

REQUALIFICATION URBAINE DU SITE DE L'HOPITAL

Modification du PLU
Enquête publique du 06 mars au 06 avril 2018

Mémoire présenté par le Groupe d'opposition municipale
« *Belfort Innovante et Bienveillante* »

Non à une urbanisation forte du site de l'hôpital

Oui à une urbanisation modérée et à un
agrandissement du square Lechten pour le
faire évoluer en parc urbain



Mars 2018

Mars 2018

**Les élus
du groupe d'opposition municipale
Belfort Innovante et Bienveillante**



Samia JABER



René SCHMITT



Jacqueline GUIOT



**Alain DREYFUS
SCHMIDT**



Francine GALLIEN



Sélim GUEMAZI

Sommaire

Introduction

Préambule

Le projet proposé par le maire

1. En 2016, le maire propose une urbanisation forte
2. En 2017, le maire propose une urbanisation encore plus forte
3. Le maire propose un agrandissement ridicule du square et une suppression du parc de la maison de Direction

Quel constat pour le square Lechten et les espaces verts du quartier ?

4. Les espaces verts autour de l'hôpital ont perdu 2 hectares en 50 ans
5. Le square Lechten, un espace enclavé et surplombé par de grands immeubles
6. Le square Lechten a vieilli
7. Un square sous dimensionné avec la construction de 375 logements
8. La démolition du pavillon Lévy Grunwald justifie encore plus l'agrandissement du square
9. Une opportunité d'agrandissement du square Lechten qui ne se représentera plus jamais
10. L'agrandissement proposé de 1 000 m² est dérisoire
11. Une demande forte d'activités récréatives de la part de nos concitoyens

Que proposons nous pour le square Lechten ?

12. Cinq grandes orientations pour le square Lechten
13. Agrandir de 1 hectare le square Lechten pour le faire évoluer en parc urbain
15. Mise en place d'activités récréatives
16. Création ou réouverture de 5 nouvelles entrées
16. Création de 3 nouvelles allées principales
17. Un nouveau parking rue Saint Antoine et une attention sur la qualité de l'interface square et avenue Jean Jaurès
18. Un véritable projet de mise en valeur du square Lechten

Quel constat pour l'urbanisation à venir du site de l'hôpital ?

- 19. Une offre de logements de qualité qui sera supérieure à la demande sur Belfort
- 20. Une densité urbaine trop importante pour le site de l'hôpital
- 21. Une urbanisation plus forte que celle des ZAC du parc à Ballons et de Bougenel !
- 22. Des hauteurs trop importantes le long de la rue Saint Antoine et en cœur d'îlot
- 23. Les nouveaux bâtiments prévus au nord du square Lechten vont accroître son corsetage au nord
- 24. Une façade urbaine inesthétique et la privatisation d'un espace et d'une vue sur le square
- 25. Disparition du parc de la maison de Direction
- 26. Des modifications répétées du PLU qui portent atteinte à sa cohérence d'ensemble
- 27. Deux éléments positifs
- 28. Des perspectives d'emploi à Belfort qui devrait inciter à la prudence
- 29. Un quartier qui ne sera pas suffisamment ouvert sur les quartiers environnants
- 29. Une concertation tronquée

Que proposons-nous pour l'urbanisation du site de l'hôpital ?

- 22. Une urbanisation modérée du site avec 210 logements
- 23. Une suppression du programme immobilier prévu sur le lot 1
- 24. Des maisons le long de la rue Saint Antoine, des immeubles plots en cœur d'îlot et la préservation du parc de la maison de Direction

Conclusion

Annexes

- PowerPoint
- tribunes du groupe bib dans le Belfort mag
- communiqués de presse
- interventions au conseil municipal
- articles de presse

Préambule

Depuis la présentation d'un projet d'urbanisation du site de l'hôpital en septembre 2015 en réunion publique, nous sommes intervenus à de nombreuses reprises pour exprimer notre position sur cette proposition. Lors de la présentation du projet à la maison du Peuple, dans différents conseils municipaux, dans le cadre d'une conférence de presse le 18 mai 2016, par l'intermédiaire de divers communiqués de presse, sur notre blog, lors de réunions en conseil de quartier, ... Nous avons organisé une première réunion publique à la maison du Peuple, le 29 février 2016, à partir d'une présentation Powerpoint d'une quarantaine de vues (cf. annexes). Et une deuxième réunion publique au même endroit à partir d'une présentation Powerpoint d'une quarantaine de vue le 03 mars 2018 (cf. annexes).

