

VILLE DE BELFORT

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE III

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PLU ARRÊTÉ
PAR DÉLIBÉRATION EN DATE DU 25 SEPTEMBRE 2019



SOMMAIRE

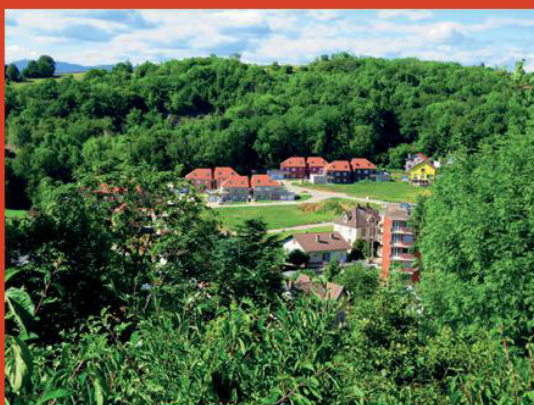
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PATRIMONIALES	3
ORIENTATION PATRIMONIALE N°1 : PROTECTION DU PATRIMOINE VERT ET NON BÂTI	5
I - Les grandes entités naturelles	6
II - Les éléments de nature inclus dans l'urbain	8
III - De nécessaires exigences qualitatives dans les projets	9
ORIENTATION PATRIMONIALE N°2 : PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI	11
I - Les vues remarquables	12
II - Les ensembles urbains	13
III - Les villas et immeubles	14
IV - Le patrimoine industriel	16
V - Le patrimoine courant	18
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES	19
ORIENTATION SECTORIELLES N°1 : SITE DE L'ANCIENNE LAITERIE	21
ORIENTATION SECTORIELLE N°2 : SITE DE L'ANCIEN HÔPITAL	25

VILLE DE BELFORT

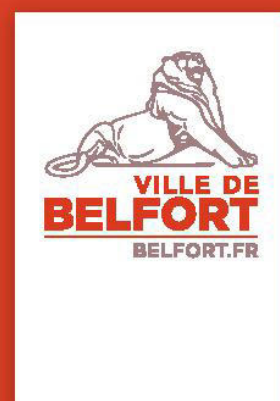
PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE III.1

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PATRIMONIALES

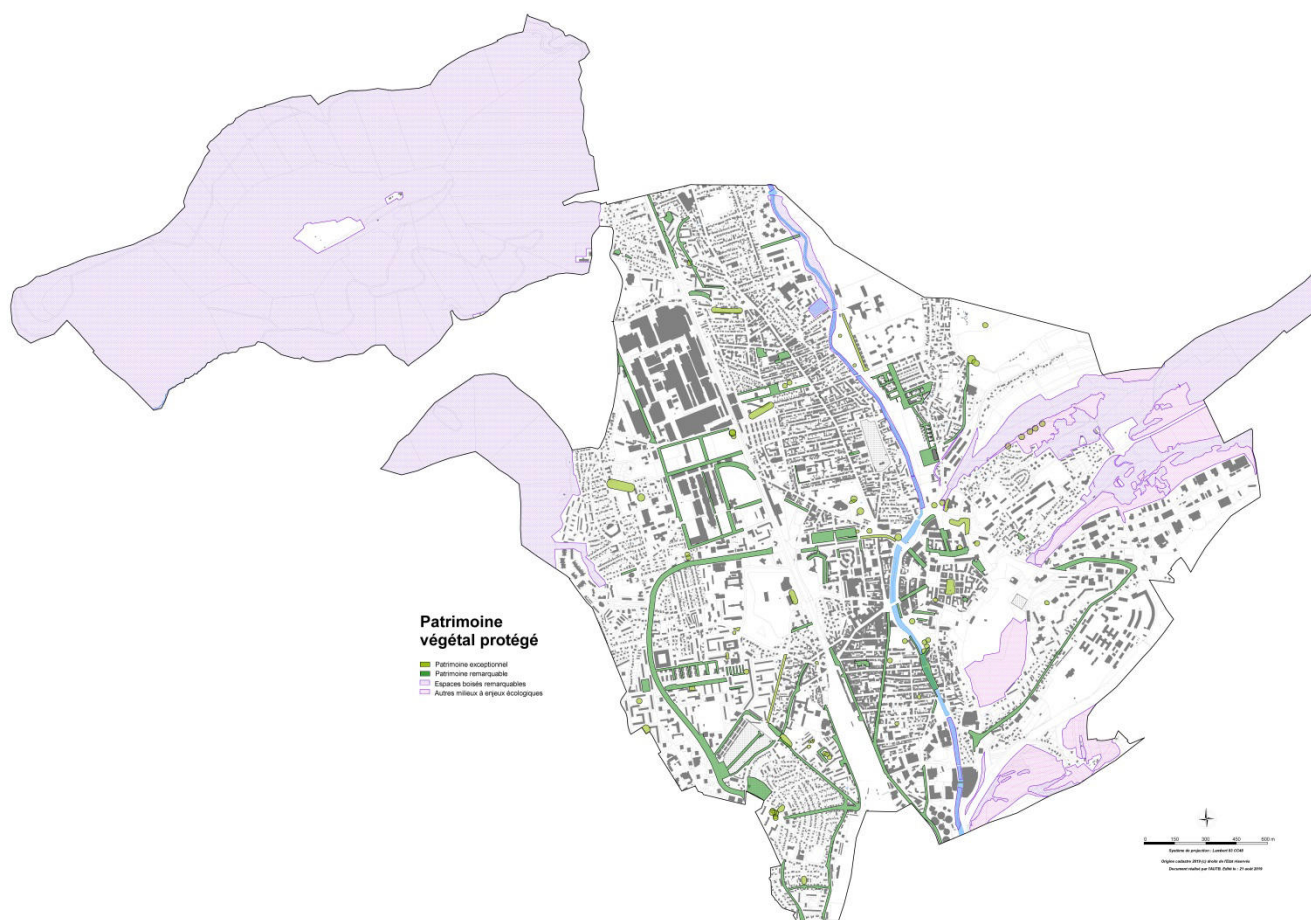


PLU ARRÊTÉ
PAR DÉLIBÉRATION EN DATE DU 25 SEPTEMBRE 2019



ORIENTATION PATRIMONIALE N°1 : PROTECTION DU PATRIMOINE VERT ET NON BÂTI

La trame naturelle globale



L'application de l'AXE 2 du PADD « L'écologique : vivre en citoyen responsable » et particulièrement son objectif 2.2. « Affirmer dans la ville une trame naturelle globale », prend corps dans le PLU au moyen de nombreuses dispositions qui risqueraient de paraître techniques et sans lien général, si une OAP ne venait en reconstituer la cohérence d'ensemble. Elle expose la logique de convergence et de complémentarité des dispositions du PLU.

- Le PADD exprime la volonté d'un travail de convergence et de connexion de la composante naturelle. En effet, les espaces naturels présents sur le ban communal sont très divers : les grandes entités régionales structurantes (le Salbert, les hauteurs de la Justice), le cours de la Savoureuse qui traverse la ville moyennant des séquences variées, un grand nombre d'éléments ponctuels, comme certains parcs, jardins, arbres isolés, tous d'un grand intérêt dans leur contexte. Les études environnementales ont montré la diversité et le gisement important d'éléments de nature *intra muros*. Dès lors qu'ils sont assemblés et pris en compte globalement,

ceux-ci sont à même de constituer un patrimoine de nature en ville justifiant une préservation forte.

- Le PADD exprime encore la volonté d'un travail dans le temps long. Les éléments de nature demandent de la durée pour prendre leur ampleur. En milieu urbain, ils peuvent inversement disparaître très vite, justifiant ainsi des dispositions précises de préservation. Le patrimoine naturel urbain est exposé à un risque du « grignotage » imperceptible quand il se produit, mais à terme capable de faire disparaître beaucoup du patrimoine naturel. Le PLU est un moyen efficace de protéger dans le temps les éléments existants, comme il permet d'investir pour le futur par des créations d'espaces, d'introduire des règles d'urbanisation plus riches dans leur contenu naturel. La préservation va ici de pair avec l'apport des éléments d'avenir.

La trame écologique inscrite dans le PLU est unique, quoique structurée sur trois niveaux d'intervention :

- les grandes unités naturelles,
- les éléments de nature en ville,
- les exigences naturelles dans l'urbanisation à venir.

I - LES GRANDES ENTITES NATURELLES

Les grandes entités naturelles sont structurantes en terme de zonages reportés au plan et réglementées par le PLU. Elles sont classées N, Nl, Na, Nj, Nu.

