Document arrêté
27 juin 2013

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DU TERRITOIRE DE BELFORT

Rapport de présentation

Constats & Enjeux

syndicat mixte du SCoT du Territoire de Belfort

Contact : scotbelfort@autb.fr - **Site Internet :** scotbelfort.autb.fr

SOMMAIRE

A. NOUVELLE GÉOGRAPHIE TRANSRÉGIONALE 5

1. Grand Est, Rhin-Rhône, Europe 5

2. La Franche-Comté, région d'articulation 7

3. L'Aire urbaine, le Nord Franche-Comté et leurs contacts 8

4. Belfort, au sein de l'Aire urbaine 9

5. Le système belfortain 11

6. Des situations locales à fort potentiel 14

B. LES ÉVOLUTIONS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES ET LES ATTENTES EN MATIÈRE DE CADRE DE VIE 17

1. Évolutions démographiques observées et projetées 17

2. Approche des besoins résidentiels 21

3. La qualité de vie, la cohésion sociale 26

C. RÉVOLUTION DE LA MOBILITÉ 29

1. Les nouvelles connexions : Europe et inter-régions 29

2. Le système de mobilité locale 31

3. L'offre de communication numérique 34

D. LA STRUCTURATION DE L'ESPACE ÉCONOMIQUE ET DE L'ARMATURE COMMERCIALE 35

1. L'espace économique : l'exigence de la compétitivité 35

2. La synergie commerce/territoire 38

3. L'économie touristique 42

E. AGRICULTURE-SYLVICULTURE & CONSOMMATION DE L'ESPACE 43

1. Agriculture et sylviculture : ressources et activités structurantes du territoire 43

2. Les mutations des espaces naturels, agricoles et forestiers à destination des surfaces artificialisées. 49

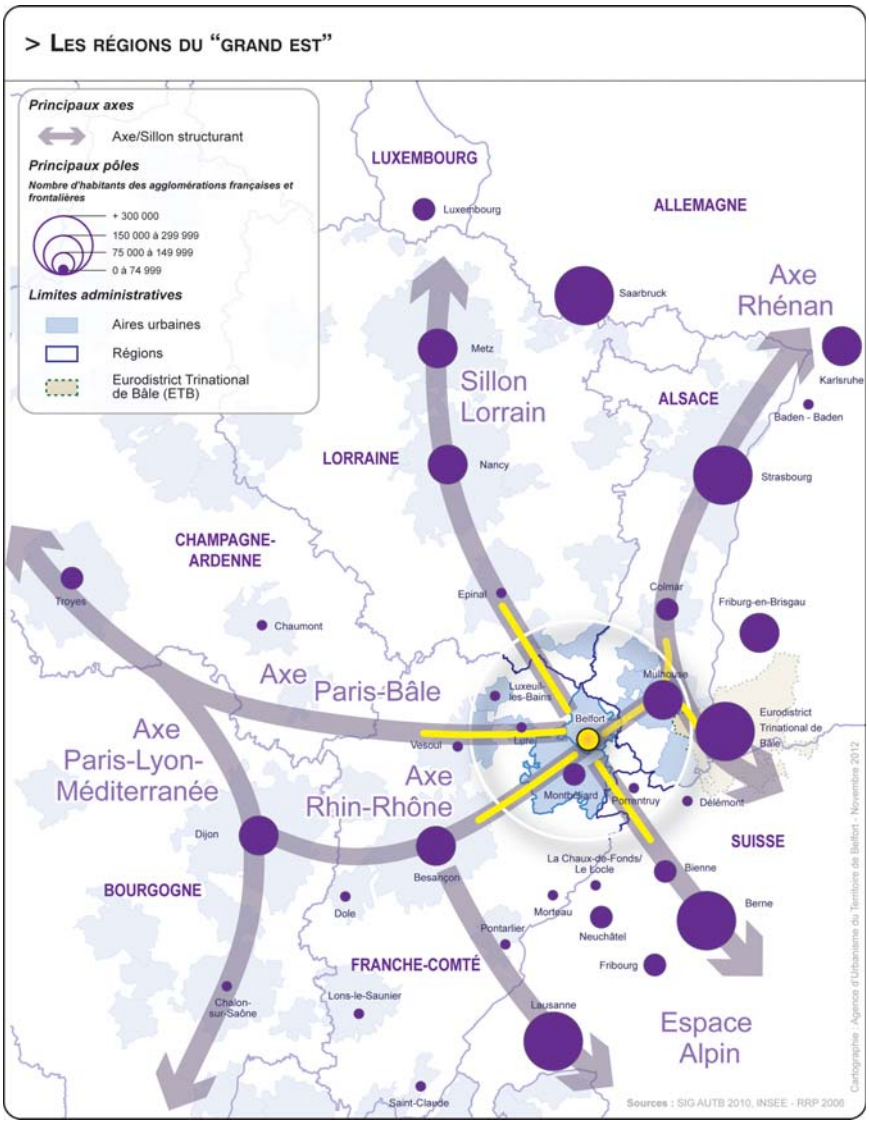
A NOUVELLE GÉOGRAPHIE TRANSRÉGIONALE

1. Grand Est, Rhin-Rhône, Europe

Le Grand Est français constitue un espace appuyé sur des villes puissantes, entreprenantes et pourvoyeuses de richesses économiques : le Grand Est participe de la large dynamique rhénane transnationale. On constate pourtant qu'il est encore un territoire en construction du point de vue des grandes infrastructures comme de son organisation métropolitaine… Il faut donc prévoir un effet de rattrapage dans la période de projection qui est la nôtre. Cette dynamique concerne Belfort (a fortiori l'Aire urbaine) qui doit investir sur ce champ de possibles, du fait de sa position favorable sur les réseaux.

Le Sud du Grand Est intègre la problématique particulière du corridor de communication européen entre les bassins rhénan et rhodanien. La réaffirmation progressive de la liaison Rhin-Rhône, concrétisée par le TGV ainsi que par l'alliance urbaine du Réseau Métropolitain Rhin-Rhône, offre de nouveau un espace favorable pour ceux qui seront capables de formuler une offre compétitive.

> LES RÉGIONS DU "GRAND EST"



ENJEUX :

Les infrastructures de rattachement au grand Est sont décisives et désignent sur la carte du SCoT des points névralgiques : la gare Belfort-Montbéliard TGV, la gare urbaine de Belfort, les diffuseurs sur l'A36 et la N1019.

➢ **Belfort-Delle-Bienne (Suisse) : plus qu'un barreau routier et ferroviaire, c'est un potentiel de développement qui va s'affirmer lors de la décennie qui s'engage. Il est donc temps de mettre en place les principes d'aménagement avec une double logique : celle de l'économie et celle d'un nouveau bassin de vie transfrontalier.**

➢ **L'ambition économique : en termes de filières (industrie, services, recherche) comme en termes de sites et d'immobilier d'entreprise, le Territoire de Belfort doit construire une offre spécifiquement située à un niveau supérieur.**

➢ **L'attractivité des fonctions supérieures : les fonctions métropolitaines doivent être présentes sur le terrain de l'enseignement supérieur, de la santé, de la culture et du cadre de vie.**

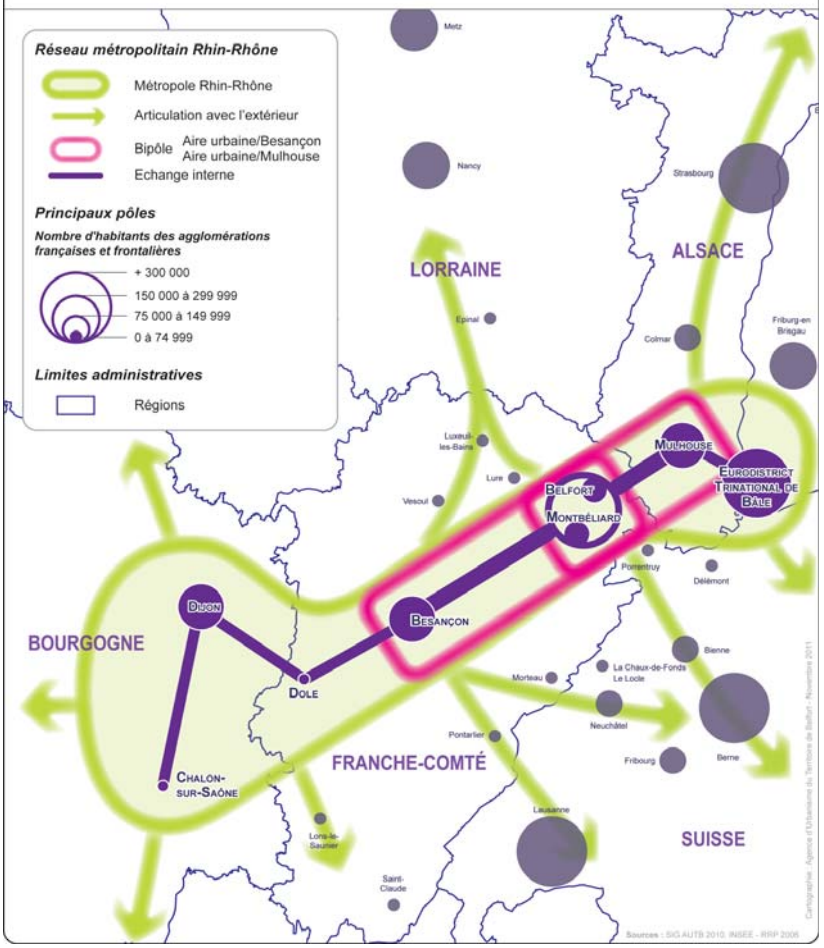
2. La Franche-Comté, région d'articulation

La région Franche-Comté se caractérise par une ossature bipolaire composée de Besançon, capitale administrative historique, et du « Nord Franche-Comté », concentration économique. Les deux polarités principales, prises individuellement, n'ont pas un impact transrégional très significatif. Autour de ce bipôle se jouent des associations de villes moyennes et petites, très différenciées par leur économie et par la fonction de relais des services au sein de « pays ».

La région est aussi remarquable par ses périphéries. La Franche-Comté fonctionne avec des relations de proximité fortes avec les régions voisines : Alsace, Lorraine, Champagne-Ardenne, Bourgogne, Rhône-Alpes et avec la Suisse. C'est un territoire de connexion qui articule plus globalement les grands bassins du Rhône et du Rhin, de Paris et des Alpes centrales.

Dans le système régional, il y a une dynamique complexe, à la fois endogène (mettre en mouvement le bipôle comme concept territorial cohérent, seul capable de faire tenir la réalité régionale dans le long terme) et exogène (développer toutes les accroches et affinités mitoyennes). Il est décisif que la Franche-Comté reste active dans ces deux directions.

> La région Franche-Comté et l'espace métropolitain Rhin-Rhône



ENJEUX :

Le Territoire de Belfort est une composante structurante pour la Région, tant sur l'interne que sur l'externe.

➤ **En interne, l'implication – dans la configuration globale de l'Aire urbaine – dans la dynamique métropolitaine du bipôle régional. Cela suppose un bon dispositif d'échanges avec la capitale régionale et une mise en phase sur les investissements structurants ;**

➤ **En externe, par l'ouverture sur les territoires transrégionaux et transfrontaliers du Nord-Est. La composante Nord de la Franche-Comté est remarquable par ses nombreuses interconnexions, avec une « tête de pont » solide et attractive.**

3. L'Aire urbaine, le Nord Franche-Comté et leurs contacts

L'Aire urbaine de Belfort-Montbéliard-Héricourt-Delle constitue un fait régional très largement reconnu et qui est véritablement passé dans les mœurs. Depuis les années 1980 l'Aire urbaine s'est engagée dans un changement de statut urbain avec l'acquisition de fonctions supérieures : enseignement supérieur, recherche, technologie, culture, santé, desserte TGV. La construction d'une gouvernance regroupée est en chantier à l'horizon de la décennie.

L'Aire urbaine est elle-même incluse dans une autre notion territoriale, celle du Nord Franche-Comté. Il n'est pas évident de délimiter avec un déterminisme absolu la carte du Nord-Franche-Comté : il s'agit d'un espace où les bassins de vie ont tendance à se recouper, d'un entrelacs de limites administratives nationales, régionales et départementales. Cette notion géographique a pourtant beaucoup d'intérêt car elle permet d'envisager une cohérence plus ample et d'inclure des espaces limitrophes qui seront, à dix ans, des partenaires de notre projet de développement (par exemple la République et canton du Jura ou le Pays des Vosges Saônoises). En outre, on peut mieux saisir les relations inter-régionales et les possibilités de synergies.

Au Nord, Mulhouse constitue un pôle du réseau urbain alsacien qui interagit directement sur l'Aire urbaine (marché foncier, échanges d'actifs, relations industrielles, zones de chalandises). L'aire mulhousienne est dotée de l'aéroport international de Bâle-Mulhouse, à 40 minutes de Belfort.

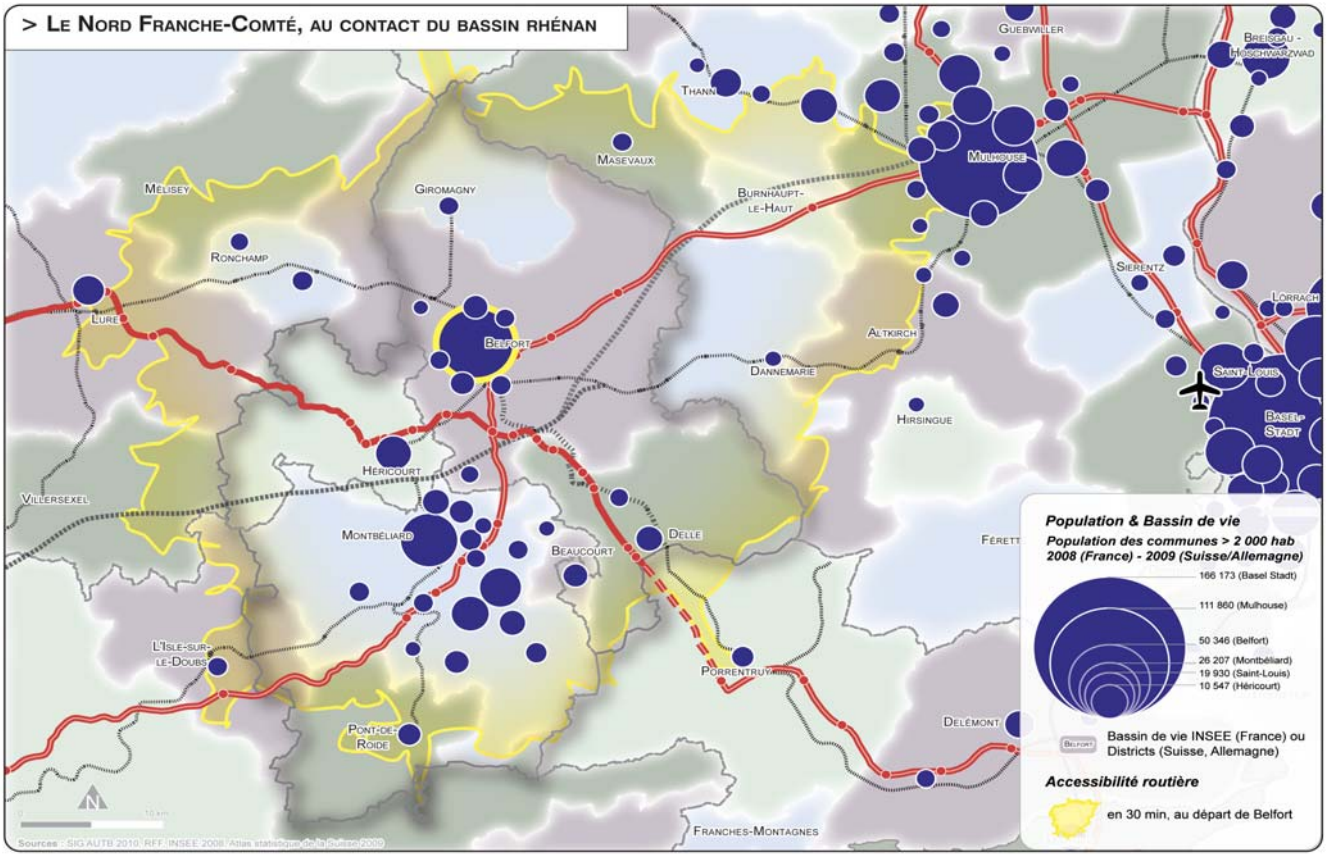
Les orientations de développement vers la Suisse sont aussi très remarquables, d'abord dans une logique de proximité (relations avec Porrentruy et Delémont à intensifier), puis au-delà, dans une logique d'ouverture plus large sur l'espace alpin central. Les infrastructures routières et ferroviaires, les équipements de nouvelle génération (gare TGV, santé, sport-culture, …), le partage d'une situation frontalière, sont les moteurs d'un développement qui se fera jour.

Vers l'Ouest, s'ouvrent aussi des possibilités de redynamiser des « microsystèmes urbains », jadis prospères puis désertés, mais qui vivent un certain regain résidentiel aux dépens des villes de l'Aire urbaine. Ce secteur est intéressant car concerné par le maillage avec le Sud Vosgien et le Sillon Lorrain.

Vers le Sud, c'est la relation avec le cœur de la Franche-Comté qui est en question, avec la potentialité d'une armature régionale bipolaire, couplant Besançon et Belfort-Montbéliard sur une offre de mobilité, une stratégie économique et des fonctions supérieures.

En conclusion, on notera que l'on est ici dans une échelle de proximité vécue très concrètement par des populations qui seront concernées par une offre globale (travail, logement, services, formation-études) atteignable en moins d'une heure.

> Le Nord Franche-Comté, au contact du bassin rhénan



4. Belfort, au sein de l'Aire urbaine

La répartition de la population de l'Aire urbaine entre plusieurs agglomérations, dont les principales sont Belfort, Montbéliard, Héricourt, Valentigney/ Audincourt et Delle est un atout important et crée la situation originale précédemment exposée. Pour autant, le polycentrisme du Nord Franche-Comté ne saurait être une réponse convenable aux enjeux de développement, la fonction de ville-centre clairement identifiable –de tête de réseau– doit être dégagée.

Belfort, qui se détache par sa taille au sein de l'Aire urbaine, offre un certain nombre de fonctions : administrative, culturelle, commerciale et économique, de santé et d'enseignement supérieur. Ces différents équipements ne profitent pas seulement aux belfortains mais aussi aux habitants du Territoire de Belfort et plus largement aux habitants de l'Aire urbaine et au contact avec le Haut-Rhin.

➤ **Belfort, ville administrative ;**

De fait de son statut de Préfecture de département, Belfort comptabilise de nombreuses administrations tant dans le domaine territorial (Préfecture, Conseil général, Direction Départementale des Territoires,...) que dans les domaines de l'économie (CCI, CMA, CA), de la fiscalité (Centre des finances publiques, Direction départementale des finances publiques, ...), du social (CAF, CPAM, ...) et de la justice (Tribunal de Grande Instance, Tribunal d'Instance, ...).

➤ **Belfort, pôle commercial et économique :**

Avec 30 500 emplois, la ville de Belfort est le principal pôle d'emplois du Nord Franche-Comté et occupe le deuxième rang derrière Besançon, à l'échelle régionale

De par sa densité de commerces en coeur de ville (vieille ville, centre-ville, avenue Jean-Jaurès) et en entrée de ville (sud, ouest, ...), Belfort est un pôle commercial de rayonnement départemental et supra-départemental.

➤ **Belfort, ville culturelle et touristique :**

Au regard de son patrimoine bâti urbain (Citadelle, Lion, vieille ville, bâti militaire, ...) et de la présence d'équipements culturels (musées, théâtres, salles de spectacle, école d'art, ...), l'offre culturelle à l'échelle de la ville est attractive. De plus, les événements culturels organisés tout au long de l'année à Belfort ou à proximité (site du Malsaucy) tels que le FIMU, le festival Entrevues et les Eurockéennes, favorisent la renommée de la ville au-delà de la région Franche-Comté, voire à l'échelon national.

➤ **Belfort, au coeur d'une offre de santé pensée à l'échelle de l'Aire urbaine :**

Pour répondre aux besoins de santé des habitants de l'Aire urbaine, le centre hospitalier de Belfort-Montbéliard est composé de plusieurs sites à l'échelle de l'Aire urbaine : Belfort, Montbéliard, Bavilliers et Pont-de-Roide.
A l'horizon 2015, sera mis en service un nouvel hôpital sur la commune de Trévenans dans le Territoire de Belfort qui regroupera certains services. Les sites urbains seront restructurés, conservant pour partie une fonction sanitaire.
Des équipements de santé complémentaires à l'offre proposée par le centre hospitalier sont présents également à Belfort.

➤ **Belfort, ville universitaire :**

De par la présence de l'Université Technologique de Belfort-Montbéliard (UTBM) situés sur plusieurs sites au sein de l'Aire urbaine et notamment à Belfort, de l'UFR STGI, de l'IUT Belfort-Montbéliard, de l'ESTA, de l'IUFM et de l'IFSI, le ville de Belfort recense 5000 étudiants.

ENJEUX :

➢ **En matière d'aménagement du territoire, l'Aire urbaine est en attente d'un concept global dont l'objectif sera d'abord de gérer la spécificité d'un fonctionnement multipolaire :**
- **des pôles urbains forts et interconnectés,**
- **des pôles économiques urbains et non urbains stratégiques,**
- **des grands équipements,**
- **le nœud central TGV/autoroutes,**
- **une connectique des déplacements de nouvelle génération,**
- **la trame naturelle,**
- **etc. …**

➢ **Belfort mérite d'être reconnue en tant que ville-centre de l'Aire urbaine.**

➢ **Une stratégie d'attractivité métropolitaine du Nord Franche-Comté se fonde sur :**
- **un système de centralités urbaines de premier rang,**
- **des espaces économiques d'appel en rapport avec une stratégie d'excellence économique,**
- **les fonctions supérieures (université, recherche, lieux de décision).**

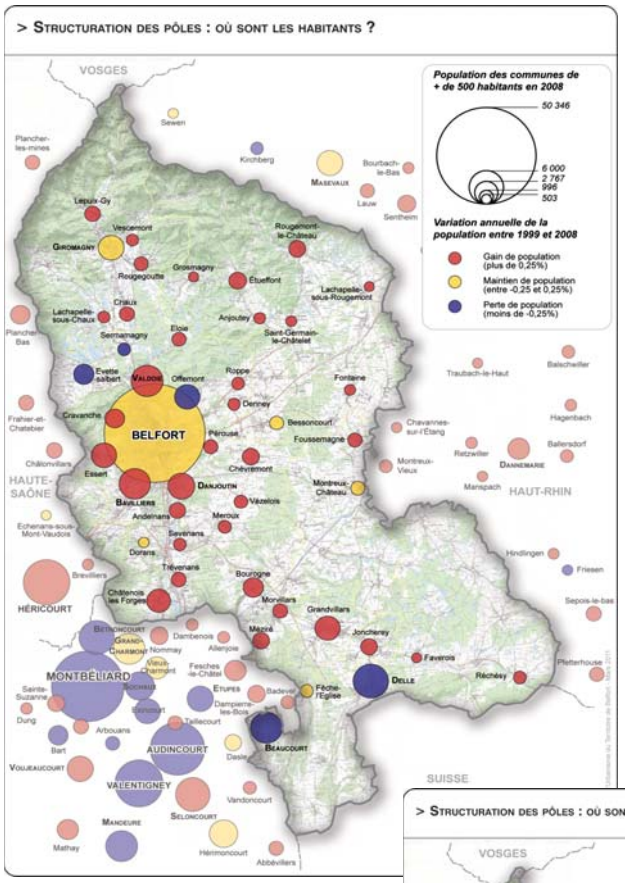
➢ **Le Nord Franche-Comté doit se coordonner pour être le plus fédérateur possible vis-à-vis de ses marges, notamment avec la Suisse, l'Alsace, la Haute-Saône, …**

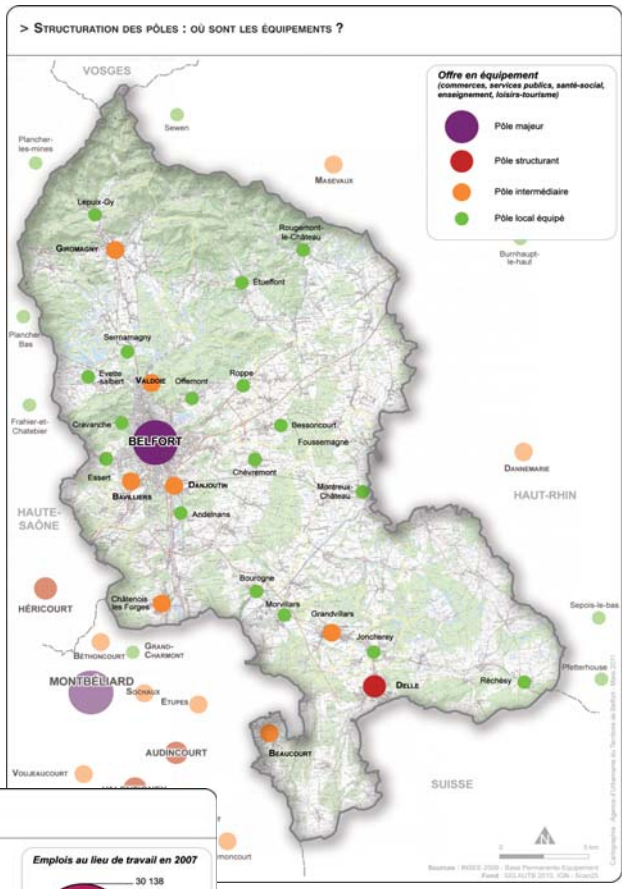
5. Le système belfortain

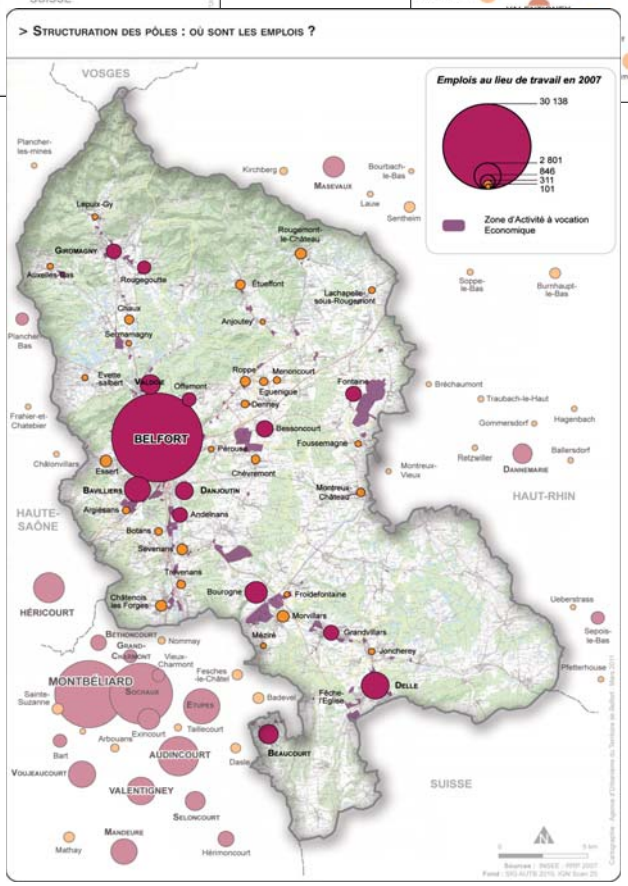
1. Un bassin de vie lisible

La question posée consiste à identifier les lieux centraux et les articulations qui permettent au bassin de vie de fonctionner. Cette formulation quelque peu abstraite se réfère au quotidien des habitants, usagers et actifs, au fonctionnement des entreprises.