Depuis le début du mandat, en tant que groupe d'opposition municipal, nous ne cherchons pas à nous opposer systématiquement aux projets portés par l'actuelle majorité. Nous avons, par exemple, approuvé des projets comme la rénovation de la salle des Fêtes ou la transformation de l'Hôtel du Gouverneur pour y installer l'office de Tourisme.

Nous souhaitons jouer notre rôle d'opposition de façon constructive. Si nous estimons qu'un projet, au regard de son coût, possède une réelle plus-value pour nos concitoyens et améliore l'image et l'attractivité de notre ville, nous avons aucun difficulté à le défendre. Par contre, si la municipalité propose un projet dont nous considérons qu'il n'apportera pas ou peu d'améliorations pour la vie des Belfortains au regard de son coût, nous nous y opposons. Nous cherchons alors à convaincre les Belfortains de la justesse de notre position par la pertinence de nos arguments.

Le maire de Belfort nous faisait le grief de contester les projets qu'il propose et de ne rien proposer. Pour le projet de rénovation urbaine du site de l'hôpital, nous proposons donc un contre-projet assez détaillé qui est développé dans ce mémoire

Introduction

Le mémoire est organisé en 2 grandes parties :

- constat et propositions en matière d'espaces verts ;
- constat et propositions en matière d'urbanisation du site de l'hôpital.

Ce document reprend des arguments déjà présentés en 2016 lors d'une réunion publique organisée à la maison du Peuple mais approfondis et complétés par d'autres éléments d'argumentaire.

Les vues qui figurent dans ce document proviennent de la présentation powerpoint que le maire avait fait de son projet d'urbanisation dans tous les conseils de quartier au printemps 2015 mais aussi du dossier de réalisation de la ZAC présenté en conseil municipal le 14 décembre 2017.

**LE PROJET PROPOSE
PAR LE MAIRE**

1. En 2016, le maire propose une urbanisation forte du site

Le plan masse pour le projet d'urbanisation du site de l'hôpital prévoit la construction de 311 logements sur une surface de 3,75 ha.



2. En 2017, le maire propose une urbanisation encore plus forte !

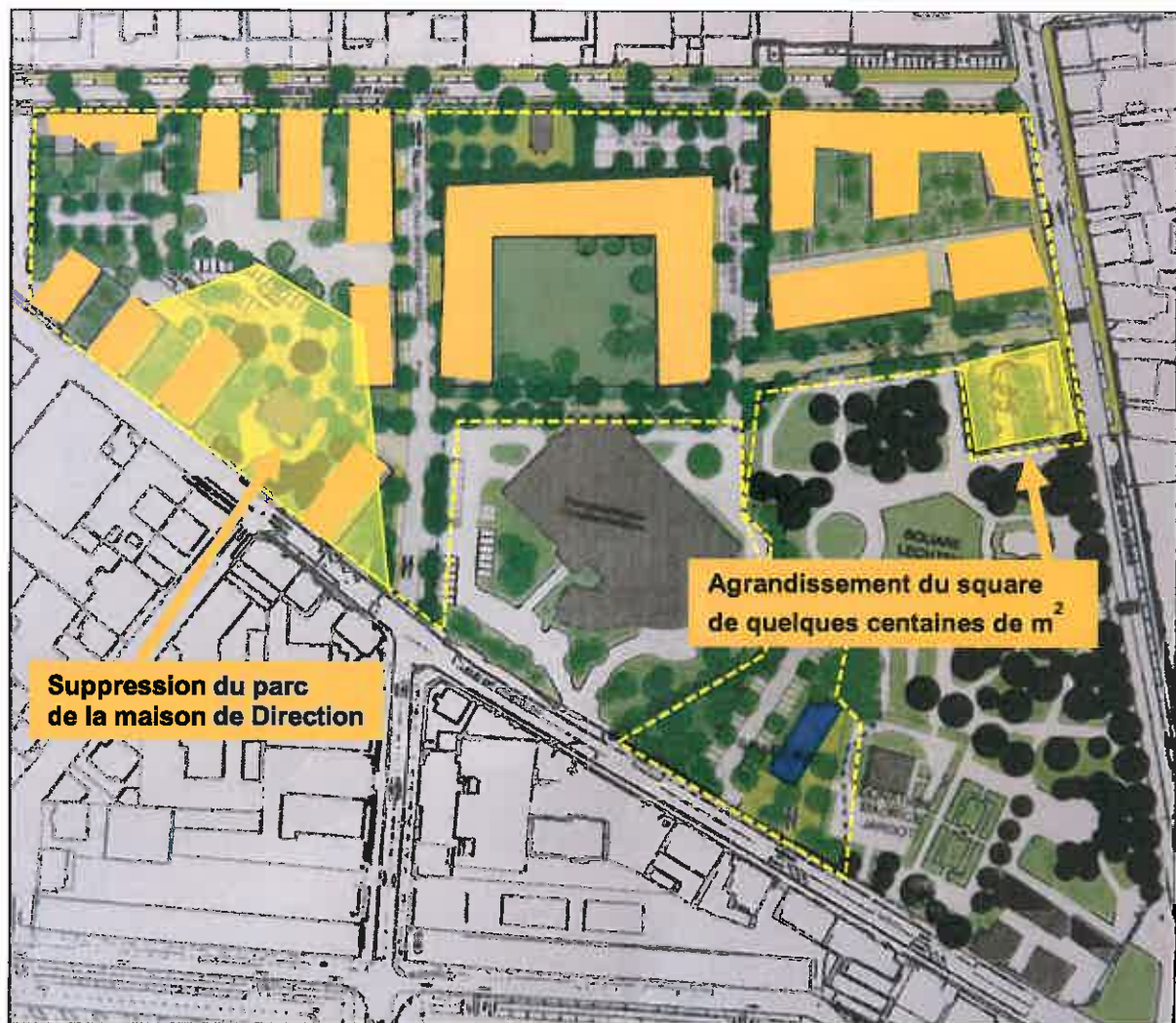
Ce ne sont plus 311 logements qui sont proposés comme en 2016 mais 375 logements !