Les zones naturelles principales forment de grands espaces, systématiquement prolongés au-delà des limites communales, à savoir les zones N strictes (640 ha) et les zones N indicées (133 ha). Au total pour 47% du ban communal.

Les grandes entités classées N, voient leur caractère naturel affirmé. Les possibilités d'aménagement y sont fortement restreintes. Ce sont à l'ouest, l'ensemble du Salbert et du Mont et à l'est, les hauteurs de la Justice et des Perches. Les forêts sont, en outre, largement soumises à l'application du régime forestier. Sont encore associées à ce classement les surfaces en eau et leurs abords : le cours de la Savoureuse, l'étang Bull.

Autres grands ensembles naturels, les zones Nl se différencient des précédentes du fait de leur fonction d'accueil d'aménité. Ces lieux sont ouverts au public avec certains aménagements ponctuels convenablement intégrés, qui concourent à l'agrément des lieux. Des stationnements, des accès, des promenades, des jeux de plein air, des aires de pique-nique, du mobilier... sont autorisés. On mentionnera les abords de l'étang des Forges, la partie sommitale de la Citadelle, du Salbert, le Fort Hatry...

Les zones Na, Nj et Nu correspondent respectivement aux fonctions de terrain d'accueil des gens du voyage, de jardins ouvriers et de la mosquée de Belfort.

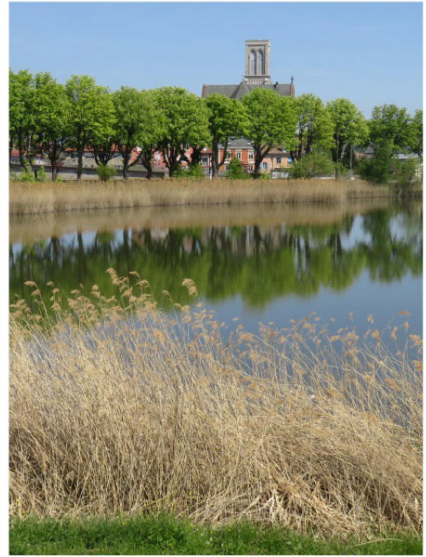
Dans ces zones N, des extensions réduites de constructions existantes ou des aménagements de type cabanes de jardiniers, aménagements de locaux techniques sont possibles sous conditions.



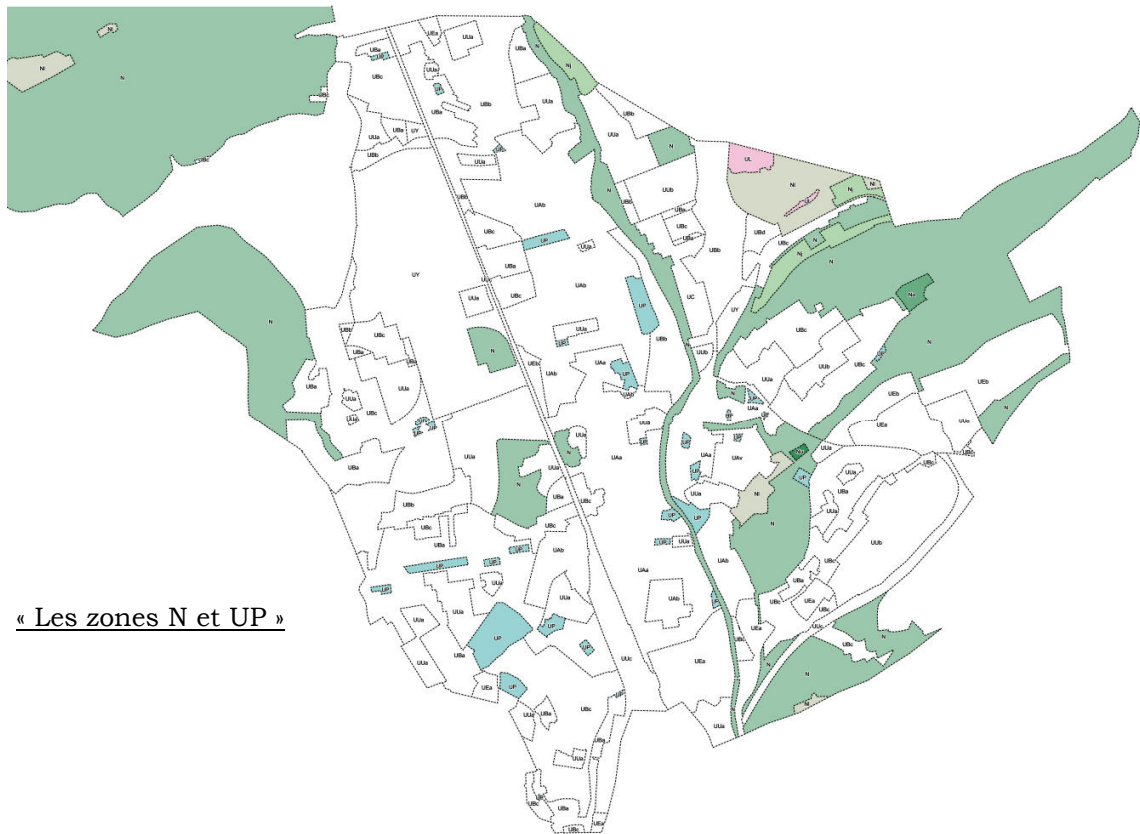
| quartier du Mont au pied du massif boisé



| coteaux boisés de la Miotte et des Perches



| l'étang Bull, une pause naturelle en pleine ville



« Les zones N et UP »

II - LES ELEMENTS DE NATURE INCLUS DANS L'URBAIN

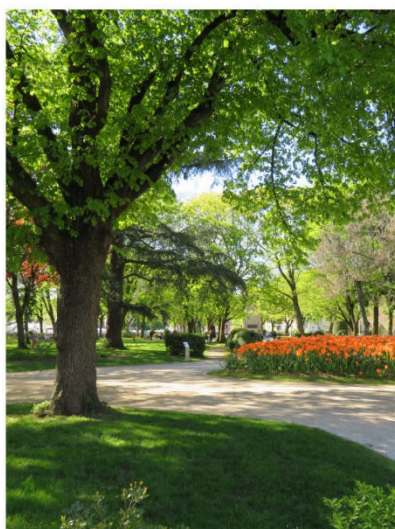
II.1 Les zones dédiées

Zonage et règlement établissent les zones UP et UL au sein du tissu urbain.

Les parcs, classés UP, représentent 14 ha. Il en existe 29 unités comprises entre 7 ha et 1,7 ha. Les cimetières, classés également UP, sont identifiés à des espaces naturels (11 ha).

Le terrain de camping et la base nautique revêtent un caractère naturel bien que rattaché à un zonage urbain (UL). De même les stades de plein air, superficies en pelouse cultivée, sont classés, quant à eux, dans la catégorie « équipements » (UUa).

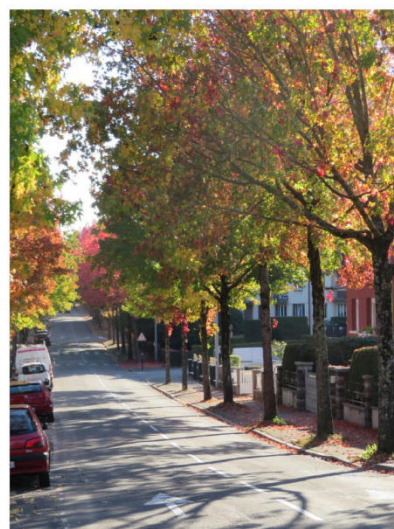
Les éléments de nature en ville sont par définition plus ponctuels, modérément ou peu étendus et présentant rarement des milieux diversifiés. Si les fonctions biologiques peuvent être partiellement réelles, elles deviennent efficaces par un effet de mosaïque. En tant que tels ces éléments sont dispersés et répartis comme une trame de points qui permet une mise en réseau. A partir des jardins publics, des arbres d'alignement, des espaces végétalisés, de certains équipements sportifs, des cimetières, mais aussi des jardins privés et des plantations présentes sur les parcelles... des fonctions de pollinisation, de réserve de graines, d'accueil de l'avifaune, des insectes, de petite faune terrestre restent actives dans l'espace urbain. De manière subsidiaire, les éléments de nature sont des éléments de confort et de santé qui fixent les poussières, protègent de la chaleur, atténuent le bruit, contribuent à l'embellissement et à l'apaisement.



| parcs, squares et jardins assurant des poches relais de nature dans le tissu urbain



| des arbres isolés d'exception



| alignements d'arbres surlignant certaines voies ou accompagnant des perspectives

II.2 Les protections

L'approche patrimoniale des éléments végétaux urbains est matérialisée par des mesures de protections introduites dans les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP). En fonction de leur niveau d'intérêt, les unités répertoriées du patrimoine végétal bénéficient d'un régime de protection différencié :

- le *patrimoine végétal exceptionnel* localisé sur le plan ne peut être ni abattu, sauf cas de force majeure (avec obligation de plantation pour reconstitution spécifique), ni menacé par une intervention proche ;
- le *patrimoine végétal remarquable* répertorié bénéficie d'une protection identique à la nuance que des interventions de voirie publique pourraient les modifier, avec toutefois obligation d'un remplacement approprié à une nouvelle configuration ;
- les *sujets végétaux des groupes scolaires et des enceintes sportives*, qui sont liés au patrimoine de ces équipements publics, sont protégés.