Le diagnostic prend en considération la distribution spatiale des niveaux démographiques, l'emploi, des équipements (de proximité, intermédiaires ou supérieurs) et les flux d'échanges intercommunaux… Une typologie des niveaux de centralités peut être établie et cartographiée.





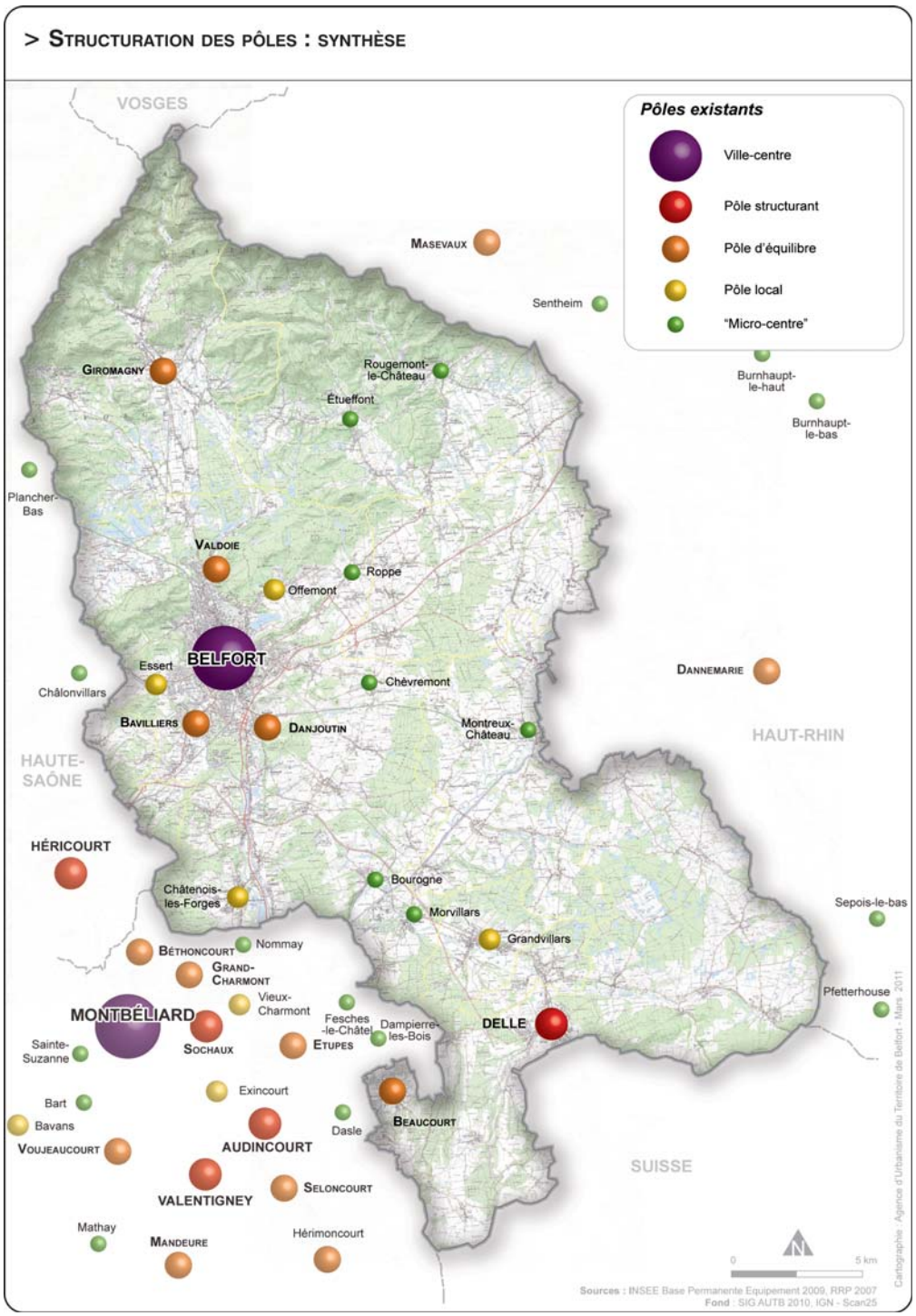


Le fait central est Belfort comme ville et agglomération. L'agglomération belfortaine s'adosse sur la force du centre-ville. Elle fonctionne avec des relais de proximité au sein des quartiers de Belfort comme avec des services présents dans certaines communes de la première couronne : Bavilliers, Danjoutin, Valdoie… puis de plus petits centres comme Offemont et Essert.

Autour de Belfort, ville préfecture, gravitent plusieurs pôles qui s'apparentent à des petites villes : Giromagny, Delle, Beaucourt. Delle est une ville qui se distingue : une localisation frontalière, un niveau de services et d'activité significatif. Ces pôles ont tous une fonction de centre de ressources et de services publics et privés. Ce sont des petites villes qui ont un patrimoine urbain mais qui ont été plutôt pénalisées par l'expansion résidentielle et tendent à se dépeupler.

Le territoire est par ailleurs doté de « pôles locaux » et de « micro-centres » très fonctionnels dans l'espace rural. Châtenois-les-Forges et Grandvillars offrent déjà un ensemble de services permettant une relative autonomie locale. Les micro-centres occupent des intervalles. On soulignera que ces deux catégories constituent des éléments à la fois dynamiques et fragiles du fait de leur format réduit.

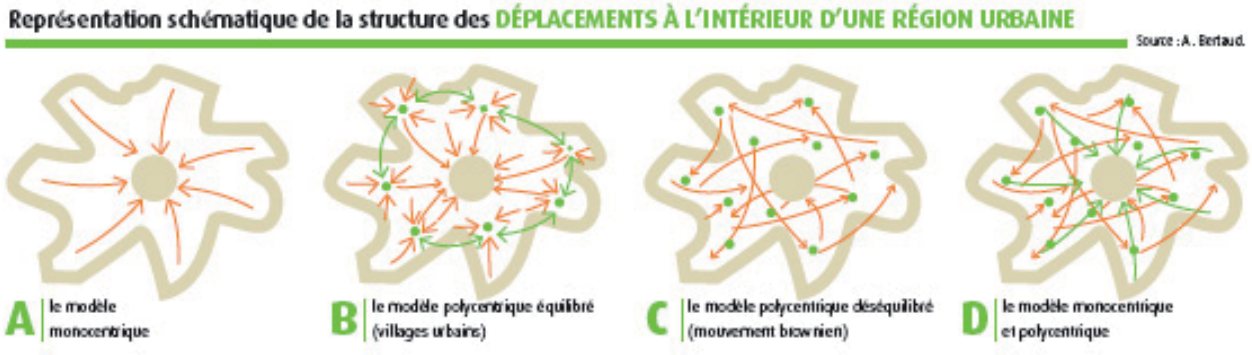
> STRUCTURATION DES PÔLES : SYNTHÈSE



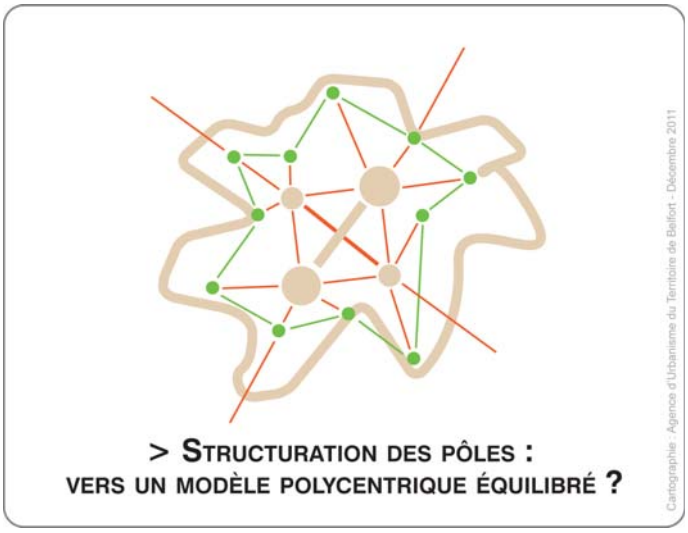
2. Une ossature pertinente pour le futur

Le dispositif belfortain est pertinent dans le sens où il se rapproche du modèle polycentrique équilibré, modèle organisé issu d'une géographie de ville moyenne associée à une trame rurale active. La pertinence vaut par la chaîne des services et par la concentration des flux, qui en fait une réalité gérable en matière de politique de mobilité. Cette forme d'organisation n'est pas le fait du hasard et constitue une base saine pour envisager un processus de développement durable, adapté au format urbain de Belfort.
Cependant la tendance de périurbanisation, bien lisible elle aussi dans les taux de croissance démographique des récentes décennies, si elle devait se prolonger avec cet effet péjorant de prélèvement sur les pôles, conduirait le fonctionnement polycentrique vers un modèle dégradé, à la fois monocentrique et polycentrique, instable et chaotique.

Il y a donc un choix stratégique fondamental pour la construction du SCoT, qui doit éviter le glissement d'un héritage urbain cohérent vers un éclatement périurbain, dispendieux, peu attractif, complexe dans sa gestion et à terme décevant pour les habitants et les entreprises.



Source : Commissariat général du développement durable, 2009, Horizons 2030/2050 n°2 : Les villes, au coeur de la transition vers des sociétés post-carbone.



La réalité du polycentrisme se met en place avec plus de complexité dans le pays de Montbéliard. La perspective d'un schéma territorial élargi à l'Aire urbaine (SCoT global ou inter-SCoT) ne peut être envisagée autrement que dans une logique polycentrique bipolarisée par B et M. Un tel bipôle ne peut être pertinent dans la durée sans une classification des attributs propres à chacun.

ENJEUX :

L'armature territoriale belfortaine doit consolider sa pertinence dans le but de maintenir une offre de services attractive et harmoniser urbanité et ruralité. La logique du modèle polycentrique équilibré correspond à cet objectif.
Cette logique permet notamment de mettre en phase le pôle émergeant de la gare Belfort-Montbéliard TGV, et une excellente compatibilité avec la réalité multipolaire de l'Aire urbaine.

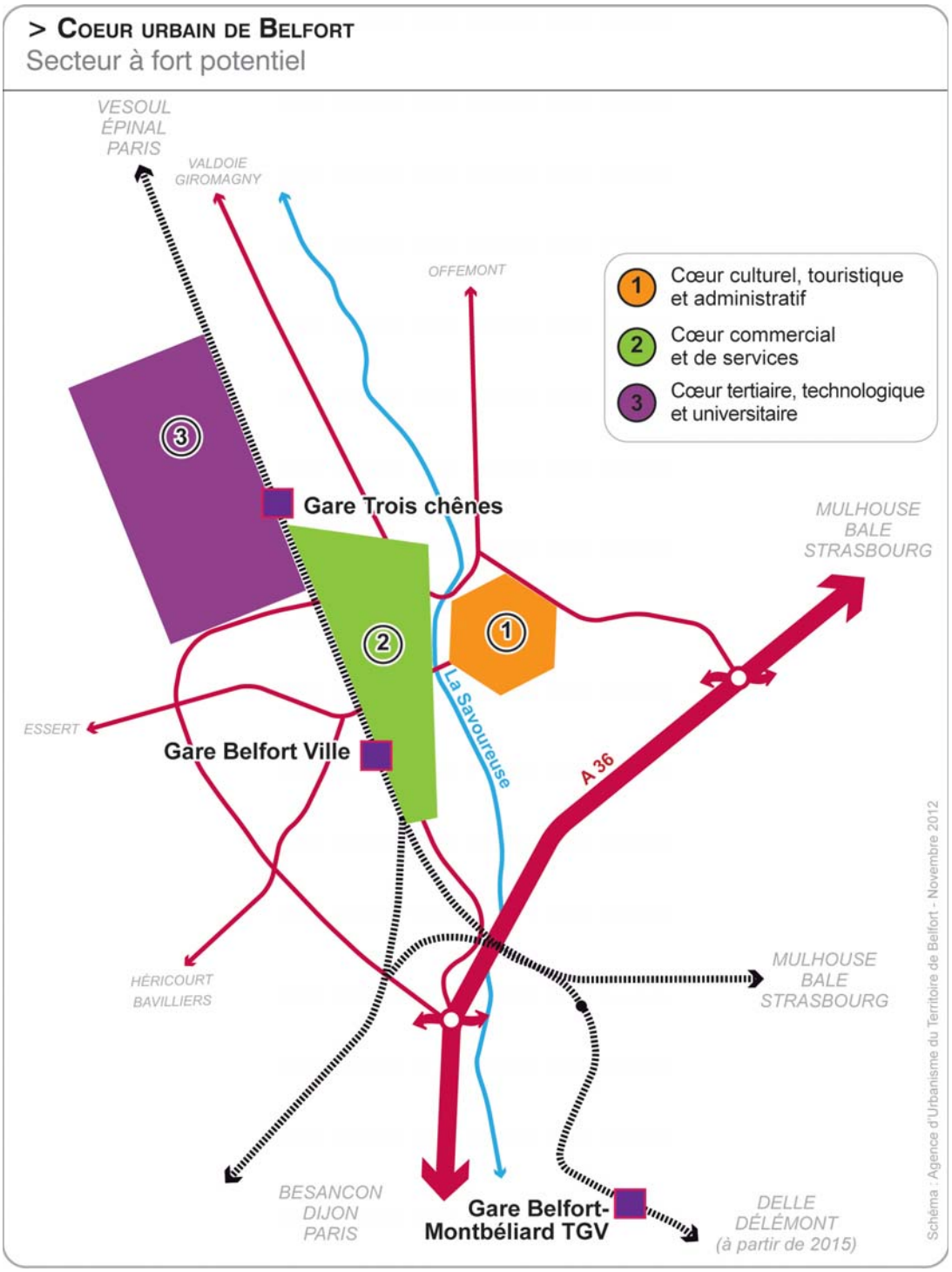
6. Des situations locales à fort potentiel

Le positionnement transrégional du Territoire de Belfort conduit à se focaliser sur trois secteurs à fort potentiel, pour lesquels le SCoT doit apporter une garantie de réussite à long terme.

➤ Le cœur urbain

Le cœur urbain de Belfort est engagé dans une dynamique de transformation qui doit conduire à une capacité de rayonnement métropolitain. Le travail urbain réalisé au cours de la précédente décennie a conduit à l'articulation du centre traditionnel (vieille ville, centre-ville) avec le centre technologique réalisé par ouverture à la ville des sites industriels historiques (projet Techn'Hom). Cette combinaison est très intéressante dans la perspective d'une ville de taille humaine, qualitative et active.

De nouveaux territoires s'ouvrent au développement de la centralité urbaine : ceux qui incluent les espaces ferroviaires et tout le secteur de l'entrée sud de Belfort. La gare est appelée à devenir une plateforme transrégionale et multimodale majeure, de même que l'on peut envisager sur le foncier faiblement utilisé, des développements en hyper-centre à forte valeur.

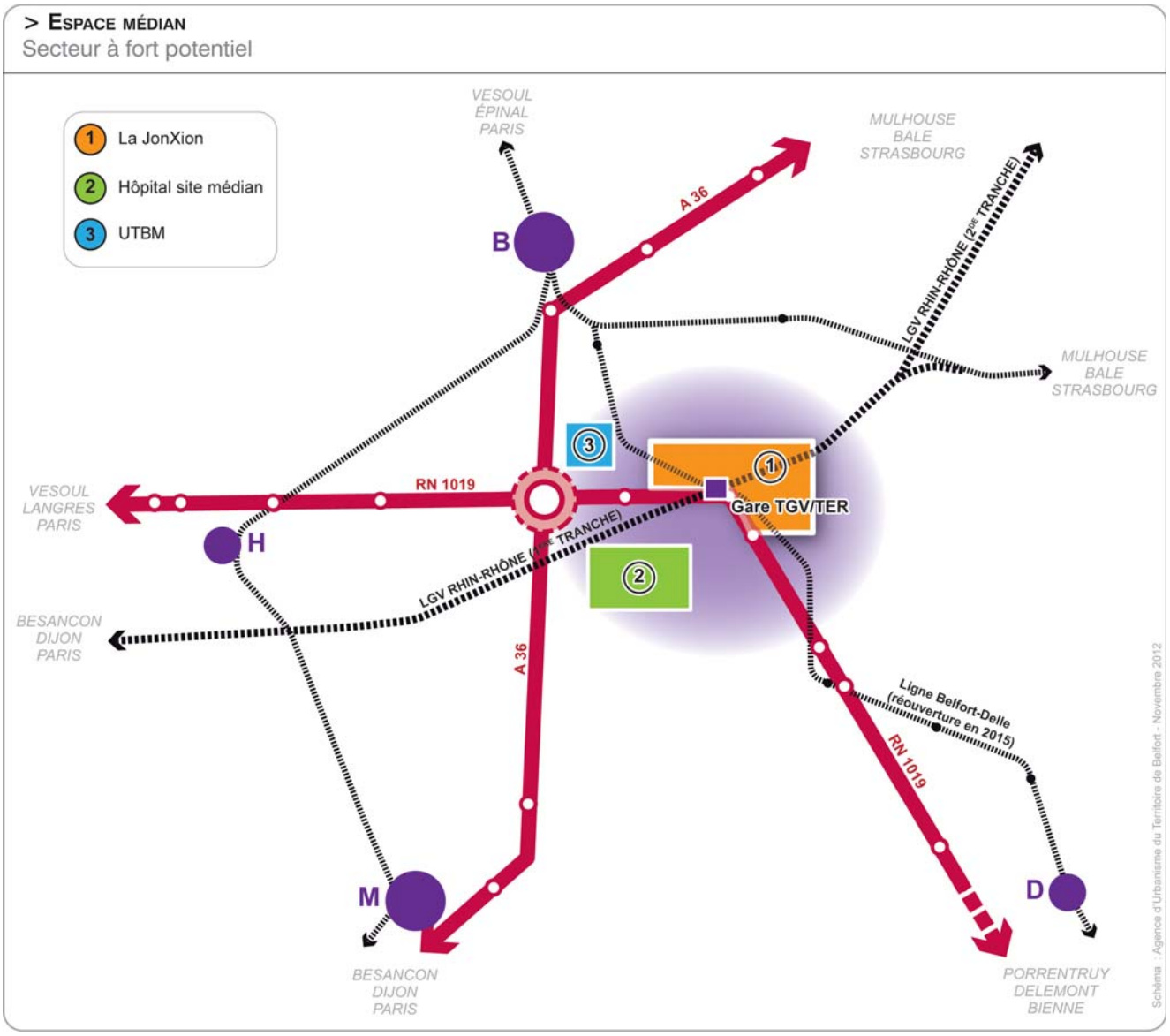


➤ L'espace médian

Il s'agit d'un territoire où les grandes infrastructures se sont concentrées et qui risque de s'émietter par un foisonnement d'initiatives individuelles dispersées.

Un nœud de communication exceptionnel associé à des fonctions supérieures (gare TGV, immobilier et foncier d'entreprise, pôle hospitalier) laisse envisager des emplois, des échanges et une certaine fréquentation du site. L*a plaque active de l'espace médian sera maillée avec l'ensemble de l'Aire urbaine dont elle constitue une porte.* Le pôle émergeant va prendre une place parmi les autres pôles du territoire, mais cette place se conçoit comme une centralité « hors sol », une articulation n'ayant de potentiel intrinsèque que ciblé sur des activités, et procédant des centralités réelles que sont les villes de l'Aire urbaine via des rattachements rapides : villes locales par les réseaux de proximité, villes européennes par les grandes infrastructures.

L'espace médian s'imprime sur un tissu rural très exposé à la périurbanisation. Il y a un risque de remplissage résidentiel dû à la situation d'équidistance entre les bassins d'emplois de l'Aire urbaine. La valeur du patrimoine rural, de la qualité des paysages, des activités agricoles, doit éviter la confusion d'un développement résidentiel ou commercial exagéré.



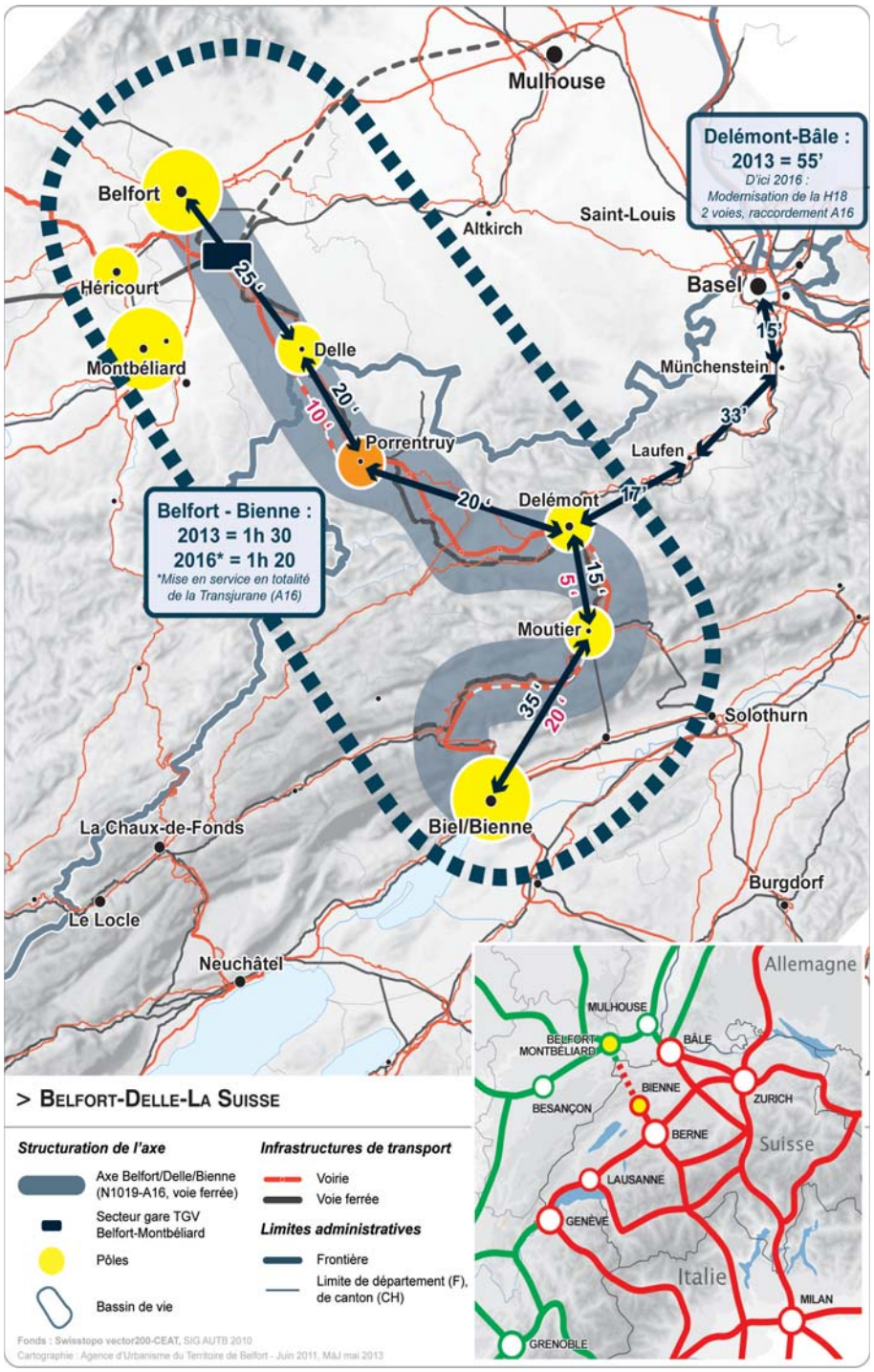
➤ **Belfort-Delle-la Suisse : nouvelle porte sur l'Arc Alpin.**

L'ensemble du corridor a un potentiel significatif comme territoire à fonction d'échange transfrontalier qui peut être reconnu en tant que tel à travers des infrastructures (routes rapides, gare TGV, ligne TER franco-suisse), des équipements (services urbains, centre hospitalier), des activités et des espaces économiques, avec une fonction particulière à la ville de Delle située à la porte du territoire.