3. Le maire propose un agrandissement ridicule du square et une suppression du parc de la maison de Direction

Dans le plan masse, il est prévu d'agrandir le square de quelques centaines de m², ce qui correspond à 2,6 % de la surface de la ZAC !

D'autre part, il est prévu de maintenir la maison de Direction mais de construire sur le parc arboré 3 immeubles. Autant dire que ce parc planté de magnifiques arbres sera supprimé.

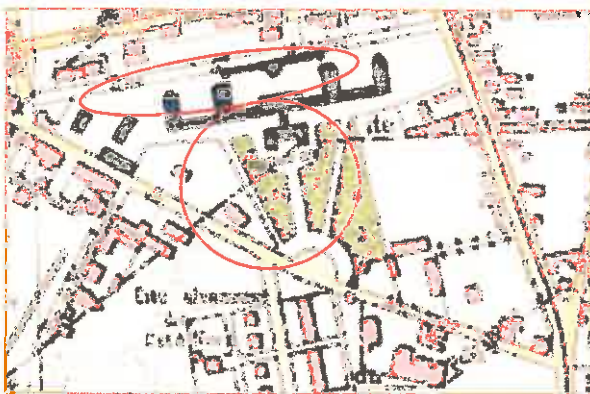


**QUEL CONSTAT
POUR LE SQUARE LECHTEN
ET LES ESPACES VERTS
DU QUARTIER ?**

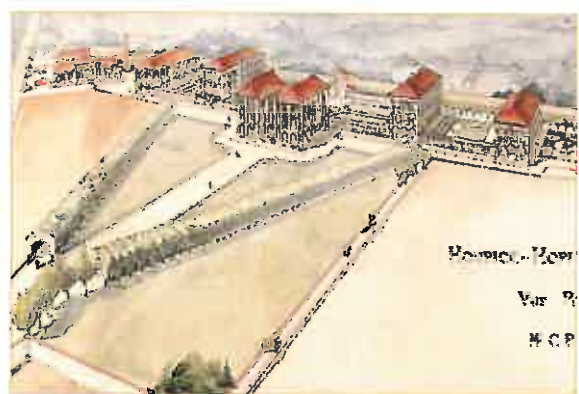
4. Les espaces verts autour de l'hôpital ont perdu 2 hectares en 50 ans

- En 1910, création de l'hospice civil et des promenades devant l'entrée

Au début du siècle dernier, un hospice civil est construit sur des terrains en jardins situés entre la rue de Mulhouse et la rue Saint Antoine. Il se voit doté d'allées plantées qui encadrent l'allée menant à l'entrée rue de Mulhouse. Ce sont pour l'essentiel des marronniers offrant leur ombre généreuse en été aux malades qui peuvent s'aérer dans un cadre de verdure propice à leur rétablissement.