Pour des raisons de sécurité relative aux chutes d'arbres, les franges forestières bénéficient d'une mise à distance de 30 m de toute nouvelle construction.



III - DE NECESSAIRES EXIGENCES QUALITATIVES DANS LES PROJETS

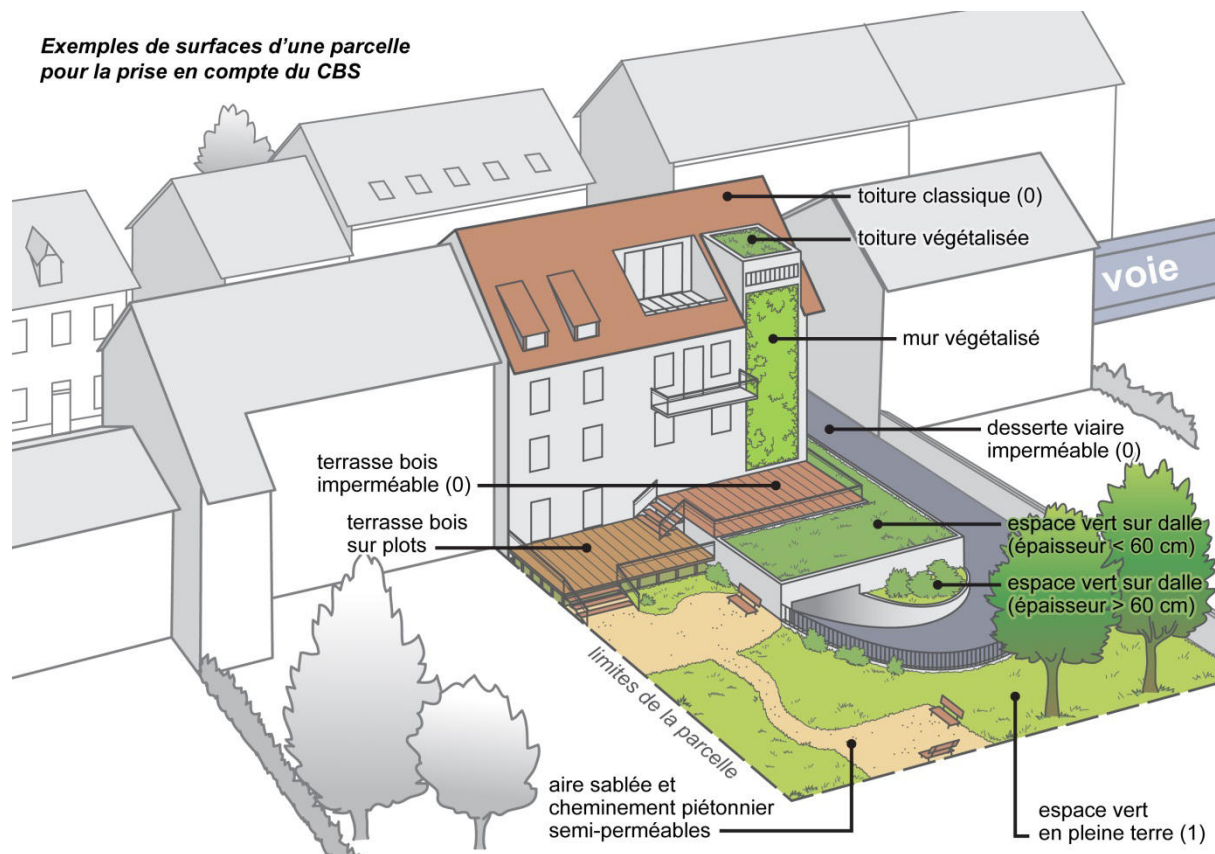
L'urbanisation à venir est un excellent levier d'enrichissement de la trame naturelle diversifiée et urbaine. Elle apporte un renouvellement dans la durée et dans la forme des constructions, lesquelles peuvent intégrer des dispositions environnementales nouvelles. Le volet réglementaire du PLU établit des exigences propres à certaines zones et à certains types de réalisations. La principale innovation tient dans l'instauration d'un coefficient de biotope par surface (CBS) et réitère des obligations particulières de plantation.

III.1 Instauration d'un coefficient de biotope par surface (CBS).

Ce coefficient vise à réduire l'imperméabilisation des sols et favorise un aménagement végétal porteur de biodiversité. Le calcul du coefficient affecté à une autorisation de bâtir ou d'aménager intègre une analyse de la totalité des surfaces et de leur traitement en terme végétal. Ainsi les surfaces semi-perméables, toitures végétalisées, espaces verts sur dalle... et les sols laissés en terre, sont associées pour atteindre un objectif plus ambitieux que par la seule limitation des emprises bâties.

Le CBS permet d'établir un cadre de référence pour la végétalisation des projets et de prendre en compte l'ensemble des éléments techniques participant au maintien de la perméabilité des sols. Ainsi, le CBS définit une proportion minimale des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale d'une unité foncière. Un objectif minimal de réalisation dudit CBS est fixé par zone en fonction de la typologie des terrains* et des constructions ou ouvrages.

L'application du CBS est transversale car elle concerne l'ensemble des zones du PLU. C'est pourquoi les dispositions générales en précisent l'application dans leur article 14. Le CBS est toutefois modulé en fonction de la nature plus ou moins dense du tissu urbain. Des variations sont intégrées au règlement. Il est dans certains cas exigé qu'un minimum de pleine terre soit conservé.



III.2 Autres règles particulières de traitement végétal

Diverses autres mesures systématiques sont insérées dans le règlement (dispositions générales et règles des zones), pour améliorer la présence de végétal.

Les aires de stationnement découvertes doivent recevoir un aménagement paysager et être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places.

Les surfaces situées en avant des constructions laissant un espace avec l'alignement de voirie doivent être végétalisées afin de contribuer à un paysage urbain adouci.

Des surfaces diverses laissées non construites (talus, espaces libres non affectés) doivent revêtir un caractère végétal.

ORIENTATION PATRIMONIALE N°2 : PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI

Le patrimoine urbain, au centre de la dynamique « histoire-art-culture »

Le patrimoine est un enjeu grandissant, parce que la ville et les pratiques évoluent vite et que l'on saisit mieux en parallèle ce qui fait la force du passé et des lieux de la ville. C'est pourquoi le patrimoine bâti, le patrimoine urbain, sont ou deviennent des valeurs collectives sociales fortes, assises sur un rapport quotidien visible et concret dans la ville. Par ailleurs, le rapport entre références historiques et maintien physique assure une base au développement touristique, autre enjeu à la fois culturel et économique pouvant à son tour ré-affirmer la force que constitue le patrimoine local.

La commune de Belfort est riche d'une variété d'éléments qui contribuent à son image et qui définissent son patrimoine local.

Parmi ces éléments, quelques-uns sont des monuments historiques classés ou inscrits, donc reconnus nationalement, soumis à des contraintes réglementaires et participant à l'attrait touristique de la ville, d'autant plus que plusieurs d'entre eux sont concentrés dans la Vieille-Ville au pied de la citadelle de Vauban.

Cependant, la richesse du patrimoine belfortain ne se limite pas aux monuments historiques ; le reste est moins visible, quelque peu éparpillé dans la ville et échappe à toute mesure spécifique qui pourrait lui être appliquée précisément au titre de patrimoine, en vue d'une meilleure valorisation.

