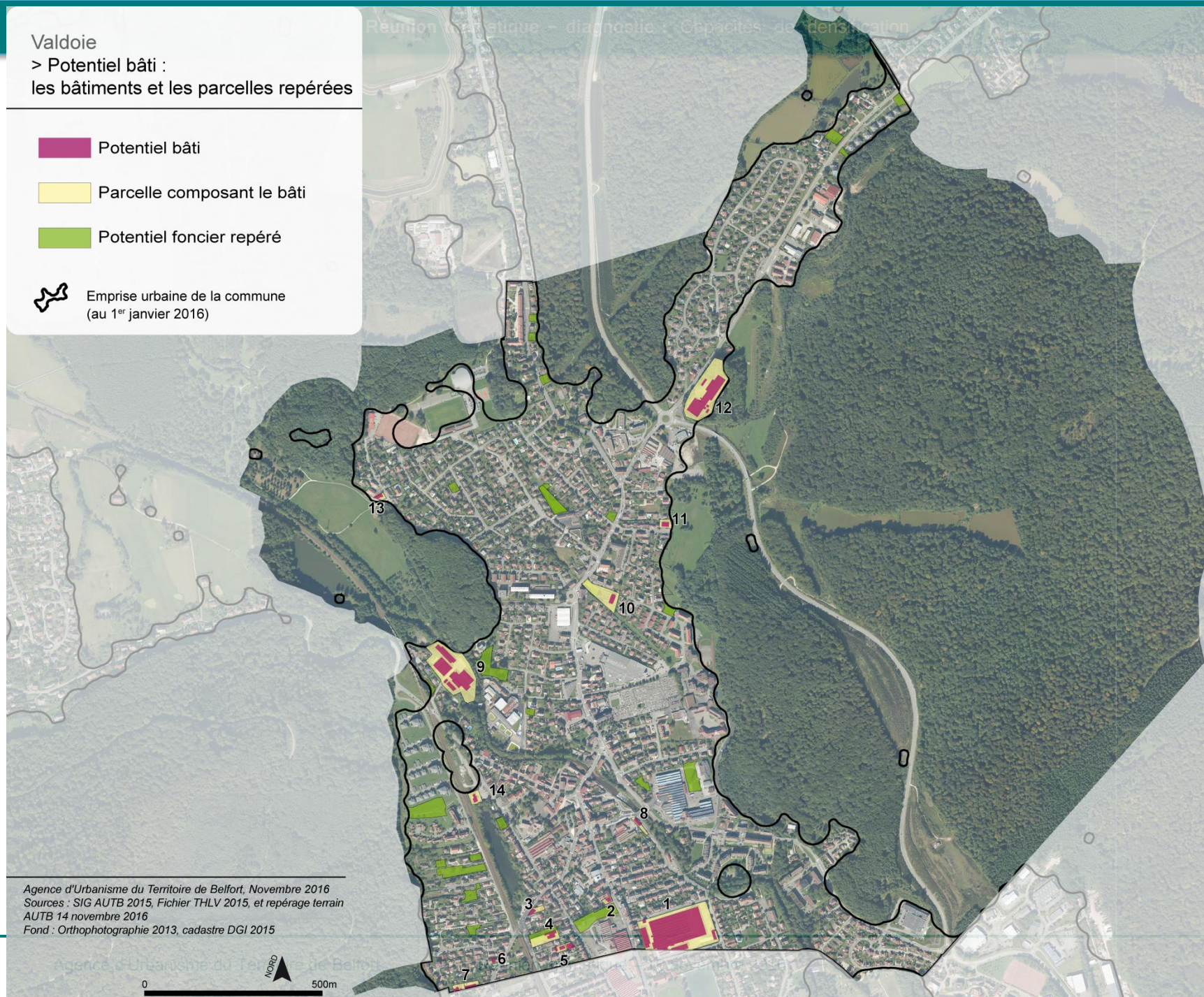


Valdoie

> Potentiel bâti :
les bâtiments et les parcelles repérées

-  Potentiel bâti
-  Parcelle composant le bâti
-  Potentiel foncier repéré

 Emprise urbaine de la commune
(au 1^{er} janvier 2016)



Servitudes d'Utilité Publique

- A1 : régime forestier
- A4 : conservation des eaux
- PM1 : PPPRI du Bassin de la Savoureuse
- I4a : réseau haute tension
- PT1 : perturbations électro-magnétiques
- PT2 : transmissions radioélectriques
(protection contre les obstacles)
- T5b : protection de la circulation aérienne
- T1 : chemins de fers



Merci de votre attention