Création au début du 20^{ème} siècle de l'hospice civil et des allées plantées



Plan perspective de l'hospice civil avec ses allées plantées dressé en 1893



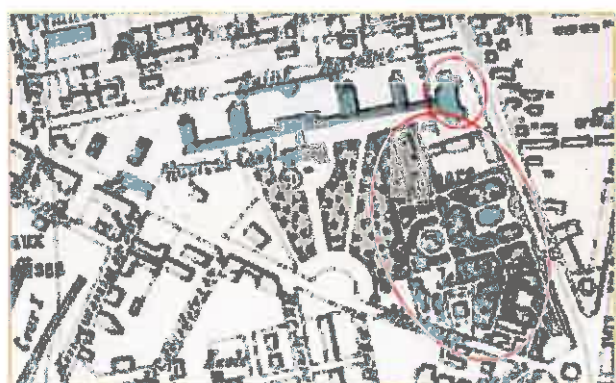
L'hôpital civil vers 1904



L'entrée de l'hôpital civil vers 1910

- **En 1930, création du pavillon Lévy Grunwald et du square Lechten**

L'idée de construire un square à l'entrée du faubourg des Vosges est émise dès 1920 par la municipalité Lapostolest. La ville dispose à cet effet d'un terrain de 60 ares qu'elle a acquis en 1911 et qu'elle loue à un entrepreneur. Un premier square sommairement aménagé et dénommé « square du faubourg des Vosges, Grosborne, Deubel » est établi sur le site en 1923. Il est rebaptisé par la suite « *square Jean Jaurès* ». Les idées hygiénistes prévalant dans les projets d'urbanisme de l'époque, et les élus de la ville disposant « *dans un quartier populaire, d'un grand espace libre et d'un large réservoir de bon air* » décident un aménagement complet de ce square. En 1925, Edouard Lévy Grunwald nouvellement élu maire relance ce projet. Il sera adopté par le conseil municipal le 30 juillet 1927 et mis en œuvre les années suivantes. Le pavillon Lévy Grunwald qui donne sur l'avenue Jean Jaurès, sera construit dans le prolongement de l'hospice civil à peu près en même temps.



Plan du square Lechten avec au nord le pavillon Lévy Grunwald



Le square Lechten vers 1930



Le pavillon Lévy Grunwald dans les années 1930

- **En 1950, les espaces verts autour de l'hôpital sont à leur apogée**

Au milieu du siècle dernier de très nombreux espaces verts accompagnent l'hôpital qui se trouve alors située dans un écrin de verdure :

- les allées bordées de marronniers devant l'entrée côté rue de Mulhouse ;
- le square Lechten le long de l'avenue Jean Jaurès ;
- le parc de la maison de direction le long de la rue de Mulhouse ;
- la pépinière entre le square Lechten et les allées plantées ;
- les carrés de verdure à l'arrière des pavillons hospitaliers.

Tous ces espaces sont publics et reliés entre eux sauf la pépinière qui n'est accessible qu'aux agents de la ville.



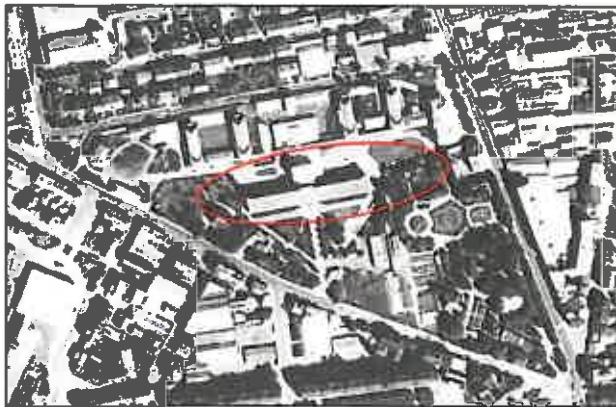
Vue aérienne des espaces verts autour de l'hôpital dans les années 1950



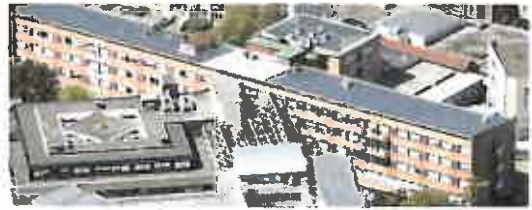
Photo aérienne du square Lechten et des promenades de l'hôpital - 1948-50