Le présent PLU de Belfort vise à corriger cette situation. D'une part, il remet en lumière ce qui, aujourd'hui, fait patrimoine dans la ville. D'autre part, il identifie un panel d'objets patrimoniaux (tout n'a pas été retenu, parce que tout ne se vaut pas et aussi dans l'optique du maintien d'une certaine flexibilité de l'urbain) pour lesquels il propose un cadre réglementaire de préservation et de valorisation.

Il ne s'agit pas de simple conservation en l'état — raccourci encore trop fréquent quand il est question de patrimoine —, puisque ceci n'apporte rien ni à l'objet patrimonial lui-même ni à la ville. Il s'agit bien de mesures visant le respect, la préservation et la valorisation du patrimoine.

Le sujet du patrimoine au sens large est présent dans le PADD au travers de son Axe 1 :

- Valoriser le patrimoine pour engager la ville dans la dynamique Histoire-Art-Culture (objectif 1.2)
- Le patrimoine emblématique (orientation 1.2.1)
- Le patrimoine urbain dans son ensemble (orientation 1.2.2)
- Assurer la qualité des paysages (objectif 1.3)
- Le grand paysage (orientation 1.3.1)
- Les entrées de ville et les points de vue en mouvement (orientation 1.3.2)
- Le respect de l'identité des quartiers : vocations et formes (orientation 1.4.1).

À l'articulation entre les intentions du PADD et les outils de mise en œuvre du règlement, l'OAP patrimoine thématique « Patrimoine bâti » a pour ambition de présenter et d'exprimer les orientations retenues dans le PLU visant la pérennisation du patrimoine local, excepté le patrimoine naturel (végétal), ce dernier faisant l'objet d'une deuxième OAP thématique spécifique.

La présente OAP thématique « Patrimoine urbain » porte sur cinq domaines du patrimoine :

- les vues remarquables,
- les ensembles urbains,
- les villas et immeubles,
- le patrimoine industriel.
- le patrimoine courant

I - LES VUES REMARQUABLES

Les vues remarquables s'inscrivent dans le cadre du paysage.

Le diagnostic mentionne le paysage et ses vues diverses (vues sur ou depuis le grand paysage, points de vue hauts de type terrasse et belvédère sur la ville, vues naturelles, vues urbaines, leur catégorie : panorama, cône de vue, ou point de vue perspectif...) comme participant à l'identité de la ville et faisant patrimoine. Les vues urbaines ont été développées au travers d'un document disponible en annexe qui inventorie près de 170 vues marquant le paysage de la ville par des éléments de repère ou par leur valeur symbolique et identitaire de Belfort.

Parmi ces vues identifiées, 40 sont retenues pour leur importance et leur sensibilité dans le contexte urbain. Elles constituent des « vues remarquables » pour lesquelles le PLU vise la pérennisation dans la ville. Pour cela, une mesure de vigilance et de protection est prescrite pour veiller à l'interdiction de constructions ou de plantations amenées à créer une gêne visuelle aux vues remarquables. Cette mesure réglementaire est inscrite dans les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP), à la section IV dédiée au patrimoine. Une annexe de ces PAP en dresse la liste et la cartographie.



| *points de vue perspectifs sur des symboles de la ville*



| *cônes de vue dégageant l'espace sur des monuments particuliers*



| *panoramas aux vues confortables dans lesquels apparaît un sujet urbain*

II - LES ENSEMBLES URBAINS

Les ensembles urbains résultent d'opérations d'urbanisme à la fois cohérentes par leur style et marquantes dans la construction de Belfort. Ce sont des unités de lieux dans lesquels des constructions sont organisées selon un schéma précis avec la déclinaison le plus souvent d'un modèle architectural (ou plusieurs) qui en assure l'esprit d'ensemble. Les ensembles urbains sont variés, allant des cités ouvrières et cités-jardins à de petits groupes d'immeubles proches, composés, issus de la même opération immobilière, en passant par des lotissements contemporains.



| cités ouvrières et cités-jardins



| ensembles architecturaux



| unités de lotissements contemporains

Pour éviter que l'harmonie de ces quartiers ou groupes cohérents de constructions ne soit petit à petit perdue à cause de transformations ponctuelles, le PLU de Belfort met en place des mesures visant à garantir l'effet d'unité pour seize d'entre eux. Puisque ces ensembles sont différents, les mesures sont adaptées au cas par cas, non seulement pour respecter les effets d'unité et de cohérence propres à chacun, mais aussi pour apporter une souplesse dans la contrainte variable selon les lieux, et ainsi accepter certaines évolutions possibles au regard du confort général d'habitabilité ou d'améliorations énergétiques.

Les Prescriptions Architecturales et Paysagères définissent pour chaque ensemble le niveau de préservation de leur image par l'interdiction ou l'autorisation de travaux de modification portant sur différents éléments caractéristiques : silhouette, gabarit, implantation, volets, menuiseries, toiture, clôtures...

Une annexe dresse la liste des ensembles urbains remarquables avec une rapide description de leurs caractéristiques historiques et urbaines. Ils sont par ailleurs cartographiés pour les situer dans la ville.

III - LES VILLAS ET IMMEUBLES

Outre la Vieille-Ville pittoresque et touristique, Belfort comporte de nombreuses constructions assez remarquables dans leur implantation, leur composition et leurs modénatures de façade sur rue etc... qui sont dispersées dans l'ensemble du tissu urbain. Pour la plupart, il s'agit de constructions édifiées à la fin du XIXe siècle et au début du XXe siècle, où la pierre travaillée en façade est particulièrement présente, agrémentée aussi quelquefois de la brique. Ces bâtiments correspondent soit à des villas patronales, soit à des immeubles ou maisons de ville à l'architecture de style éclectique, art nouveau, néo-haussmannien, art déco ou moderne. Il s'agit aussi de quelques équipements publics ou privés dont l'évidence du caractère patrimonial semble telle que paradoxalement aucune prescription particulière de protection architecturale ne leur a jamais été accordée. Bien que parfois isolées ou 'noyées' parmi les autres bâtiments plus ordinaires, toutes ces constructions remarquables contribuent à qualifier positivement le paysage de la rue ou du quartier dans lequel elles sont situées. Certains bâtiments sont gratifiés d'un label de la Région, mais aucune mesure particulière n'existe jusqu'alors pour maintenir ces atouts dans la ville.

C'est pourquoi le présent PLU distingue de l'ensemble du tissu urbain une série de constructions pour les identifier et leur apporter des prescriptions particulières, ou supplémentaires par rapport aux règles générales.



| villas et maisons patronales



| immeubles de styles art déco, éclectiques...



| immeubles isolés et équipements

Sur la base d'une analyse qualitative, les bâtiments identifiés ont été classés en deux catégories selon leur intérêt patrimonial.

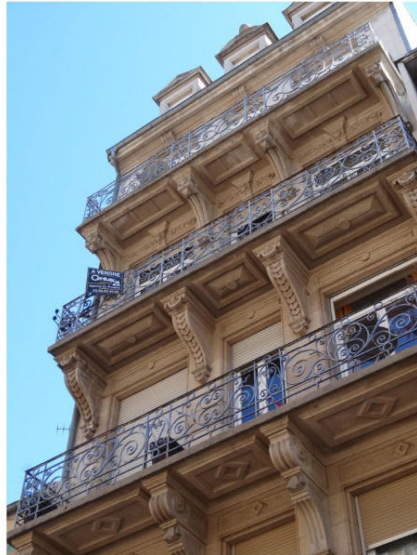
Ce classement est le support des mesures retenues dans le cadre du PLU en faveur du patrimoine, des mesures différenciées et adaptées aux catégories du classement.

Les deux premières catégories, les plus importantes, regroupent les bâtiments dits « exceptionnels » et de « grand intérêt ». Ils font l'objet d'un inventaire précis réalisé en coopération avec les services du patrimoine (UDAP). La section IV des Prescriptions Architecturales et Paysagères définit les mesures réglementaires spécifiques à ces bâtiments en vue de préserver et valoriser leurs caractéristiques architecturales et patrimoniales. La vigilance différenciée selon les catégories porte essentiellement sur l'autorisation d'extension au volume bâti existant et d'isolation thermique par l'extérieur. Il va sans dire que la richesse de matériaux et d'ornementation visibles en façades n'est pas oubliée pour autant.

Une annexe des PAP en dresse la liste, avec numérotation, illustration et rapide description de leurs caractéristiques bâties. Par ailleurs, une cartographie reporte ces bâtiments inventoriés.