Le « Sud-Territoire », segment compris entre la gare TGV Belfort-Montbéliard et Delle, a un rôle important à jouer pour apporter des possibilités de développement spécifiquement frontalières. Sur cette frontière, sont engagés des investissements récents d'industries horlogères, éventuellement prolongés par d'autres activités provenant de Suisse. La fonction du travail transfrontalier retrouve une dynamique qui s'était relativement atténuée.

C'est une opportunité pour le « Sud Territoire » historiquement industriel, qui a subi des reconversions et des transformations, de retrouver une dynamique particulière, en associant de bonnes infrastructures, de bons équipements, des industries combatives et un environnement naturel de bonne qualité.

Plusieurs champs de développement peuvent être revisités dans les domaines de l'économie, du commerce, de l'habitats, d'activités touristiques et culturelles.



ENJEUX :

Par l'effet des grandes infrastructures transrégionales et transeuropéennes, la décennie 2010-2020 ouvre des possibilités de développement majeures du point de vue social et économique. Ces possibilités doivent néanmoins être façonnées et optimisées par des stratégies publiques en profondeur.

B LES ÉVOLUTIONS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES ET LES ATTENTES EN MATIÈRE DE CADRE DE VIE

1. Évolutions démographiques observées et projetées

1.1. Tendances démographiques

➤ **Répartition de la population**

En 2008, le Territoire de Belfort compte 142 000 habitants, dont la moitié dans 5 communes : Belfort, Delle, Valdoie, Beaucourt et Bavilliers. Avec 7 autres communes, 65% de la population départementale est regroupée dans les communes dont la taille est supérieure à 2 000 habitants. En revanche, quatre-vingt-dix communes ont moins de 2 000 habitants et pèsent pour 35 % de la population.

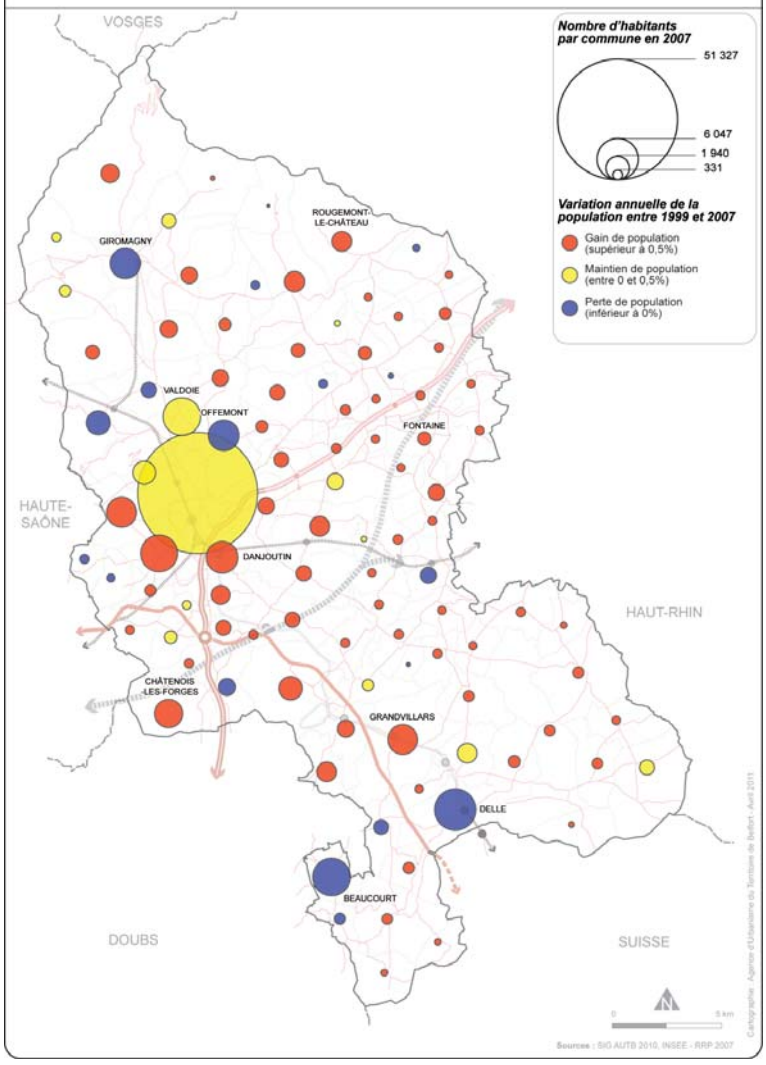
Jusque dans les années 70, Belfort, Delle et Beaucourt ont concentré l'essentiel de la croissance démographique. La tendance s'est ensuite inversée et Belfort a perdu plusieurs milliers d'habitants entre 1975 et 1990. Dans les années 70 et 80, les communes de petite taille ont capté les pertes de Belfort (périurbanisation, accession à la propriété et préférence pour la maison individuelle). Après un léger ralentissement de la croissance démographique durant les années 90, les communes de petite taille ont gagné plus de 5 000 habitants entre 1999 et 2008, soit un accroissement annuel de plus de 1%, relançant ainsi vigoureusement la première vague de périurbanisation.

➤ **Évolution structurelle de la population globale**

De 1975 à 1999, le département a gagné près de 400 habitants par an. Entre 1999 et 2008, la croissance démographique s'accélère avec un gain de 500 habitants par an. Elle s'appuie sur un excédent naturel, qui compense un léger déficit migratoire.

Depuis une trentaine d'années, la croissance démographique repose sur l'excédent naturel. Entre 1999 et 2008, l'excédent naturel est de 6 500 habitants dans le Territoire de Belfort atténuant un déficit migratoire de 1 900 habitants.

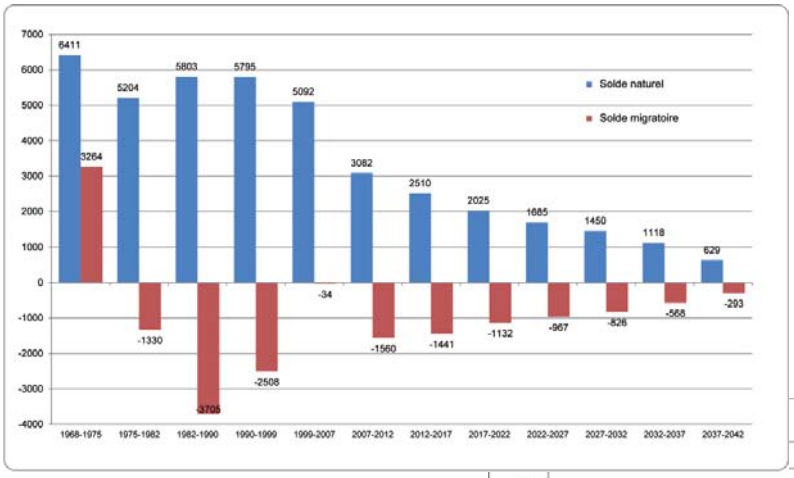
> RÉPARTITION DE LA POPULATION EN 2007



1.2. Projections démographiques 2007-2040

D'après les projections de population développées par l'INSEE, le Territoire de Belfort afficherait 148 000 habitants en 2040 selon un scénario central[1], soit un accroissement de population de 5 600 habitants en 30 ans (200 habitants supplémentaires par an). La croissance démographique serait donc deux fois inférieure à celle observée entre 1975 et 2008 et portée également par un solde naturel positif mais dans une moindre mesure par rapport à la période précédente.

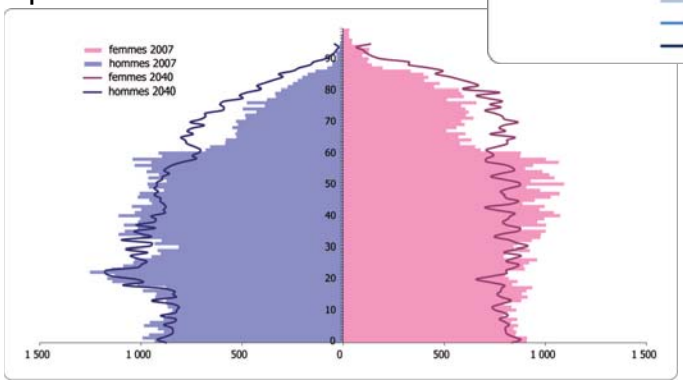
La croissance démographique de 1968 à 2040 selon le solde naturel et migratoire



Source : INSEE – Recensement de la population de 1962 à 2007, INSEE – Projections 2007 2040 (modèle Omphale)

En tenant compte de la variation des paramètres (définition de différents scénarii), la population en 2040 se situerait entre 138 000 et 158 000 habitants. La croissance du nombre de ménages est également un élément déterminant.

Pyramide des âges de la population départementale en 2007 et en 2040



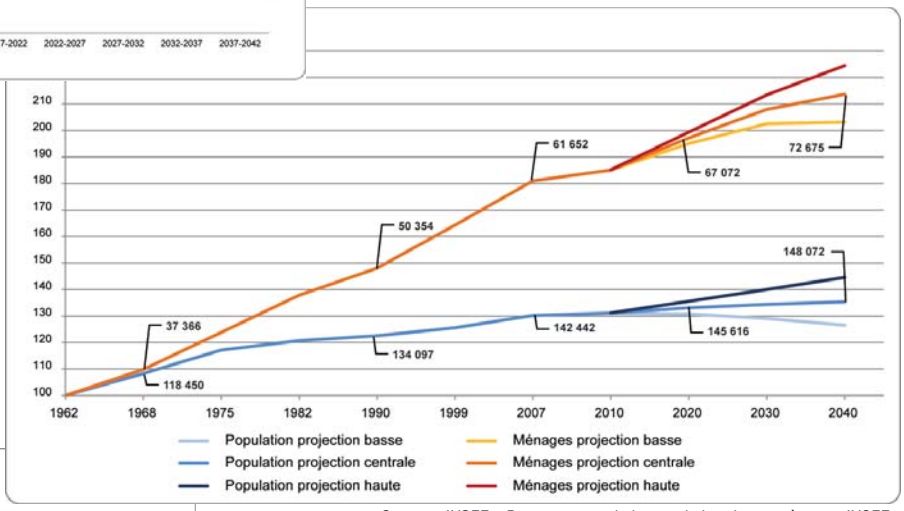
Source : INSEE, Projections 2007-2040 (modèle Omphale)

Il y a près de 62 000 ménages dans le Territoire de Belfort en 2007, en hausse de 10% depuis 1999.

Sur la même période, la population n'a augmenté que de 3%. Le nombre de ménages croît plus vite que la population. Cette tendance nettement générale en France va s'accentuer, en raison notamment du vieillissement de la population, de l'augmentation du nombre de personnes seules et de l'érosion des modes traditionnels de cohabitation. Les dernières projections de ménages de l'INSEE ont proposé deux scénarios, en fonction de ces trois critères (évolution de population, vieillissement et décohabitation). Elles proposent un nombre moyen de personnes par ménage entre 2,14 et 2,16.

La progression du nombre de ménages, ainsi que l'évolution de la structure des ménages, sont de nature à réorienter la demande en logements, même en présence d'une dynamique démographique faible.

Croissance démographique et croissance des ménages de 1962 à 2040 selon les 3 scénarios de l'INSEE



Source : INSEE – Recensement de la population de 1962 à 2007, INSEE – Projections 2007 2040 (modèle Omphale)

Autre fait majeur : l'accroissement des populations âgées. La part des populations de 65 ans et plus passerait de 15,4 % en 2007 à 24,6 % en 2040. Sur la même période, le nombre d'octogénaires doublerait (de 6 000 à 14 000) et représenterait en 2040, 9 % de la population. L'espérance de vie et le maintien du taux de natalité ainsi que les bilans migratoires légèrement négatifs permettent une certaine stabilité de la population.

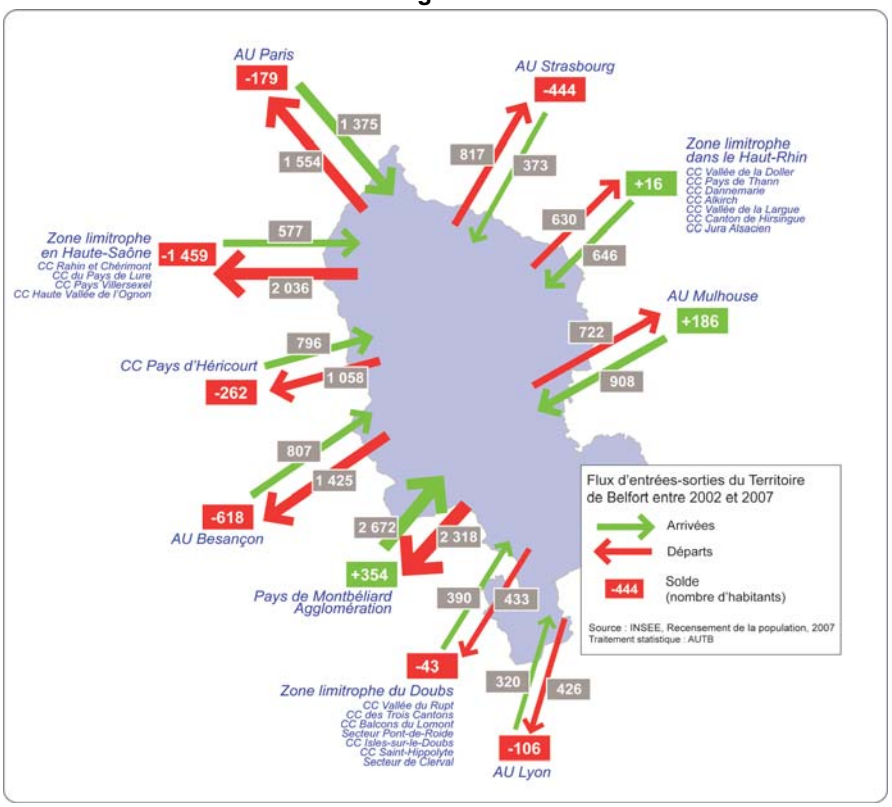
[1] ***Descriptif du scénario INSEE :*** *Le scénario dit « central » est basé sur les hypothèses suivantes :*

- *La **fécondité** de chaque département est maintenue à son niveau de 2007.*
- *La **mortalité** de chaque département baisse au même rythme qu'en France métropolitaine où l'espérance de vie atteindrait 83,1 ans pour les hommes et 88,8 ans pour les femmes en 2040.*
- *Les **quotients migratoires** entre départements métropolitains, calculés entre 2000 et 2008 sont maintenus constants sur toute la période de projection. Ils reflètent les échanges de population entre un département et chacun des autes, y compris ceux d'outre-mer. En ce qui concerne les échanges avec l'étranger, l'hypothèse métropolitaine (solde migratoire de + 100 000 personnes par an) est ventilée au prorata du nombre d'immigrants par département. Ces projections sont ensuite calées sur la nouvelle projection de population métropolitaine centrale publiée par l'Insee en octobre 2010.*

1.3. L'attractivité résidentielle du Territoire de Belfort

➤ Répartition des flux migratoires externes

Les migrations résidentielles entre 2002 et 2007



Source : INSEE – RRP 2007, exploitations complémentaires

La dynamique d'un territoire résulte autant du solde naturel que du solde migratoire. L'analyse des migrations résidentielles, à savoir le changement de lieu de résidence entre deux années de référence, permet de connaître les origines et les destinations (sauf hors France) des flux migratoires.

Avec 19 174 départs d'habitants du Territoire de Belfort pour 16 144 arrivées entre 2002 et 2007, les échanges migratoires restent déficitaires avec le reste du territoire national (-3 000).
Plus de 16 000 personnes se sont installées dans le Territoire de Belfort entre 2002 et 2007 dont 8 800 résidaient dans les quatre départements limitrophes.

Les arrivants représentent 14 % de la population du département. Cette part atteint 20 % sur la commune de Belfort. Ce renouvellement de la population est supérieur à la moyenne des départements français et limitrophes (Haut-Rhin 6 %, Doubs 10 % et Haute-Saône 11 %).

Sur les 3 000 habitants perdus en cinq ans au jeu des mouvements migratoires, 1 500 profitent à la Haute-Saône. En revanche, le Territoire de Belfort détient un solde positif avec le Haut-Rhin (+337) et le Pays de Montbéliard (+ 354) avec lequel s'opèrent 5 000 échanges.

Échanges entre le Territoire de Belfort et les départements voisins entre 2002 et 2007

Départements	Entrées	Départs	Somme des flux	Solde
Doubs	4 190	4 499	8 689	-309
Haute-Saône	2 207	3 676	5 883	-1 469
Haut-Rhin	2 088	1 751	3 839	337
Bas-Rhin	627	972	1 599	-345
Rhône	308	401	709	-93

Source : INSEE - RRP 2007, exploitations complémentaires

La plupart des mouvements migratoires sont assimilés à la périurbanisation avec l'éloignement pour corolaire de la propriété et d'une maison individuelle (2/3 des nouveaux Haut-Saônois originaires du Territoire de Belfort sont des ménages de couples avec enfants et 70 % sont propriétaires d'une maison). Le coût du foncier semble être la raison décisive de cet attrait.

Les échanges sont soutenus avec les grandes agglomérations : Paris (3 000 personnes transitant), Besançon (2 200 échanges), Mulhouse (1 600), Strasbourg (1 200) et Lyon (750).

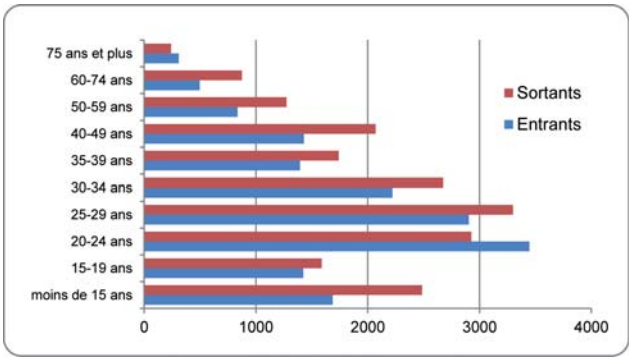
Les échanges sont déficitaires avec l'agglomération de Besançon (-618) et les métropoles de Strasbourg (-444), Paris (-179), ou Lyon (-106), métropoles attractives pour les jeunes étudiants et actifs.

Les changements de commune de résidence se font principalement avec les territoires à proximité immédiate (Haute-Saône, Haut-Rhin, Pays de Montbéliard, …).

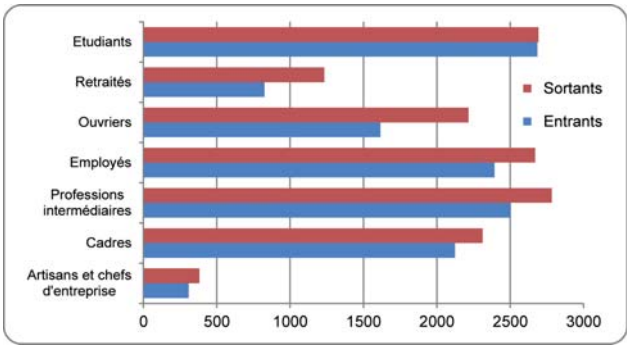
Près de 5 000 nouveaux arrivants ont entre 15 et 24 ans dont 2500 sont en formation. Ils sont autant à avoir quitté le département. 2 700 étudiants ont rejoint le Territoire de Belfort dont plus de 80 % à Belfort et Sévenans.

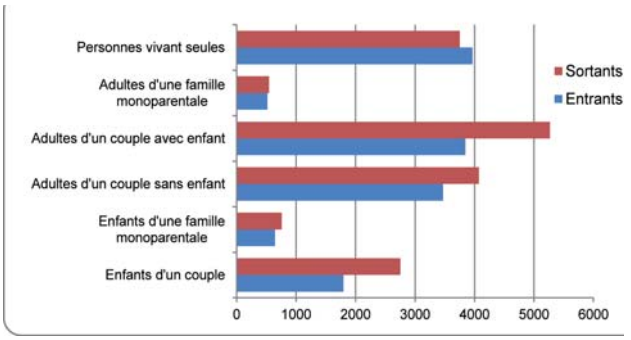
Les pertes liées aux migrations sont importantes pour les classes d'âge entre 25 et 39 ans ainsi qu'entre 40 et 74 ans et pour les moins de 15 ans.

Entrées et sorties du département entre 2002 et 2007 selon les caractéristiques socio-démographiques



Près de 9 000 nouveaux arrivants sont des actifs ayant un emploi. Parmi ces actifs, 2 500 ont une profession intermédiaire, 2 400 sont employés et 2 100 sont cadres. En revanche, 10 400 actifs ayant un emploi ont quitté le département entre 2002 et 2007.





Source : INSEE – RRP 2007, exploitations complémentaires

➤ Géographie des migrations locales (2002-2007)

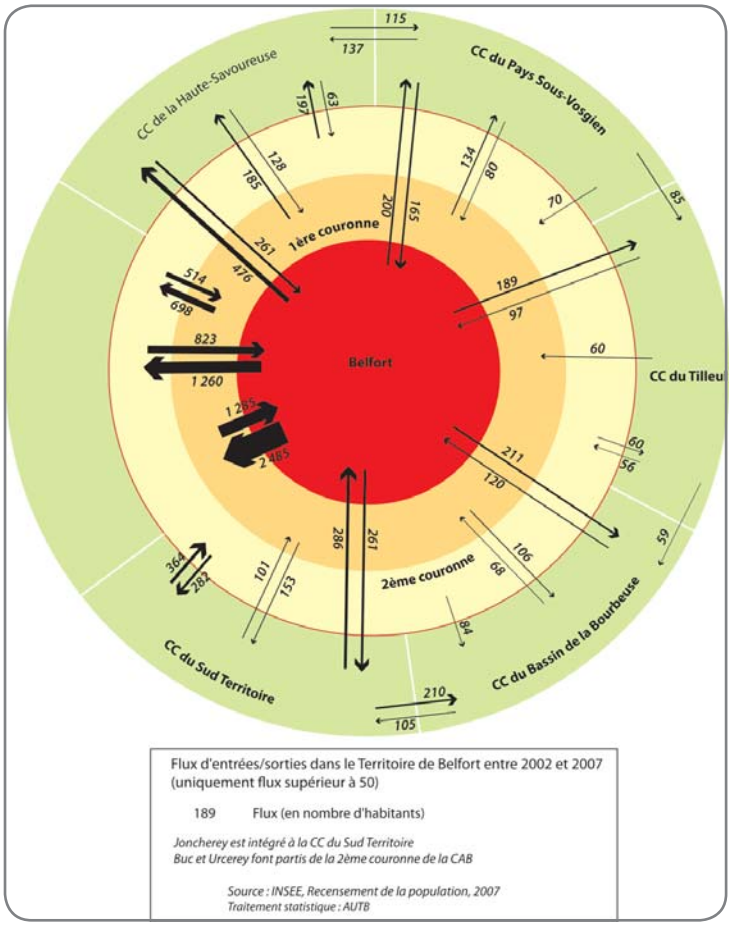
Les échanges migratoires internes au Territoire de Belfort proviennent essentiellement de la ville de Belfort. Sur les 15 900 flux intra-départementaux, 8 100 concernent la ville de Belfort. La plupart des arrivées dans les communautés de communes ont Belfort pour origine puisque 5 000 personnes ont quitté Belfort pour une autre commune du département entre 2002 et 2007.

La ville de Belfort perd 2 000 personnes dont 1 200 avec la 1ère couronne, près de 450 avec les communes de la seconde couronne et les intercommunalités plus rurales.

Les départs vers les communes périurbaines concernent principalement des ménages composés de couples âgés entre 30 et 39 ans avec enfant(s) . Belfort, le Sud Territoire et le Pays Sous-Vosgien sont des territoires moins attractifs avec des départs supérieurs aux arrivées.

Ces échanges internes sont d'autant plus importants que ceux avec d'autres territoires présentent tous des soldes négatifs sauf le CC du Bassin de la Bourbeuse.