- **A partir des années 1970, diminution de la surface en espaces verts**

- 1971 : création de la maternité



Vue du site de l'hôpital dans les années 1970



Le bâtiment de la maternité



- Années 80 : création du pôle réanimation et des urgences



- 2006 : création du pôle gynéco chirurgical



- 2006 : création d'un parking visiteurs

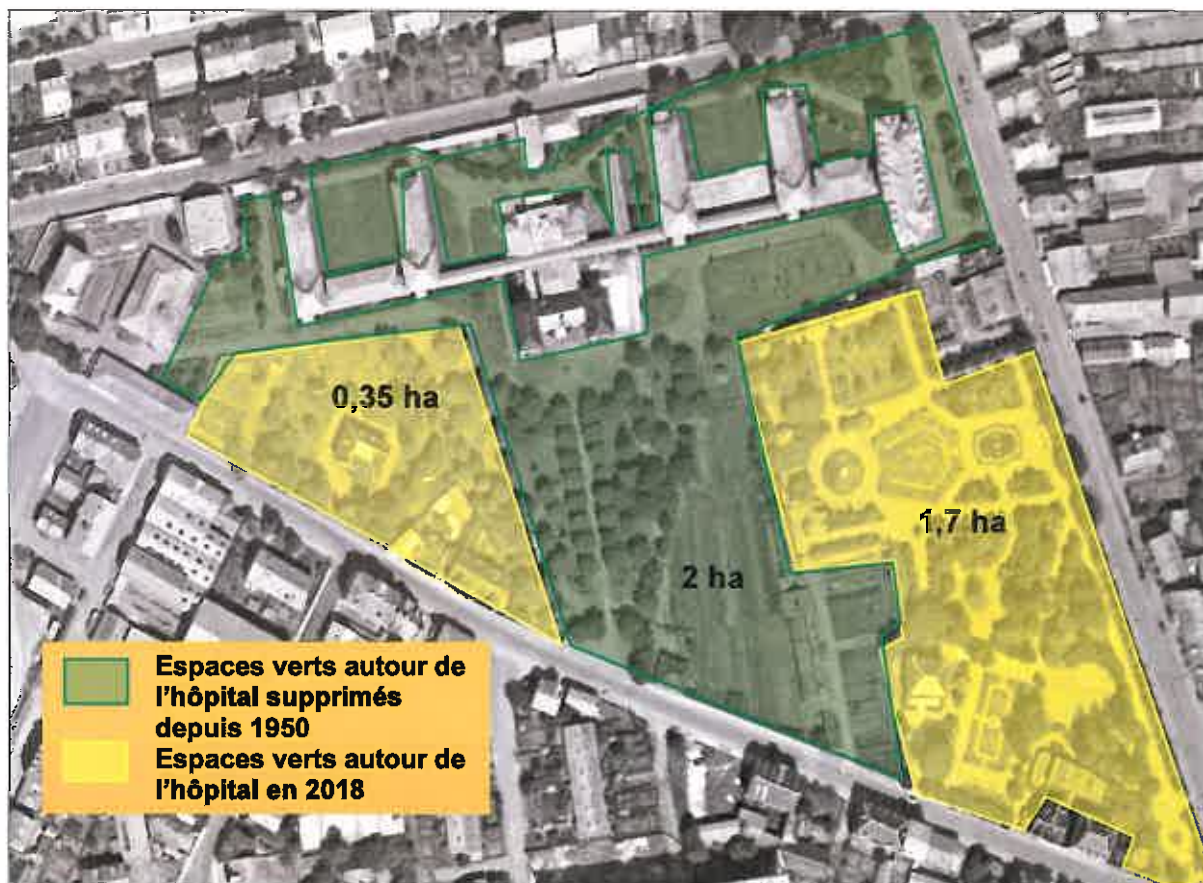


Vue du parking visiteurs



- **Evolution des espaces verts autour de l'hôpital depuis 1950**

Depuis les années 1950, les espaces verts autour de l'hôpital n'ont pas cessé de diminuer. C'est ce que l'on voit aisément sur la carte ci-dessous. Les espaces verts qui ont disparu sont en vert. Cette surface peut être estimée à plus 2 hectares.