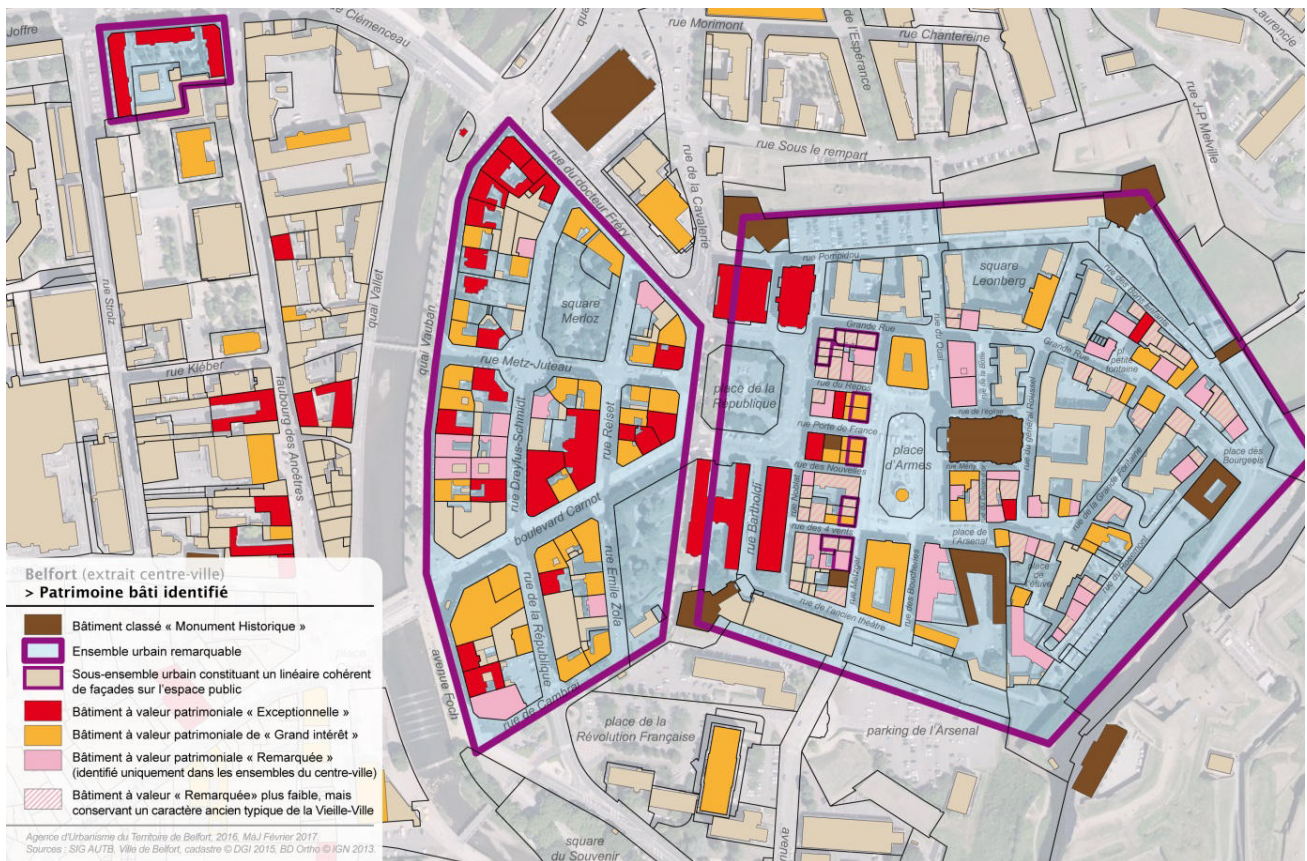
| respecter l'ordonnement et le caractère des baies



| préserver et valoriser les modénatures



| tenir compte de la variété des matériaux apparents



Exemple cartographique du classement opéré lors de l'inventaire de bâtiments d'intérêt patrimonial

IV - LE PATRIMOINE INDUSTRIEL

Belfort s'est forgée autour d'une histoire militaire mais aussi industrielle. La fin du XIXe siècle, et notamment les conséquences de la guerre de 1870, a vu un essor industriel marqué entre autres par la création du site DMC / Alstom. De grands bâtiments pour la grosse industrie ont été construits sur ce site en bordure de voie ferrée, mais d'autres bâtiments plus modestes ont parsemé les quartiers de la ville, à vocation plus d'artisanat que d'industrie à proprement parler. De nombreux bâtiments ont disparu ou ont été transformés avec le temps... Les bâtiments encore existants de nos jours méritent une attention particulière car ils renvoient désormais à une époque révolue tant en termes d'activité que d'architecture, où la brique et les ornements, même pour ce type de bâtiments fonctionnels, habillent singulièrement les façades. C'est pourquoi le PLU de Belfort choisit d'incorporer ce type de bâtiments dans le volet patrimonial.

La présente OAP thématique s'appuie sur un travail similaire dans la démarche à celui portant sur les villas et immeubles : identification, sélection et classification selon l'intérêt patrimonial retenu dans le cadre du PLU.



| usines et bureaux du site historique d'Alstom



| anciens bâtiments industriels et artisanaux en cœur de ville

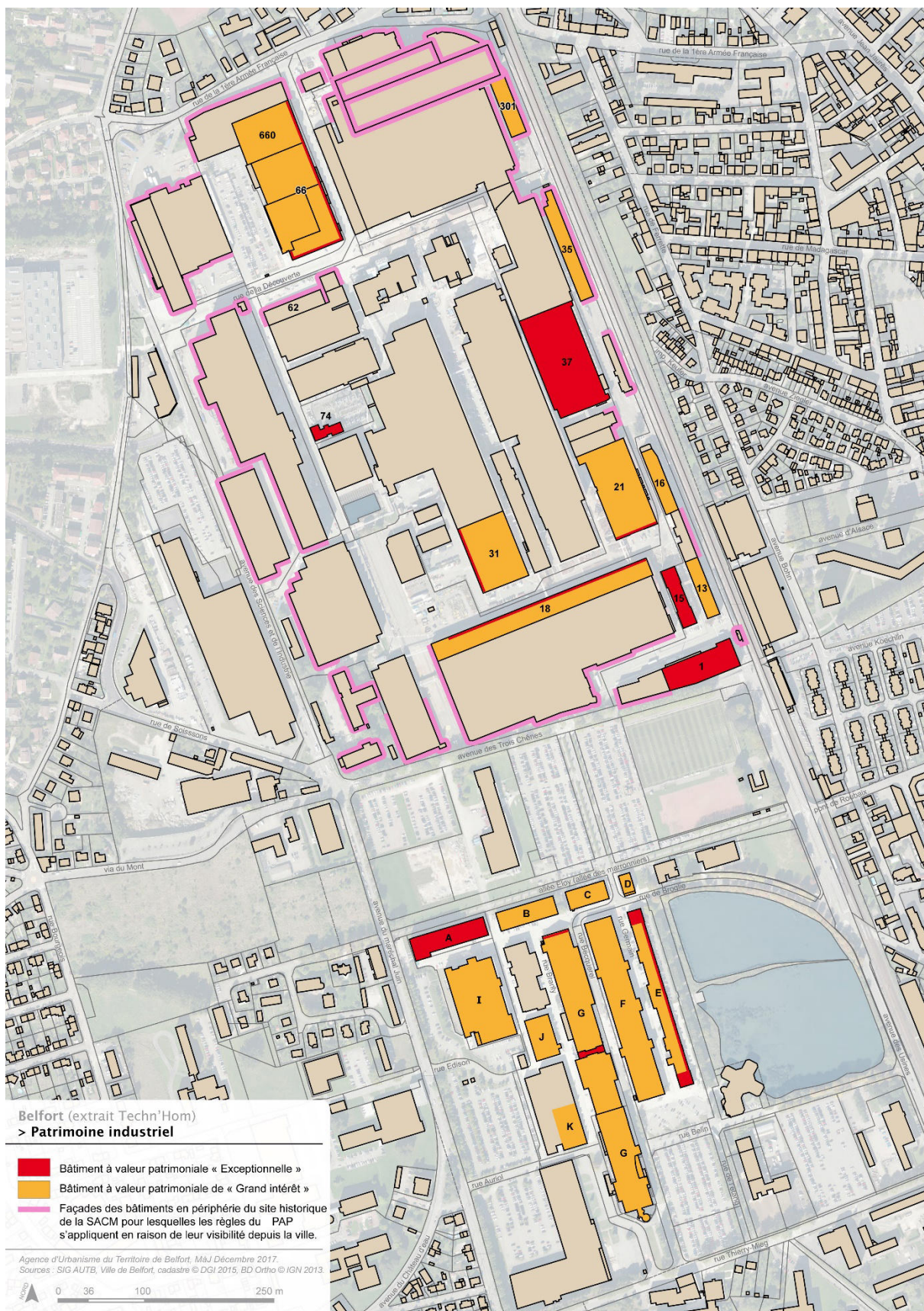


| garages et autres locaux artisanaux isolés

Il en ressort 29 objets bâtis (tout ou partie des bâtiments), la plupart localisés au sein du site Techn'Hom, mais aussi quelques-uns isolés dans d'autres quartiers de la ville. Ce patrimoine industriel, bien plus que le résidentiel, repose beaucoup sur les matériaux visibles, les volumes bâtis et l'ordonnement des façades. Aussi, les transformations d'apparence et les extensions en particulier sont soumises à des règles particulières, au titre du patrimoine, inscrites dans la section IV des Prescriptions Architecturales et Paysagères.