Les migrations résidentielles internes au Territoire de Belfort entre 2002 et 2007



Source : INSEE – RRP 2007, exploitations complémentaires

ENJEUX :

➤ Les mutations structurelles de la population :
Les tendances lourdes mettent en question le modèle traditionnel de développement local par l'accroissement du nombre d'habitants. Les échanges démographiques internes ou avec la périphérie proche doivent rester acceptables et contribuer à un bon équilibre socio-spatial.

Les mutations structurelles des ménages et en particulier la décohabitation et le vieillissement de la population vont générer des nouveaux besoins en matière de logements, de services publics et privés, d'emplois, …

➤ Les déficits migratoires et la problématique de la périurbanisation :
Les déficits migratoires sont un reflet de la capacité du territoire à équilibrer le brassage des entrants et des sortants. Quelles sont les possibilités de créer la meilleure dynamique possible en misant sur l'attractivité à moyen et long terme ?

2. Approche des besoins résidentiels

2.1. Bilan de la production de logements et problématique de la vacance

Le parc de logements comporte 66 546 logements *(INSEE - RP2007)* en 2007 dont 93 % de résidences principales. Le parc locatif prend une part importante de cet ensemble avec 45 % des logements. Le poids de l'agglomération dans le département est pour beaucoup à l'origine de ces caractéristiques.

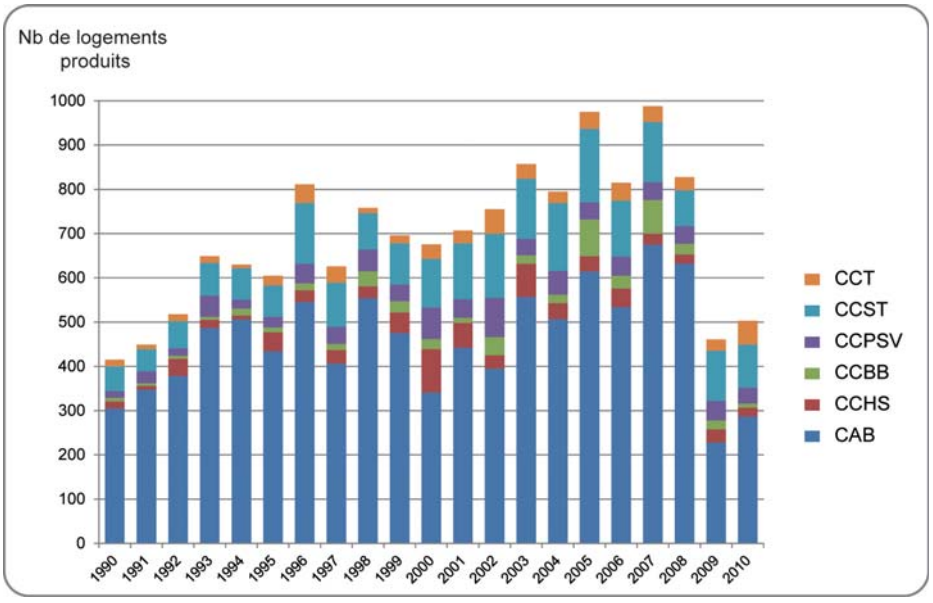
La production de logements s'est considérablement accrue ces dix dernières années. Elle a atteint 800 à 900 logements par an depuis 2003. En revanche, dès 2008, une chute importante de la production de logements est observée, conséquence de la crise immobilière et financière mondiale et d'une saturation de l'offre en neuf.

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation dans le Territoire de Belfort

	2007		1999		Evolution 1999/2007	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	61 562	100	55 835	100	5 727	10
Propriétaire	32 426	52,7	27 355	49,0	5 071	19
Locataire	27 874	45,3	26 569	47,6	1 305	5
dont un en HLM	*12 048*	*19,6*	*11 546*	*20,7*	*502*	*4*
logé gratuitement	*1 263*	*2,1*	*1 911*	*3,4*	*-648*	*-3,4*

Source : INSEE, RP 2007 exploitations principales

Production de logements par intercommunalités entre 1990 et 2010



Source : DREAL Franche-Comté – Sitadel 2 - 2010

14 000 logements ont été produits dans le département sur la période 1990-2009. Cette production de logements est majoritairement réalisée au sein de la Communauté d'Agglomération Belfortaine : 9 348 logements entre 1990 et 2009 dont 3 751 à Belfort *(source Dréal FC – Sitadel2)*, et dans une moindre mesure dans la Communauté de communes du Sud Territoire (1 792 logements produits sur la même période).

Depuis 1999, la production de logements a plutôt évolué en faveur du parc en propriété. En effet, l'équilibre des statuts d'occupations présent dans le Territoire en 1999, entre le secteur locatif et le secteur en propriété, a évolué vers un accroissement des logements en propriété de près de 20 %. Le parc locatif, social ou privé connaît une progression moindre de 4 à 5 %.

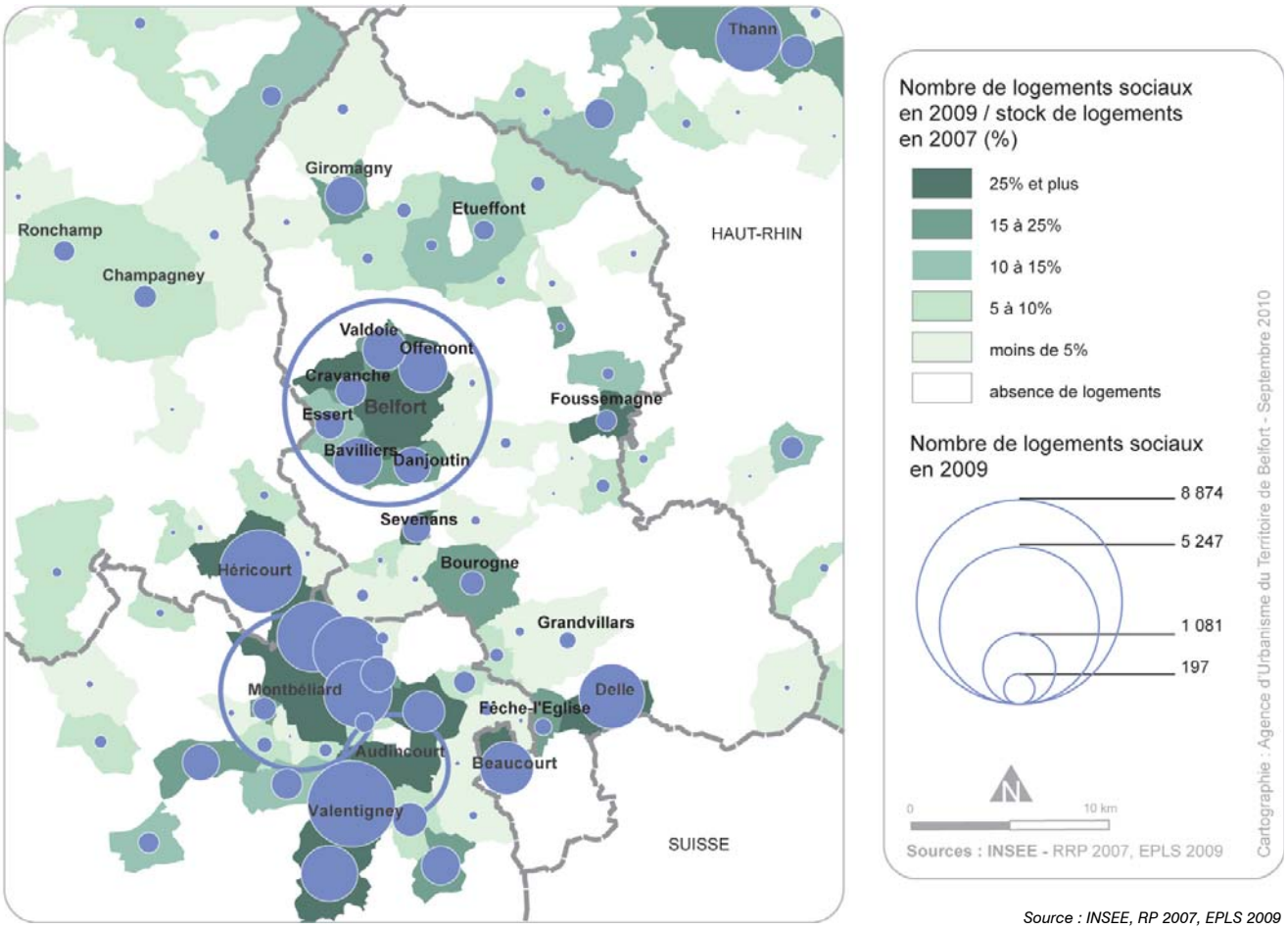
Cette progression du parc en propriété représente près de 80 à 90 % de l'accroissement des résidences principales et cela quel que soit le territoire.

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation au sein des intercommunalités

	CAB	CCHS	CCBB	CCPSV	CCST	CCT	Territoire de Belfort
Ensemble	**43253**	**3658**	**1275**	**2664**	**9754**	**1669**	**62 273**
Propriétaires	19899	2562	943	2052	6195	1398	33 049
Locataires	22579	1013	308	559	3359	243	28 060
dont un en logement HLM	*10070*	*394*	*122*	*173*	*1421*	*35*	*12 214*
Logé gratuitement	776	83	23	53	199	29	1 164

Source : INSEE, RP 2009 exploitations principales

Entre 1999 et 2009, le nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants a progressé dans quasiment tous les secteurs et particulièrement dans les communes de la 1ère et de la 2ème couronne de la CAB. L'activation du PLH et du programme de rénovation urbaine (ANRU) ont permis l'émergence d'une offre nouvelle et de renforcer la part de logement social au sein de ces communes.
Seul le Sud Territoire a enregistré une diminution de son parc social sans un renouvellement de celui-ci, permettant de maintenir au moins son poids relatif.

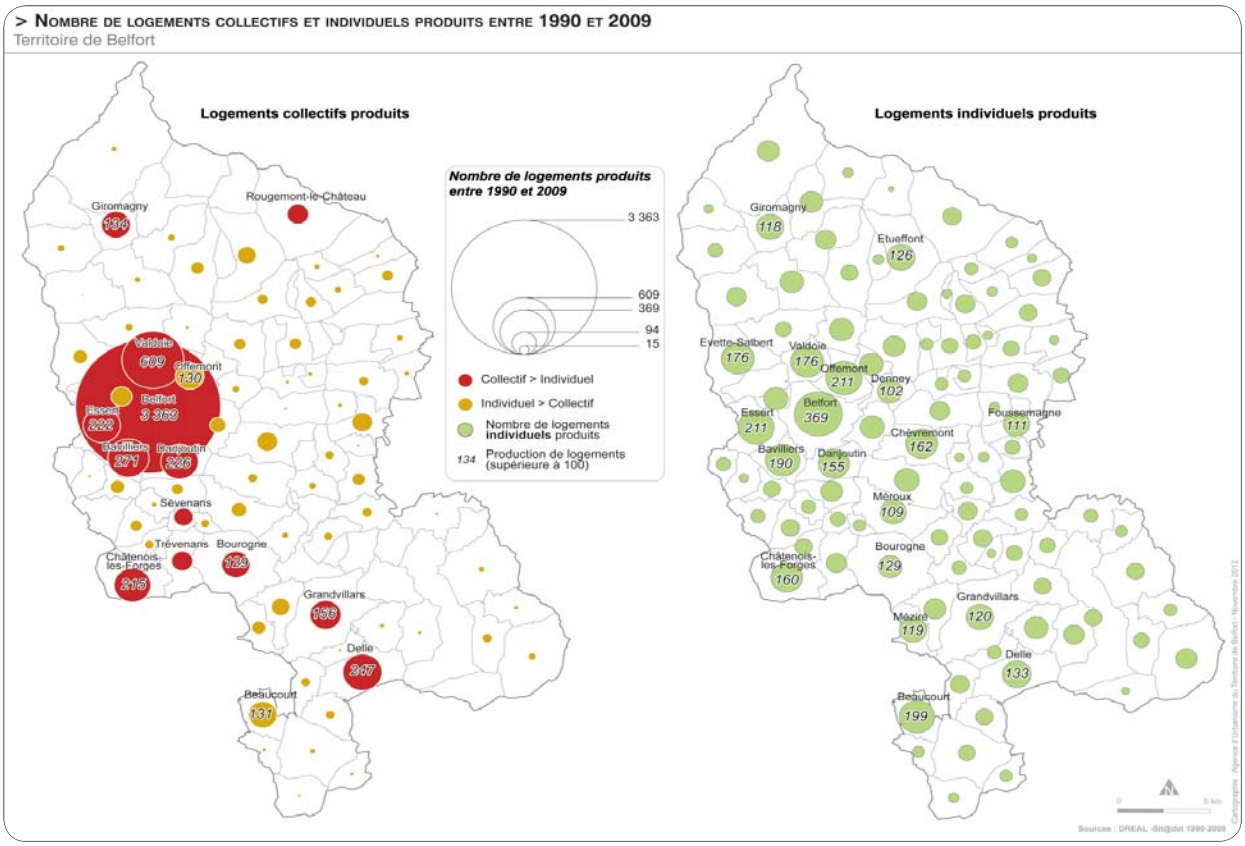


Source : INSEE, RP 2007, EPLS 2009

Entre 1990 et 2009, 82 % des logements neufs construits hors CAB sont individuels, contre 43 % des logements bâtis dans la CAB et 25 % seulement des logements réalisés à Belfort et dans les communes de la 1ère couronne.

Même si le total des logements neufs construits est nettement supérieur dans l'espace de l'agglomération belfortaine que dans le reste du département (7 159 logements dans la CAB contre 3 619 en dehors), l'artificialisation engendrée par la construction de logements est plus importante dans le reste du département que dans la CAB pour moitié moins de logements construits. Ce phénomène s'explique par une réalisation prépondérante de logements individuels dans le reste du département.

> Nombre de logements collectifs et individuels produits entre 1990 et 2009
Territoire de Belfort



Dans une situation de marché plutôt détendue, la forte croissance du parc de logements crée des concurrences entre les parcs, en particulier vis-à-vis de l'habitat ancien. Entre 1999 et 2010, le parc de résidences principales a cru de 8 à 10 % selon les sources ; dans le même temps, le nombre de logements vacants a progressé de 20 à 25 %.

L'agglomération belfortaine, et en particulier sa ville centre, a connu une croissance de la vacance du parc de logements : entre 1999 et 2010, le parc de logements s'est accru de 0,5 à 1%, alors que, dans le même temps, le parc vacant a progressé de près de 3%, pour atteindre plus de 12% du parc à Belfort. Ce phénomène n'est pas propre à Belfort : de nombreuses agglomérations ont observé dans leur centre un phénomène similaire.

L'impact de la croissance immobilière du neuf au cours des dernières années sur le parc existant est très net : sans croissance très importante de la demande en logements (la croissance annuelle du nombre de ménages est de 430 unités par an dans la CAB entre 1999 et 2008), la surproduction de logements accroît les concurrences sur le marché locatif et en accession.

Dès lors, il n'est pas étonnant de constater l'augmentation de la vacance du parc existant, face à une offre neuve importante. Le parc vacant est très majoritairement le fait du parc privé, ancien, vétuste ou de qualité moyenne. À demande égale, une offre neuve, mieux équipée, moins consommatrice d'énergie et mieux accessible (stationnement, garage), même plus coûteuse, sera préférée. Les ménages ont ainsi un choix important qui tend à les diriger vers un parc plus attractif.

Toutefois, depuis 2009, la production de logement a considérablement chuté, en particulier dans la ville centre. La promotion immobilière a ralenti son rythme de réalisation, en abandonnant ou en reportant des opérations. A la faveur de l'évolution des conditions de réhabilitation du patrimoine existant, il est probable que la part de logements vacants diminue progressivement, pour un partage de l'offre plus équilibré entre l'existant et le neuf.

Evolution du parc de logements	1999			2010		
	Nombre total de logements	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Nombre total de logements	Nombre de logements vacants	Taux de vacance
Territoire de Belfort	62 395	4 729	7,6%	69 411	6 396	9,2%
CAB	43 132	3 471	8,0%	47 333	4 723	10,0%
Belfort	25 693	2 526	9,8%	27 043	3 401	12,6%

Source : DREAL Franche-Comté - FILOCOM - 1999, 2010

2.2. Estimation de besoins de logements

L'estimation de besoins de logements à l'horizon 2020 à l'échelle du Territoire de Belfort tient compte des besoins dits « externes » relatifs à la croissance démographique, et des besoins « internes » liés aux modifications de la structure sociétale (décohabitation), au renouvellement urbain et à la fluidité dans le parc de logements.

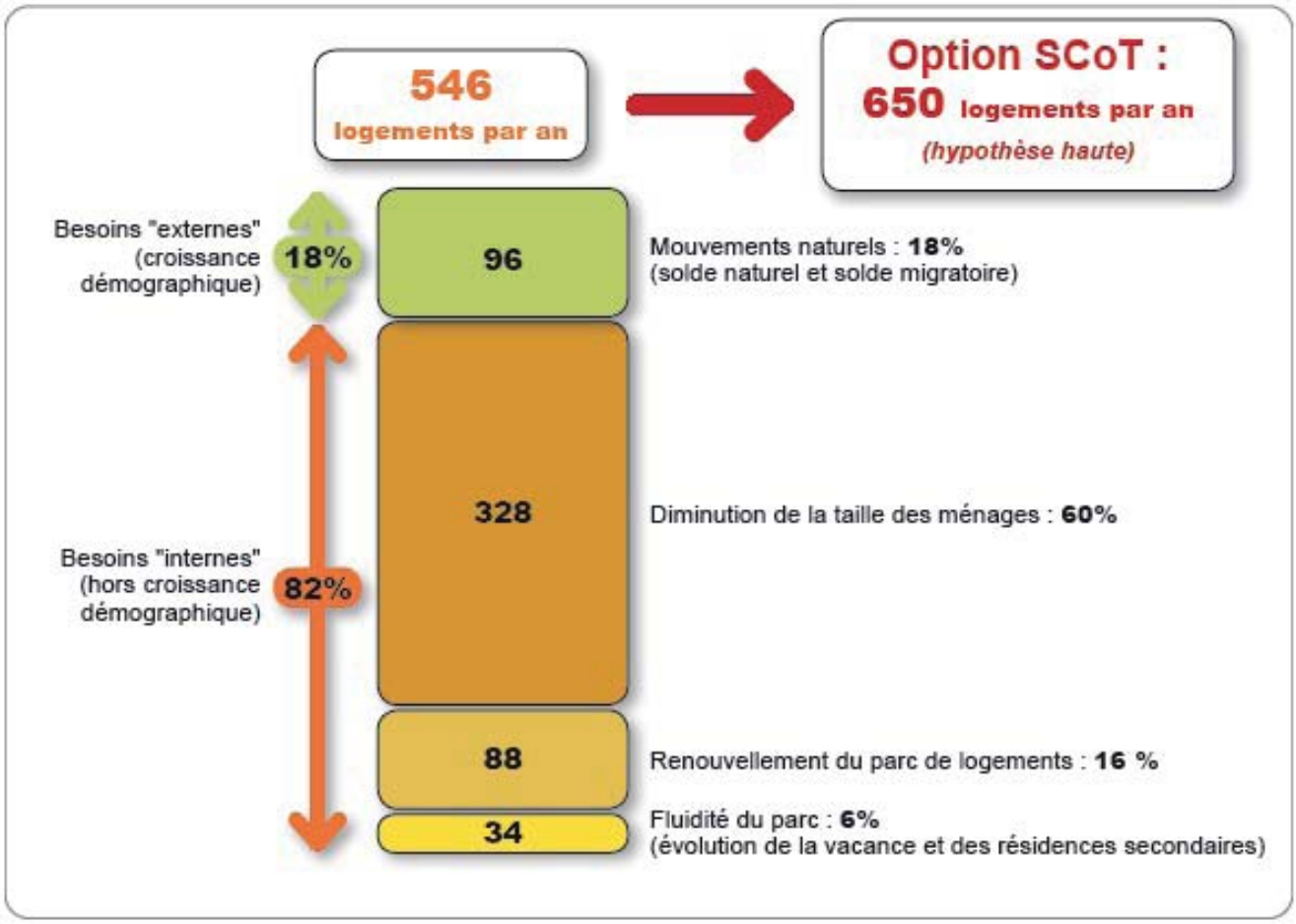
De fait, les points suivants sont pris en compte dans le calcul des besoins de production de logements :

- l'affaiblissement des rythmes de construction neuve de ces dernières années et la reprise lente observable dès le dernier trimestre 2010 ;
- la fin du programme de rénovation urbaine de la CAB dans les secteurs ZUS ;
- les perspectives de réhabilitation du parc privé envisagées par cette même collectivité.

En revanche, il est plus difficile de prendre en considération les conséquences d'éléments externes tels qu'une crise économique qui a des répercussions sur les équilibres migratoires mais également sur les capacités financières des ménages. Ainsi, la structuration d'un territoire en termes de logements doit faire face aux évolutions longues de l'économie et non aux variations conjoncturelles.

Le schéma ci-après illustre les différents critères pris en compte dans le calcul des besoins en production de logements. Est entendue par « production de logements », la création de nouveaux logements soit par construction neuve, soit dans des immeubles existants.

Besoins en production de logements à l'horizon 2020
(avec source logement INSEE)



Dans le Territoire de Belfort, la dynamique démographique reste modérée à faible avec un solde naturel positif qui compense les pertes de population liées à un solde migratoire déficitaire (nombre de départs > nombre d'arrivées). Ainsi, les besoins de logements liés aux mouvements démographiques sont estimés à 18 % des besoins globaux.

L'essentiel des besoins en logements (60 %) provient de la diminution de la taille moyenne des ménages, par l'évolution des phénomènes communément appelés de décohabitation (familles monoparentales, …) et par le vieillissement des populations qui accroît également le nombre de personnes seules.

Les besoins en logements sont également liés au renouvellement urbain du parc de logements (à hauteur de 16 %) : remplacement de logements démolis ou d'immeubles transformés. Cette évolution des parcs de logements existants est variable selon les lieux : elle est généralement plus importante en milieu urbain qu'en milieu rural.

De plus, pour maintenir une fluidité du parc de logements et notamment conserver des logements vacants nécessaires à la rotation du parc, une production de logements est nécessaire estimée à 6 % des besoins globaux.
En fonction des réalités observées ces dernières années à l'échelle du Territoire de Belfort, les besoins globaux en logements pour le Territoire de Belfort sont estimés entre **550 à 650 nouveaux logements par an à l'horizon 2020**. Le schéma illustre le niveau bas de cette fourchette.
L'option retenue par le SCoT s'inscrit dans l'hypothèse haute des besoins estimés c'est-à-dire **650 logements par an à l'horizon 2020**. On notera que ce rythme est nettement inférieur à la moyenne annuelle de ces dix dernières années (750 logements produits par an entre 2000 et 2010).

ENJEUX :

➤ **Piloter la production résidentielle**

- **Dans ses grandes masses : réaliser une production qui se situe entre 550 et 650 logements par an, ne suffit pas : il faut savoir développer une offre sous des formes plus diversifiées (logement privé et locatif, logement social) et adaptées aux besoins des ménages (décohabitation, vieillissement, paupérisation).**
- **Dans la structuration du marché, afin que l'offre en neuf apporte une bonne diversification et ne perturbe pas l'équilibre des statuts résidentiels (locatif/propriété, privé/social, individuel/collectif).**
- **Dans la géographie du marché, afin de contribuer à un développement le moins dispersé possible**

➤ **Poser la question du parc résidentiel existant et de l'équilibre neuf/ancien**

- **Le parc existant a un rôle central car il offre une grande capacité et une grande diversité. Le maintien et le développement qualitatif du parc est un enjeu urbain patrimonial dans les villes et villages, mais il est aussi un enjeu qualitatif et économique pour les habitants. La performance énergétique du parc ancien, comme son adaptation à des normes de sécurité ou d'accessibilité, sont des points qui justifient une action volontariste.**

3. La qualité de vie, la cohésion sociale

La notion de qualité de vie est particulièrement importante du point de vue de la cohésion sociale. Nous avons déjà vu comment le logement produit des différences sociales allant jusqu'à causer des déséquilibres excessifs entre des communes et entre des quartiers. Au-delà de cette cause, il faut appréhender d'autres aspects de l'aménagement, qui eux-aussi impactent la qualité de vie.

La possibilité d'accéder à des services de proximité doit être associée aux projets résidentiels : créer un appel là où les services sont insuffisants revient soit à installer des habitants dont on est sûr de l'autonomie à long terme, soit à aller vers des difficultés de fonctionnement social. On sait aussi que la possibilité de maintien ou de création de services passe par des seuils de densité de population.

Le sujet de la qualité urbaine, c'est-à-dire des espaces et de l'organisation spatiale (la ville, le quartier, le village, l'îlot) qui permettent de vivre ensemble, est un facteur fondamental de la convivialité et de la valeur du cadre de vie. Les éléments d'ambiance collectifs (ou partagés) sont le prolongement des espaces privatifs, et non leur limite. Ces éléments peuvent être amenés par l'urbanisme associé à toute production résidentielle.