Le choix des bâtiments retenus et les règles spécifiques tiennent compte du fait que ces bâtiments doivent pouvoir conserver une utilité pour éviter l'effet de 'coquille vide' muséifiée. L'atout mémoriel et la qualité architecturale sont le guide des mesures de préservation et de mise en valeur du patrimoine industriel, qui laissent toutefois la place aux évolutions bâties nécessaires au fonctionnement de l'activité dès lors que l'intérêt originel du bâtiment n'est pas remis en cause.

Une annexe des PAP en dresse la liste, avec numérotation, illustration et rapide description de leurs caractéristiques bâties. Par ailleurs, une cartographie reporte ces bâtiments inventoriés.



Exemple cartographique sur le site Techn'Hom de l'identification et du classement de bâtiments d'intérêt patrimonial

V - LE PATRIMOINE COURANT

Par ailleurs il est fait mention de bâtiments dits « remarqués ». Il s'agit des constructions plus ordinaires des faubourgs pour lesquelles la composition de façade sur rue et leurs modénatures sont néanmoins présentes, de par leur époque de construction datant du début du XXe siècle, en comparaison des constructions récentes globalement moins décoratives et caractérisées par une plus grande simplicité architecturale. Cette dernière catégorie repose sur une typologie de composition bâtie, sans inventaire précis.

Le PLU n'ignore cependant pas les particularités de ces bâtiments, puisqu'ils bénéficient de certains articles réglementaires des Prescriptions Architecturales et Paysagères qui vont dans le sens d'un respect, notamment des matériaux et des modénatures.

L'enjeu est de cultiver une spécificité urbaine fondée sur un héritage architectural, un vocabulaire décoratif construit sur des bases équilibrées et une coloration particulière. Des règles sont établies tant pour intégrer les constructions neuves que pour encadrer l'évolution du bâti existant dans ce qu'il possède de typique.

Les principes d'intervention sur l'existant et les constructions nouvelles traitent ainsi des éléments qualitatifs historiques ou décoratifs (porte, enseignes, modénature...), ordonnancement des façades, fenêtres, matériaux, sont-ils définis. De même la réalisation d'isolation thermique par l'extérieur, qui modifie l'aspect extérieur est soumise à réglementation.

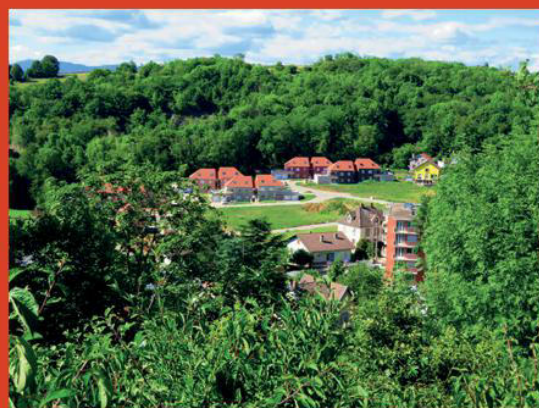
Les couleurs mises en œuvre dans les constructions ou l'entretien de l'existant doivent concourir à l'harmonie générale de la ville. Le PLU en établit les principes et renvoie à un nuancier des tons autorisés.

VILLE DE BELFORT

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE III.2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES



PLU ARRÊTÉ
PAR DÉLIBÉRATION EN DATE DU 25 SEPTEMBRE 2019



ORIENTATION SECTORIELLES N° 1 : SITE DE L'ANCIENNE LAITERIE

La reconversion de ce site de 2,8 hectares constitue un enjeu important, tant quantitativement, par le nombre d'édifices qu'il est susceptible de pouvoir accueillir et la surface de plancher potentiellement constructible, que qualitativement, du fait de sa position face à l'étang des Forges et du voisinage d'autres emprises en mutation.

La présente orientation d'aménagement a pour objectif de permettre la meilleure intégration possible d'un futur projet au quartier (environnement bâti et naturel) et de veiller à la préservation des cônes de vue.

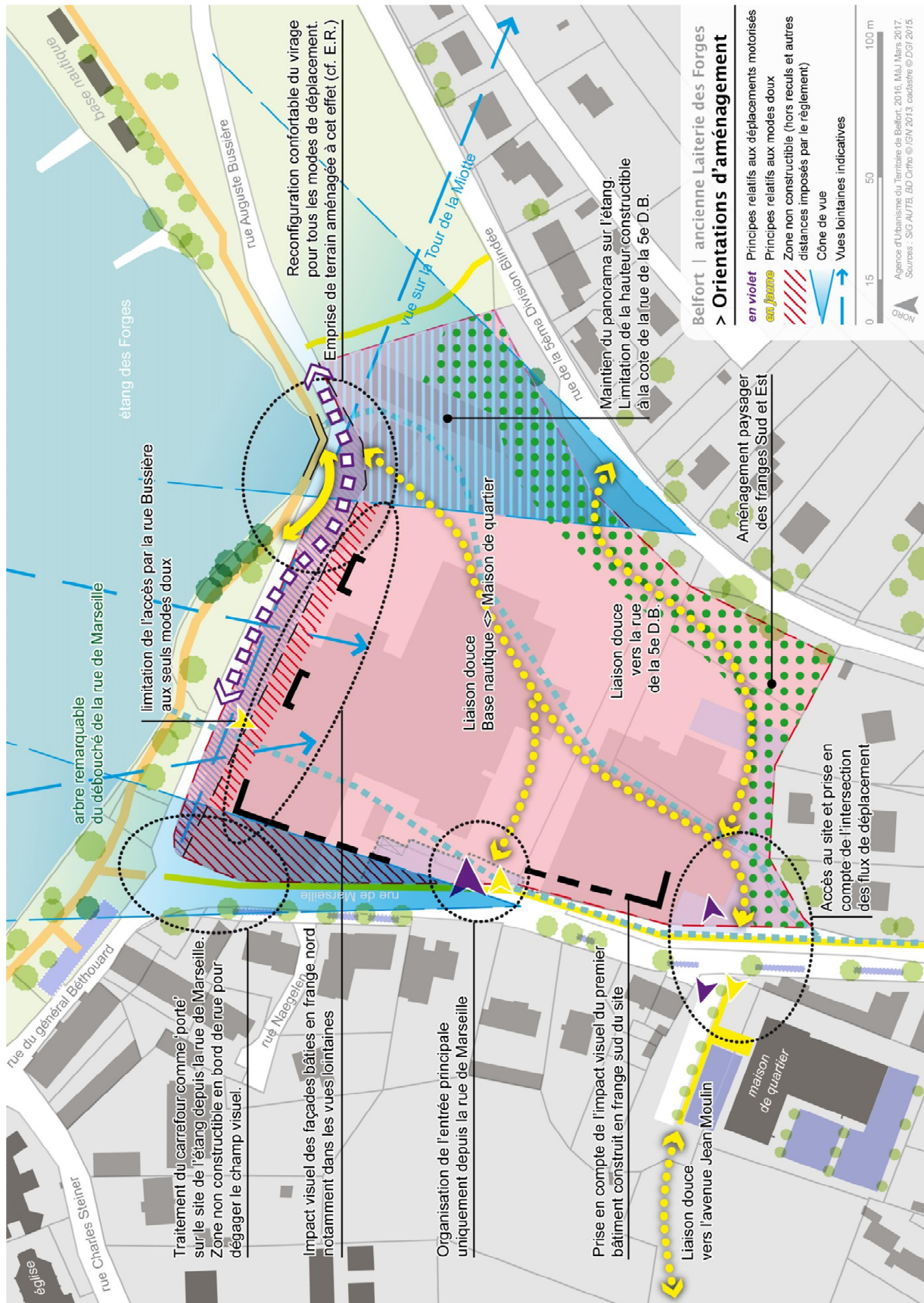
C'est pourquoi, le schéma proposé, dont certains principes ont été réglementés, prend en compte :

- l'implantation, la hauteur et la densité des constructions autorisées ;
- la position des accès, les principes de desserte et d'aménagement intérieur du site.