➤ Les difficultés socio-économiques perdurent

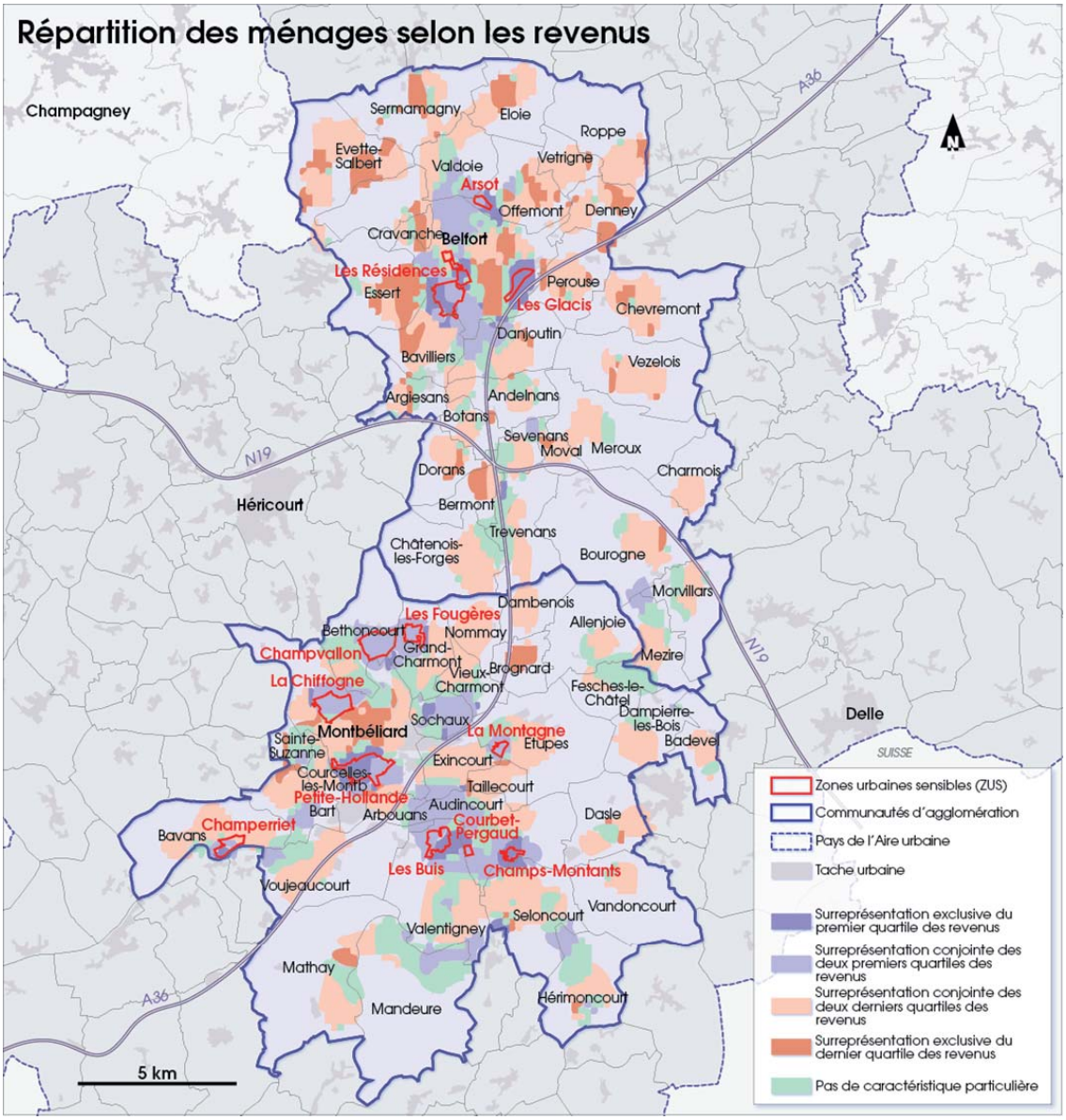
Depuis octobre 2008, la crise a fortement impacté le marché du travail local. Le Territoire de Belfort est l'un des territoires les plus touchés par le chômage : 10,3 % au premier trimestre 2012. Le département compte également 3 000 travailleurs pauvres dont la moitié réside à Belfort.
Face à cette conjoncture défavorable, de nombreux ménages ne peuvent plus rembourser leurs traites. En 2010, 622 ménages ont déposé un dossier de surendettement. Leur nombre a augmenté de 42 % depuis 2003.

Près de 18 000 personnes vivent sous le seuil de pauvreté dans le Territoire de Belfort, soit 13 % de la population. Ce ratio est supérieur aux départements voisins et atteint 33 % pour les familles monoparentales. Le niveau de vie médian des personnes sous le seuil de la pauvreté est de 9 240 euros.

Dispositif visant à lutter contre la pauvreté et favoriser le retour à l'emploi, le Revenu de Solidarité Active (RSA) a remplacé le Revenu Minimum d'Insertion (RMI) et est versé par les Caisses d'Allocation Familiale (CAF). Fin 2010, le Territoire de Belfort compte 4 730 allocataires CAF du RSA, 5 % de plus en un an.

Le faible niveau de la solvabilité de nombreux ménages pose le problème de l'accès au logement, voire le maintien dans un logement adapté. En 2010, 2 679 personnes ont utilisé une aide apportée par le Fonds de Solidarité Logement. En moyenne, près de 10 % des résidents du parc locatif public ou privé ont bénéficié d'une aide. Malgré cette aide, 475 ménages étaient en menace d'expulsion dont deux tiers vivent dans le parc locatif public.

Les aides : Revenu de Solidarité Active (RSA), Couverture Maladie Universelle Complémentaire (CMU-C), aides aux personnes âgées, Aides Personnalisées au Logement (APL) sont de plus en plus sollicitées par les ménages. Le Territoire de Belfort est régulièrement au-dessus des moyennes régionales et métropolitaines, démontrant la précarisation de la population du département.



Source : INSEE, Synthèses urbaines, 2011

ENJEUX :

➤ **Habiter au sens complet du terme**

L'habitat, c'est beaucoup plus qu'un logement ! L'ensemble du contexte associant logement, services, activité, transports, qualité de voisinage, environnement social… impacte la véritable qualité d'un logement. Le SCoT est porteur d'une approche globale, et il peut chercher à rapprocher la qualité de l'environnement et la production de logement dans l'objectif de construire une qualité de vie pour l'harmonie de la ville, du quartier, du village.

➤ **Le territoire dans sa dimension sociale**

Créer de bonnes conditions de vie ne peut être un objectif tolérable qu'à la condition qui concerne toute la population et crée des conditions favorables à l'insertion des populations modestes. L'équité socio-territoriale est une composante du projet.

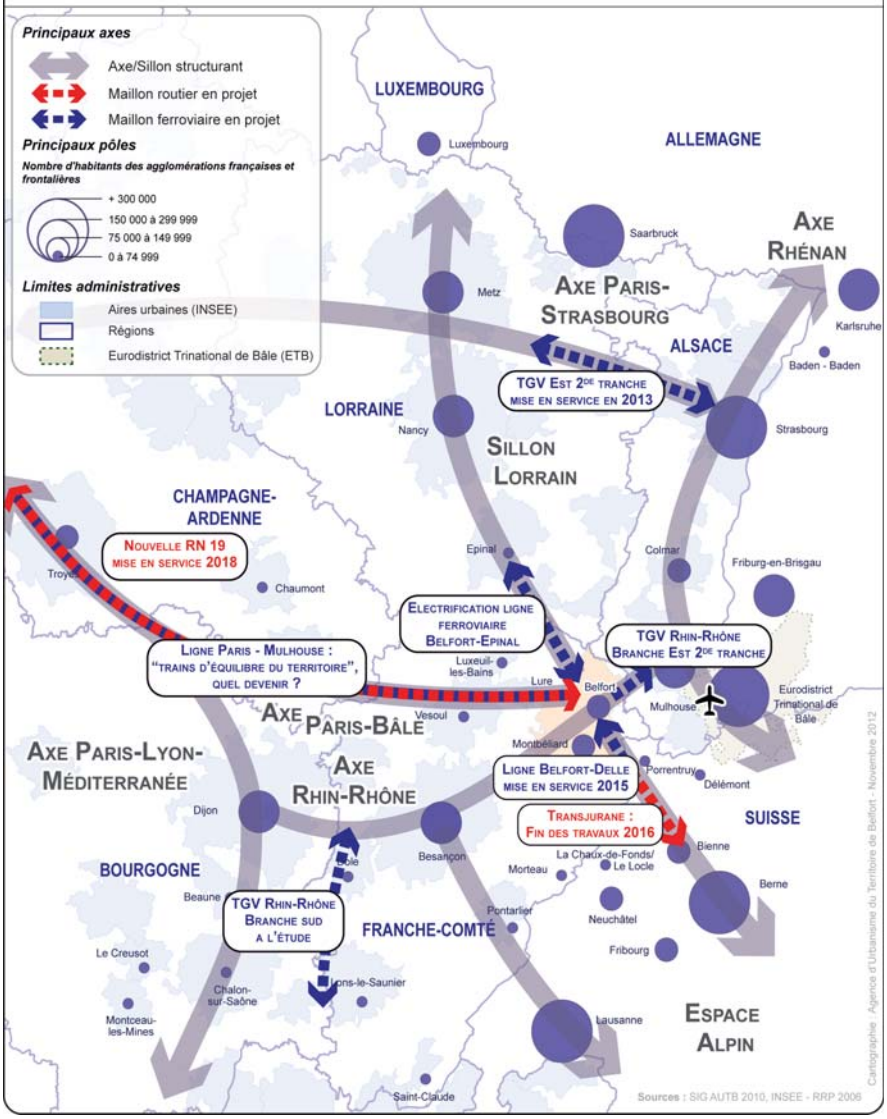
C RÉVOLUTION DE LA MOBILITÉ

Une double approche en termes d'échelles géographiques est nécessaire pour aborder la mobilité dans le SCoT : la première concerne le positionnement national et européen, tandis que la seconde s'intéresse au fonctionnement du territoire local.

1. Les nouvelles connexions : Europe et inter-régions

Si la situation sur l'axe Rhin-Rhône est d'ores et déjà performante (A36) et va se renforcer avec la mise en service notamment de la 1ère tranche de la LGV, le positionnement sur l'axe Ouest-Est est un avantage qui n'est pas encore exploité dans les stratégies de développement du Territoire de Belfort. Cet axe en devenir avec la RN1019-Transjurane (A16), la ligne Belfort-Delle-Bienne et l'électrification de la ligne Belfort-Epinal réalise à court terme une continuité Est-Ouest qui articule le Bassin Parisien, le Sillon lorrain, la Suisse et tout l'espace transalpin. Belfort renouvelle très fortement le potentiel lié à sa position historique de carrefour.

> Principaux axes de transport



ENJEUX :

➢ **L'achèvement et l'anticipation pour optimiser les grandes infrastructures. La mutation des infrastructures est engagée mais encore incomplète. Il faut poursuivre logiquement le travail de maillage et d'interconnexion : échangeur de Sévenans, gare TGV et gare urbaine, ligne Belfort-Delle.**

Il faut encore mettre en place les logiques émergentes à plus long terme, qui concernent les nouvelles possibilités d'accrochage à la Région Lorraine.

➢ **Tout converge vers la fonctionnalité d'une plaque belfortaine d'échange, qui articule route et rail, dans des logiques à la fois transrégionales, régionales et locales. L'interface de ces trois échelles est une opportunité exceptionnelle qui doit être exploitée dans les stratégies de développement du Territoire de Belfort.**

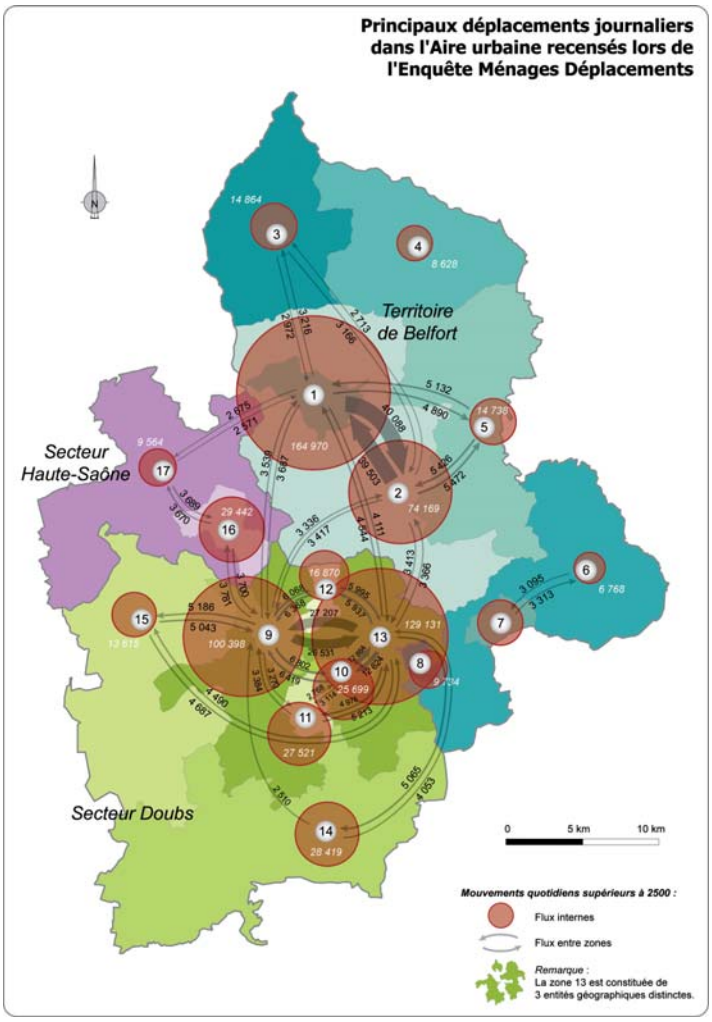
2. Le système de mobilité locale

La réalité des déplacements reflète la localisation des hommes et de leurs activités. La mobilité est en effet liée à l'organisation territoriale. Ainsi, les mobilités de demain se traduiront aussi par les choix d'aménagement du territoire.

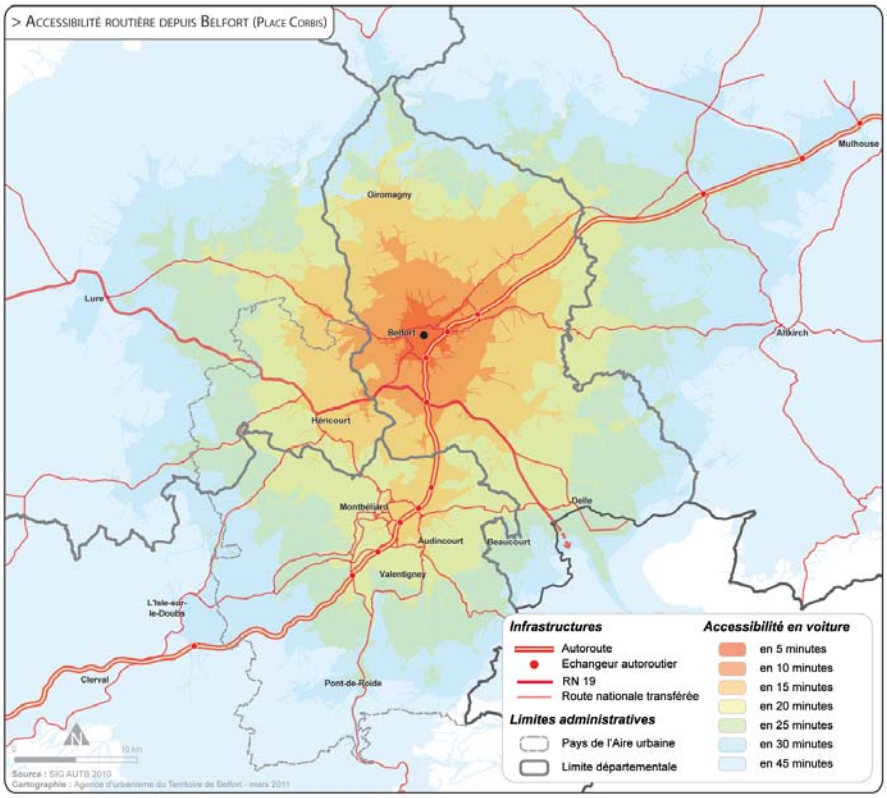
Les habitants du Territoire de Belfort réalisent plus de 500 000 déplacements par jour sur les 1 159 569 déplacements effectués par les habitants de l'Aire urbaine *(source : EMD 2004-2005)*, soit une moyenne de 3,8 déplacements par jour et par individu. Sur l'ensemble de ces déplacements, 87 % sont réalisés à l'intérieur du Territoire de Belfort et 7 % avec le reste de l'Aire urbaine (et notamment 6 % avec l'agglomération de Montbéliard).

Les déplacements quotidiens englobent de nombreux motifs dont l'analyse doit permettre de rationaliser les déplacements.

En dehors du retour à leur domicile, les habitants du Territoire de Belfort se déplacent pour se rendre au travail (22,7 %), dans le cadre des loisirs (20,2 %), pour effectuer des achats (19,4 %) et pour d'autres motifs (18,7 %) tels que l'accompagnement de personnes. Dans une moindre mesure, les habitants effectuent des déplacements pour se rendre à leurs établissements scolaires et pour effectuer des démarches administratives.



Source : EMD 2004-2005

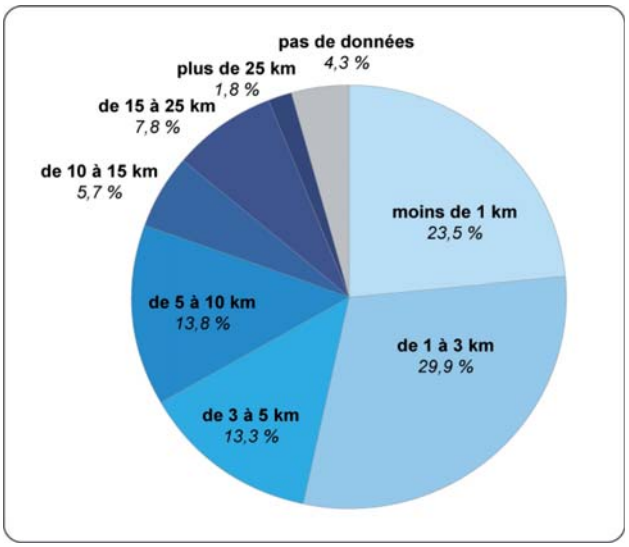


➤ Un territoire de proximité…

L'infrastructure routière maillée, mais également l'échelle de vie du bassin de Belfort, ont pour résultat une bonne accessibilité générale. L'ensemble des communes du département (mais aussi la quasi-totalité du Pays de l'Aire urbaine) sont à moins de 30 minutes en voiture du centre de Belfort.

La proximité se traduit également dans la réalité des déplacements ; ces derniers étant essentiellement de courtes distances. En effet, la moitié sont inférieurs à 3 km et seulement un quart d'entre eux sont supérieurs à 10 km.

Répartition des déplacements par distance



Source : EMD 2004-2005

Cette facilité à se déplacer est associée à des inconvénients comme la tendance à augmenter les distances – à distance-temps égale – où à favoriser l'éclatement des fonctions habitat-activité-services et donc la confusion du territoire. Cette logique très courante de périurbanisation est parfaitement lisible dans l'analyse des comportements de mobilité qui en sont le reflet.

➤ **… mais encore intimement lié à la voiture**.

La majorité des déplacements des habitants du Territoire de Belfort (60 %) sont réalisés en voiture particulière contre 30 % en marche à pied. Ils peuvent même selon certains secteurs atteindre 80 %.

Les habitants de Belfort privilégient un peu plus la marche à pied puisque plus de 40 % de leurs déplacements sont réalisés à pied, pour 50 % de déplacements en voiture. Cette pratique modale est à mettre en parallèle avec les caractéristiques et fonctions urbaines.

Cet usage majoritaire de la voiture est lié à la motorisation des ménages : plus de 45 % des ménages possèdent une seule voiture, près de 40 % en possèdent plusieurs. On recense néanmoins près de 15 % de ménages (plus 6 700 ménages) qui ne sont pas motorisés. Ces derniers résident principalement à Belfort (40 %) et dans les autres pôles du Territoire (Delle, Beaucourt, Giromagny, Valdoie, Offemont), là où existent des alternatives à la voiture (marche à pied, transport en commun,…) et une concentration des fonctions (emploi, services, équipements, …).

➤ **La montée en puissance des transports en commun et des modes doux : des alternatives à la voiture**

L'offre en transport en commun à l'échelle du Territoire de Belfort a largement évolué. En effet, *Optymo 1* propose depuis septembre 2007 un nouveau réseau combinant cinq services complémentaires (urbain, suburbain, scolaire, Transport à la Demande (TAD) et transport de personnes à mobilité réduite (PMR)) et en complément, des innovations billettiques (carte à poste-facturation, ticket de bus par sms, Pass' Ok,…), un matériel roulant conforme aux normes d'accessibilité. Depuis septembre 2009, le réseau *Optymo 1* a fait l'objet de nouvelles améliorations (changements des horaires de soirée et du dimanche, ligne 6 et 7 combinée, *Optymo à la demande*) en attente de la mise en place d'un réseau départemental encore plus structuré.

Le Syndicat Mixte des Transports en Commun du Territoire de Belfort (SMTCTB) a engagé, en cohérence avec l'ensemble des partenaires locaux concernés, une seconde étape dans l'offre de mobilité avec *Optymo 2* qui combine projet de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) sur la plaque centrale de Belfort, intermodalité-multimodalité et amélioration de l'offre suburbaine et rurbaine.

Les réponses pour les autres modes de transport (vélo, marche à pied, covoiturage,…) existent et se développent sur le Territoire de Belfort. Ainsi, un réseau d'itinéraires cyclables de proximité et d'intérêt local s'est développé autour de deux axes structurants (l'Eurovéloroute et la FrancoVéloSuisse). Ce réseau permet d'offrir une réelle alternative aux modes motorisés sur certains axes. Pour autant, il est essentiel de poursuivre les politiques menées par les différentes collectivités locales afin de créer une véritable continuité cyclable en articulation avec les autres modes.

De plus, les réflexions menées sur le partage de l'automobile (covoiturage, auto-partage) sont engagés et entreront en pratique dans les années à venir.

ENJEUX :

➢ **Les alternatives au « tout voiture » sont largement impulsées pour envisager une gestion globale, plus adaptée aux usages et aux territoires. L'objectif d'une réduction de l'usage de la voiture devient suffisamment crédible pour envisager une logique de territoire plus clairement appuyée sur une offre globale de mobilité (transport en commun, vélo, marche à pied, covoiturage, …). Même si les transports en commun sont incontournables pour offrir une alternative, ils ne sont pas la seule solution à apporter.**

➢ **Le système de transport à l'échelle du Territoire de Belfort doit être cohérent avec la réalité des territoires. Ainsi, le SCoT adopte la dynamique engagée par le Contrat de mobilité durable (2008) qui adapte l'offre de mobilité à chaque territoire : urbain, suburbain et rurbain.**

➢ **L'offre de mobilité mise en place par les transports en commun de nouvelle génération, est porteuse de plus-value urbaine. Par-delà une valorisation transversale, elle génère des changements qualitatifs, des opérations d'urbanisme et de développement local. De nombreuses situations existent dans le département où les équipements de transports portent ou font naître des possibilités et des valeurs foncières. Ces situations sont parfois ponctuelles (amélioration des espaces urbains, point d'échange et de services, densification…) ou sont amenées par un effet de mise en réseau (corridor Belfort-Delle-la Suisse).**

3. L'offre de communication numérique

Dès le début des années 2000, les élus du Nord Franche-Comté, sous l'égide du Syndicat Mixte de l'Aire urbaine (SMAU) ont souhaité mettre en place un aménagement numérique équilibré, vecteur de développement économique et d'attractivité : la boucle locale à haut débit (BLHD) initiée par le schéma directeur de la desserte en fibre optique.
Dans la suite logique de la BLHD, a été réalisé un Schéma Directeur Territorial de l'Aménagement Numérique à l'échelle de l'Aire urbaine au sens de la loi Pintat du 17 décembre 2009. Ce document a été décliné à l'échelle du Territoire de Belfort et adopté en décembre 2012.
A la fois, outil de coordination pour le développement des réseaux très haut débit et préalable légal à toute demande de subventionnement, le SDTAN identifie les technologies disponibles, fixe des objectifs et évalue les moyens financiers et organisationnels pour y parvenir.

Trois types de technologies permettent d'accéder au haut débit, voire au très haut débit au sein de l'Aire urbaine Belfort-Montbéliard-Héricourt-Delle :

- La fibre optique ;

Mince fil de verre ou de plastique qui a la propriété de conduire la lumière. Les signaux lumineux sont codés pour transporter un grand nombre d'informations sans dégradation de signaux. Seul support capable de faire face à la croissance très importante des besoins en débits engendrés par les nouveaux usages. Les besoins en débit doublent en général tous les 18 mois.

- L'ADSL :

La technique DSL utilise les fils de cuivre du réseau téléphonique existant. Cette technologie présente un inconvénient dans les zones éloignées du central téléphonique puisque plus on s'éloigne de ces répartiteurs, plus le débit est faible (problème des bouts de lignes), créant ainsi des zones blanches.

- Le WifiMax :

Les antennes WifiMax permettent d'offrir un accès au haut débit (jusqu'à 6 Mbps), par voie hertzienne, pour les zones non desservies par l'ADSL ou la fibre optique (zones blanches). Installées sur les points hauts, les antennes WifiMax diffusent le haut débit sur une distance d'environ 6 km. En revanche, cette technologie nécessite que le récepteur soit à vue de l'antenne WifiMax pour pouvoir disposer du service.
Pour les espaces enclavés qui ne peuvent être desservis ni par l'ADSL ni par le WifiMax, un accès Internet via le satellite peut être envisagé.

Au premier semestre 2013, l'essentiel du réseau est activé à l'échelle de l'Aire urbaine :

- 320 kilomètres de fibre optique sont installés ;
- 42 antennes WifiMax sont installées et l'installation de 9 nouvelles antennes est programmée ;
- 68 zones d'activité sont raccordées en fibre optique ou en FTTB (fibre optique à l'habitant) notamment 30 zones dans les Territoire de Belfort, soit la totalité des zones identifiées en zones stratégiques et en zones significatives *[D.1. L'espace économique]*.

  Les zones à vocation économique raccordée en FTTB (ex : Aéroparc, ZAC des Tourelles, Techn'Hom, …) ont anticipé l'arrivée de la fibre optique en réalisant des aménagements (chambre technique de raccordement + fourreau), qui permettent d'apporter la fibre optique jusqu'au bâtiment.

- 130 sites publics raccordés en fibre optique, notamment le siège des intercommunalités (Giromagny, Étueffont, Montreux-Château, …).

La mise en place du SDTAN a pour objectif à long terme, la généralisation de la « fibre optique jusque chez l'habitant » (solution connue sous l'acronyme anglais « FTTh » - « Fiber To The home ») pour disposer du très haut débit (> 20 Mbps).

ENJEU :

➤ **Développer les réseaux numériques dans l'optique de lutter contre la fracture numérique (réduire les zones blanches) et de créer les conditions nécessaires du développement de l'économie.**

D LA STRUCTURATION DE L'ESPACE ÉCONOMIQUE ET DE L'ARMATURE COMMERCIALE

La cohérence économique du territoire est vitale. La difficulté est de bien cerner la complexité du rapport à l'espace qu'entretiennent les entreprises, les activités et les fonctions de services. Comme les populations, les activités habitent des lieux divers avec des logiques d'implantation bien réelles. Pour répondre à ces besoins, l'espace est aménagé par des infrastructures, des sites spécialisés, des constructions mêlées au tissu urbain, des implantations libres, … . Il est d'autant plus important d'anticiper les besoins des activités pour construire la meilleure relation de complémentarité possible, le territoire devenant un outil de développement.

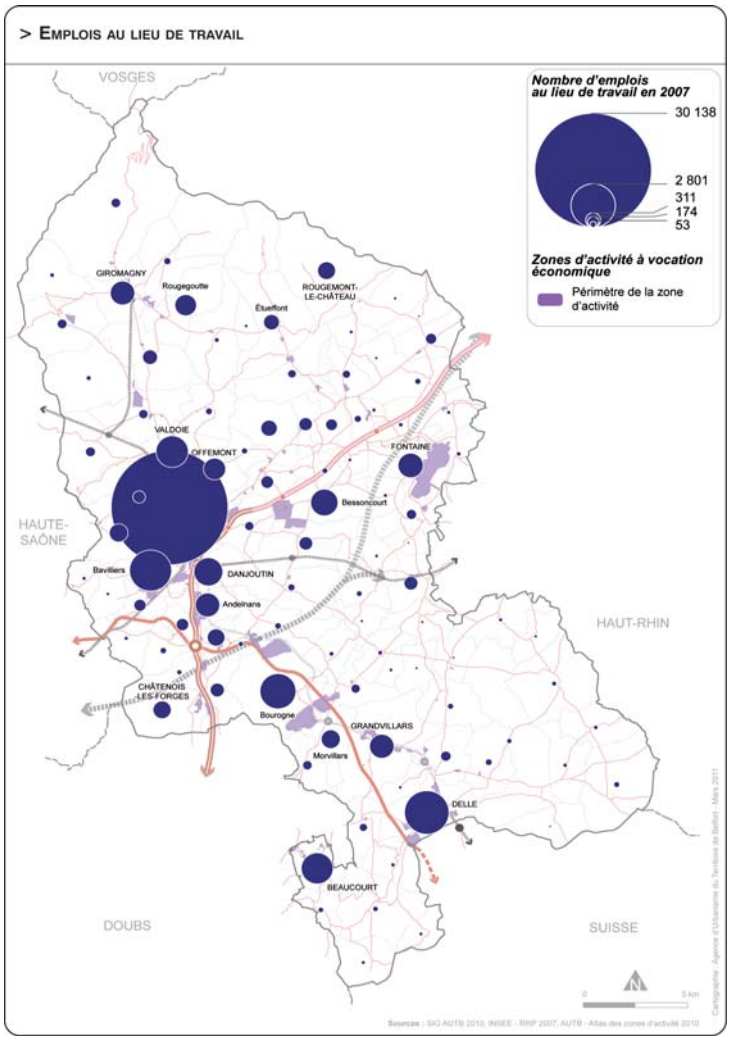
La spécificité de l'enjeu commercial en matière d'aménagement du territoire nous amène à traiter l'espace économique en deux volets distincts. L'existence de réglementations différenciées visant l'aménagement commercial, incite à se focaliser sur les stratégies territoriales fondées sur le commerce de grande distribution.

1. L'espace économique : l'exigence de la compétitivité

1.1. Regard général sur l'espace économique du Territoire de Belfort

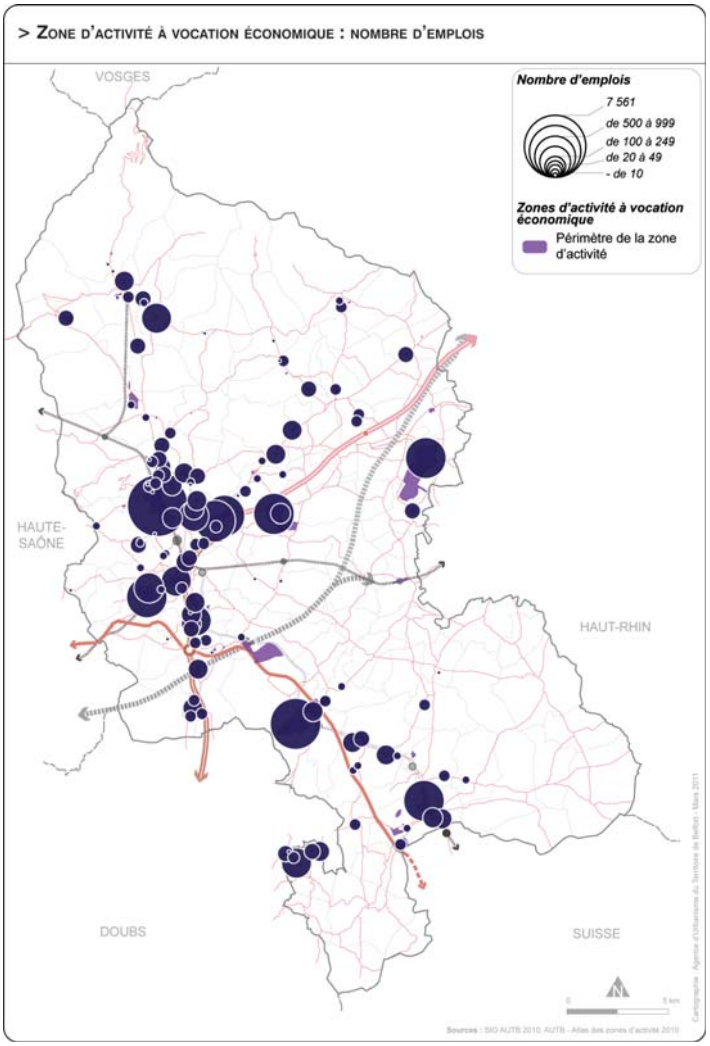
L'analyse porte sur l'ensemble des « zones d'activités » identifiées comme telles : soit comme des sites aménagés plus ou moins récents, soit par le fait d'un règlement d'urbanisme (zonage des POS/PLU réservés à des activités installées ou parfois vacantes). Ce panel de zones est très hétérogène, néanmoins on estime sa contribution dans l'économie générale à 21 000 emplois (37 % des emplois, *source INSEE RRP2007*) et 854 établissements (28 % des établissements, *source Unistatis*).

Dans le département, l'activité non présentielle (industries et activités non liées à une consommation ou service local) représente 36 % de l'emploi au lieu de travail *(source : INSEE RRP 2007)*, soit 20 333 emplois sur 56 255. Les zones à vocation d'activité affichent une tendance inverse puisque l'emploi non présentiel y représente 70 % de l'emploi. Le site de Techn'Hom totalise à lui seul 6 500 emplois non présentiels.



On perçoit donc l'importance (63 % des emplois) de l'économie « hors zone » incluse dans le tissu bâti urbain ou rural. La dynamique économique urbaine est très significative dans les domaines des administrations, du commerce, des services et sur le champ présentiel. Son impact géographique se lit dans l'armature hiérarchisée des pôles du département.

Une synthèse rapide amène à souligner la coexistence et la complémentarité entre l'activité urbaine, majeure en nombre et sur le domaine des services locaux, et l'activité des zones, essentielle sur un champ productif dont on connaît l'effet d'entraînement.



1.2. Un système d'espaces actifs entre juxtaposition et synergie

Dans le but d'identifier les questions de développement local associées à l'espace économique, une analyse des zones d'activités a été réalisée sur les critères de la dimension, de l'activité (par nature, valeur, effectifs), de la localisation (environnement immédiat, desserte par les infrastructures), de la configuration foncière (services et développements possibles), de la qualité (standing, sécurité, impact environnemental). Dans ce sens, on peut reconnaître trois niveaux de zones économiques :

- Un ensemble de sites au cœur de l'économie qui hébergent les moteurs industriels et tertiaires, ou qui sont destinés à un rôle économiquement structurant. Ces sites ont une double dimension stratégique : par leur puissance économique et par le caractère exceptionnel de leur localisation ;
- Une dizaine de sites significatifs du point de vue de leur capacité à fixer des entreprises créatrices d'emploi, avec une diversité et une histoire ;
- De petites zones affectées à une activité artisanale ou même à un seul établissement. Elles représentent environs 1 000 emplois, soit 60 zones de moins de quarante emplois.

1.3. Les espaces stratégiques

Les éléments fondamentaux de l'économie belfortaine se localisent sur une topographie bien précise :

• *Sites stratégiques :*
- le centre urbain de Belfort ;
- le Techn'Hom à Belfort ;
- l'Aéroparc de Fontaine ;
- la Jonxion (ZAC TGV et Parc d'innovations des Plutons) à Meroux, Moval et Bourogne
- le Technoparc frontalier de Delle et la ZAC des Chauffours.

Ces sites sont placés sur des lieux uniques en termes d'infrastructures. Ils développent des activités structurantes et impliquées dans les grands enjeux actuels (l'énergie, la mobilité) ou dans des fonctions supérieures de niveau régional. Ils sont implantés dans l'économie de la connaissance (formation supérieure, recherche, tertiaire d'entreprise, ingénierie) et sont portés par les stratégies de développement économique locales (appui des structures publiques, engagement patrimonial et immobilier).

1.4. Le réseau des sites économiques significatifs

Ce sont des sites qui ont été engagés à des périodes plus anciennes et qui ont bien fonctionné dans leur effet polarisant. Ils reçoivent une grande diversité d'activités qui s'articulent avec l'économie locale.

• *Sites significatifs :*
- ZAC du Mont Jean à Giromagny ;
- ZAC de la Justice/Parc d'activité des Hauts de Belfort à Belfort ;
- ZAIC Bavilliers-Argiésans ;
- Le Grand Bois à Danjoutin ;
- ZAC des Tourelles à Morvillars ;
- ZI Bourogne-Morvillars
- Faubourg de Belfort à Delle
- ZAC des Popins à Beaucourt
- ZAC des Grands sillons et ZI des Forges à Grandvillars
- ZAC de la Glacière - Foussemagne

Surface totale et nombre d'emplois des zones d'actvités stratégiques et significatives en 2011

	Nom des zones d'activités	Surface totale[2] des zones d'activité (en ha)	Nombre d'emplois
SITES STRATÉGIQUES	Centre urbain Belfort (Vieille ville, Centre-ville, entrée sud)	215	11 113
	Techn'Hom - Belfort	107,2	7 231
	Aéroparc de Fontaine	243	690
	Jonxion (ZAC TGV/Parc d'Innovations des Plutons) - Meroux/ Moval/Bourogne	150	0
	Technoparc frontalier Delle	28,6	52
	ZAC des Chauffours - Delle	14,1	0
SITES SIGNIFICATIFS	ZAC du Mont Jean - Giromagny	14,2	527
	Parc d'activité des Hauts de Belfort & ZAC de la Justice - Belfort	45,1	1 543
	ZAIC Bavilliers- Argiésans	37,8	1 196
	Le grand bois - Danjoutin	22,2	336
	ZAC des Tourelles - Bourogne/Morvillars	43,8	243
	ZI Bourogne - Morvillars	101,7	1 072
	Faubourg de Belfort - Delle	29,6	890
	ZAC des Popins - Delle	5,1	88
	ZAC des Grands Sillons - Grandvillars	8,3	0
	ZI des Forges - Grandvillars	7,8	127
	ZAC de la Glacière - Foussemagne	6,7	82

Source : Atlas des zones d'activités du Territoire de Belfort - AUTB - septembre 2011, Centralités et polarités économiques de la ville de Belfort - AUTB - octobre 2010, www.lajonxion.fr

ENJEUX :

LES SITES STRATÉGIQUES

Les sites stratégiques forment le « pack d'excellence économique 2020 » du Territoire de Belfort :

➢ **Une logique de réseau multisite : construction d'un collectif d'espaces différenciés impliqués dans une stratégie de territoire.**

➢ **Un système global fondé sur la qualité des six grands sites et des infrastructures qui les maillent :**
- **qualité de localisation : cœur urbain, cœur technologique, gare TGV, autoroute Rhin-Rhône, frontière franco-suisse.**
- **qualité des sites : sélectivité des activités sur des critères fonctionnels, sécurité, gestion environnementale, pilotage opérationnel public.**

➢ **Capacité de mailler cette plateforme avec d'autres plateformes conçues dans un même esprit, dans l'Aire urbaine et le Grand Est … voire avec des plateformes partenaires extra régionales.**

LE RÉSEAU DES SITES ÉCONOMIQUES SIGNIFICATIFS

➢ **Maintenir des centres d'activité structurés et structurants pour l'emploi local.**

➢ **Donner de l'avenir à ces zones par une politique de requalification et de renouvellement de l'offre foncière.**

[2] ***La surface totale des zones d'activités inclut les espaces verts paysagers, la voirie, ...***

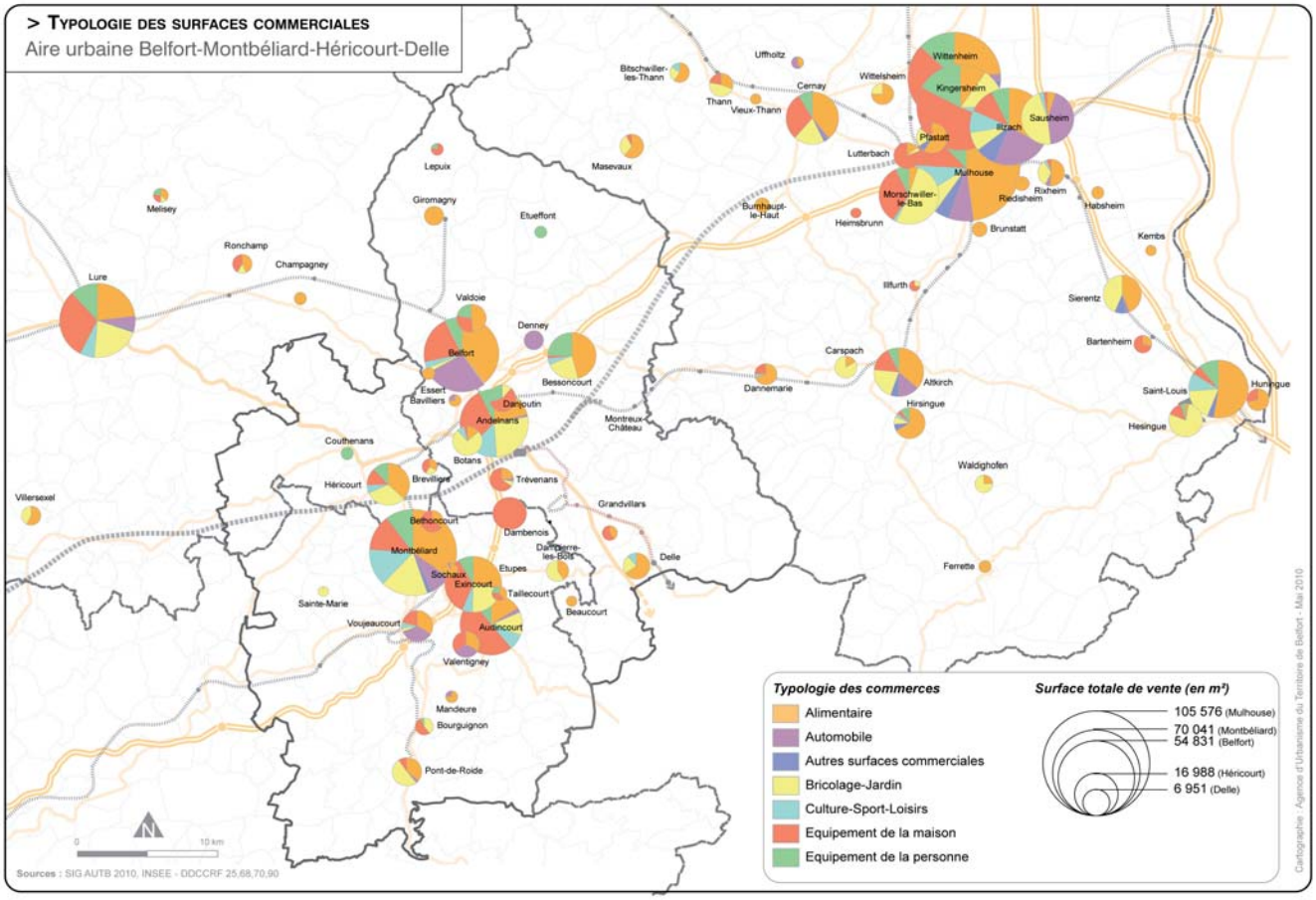
2. La synergie commerce/territoire

L'incidence du commerce sur le fonctionnement du territoire est à mettre sur le même plan que les autres grands faits structurants. Depuis l'origine des villes, il existe des moyens publics de pilotage du commerce.

2.1. La dynamique commerciale sous l'angle transrégional

L'appareil commercial cumulé par communes (*données 2008, inventaire commercial, surfaces de plus de 300 m²*) donne une description vivante des systèmes urbains, à la fois comme agglomérations (villes-centres, couronnes et continuités urbaines) et comme constellations (pôle central, pôles relais, grappes).

Cette cartographie permet de visualiser une hiérarchie quantitative et qualitative de l'offre commerciale installée : forte concentration (Mulhouse), pôles urbains rayonnants (Belfort, Montbéliard, Besançon), pôles de rayonnement interstitiels (Altkirch, Lure, etc…).



L'introduction du facteur temps donne une vision plus dynamique pour évoquer les relations entre pôles. Les courbes isochrones routières de 15 et 30 minutes autour des pôles urbains démontrent très clairement que :

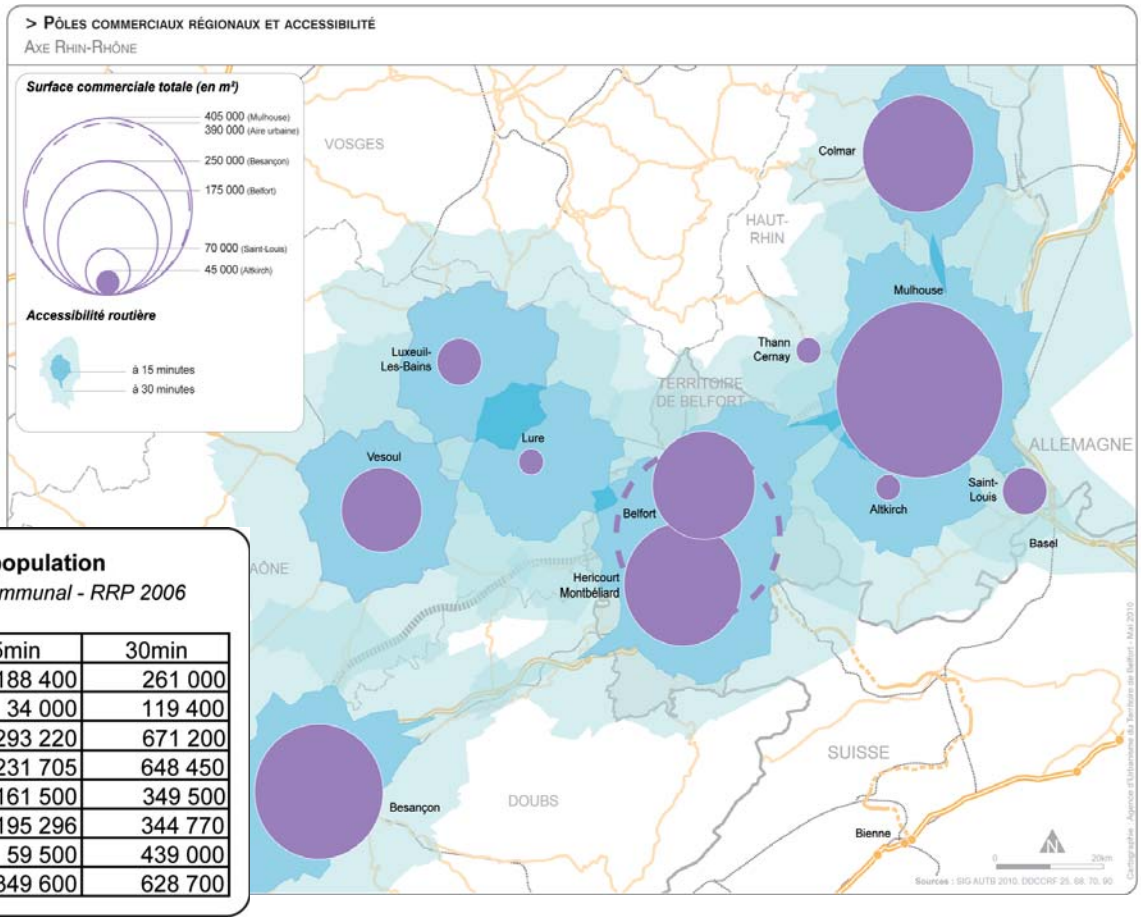
- l'Aire urbaine forme à grande échelle un bassin commercial « presque » fusionnel… ce qui ne veut pas dire qu'il n'y ait pas de lignes de partages internes, selon les types de consommations ;

- Besançon ne s'inscrit pas dans une relation de proximité avec l'Aire urbaine… mais des échanges sont faciles pour des motifs rares dans un battement d'une heure,

- Mulhouse et l'Aire urbaine sont relativement proches… proximité particulièrement nette vis-à-vis de la moitié nord de l'Aire urbaine qu'est le Territoire de Belfort.

Le bassin Belfort-Montbéliard-Mulhouse rassemble 630 à 670 000 habitants dans un espace-temps de 30 minutes.

Concernant Belfort, la couverture démographique à 15 minutes arrive en tête pour l'Aire urbaine et dépasse celle de Mulhouse pour un pas de temps à 30 minutes. Cette situation justifie, au-delà de l'offre commerciale courante qui donnera l'avantage à la proximité, une véritable stratégie quant au commerce spécialisé voire dans l'organisation d'évènements.



Offre commerciale et population

Population au centroïde communal - RRP 2006

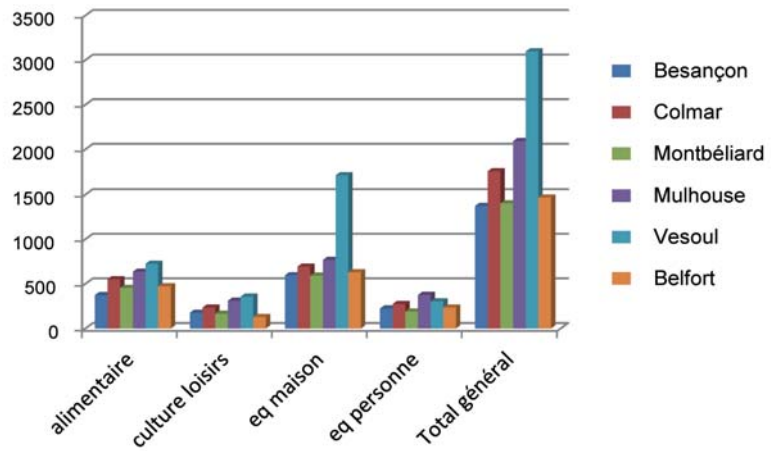
	15min	30min
Besançon	188 400	261 000
Lure	34 000	119 400
Aire Urbaine	293 220	671 200
Belfort	231 705	648 450
Héricourt	161 500	349 500
Montbéliard	195 296	344 770
Altkirch	59 500	439 000
Mulhouse	349 600	628 700

2.2. Caractérisation de l'offre belfortaine vis-à-vis des villes proches

En comparant les densités commerciales (m²/1 000 habitants) des agglomérations de Besançon, Colmar, Montbéliard, Mulhouse et Vesoul, Belfort semble disposer d'une faible densité en commerces de culture-loisirs. Néanmoins, Belfort se situe dans les moyennes des agglomérations de comparaison sur les autres familles de produits : alimentaire, équipement de la personne, équipement de la maison, automobile, bricolage-jardin.