La mutation à venir des terrains de l'ancienne laiterie s'inscrit également dans une dynamique plus large, puisque d'autres secteurs, en attente d'urbanisation, sont susceptibles de participer au renouvellement urbain de ce quartier.

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement présents à proximité immédiate du site sont suffisamment dimensionnés pour accueillir de nouvelles constructions.

À ce jour, les anciennes constructions ont été arasées, le terrain présentant un aspect minéral et dénudé.



L'accès au site.

Il s'effectue depuis la rue de Marseille.

- Des règles de recul sont nécessaires afin d'accompagner l'approche de l'étang par des vues plus ouvertes et plus amples qu'elles ne le sont actuellement. Ces règles ont été déterminées réglementairement.

La bordure nord.

La rue Auguste Bussière sépare le site de l'étang des Forges. L'usine présentait une limite nord totalement fermée et opaque en limite du domaine public, alternant murs de clôture et murs pignons. Il est à noter que les terrains sont environ trois mètres en contre-bas de la rue qui forme digue, le mur de l'usine faisant office de soutènement.

La bordure nord est indéniablement le côté du site ayant le plus grand enjeu, car visible de tous et de loin. De plus, route et cheminement bouclent l'étang à cet endroit. Il convient donc d'apporter la plus grande attention à l'effet de nouvelle façade créée et de transition avec l'étang. De même, il est important de ne pas recréer un « mur » au ras de la route. Ces objectifs se traduisent à travers plusieurs mesures :

- recul conséquent par rapport à la voie pour les futures constructions,
- hauteur plus modeste que sur le reste du site.

Le réaménagement de ce secteur est l'occasion d'améliorer la sécurité et les conditions de circulation, y compris piétonnière. Il doit donc s'accompagner d'un élargissement de la voie ainsi d'une largeur de passage plus confortable pour la promenade sur berge.

Un emplacement réservé d'une largeur de 10 m a donc été inscrit au bénéfice de la commune pour l'élargissement de la rue Bussière.

La bordure est.

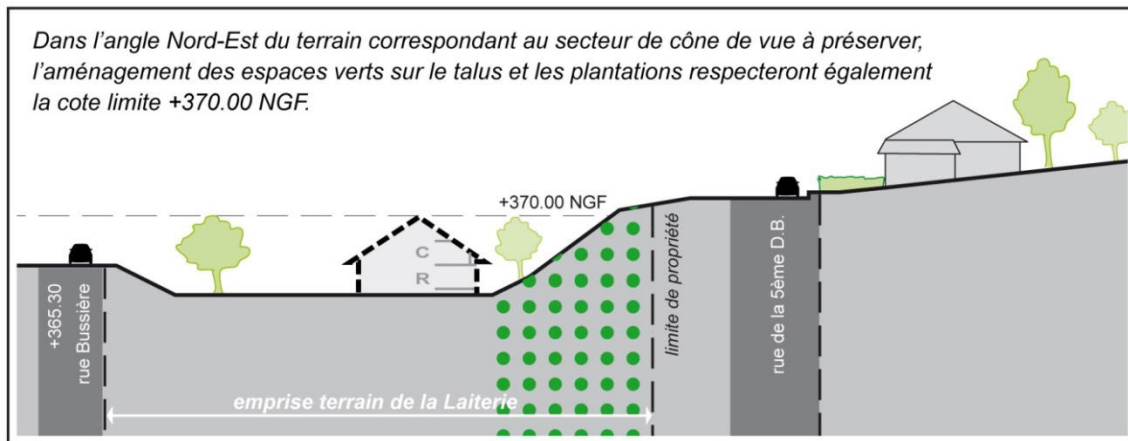
Cette partie est appuyée contre (et partiellement intégré dans) le talus de la rue de la 5e DB. Elle est fortement visible par les riverains de la rue car située en contre-bas, mais aussi du fait de murs d'enceinte plus bas, et de clôtures simplement grillagées. Une bande de terrain en pente et en herbe assure toutefois une relative distance avec les habitations.

L'aménagement de la zone doit donc tenir compte de l'ouverture du paysage et des vues organisées : tant celles sur les bâtiments projetés qu'entre ces bâtiments, dans la profondeur de l'îlot vers des éléments repères du quartier tels le clocher de l'église Sainte-Odile ou l'école Jean Moulin.

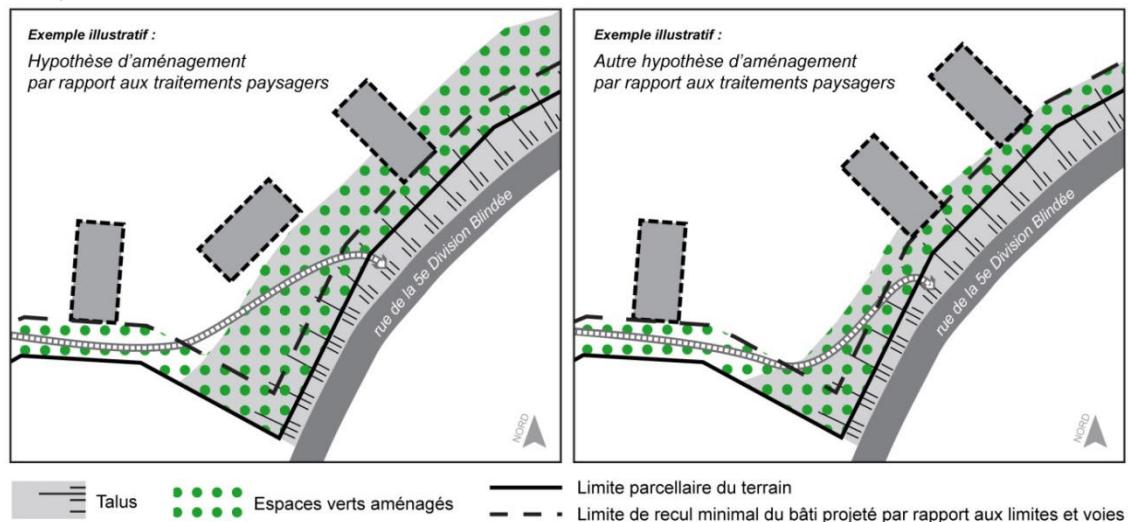
La pente du talus a un rôle à jouer, soit de recul avec les voisins, soit d'appropriation (volumes semi-enterrés, construction en terrasse ou belvédère, accès piétonnier par le haut...).

En tout état de cause, il importe de ne pas sacrifier le panorama depuis la rue de la 5ème DB.

- Des règles sont donc fixées en conséquence pour limiter la constructibilité et valoriser la vue sur le site d'intérêt communautaire de l'étang des Forges. Pour l'angle nord-est du terrain, il est déterminé une limite de hauteur constructible correspondant à la cote NGF 370,00 de la rue de la 5ème DB.
- L'aménagement de la frange paysagère est précisé afin de préserver ces vues.



L'emprise non bâtie du talus le long de la rue de la 5ème D.B., quelle que soit la configuration du talus, qu'il soit similaire à l'état existant avant-projet ou qu'il soit modifié, devra recevoir un aménagement paysager qui pourra comporter le passage d'un cheminement piétonnier doublé, au sud uniquement, d'une voirie.



La bordure sud.

L'angle sud-ouest du terrain fait partie des secteurs pour lesquels une attention toute particulière doit être portée à la qualité paysagère des aménagements et à la facture des futures constructions ('porte' du projet rue de Marseille en venant du centre-ville, vis-à-vis avec la maison de quartier, intersection de plusieurs circulations existantes et probables, interface avec le tissu pavillonnaire existant...).