L'offre commerciale de l'agglomération de Belfort comparée à des villes moyennes françaises de taille comparable (Niort, Tarbes, Brive-la-Gaillarde, Boulogne-sur-Mer, Angoulême), présente un nombre d'enseignes inférieur. En effet, certaines enseignes sont absentes de la périphérie mais on les trouve non loin dans l'Aire urbaine. Ainsi, un positionnement commercial est perfectible notamment sur le bricolage-jardinage et le sport avec un positionnement de gamme supérieure pour éviter une évasion commerciale vers des agglomérations voisines (Mulhouse, Besançon, …).

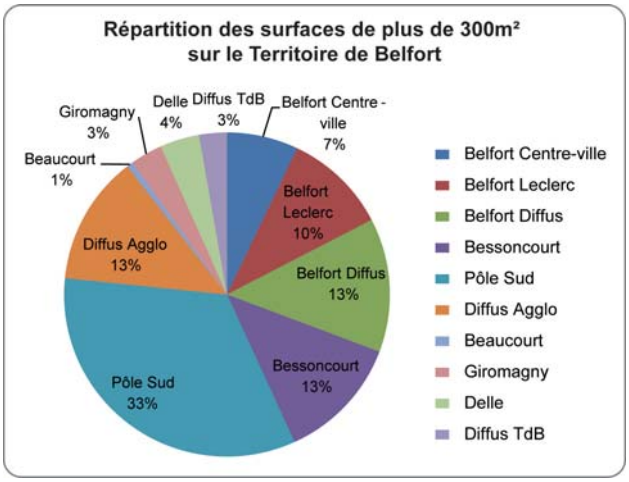
Densité des commerces de plus de 300 m² (m²/1 000 hab) pour Belfort et des agglomérations de comparaison



Source : Inventaire commercial, DDCCRF 90, janvier 2009

2.3. L'organisation géographique du commerce dans le département

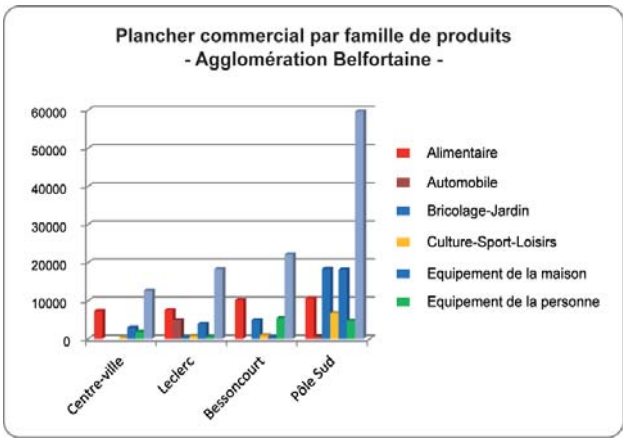
En référence à l'inventaire commercial de 2009 *(source : DDCCRF 90 – début 2009)* qui répertoriait les commerces de plus de 300 m² (avant la mise en place de la Loi de Modernisation de l'économie, 4 août 2008), l'offre commerciale s'organise principalement au sein de l'agglomération belfortaine (plancher commercial équivalent à 112 850 m²) et dans une moindre mesure au sein des villes intermédiaires : Delle, Beaucourt et Giromagny (plancher commercial équivalent à 13 769 m²).
A l'échelle de l'agglomération belfortaine, trois pôles



Source : Inventaire commercial, DDCCRF 90, janvier 2009

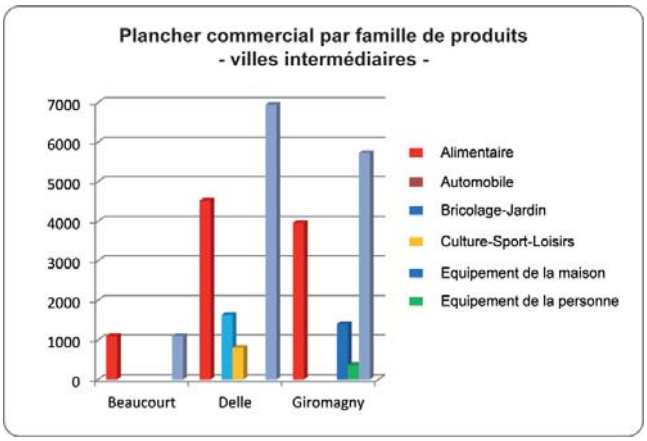
majeurs sont identifiés :

- La ville centre avec 30 % de l'offre, mais relativement diffuse (43 % des surfaces hors des pôles identifiés) ;
- Le pôle sud avec 33 % des surfaces commerciales concentrées sur l'axe au sud de Belfort (Danjoutin, Andelnans, Botans)… mais une offre confuse dans sa présentation sur cet axe ;
- Bessoncourt concentrant 13 % de l'offre de l'agglomération.

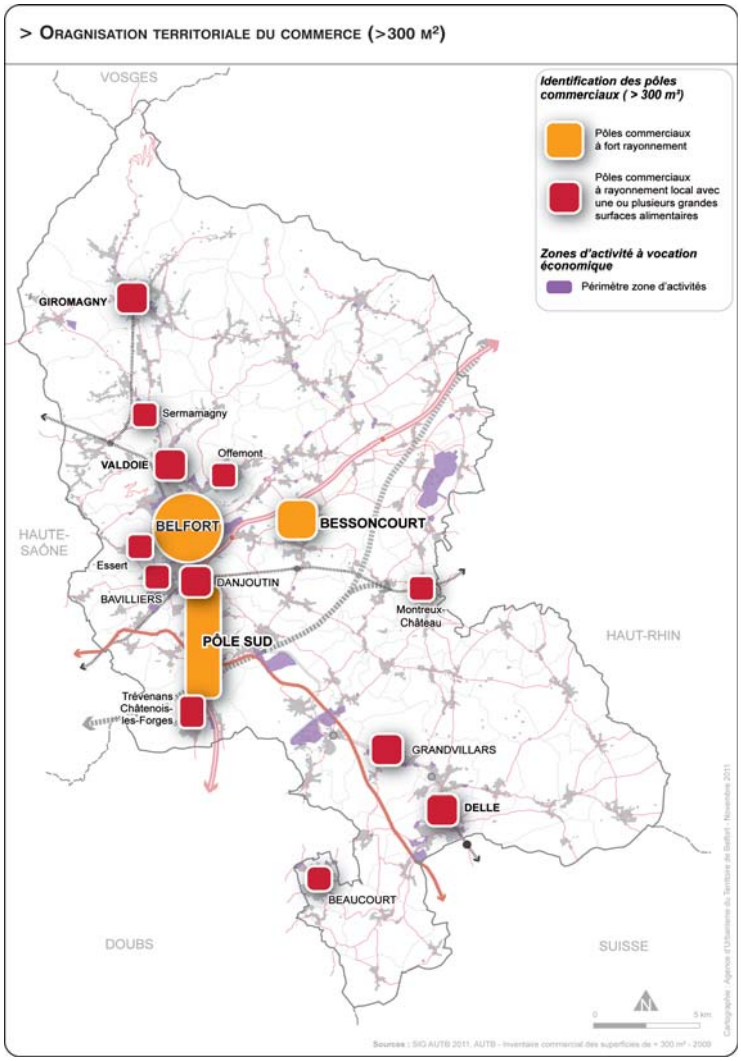


Source : Inventaire commercial, DDCCRF 90, janvier 2009

En complément des pôles de l'agglomération belfortaine, les villes intermédiaires –Delle, Giromagny, Beaucourt- se démarquent notamment en alimentaire, et par une offre moins diversifiée en non alimentaire (meubles discount, équipement de la personne, jeux – Jouets, Bricolage).



Source : Inventaire commercial, DDCCRF 90, janvier 2009



2.4. L'évolution des comportements de consommation

Les modes de vie et l'offre commerciale sont en interrelation d'où une forte mobilité de l'activité commerciale. Les évolutions récentes vont dans le sens d'une demande de gain de temps, de pouvoir d'achat, de différenciation et d'individualisation des produits, de qualité des produits et de leurs points de vente. En réponse à ces tendances des formules s'affirment : le e-commerce, les points de livraison, les drive-in, la présence commerciale dans les transports (gares, stations-services …), le discount et offres alternatives (magasins d'usine, vrac, flash), les circuits de proximité rendant le producteur lisible, les produits sûrs et propres, les showrooms, l'occasion, …

De plus en plus, le consommateur segmente ses achats (fruits/légumes achetés au marché, biens à faible valeur ajoutée dans les magasins discounts, biens de la vie courante au supermarché, …) et reprend la main sur ses modes de consommation dans le sens où ses achats ne sont plus dictés par les grandes enseignes de la distribution alimentaire.

Ces évolutions sont en rapport avec des enjeux d'urbanisme comme l'aménagement des centres urbains, de quartiers et de villages, où le commerce contribue au projet urbain. Elles peuvent aussi toucher des sites de circulation et de concentration de flux qui peuvent ne pas être urbains, en entrée d'agglomération ou sur des carrefours. Elles sont susceptibles d'introduire des équipements logistiques et des modes de livraison encore inhabituels.

ENJEUX :

➢ **Le SCoT offre l'opportunité de bâtir une politique d'ensemble (le document d'aménagement commercial) pour organiser durablement le commerce dans sa relation au territoire. La recherche d'une synergie commerce/territoire suppose la hiérarchisation et la complémentarité entre les pôles. Une stratégie d'ensemble doit porter l'ambition d'améliorer l'attractivité commerciale des activités à fort rayonnement, de même que le maintien d'une bonne dynamique dans l'offre de proximité.**

➢ **En termes de qualité environnementale et de durabilité, l'aménagement commercial reste en déficit. Les zones commerciales existantes justifient une politique de réhabilitation et de bonne gestion du foncier. A chaque échelle de territoire il est possible d'amener de la plus-value et de mieux gérer l'activité commerciale dans le long terme.**

3. L'économie touristique

L'économie touristique du Territoire de Belfort repose sur une fréquentation touristique totale estimée à 1,3 millions de nuitées en 2010 (18 millions pour la région Franche-Comté) dont 75 % des nuitées en hébergement non marchand. Les touristes sont principalement de passage et restent peu de temps dans le département (courts séjours). Pour la plupart (85 %), ce sont des touristes français, de Franche-Comté et des régions voisines (Rhône-Alpes, Bourgogne, Alsace, Lorraine). Les touristes étrangers (15 %) viennent principalement des Pays-Bas, d'Allemagne, de Belgique et de Suisse.

L'offre touristique du Territoire de Belfort se différencie de ses départements voisins par ces caractéristiques :

- un tourisme d'affaires prédominant (75 % des nuitées en hôtel en 2010) lié aux industries implantées dans l'Aire urbaine (Alstom, PSA, GEPE, …) ;
- un tourisme évènementiel, vecteur de notoriété avec ses événements culturels et sportifs organisés tout au long de l'année (les Eurockéennes, le FIMU, le festival Entrevues, le semi-marathon du Lion ou le Triathlon de Belfort).

Le tourisme d'agrément repose principalement sur du tourisme vert lié aux grands sites naturels, principalement le site du Ballon d'Alsace. Le vaste programme d'aménagement du Ballon d'Alsace piloté par le Syndicat Mixte Interdépartemental du Ballon d'Alsace (SMIBA) sur la période 2009-2013 a pour but de redynamiser ce site en améliorant l'offre skiable et les activités toutes saisons. Le réseau de pistes cyclables en voie propre (Eurovélo6, FrancoVéloSuisse, Coulée Verte Belfort/Montbéliard, Promenade François Mitterrand) et de sentiers de randonnée pédestre, équestre et VTT, est un atout notable pour un développement du tourisme vert.

Le tourisme urbain est porté par le pôle culturel et patrimonial constitué de la citadelle, du lion de Bartholdi et de la vieille ville de Belfort. Les Musées de Belfort et du département ainsi que les fortifications militaires de toutes époques et le cœur historique de Delle, complètent le potentiel touristique du département.
A la croisée d'infrastructures de transport régionales, nationales et européennes, le Territoire de Belfort a l'avantage d'une bonne accessibilité. L'arrivée du TGV offre une potentialité de commercialisation touristique du Nord Franche-Comté vis-à-vis des clientèles plus distantes.

ENJEUX :

➤ **Le Territoire de Belfort, en partenariat avec ses territoires voisins (Ronchamp, Besançon, …), a toutes les potentialités pour se créer une image nouvelle et devenir un espace touristique renommé à l'échelle du Grand Est.**

E AGRICULTURE-SYLVICULTURE & CONSOMMATION DE L'ESPACE

1. Agriculture et sylviculture : ressources et activités structurantes du territoire

Les espaces agricoles et forestiers représentent 77 % du territoire. Ces terres sont exploitées en grande partie et contribuent à l'économie locale[3].

La vocation première de l'agriculture est de répondre aux besoins alimentaires de la population et celle de la forêt d'être une ressource en bois, matériau utilisé sous toutes ses formes et dérivés, y compris pour une utilisation énergétique.

1.1. La place de l'agriculture dans le territoire : une tension perceptible

Les espaces agricoles couvrent 33 % du Territoire de Belfort avec 20 215 hectares de terres exploitées (SAU) dont 9 952 ha de cultures et 10 263 ha en herbe. Les terres agricoles sont exploitées pour la pâture des animaux, la fauche d'herbe, la culture de céréales consommées par les animaux ou destinées à la vente.

L'activité agricole au sein du Territoire de Belfort est majoritairement orientée vers de l'élevage bovin (lait et viande) et de la polyculture (prairies et cultures destinées à l'alimentation des troupeaux, cultures de vente). Néanmoins, des exploitants se sont spécialisés dans l'élevage de caprins, d'ovins et l'élevage avicole. De plus en plus d'exploitants développent des produits issus de l'agriculture biologique et des circuits-courts.

En vingt ans (1988-2010), la surface agricole utilisée du département (SAU) a été réduite de 2 % (- 408 ha) et le nombre des exploitations a été divisé par plus de deux. En 2010, sont dénombrés 445 exploitations dont 180 professionnelles pour 770 actifs équivalent à 444 UTA[4] dont 2/3 sont chefs d'exploitations ou co-exploitants. Il apparaît une corrélation très forte entre le nombre d'exploitations et la main-d'œuvre (salariée et non salariée) qui diminuent en même temps, alors que la surface des exploitations augmente. La SAU moyenne dans le Territoire de Belfort est de 45 ha par exploitation (96 ha pour les exploitations professionnelles et 8 ha pour les exploitations non professionnelles) soit 12 ha de plus qu'en 2000. La taille des exploitations augmente régulièrement, du fait des associations et des départs en retraite sans transmission, pour lesquels les parcelles sont orientées vers l'agrandissement d'autres structures. Le nombre d'actifs par exploitation est stable, ce qui démontre une très forte augmentation de la productivité (1 actif pour 20 ha à un actif pour 45 ha en une trentaine d'années).

Année de recensement ou de statistique	1988	2000	2010
Nombre d'exploitations	1 011	616	445
Surface agricole utilisée (SAU) du département (en ha)	20 623	20 547	20 215
Taille moyenne des exploitations (en ha)	20	33	45
Main d'œuvre des exploitations agricoles (en UTA)	1 174	640	444

Source : Recensement agriole - 2010 - Agreste Franche-Comté

[3] *Les sources des données utilisées dans le cadre de ce diagnostic sont celles pour la partie agricole, du Recensement agricole de 2010 publié par l'Agreste et des informations recueilles par la Chambre d'Agriculture sur les parcelles déclarées à la PAC ; et pour la partie sylvicole, les données de 2010 ont été transmises par le CRPF Franche-Comté, l'ONF-Agence Nord Franche-Comté et l'association des Communes Forestières du Territoire de Belfort.*

[4] *Unité de Travail Annuel (UTA) : Quantité de travail fournie par une personne occupée à plein temps pendant une année (Equivalent Temps Plein)*

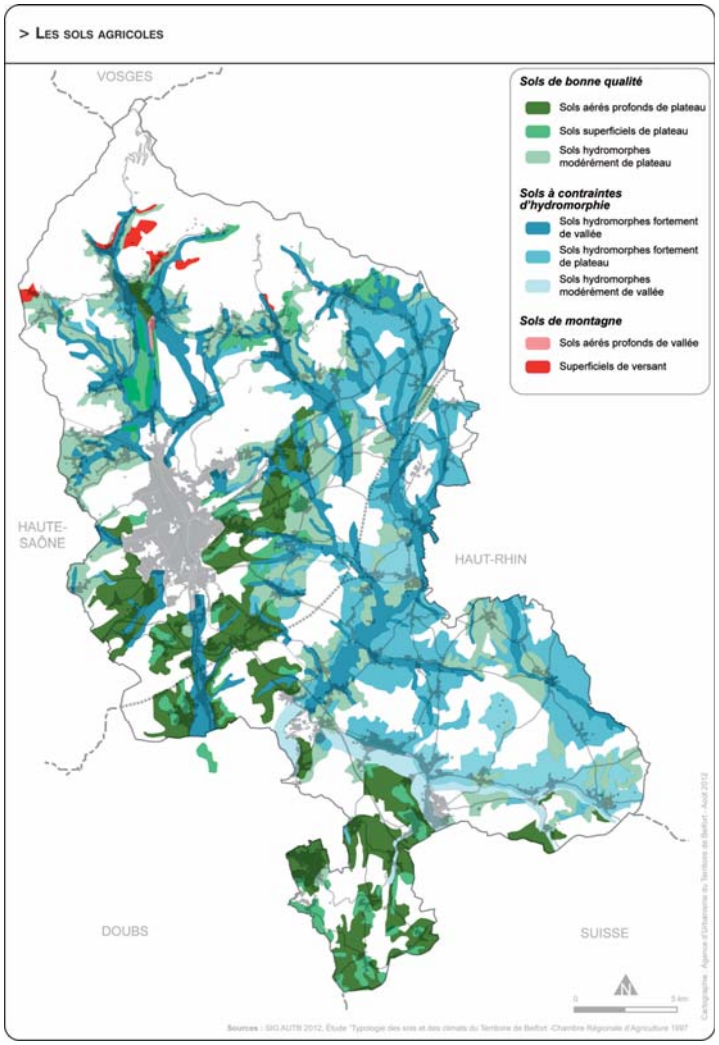
Les terres agricoles du Territoire de Belfort font l'objet de « surenchère de la part de non agriculteurs ». La valeur vénale des terres (3300 euros) est plus élevée dans le département que dans le reste des autres départements franc-comtois.

En outre, les projets d'infrastructures et d'urbanisation n'ont pas épargné les sols de bonne qualité dans la couronne belfortaine.

Ainsi, la concurrence foncière et la hausse des prix des terres agricoles rendent plus difficile l'installation de jeunes exploitants. Le fermage (locations de terres agricoles) représente 70 % des terres exploitées et les agriculteurs sont propriétaires de leurs terrains seulement à hauteur de 30 %.

Le marché est dit « étroit », plusieurs facteurs étant en cause : l'offre de terres agricoles reste restreinte, les départs à la retraite sont de moins en moins nombreux et la concurrence de l'agriculture avec les autres usages reste forte.

1.2. La qualité des sols et la valeur des terres agricoles



Une analyse des sols agricoles révèle que les meilleurs sols sont situés dans la première couronne Belfortaine et au niveau du plateau Jurassien. Globalement, les sols présentant un potentiel agronomique très correct sont bien représentés sur le département.

Il faut toutefois noter que les secteurs ayant un potentiel agronomique réduit sont également valorisés, généralement en prairie, ceci du fait de l'orientation « polyculture-élevage » des exploitations. La qualité des sols hydromorphes peut être améliorée par le drainage, ce qui permet d'y conduire des cultures. L'ensemble des terres agricoles sont exploitées même lorsque la qualité des sols est moindre.

Les parcelles exploitées se situent plus ou moins près des sièges d'exploitation. La répartition des surfaces dépend d'une part, du potentiel agronomique des sols mais également des contraintes techniques, organisationnelles et de la réglementation (principe de réciprocité imposant une distance de recul).

L'Atlas de la valeur des terres agricoles, proposé par la Direction Départementale des Territoires, permet d'avoir une approche objective de la valeur de ces terres, déterminant pour le développement territorial et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles dans les documents de planification. A chaque parcelle agricole est affectée une valeur en fonction des caractéristiques agro-pédologiques, environnementales, économiques et selon la configuration spatiale des exploitations.

1.3. Identification de quatre régions agricoles sur le Territoire

L'agriculture est présente sur l'ensemble du Territoire de Belfort, en majorité sur la frange ouest (Sundgau ouvert et Sundgau des étangs et des forêts) et en plus faible proportion dans le nord du département du fait de la prédominance de la forêt. A l'échelle départementale, la moyenne est de moins de deux exploitations professionnelles par commune et pour certaines communes, il n'y a plus de siège d'exploitation. En revanche, dans toutes les communes, il y a des surfaces agricoles exploitées par des agriculteurs extérieurs.

Au sein du Territoire de Belfort, quatre zones agricoles ont été identifiées par la Chambre d'Agriculture en fonction :

- du dynamisme agricole et de la disparition de la surface agricole et des exploitations ;
- de la logique de développement de l'agriculture plus ou moins dépendante de facteurs liés à l'urbanisation ;
- d'une approche géographique liée aux contraintes physiques existantes sur le Territoire de Belfort.

• Zone 1 : Les communes urbaines

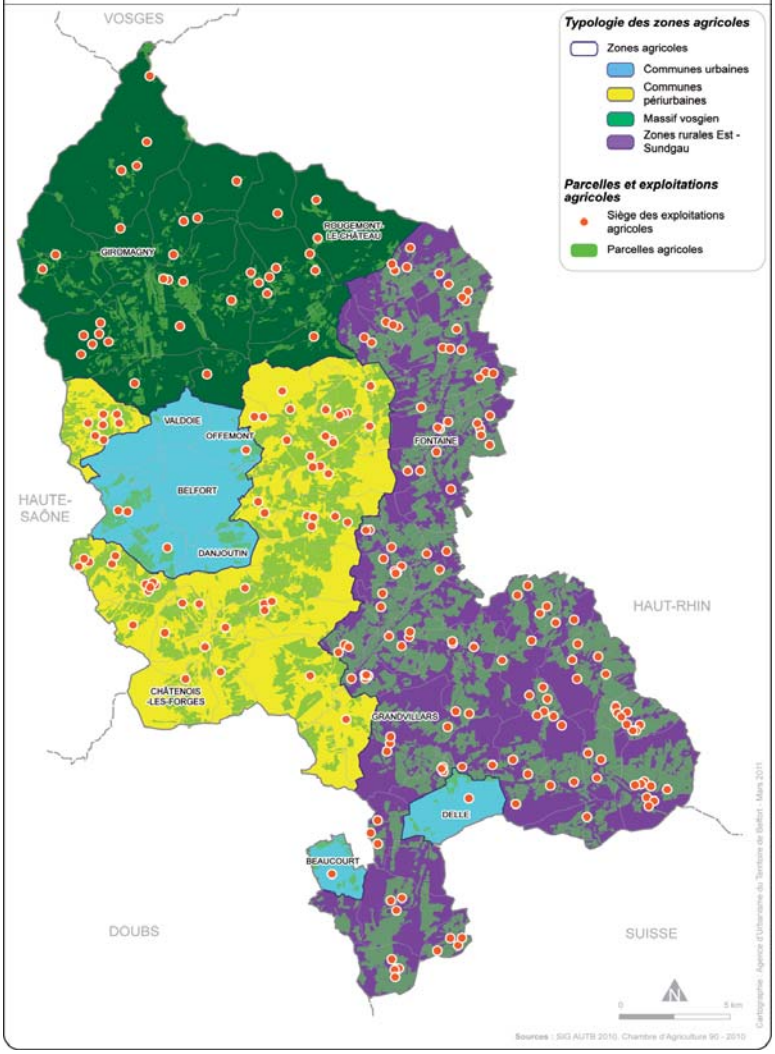
9 communes sont concernées, représentant 668 ha de SAU, soit 10 % de la surface totale de la zone et 4 % de la SAU du département (déclarée à la PAC). Le secteur a perdu environ 12 % de sa surface agricole en 10 ans et 87 % de ses exploitations. Seules cinq exploitations sont encore présentes sur ce secteur (3 fermes équestres, 1 éleveur laitier et caprin).
L'agriculture est en très fort déclin, en raison d'un développement important de l'urbanisation. Quelques exploitations sont tout de même viables et dynamiques.
L'enjeu principal de l'agriculture au sein des communes urbaines concerne la pérennité de l'activité agricole au regard de la pression exercée par l'urbanisation (perte de terres agricoles, morcellement, conflit de voisinage, difficultés de circulation routière, …).