- L'aménagement de la zone créera une zone tampon par rapport aux constructions existantes par le biais d'une zone *non aedificandi* d'une largeur de 10m recevant un traitement paysager. Ainsi, cette zone *non aedificandi* paysagère permettra d'assurer une transition verte avec les parcelles riveraines. L'aménagement pourra comporter un cheminement piétonnier, doublé ou non, d'une voirie.
- Le traitement paysager de la frange sud du terrain devra aller de pair avec une liaison douce entre la rue de Marseille et la rue de la 5e DB, dans la continuité de l'aménagement à venir sur le site de l'ancienne caserne de pompiers.
- La réalisation d'une voirie secondaire, permettant d'irriguer la zone, ne doit pas être exclue. Il conviendra toutefois que cet aménagement ne condamne pas intégralement le principe de l'aménagement paysager.
- Il conviendra de privilégier une connexion logique nord-sud sur l'ensemble des terrains de l'ancienne laiterie : implantation des constructions autorisant des percées visuelles, possibilité de prolonger une voie de desserte, aménagement d'espace public...

ORIENTATION SECTORIELLE N°2 : SITE DE L'ANCIEN HÔPITAL

La mutation du site de l'Hôpital de Belfort constitue un enjeu important par ses 3,5 hectares dédiés à l'habitat et la surface de plancher potentiellement constructible. Une ZAC a été instituée pour encadrer l'aménagement du site.

La localisation de cet espace désormais dégagé, à l'articulation du centre-ville et du faubourg Jean-Jaurès, est certainement le premier critère qualitatif dans la définition des enjeux urbains du site. En effet, le site de l'ancien Hôpital de Belfort est placé entre le centre-ville (centre historique, zone piétonne et commerciale) et la cité technologique « Techn'hom » qui accueille de nombreuses entreprises, notamment Alstom et le siège européen de General Electric. Entre les rues de Mulhouse, Saint Antoine et l'avenue Jean Jaurès, il opère la jonction entre le Nord (début de l'Avenue Jean-Jaurès), l'Ouest (place Yitzhak Rabin et Boulevard Anatole France) et le Centre-Ville.

La présence du Square Lechten représente, au-delà de sa valeur patrimoniale et identitaire du quartier et de la ville, une entrée majestueuse et unique depuis le centre-ville ancien et contemporain sur ce futur quartier.

L'objectif est de soutenir et maîtriser la mutation et la reconversion du site, lui donner une nouvelle vocation résidentielle avec des services, tout en y implantant certaines activités médicales, à commencer par le transfert de la résidence pour personnes âgées anciennement située dans le faubourg de Montbéliard.

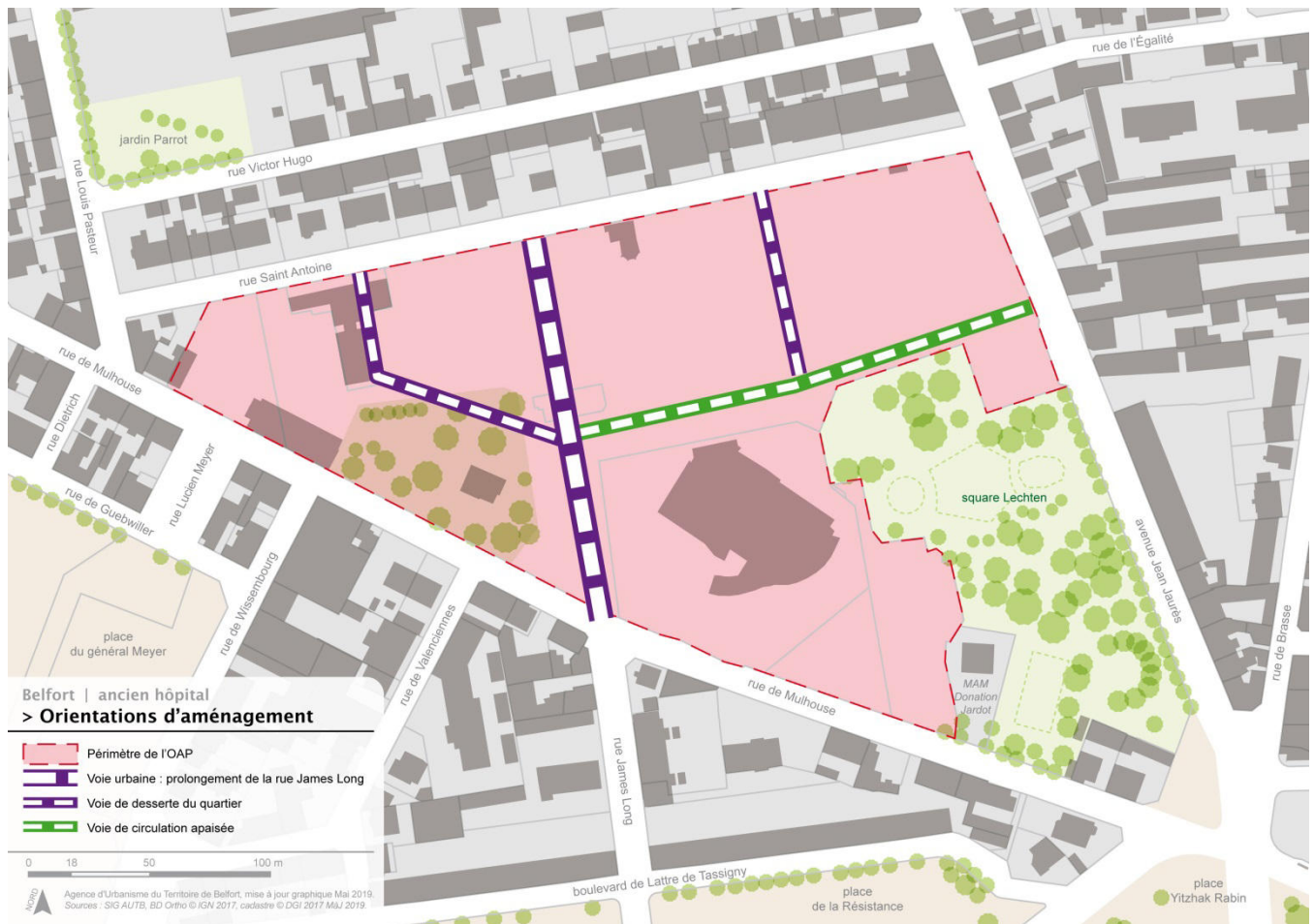
Cette résidentialisation devra permettre le développement d'un habitat collectif et intermédiaire situé à proximité du centre-ville, bien desservi par les transports en commun, à la densité mesurée, dans un cadre de vie agrémenté par le square, offrant à ses habitants des commodités d'accès aux commerces et services de toute nature.

Une certaine compacité des emprises bâties est recherchée afin de limiter l'imperméabilisation des sols et dégager de l'espace. Une diversité de formes urbaines du collectif R+4 jusqu'à l'habitat intermédiaire en R+1, permettra d'assurer une transition progressive entre l'existant périphérique et le projet.

Le projet tend à créer des îlots distincts, maillés simplement par des espaces publics eux-mêmes très qualifiants.

Pour ce faire, une trame de principe est figurée par l'orientation d'aménagement, avec une rue principale, orientée Nord-Sud dans la continuité de la rue James Long, afin d'affirmer le maillage du quartier avec ses alentours.

La nouvelle zone d'habitation devra favoriser les modes de déplacements doux, avec une grande partie des espaces publics de l'opération qui seront exclusivement dédiés aux piétons et aux cycles. Une voie verte en circulation apaisée traversera le quartier sur un axe Est-Ouest.



Le projet devra se baser sur la volonté de continuer la présence végétale forte (arbres de hautes tiges) du square dans tout le périmètre de la ZAC et de tisser une trame paysagère.

L'ensemble de l'aménagement devra intégrer l'objectif de favoriser la biodiversité, tant dans le choix des strates et essences végétales que dans l'habitat de la petite faune.

Un grand soin devra être apporté à l'aspect environnemental. L'utilisation de matériaux pérennes, faciles à reconstituer en cas de travaux et recyclables devra être privilégiée. Les espaces publics seront aménagés conformément à la charte des espaces publics de la ville. L'éclairage sera réalisé avec du matériel sans émission lumineuse au-dessus de l'horizon pour un confort lumineux accru et une bonne canalisation des flux lumineux vers le sol.

Dans le cadre de la démarche à faible impact environnemental, le déroulement du chantier devra respecter les normes environnementales en vigueur avec le traitement et le recyclage des différents déchets dans la filière de retraitement adaptée. Une attention particulière sera demandée pour limiter les pollutions (du site, de l'air, visuelle, sonore...).