• Zone 2 : Les communes périurbaines

29 communes sont concernées, pour une SAU de 4 980 ha, soit 35 % de la surface totale et 27 % de la SAU du département (déclarée à la PAC). En 10 ans, le secteur a perdu 8 % de sa surface agricole et près de 66 % de ses exploitations agricoles. 57 exploitations sont présentes sur cette zone.
L'agriculture est de type polyculture et élevage, principalement laitier. Plusieurs exploitations de ce secteur sont dynamiques et gérées par de jeunes agriculteurs qui ont su développer leur activité de polyculture/élevage ou mettre en place des activités diversifiés (vente directe à la ferme, transformation fromagère, …) profitant ainsi de la proximité urbaine. Toutefois, la part de pluriactifs et de chefs d'exploitation en fin de carrière est importante ce qui va entraîner une libération de foncier et de nouvelles installations.

L'avenir de l'agriculture est en jeu face au phénomène de périurbanisation et d'étalement urbain qui consomme de nombreuses terres agricoles, qualifiées de bonne qualité au sein de cette zone. La préservation de ces espaces agricoles en tant qu'espaces ouverts est, par ailleurs, essentielle pour maintenir une coupure verte entre les espaces urbanisés.

> IDENTIFICATION DES ZONES AGRICOLES



Libellé	Surface agricole déclarée à la PAC	Nombre d'exploitations agricoles	Caractéristique principale
Zone N° 1 : Communes urbaines	668 ha	5	Zone où l'agriculture est quasiment inexistante
Zone N° 2 : Communes périurbaines	4 980 ha	57	Zone agricole encore stable mais avec de forts risques de mutations rapides
Zone N° 3 : Communes du Massif Vosgien	1 640 ha	37	Zone agricole avec risques de déprise, soumise à des contraintes naturelles fortes
Zone N° 4 : Communes du Sundgau – Zone rurale Est	11 200 ha	136	Zone agricole dynamique et stable
TOTAUX	18 488 ha	235	

Source : Chambre d'Agriculture du Territoire de Belfort - 2008

• Zone 3 : Le Massif Vosgien

17 communes sont concernées, pour une SAU de 1 640 ha, soit 10 % de la surface totale et 9 % de la SAU du département (déclarée à la PAC). C'est le secteur qui enregistre la perte de SAU la plus importante sur les 10 dernières années, à savoir près de 20 % de ses surfaces agricoles. 37 exploitations agricoles sont recensées sur ce secteur, effectif en baisse de 70 % en 10 ans.

Dans le secteur du massif vosgien, aux reliefs très contrastés et où la forêt et les zones humides sont très présentes, les exploitations agricoles sont peu nombreuses et de faible superficie (20 ha en moyenne). La part d'exploitations gérées par des pluriactifs est importante. La production principale est l'élevage de bovin allaitant et d'ovins. La gestion des parcelles dans ce secteur est relativement extensive compte tenu des contraintes parcellaires et climatiques.

Dans le secteur du piémont vosgien, de relief plus doux, l'agriculture est bien présente avec des exploitations plus importantes (50 ha). La production principale est l'élevage de bovin viande associé à la culture de prairies.

Le maintien de l'agriculture au sein du massif vosgien est primordial pour éviter la fermeture du paysage liée à une emprise forestière sur des espaces agricoles ouverts. Ce secteur offre également des opportunités en matière de développement touristique.

• Zone 4 : Le Sundgau – Zone Rurale Est

47 communes sont concernées, pour une SAU de 11 200 ha, représentant 46 % de la surface totale de la zone et 61 % de la SAU du département (déclarée à la PAC). Ce secteur enregistre une très faible perte de sa SAU (2 %) mais 50 % des exploitations ont disparu en 10 ans. 136 exploitations agricoles sont encore présentes sur ce secteur.

Il s'agit d'un secteur agricole dynamique et stable. La majorité des exploitations sont de type polyculture et élevage laitier. On compte également plusieurs élevages ovins et avicoles.

ENJEUX :

Le SCoT est en capacité de contribuer à la pérennisation de l'activité agricole en tant que telle (approche économique de l'agriculture) mais aussi à la valorisation des espaces agricoles en matière de qualité environnementale, de paysage et de cadre de vie. Les documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux doivent permettre l'affectation durable des terres destinées à l'exploitation agricole et la clarification de la localisation des exploitations concernées par des règles de voisinage.

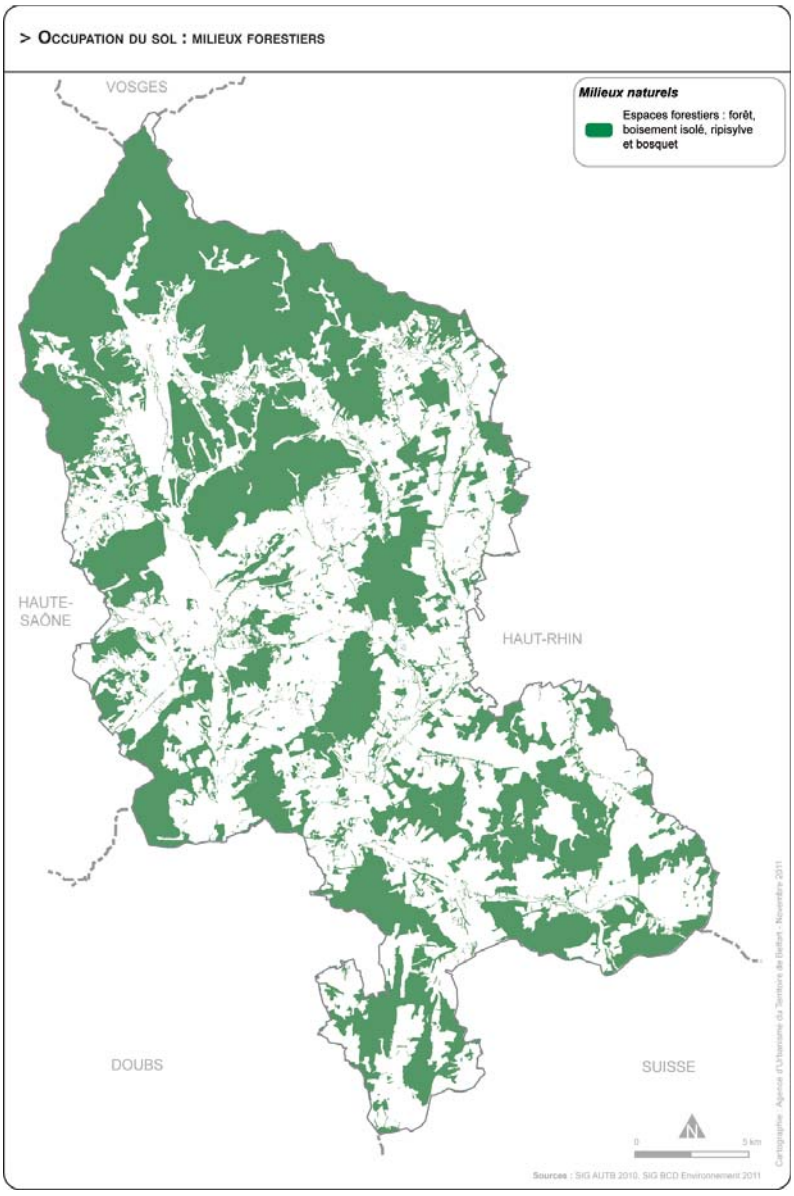
➢ **La durabilité des pratiques agricoles se traduit par la préservation des espaces agricoles, des accès parcellaires et des conditions de circulation fonctionnels, une cohabitation réglementée par des distances d'éloignement mais également par une limitation du mitage (morcellement, grignotage) dû à l'urbanisation et aux projets d'infrastructures de transport.**

➢ **Un maintien des espaces agricoles est également essentiel pour éviter la fermeture des paysages mais en particulier pour conserver un cadre de vie attrayant. L'agriculture est le partenaire n°1 des actions de valorisation environnementale.**

1.4. La sylviculture, une activité sous-valorisée

La forêt couvre 42 % du Territoire de Belfort avec une superficie totale de 26 615 ha. En y ajoutant la numérisation des plus petits boisements, des ripisylves, des bosquets isolés etc., la superficie couverte d'arbres feuillus ou de résineux atteint 36 099 ha (source : BCD-Environnement, 2011).

La forêt domine le nord du département ne laissant que peu de place à l'agriculture et à l'urbanisation confinées dans les fonds de vallées. Elle couvre également de manière marquée les collines sous-vosgiennes, le Sundgau et le centre du département (massif forestier entre Bessoncourt et Fontaine, Grand bois entre Vézelois et Novillard).



➤ **Gestion publique et privée**

55 % de la superficie forestière départementale appartiennent aux collectivités ou à l'Etat soit 14 455 ha en 2010, ratio plus élevé que la part de la forêt publique à l'échelle nationale (25 %) mais relativement similaire à celle du Grand Est.
La forêt publique appartient en majorité aux communes (12 599 ha sur 14 455 ha) avec une surface allant de 4 à 511 hectares, relevant du régime forestier.
En marge de la forêt communale, 1 083 ha sont de la forêt militaire et 773 ha de la forêt de l'Etat.

La forêt privée représente donc 45 % de la surface forestière départementale (12 160 ha) avec deux caractéristiques distinctes :

- un morcellement particulièrement marqué de la « petite » forêt privée avec plus de 9 000 propriétaires dont 81 % possèdent moins de 1 hectare, facteur explicatif d'une sous-valorisation de la production forestière ;

- de grandes unités de gestion (36) qui contribuent à la production de bois, à sa filière et aux fonctions environnementale et sociale au même titre que les unités forestières des collectivités. 20 % de la surface forestière privée départementale sont détenus par des propriétaires ayant des surfaces supérieures à 10 ha.

➤ **Multifonctionnalité de la forêt**

Cette ressource territoriale est importante tant pour l'économie de la filière bois que pour sa contribution à la préservation de la biodiversité et à ses fonctions récréatives. En effet, la forêt est multifonctionnelle :

- une fonction de production :

La filière sylvicole se caractérise par une production de bois d'œuvre et de chauffage. La filière « bois » du département n'est pas très développée et compte trois scieries de taille modeste (Buc, Lepuix-Gy et Réchésy) complétées par le « pôle bois » de Froidefontaine qui transforme la matière première pour le bois d'œuvre. A Faverois, est installée une entreprise de déchiquetage des branches et de souches afin de fournir des plaquettes pour les chaufferies à bois.

Dans les années à venir, le bois est amené à jouer un rôle important dans la construction à basse consommation puis à énergie positive ainsi que dans la production de chaleur puisque le Grenelle de l'Environnement s'appuie fortement sur la forêt comme ressource renouvelable autant pour la construction que pour l'énergie. Chaque année, pour le département, environ 60 000 m3 de bois des forêts des collectivités et de l'Etat sont mobilisés pour une recette équivalente à 1,5 voire 2 millions d'euros pour les communes. Le bénéfice moyen est d'environ 50 à 100 euros/ha/an.

- une fonction environnementale et sociale :

Les massifs forestiers constituent dans la plupart des cas des réservoirs de biodiversité (trame verte) et des lieux d'aménités périurbains ou de tourisme et de loisirs. Ils font partie du paysage quotidien et constituent plus largement les lieux d'attractivité pour le développement touristique du département.

- une fonction de protection, contre l'érosion des sols essentiellement au Nord du Département.

Mais des pressions sur ces massifs subsistent : fragmentation des massifs par les infrastructures, dérangement des espèces animales et ponctuellement, grignotage des lisières forestières.

ENJEUX :

➢ **La forêt ayant des vocations et des utilisations multiples (production et valeur économique, réservoir de biodiversité et fonctionnement de la trame écologique, paysage identitaire vecteur d'aménités), l'enjeu consiste à maintenir et à concilier ces fonctions.**

➢ **Le développement de l'habitat, des activités et des infrastructures de transport fragmentent les espaces forestiers et pèsent sur le maintien des lisières. Une prise en compte de la forêt dans les stratégies d'aménagement du territoire est essentielle.**

2. Les mutations des espaces naturels, agricoles et forestiers à destination des surfaces artificialisées.

Les occupations du sol sont en perpétuelle évolution et c'est là une justification fondamentale de l'aménagement du territoire de proposer les justes équilibres entre les changements d'affectation. Du point de vue environnemental, le problème foncier se pose en terme d'artificialisation, c'est-à-dire d'installation de formes d'occupations du sol causes de disparition à long termes de la fonction biologique. Conformément aux attentes réglementaires, le SCoT établit un bilan de la décennie achevée (2000-2010) des espaces artificialisés, dont il analyse les usages nouveaux et les usages impactés.

2.1. La vocation nouvelle des espaces artificialisés

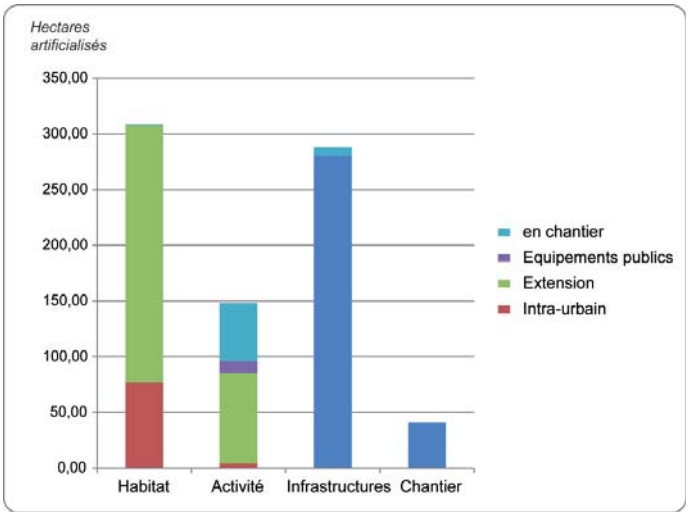
Sur la période 2000-2010, le travail de photo-interprétation a permis d'identifier 782 hectares artificialisés ou (7,82 km²) sur l'ensemble du Territoire de Belfort soit 1,3 % des 610 km² de la surface départementale.

Sur ce total, près de 660 hectares (85 %) ont donné lieu à une extension de l'emprise urbaine, et 180 hectares (15 %) peuvent être considérés comme de la densification.

L'artificialisation des espaces naturels, agricoles (agro-naturels) et forestiers est en 2010 dédiée majoritairement et dans des proportions assez équilibrée à l'habitat et aux infrastructures, secondairement, aux activités.

Pour certains chantiers (superficie totale de 41 ha), la destination après 2010 (après T0) n'est pas connue, notamment pour les chantiers liés à la LGV (plateforme/dépôt). Ils feront certainement l'objet d'une restitution naturelle à l'issue des travaux.

Répartition des surfaces artificialisées entre 2000 et 2010 selon la destination (habitat, activités, ...)



Source : AUTB mars 2011

- **Une décennie marquée par les infrastructures de grande ampleur**

Sur les 782 hectares artificialisés sur la période 2000-2010, 281,5 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers l'ont été en vue de la réalisation d'infrastructures et d'espaces associés.

Ces infrastructures constituent des événements exceptionnels en matière de consommation de l'espace, la Ligne à Grande Vitesse (LGV) représente 153,37 ha d'espaces artificialisés et 89,31 ha pour la N1019.

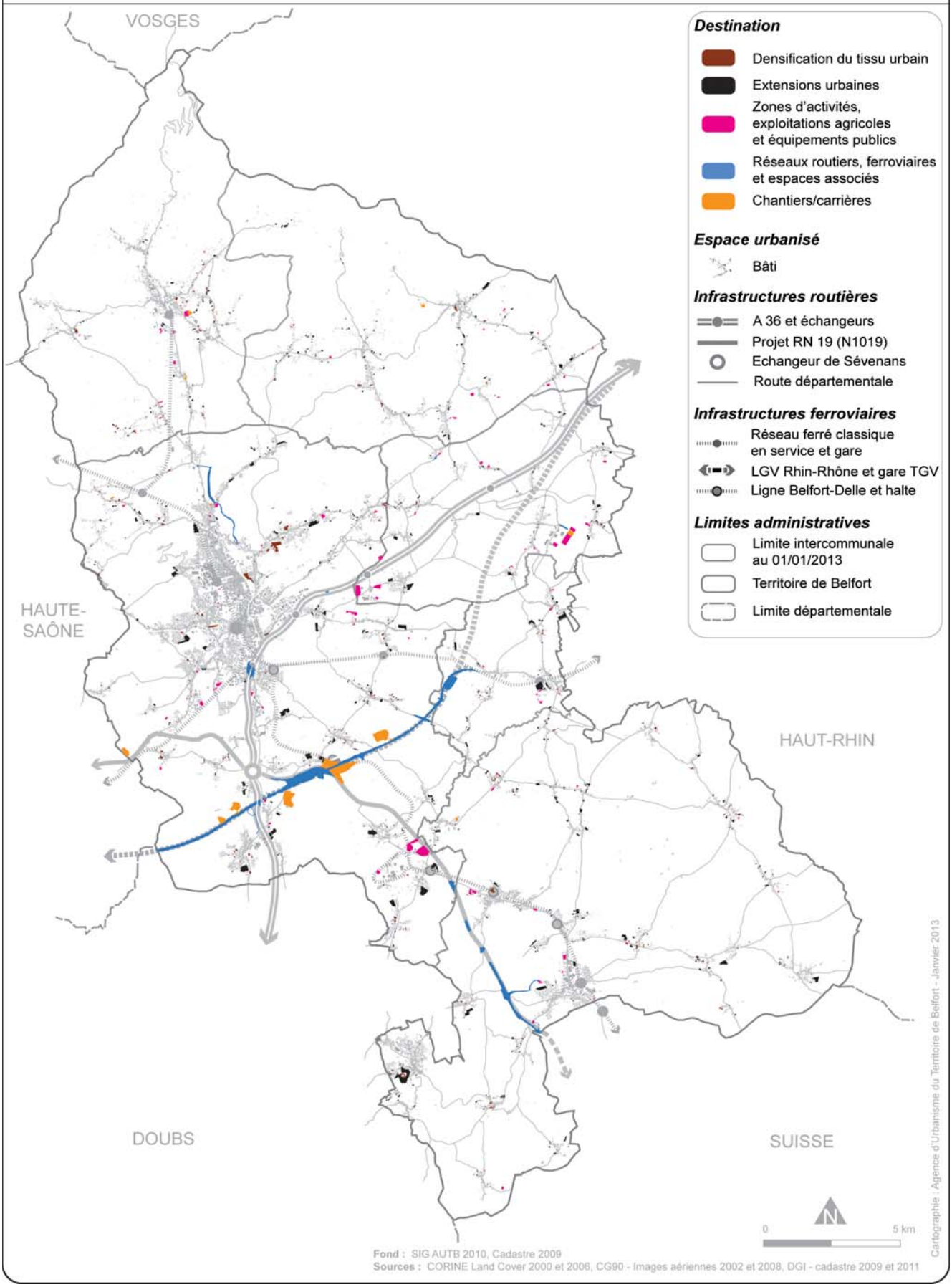
La décennie 2010-2020 verra dans une moindre mesure, la poursuite de ces infrastructures en particulier avec la 2ème tranche de la LGV et l'échangeur de Sévenans.

Répartition des surfaces artificialisées entre 2000 et 2010 par intercommunalités selon la destination

	HABITAT				ACTIVITES/EQUIP. PUBLICS				INFRASTRUCTURES			CHANTIER	CARRIERE	TOTAL
	dans emprise urbaine	hors emprise urbaine	chantier	Total	dans emprise urbaine	hors emprise urbaine	chantier	Total	Infra.	chantier	Total	Total	Total	
CAB	37,61	98,62	0,43	136,66	3,82	35,33	50,46	89,61	194,96	7,35	202,31	32,27	5,12	**465,97**
CCPSV	6,74	21,52	-	28,26	0,00	5,70	0,00	5,70	0,04		0,04	1,62		**35,62**
CCT	3,48	19,11	-	22,58	0,53	28,16	3,17	31,87	2,26		2,26			**56,71**
CCHS	10,32	10,55	0,35	21,22	0,35	6,47	1,97	8,79	0,00		0,00	0,80		**30,81**
CCST	15,98	60,78	0,16	76,92	1,55	11,61	-	13,16	44,88		44,88	1,11		**136,07**
CCBB	2,83	20,13	-	22,96	-	2,33	-	2,33	31,98		31,98			**57,26**
Territoire de Belfort	**76,95**	**230,71**	**0,94**	**308,60**	**6,25**	**89,61**	**55,60**	**151,46**	**274,11**	**7,35**	**281,46**	**35,79**	**5,12**	**782,43**

Source : AUTB mars 2011

> Mutation des espaces naturels, agricoles et forestiers : surfaces artificialisées entre 2000 et 2010



Fond : SIG AUTB 2010, Cadastre 2009
Sources : CORINE Land Cover 2000 et 2006, CG90 - Images aériennes 2002 et 2008, DGI - cadastre 2009 et 2011

- **Le développement de l'habitat**

L'artificialisation d'espaces agro-naturels et forestiers (espaces verts en urbains) pour de l'habitat en intra-urbain est estimée à 77 ha, soit 25 % de la totalité des 308 hectares. Ne sont pas pris en compte les projets de réhabilitation puisqu'ils ne font pas l'objet d'une artificialisation (bâti déjà existant).

L'extension urbaine représente quant à elle 230,71 hectares, caractérisés par une forme de saupoudrage sur tout le département. Ces extensions ont généré près de 2 000 logements (près de 25 % des 8 500 logements produits en tout), soit un ratio de 1 200 m2 par logement. Ces propositions varient fortement d'un secteur à l'autre, avec une consommation foncière supérieure hors de la CAB, où pour 3 000 logements produits, 31 % le sont hors de l'emprise urbaine avec 1 400 m2 par logement.

- **L'évolution des zones d'activités**

151,5 ha (dont 55,6 en chantier) concernent des activités. Au sens d'activité, sont pris en compte les zones industrielles et commerciales, les exploitations agricoles et les équipements publics (école, maison de retraite, gymnase, STEP, …). Les communes de Bessoncourt (11 ha), Fontaine (15,6) et Bourogne (21 ha) représentent 50% de la surface nouvellement affectée aux activités sur la période.

2.2. L'usage antérieur des espaces artificialisés

De manière générale, les espaces artificialisés le sont au détriment des espaces agro-naturels pour 63 % et des espaces forestiers pour 37 %. Si l'on retire les infrastructures dites « exceptionnelles », de « grande envergure » (RN 1019 et LGV) et les chantiers associés, l'artificialisation a utilisé 80 % de surfaces agro-naturels et 20 % de forêts. Les espaces agricoles constituent « la réserve foncière » pour l'artificialisation, ce qui s'explique par l'organisation territoriale des communes où la forêt reste éloignée des limites urbaines traditionnelles.

Répartition des surfaces artificialisées entre 2000 et 2010 selon leur usage antérieur (agricole, forestier, ...)

	HABITAT	ACTIVITES/EQUIP. PUBLICS	INFRASTRUCTURES	CHANTIER	CARRIERE	TOTAL
Espaces naturels, agricoles et forestiers	308,60	151,45	281,47	35,79	5,12	782,43
Espaces agricoles et naturels	264,72	139,18	79,00	*1,62*	*5,12*	489,64
Espaces forestiers	43,88	11,32	202,47	*33,38*	0,00	291,05
Eau	0,00	0,95	0,00	*0,80*	0,00	1,74

Source : AUTB mars 2011

ENJEUX :

➢ **Quelles limites à l'expansion urbaine, à la fragmentation des espaces par les infrastructures ? La pression urbaine des communes de petite taille ou éloignées des centres urbains sera peut-être moindre dans les années à venir au vu des coûts de déplacements.**

➢ **Est-ce l'étalement urbain qui permet de conserver le niveau démographique d'une commune et son cadre de vie ?**

➢ **La fragmentation des espaces naturels et agricoles impacte fortement la biodiversité où il sera nécessaire de trouver des actions compatibles entre la trame verte et bleue et le développement de l'urbanisation.**

➢ **Le développement commence dans la valorisation de l'existant et dans l'exploitation des possibilités constructives internes aux espaces bâtis continus… cette règle de bon sens reste insuffisamment mise en application.**

➢ **Les opérations d'ensemble sont susceptibles d'avoir un effet structurant de plus en plus important. Chacune d'entre elle est l'opportunité d'un travail d'intégration et de conception :**

- **Globalement : quelle que soit leur taille, les opérations confortent les dynamiques voulues pour atteindre les équilibres au sein d'un même bassin de vie.**
- **Localement : tout projet se localise dans un contexte précis dans lequel il doit constituer un facteur d'équilibre du point de vue social et urbanistique. Le facteur temps doit être pris en compte.**
- **Pratiquement : le concept d'urbanisation doit intégrer une dimension environnementale responsable au regard des consommations énergétiques et des économies de fonctionnement. Les documents d'urbanisme sont un moyen très largement sous-exploité dans ce sens.**