5. Le square Lechten, un espace enclavé et surplombé par de grands immeubles

- **La situation actuelle**

- **A l'ouest : Le square Lechten est surplombé par le pôle chirurgical qui sera transformé en EPHAD**



- **A l'est : Le square Lechten est surplombé par de grands immeubles le long de l'avenue Jean Jaurès**





A l'Est : de grands immeubles, côté avenue Jean Jaurès

6. Le square Lechten a vieilli

Si un certain nombre de travaux d'entretien ont été menés ces dernières années dans le square Lechten, il n'en reste pas moins que de nombreux éléments de ce square sont à reprendre : les clôtures notamment et les allées qui lorsqu'il pleut ne laissent pas l'eau s'écouler.



Des clôtures d'un autre âge



Des allées à refaire



Une entrée à ré ouvrir entre le futur EHPAD et le square



Une entrée à réorganiser, côté avenue Jean Jaurès

7. Un square sous dimensionné avec la construction de 375 logements

La construction de 375 logements va concentrer dans ce nouveau quartier une population nouvelle de personnes qui vont vouloir profiter des espaces de détente situés dans leur quartier.

Pour des questions pratiques, du temps dont on dispose, de difficultés de déplacement, ..., ces personnes vont souvent rechercher à proximité un espace vert où se détendre. Dans un rayon de un kilomètre seul le square Lechten peut répondre à cette attente. Mais ce square, du fait de sa petite taille et de sa configuration, offre finalement un espace qui est aujourd'hui très restreint. Lorsqu'arrivent les beaux jours les places disponibles sur les bancs peuvent être rares.

Alors il faut imaginer avec cette arrivée massive de population habitant le nouveau quartier, la pression qui va s'exercer sur le square Lechten. Ce sont environ 375 logements qui vont être construits d'après le dernier projet présenté par le maire. Cela correspond à environ un millier de personnes qui potentiellement seront intéressées par cet espace vert. Bien sûr tout le monde ne souhaitera pas se rendre au square Lechten, mais avec de nouvelles entrées, il sera plus attractif. Il faut également rajouter à ce chiffre celui des personnes qui viennent rendre visites à des personnes ou des proches habitant le nouveau quartier de l'hôpital, celles qui voudront faire une petite promenade avec un résident de l'Ehpad proche qui sera relié directement au square par une nouvelle entrée.



8. La démolition du pavillon Lévy Grunwald justifie encore plus l'agrandissement du square

- Le groupe Belfort Innovante et Bienveillante s'est battu pour la préservation du pavillon Lévy Grunwald



Le pavillon Lévy Grunwald dans les années 1930



Le pavillon Lévy Grunwald avant sa démolition

Ce bâtiment est emblématique de l'histoire de Belfort à deux titres.

Tout d'abord il porte le nom d'un ancien maire de la ville de Belfort, Lévy Grunwald, qui a beaucoup œuvré dans le domaine des espaces verts à Belfort. En effet ce maire visionnaire est à l'origine de la création des cités jardins du Mont, de la Pépinière, de la Miotte et des squares de la Roseraie, du Souvenir et Lechten. Excusez du peu !

C'est ensuite un lieu historique dans lequel l'ancien maire de Belfort Pierre Dreyfus Schmidt, alors prisonnier dans l'hôpital militaire derrière le Théâtre, venait bénéficier de soins au début de la guerre de 1939-45. C'est depuis cet établissement qu'il a pu s'échapper en déjouant la surveillance de ses gardes, lui permettant d'éviter un départ vers les camps de concentration nazis dans lesquels une mort presque certaine lui était promise.



Pierre Dreyfus Schmidt



Edouard Lévy Grunwald

En tant que maire de Belfort, M Meslot aurait pu faire preuve d'un minimum de solidarité et de respect envers ces anciens premiers magistrats de Belfort en

conservant ce bâtiment historique. Il aurait du préserver les traces d'un bâtiment dans lequel ses illustres prédécesseurs avaient marqué de leur empreinte ce lieu. Cela aurait pu être l'occasion d'une réhabilitation du bâtiment qui aurait été accompagnée de la pose d'une plaque commémorative pour rappeler ce passé historique liée aux maires de Belfort.

Au lieu de cela, le maire de Belfort a décidé de raser le bâtiment et donc de faire disparaître ces traces. Plus largement, cette attitude est révélatrice d'une volonté de faire table rase du passé et de ne privilégier en matière d'urbanisme que la rentabilité maximale des opérations immobilières à venir. Il faut construire un maximum de logements. Cela s'est vérifié pour l'urbanisation du site de la Laiterie. Une association de riverains soutenue par des centaines de Belfortains souhaitaient la préservation de l'un des bâtiments les plus anciens du site. Ce bâtiment vient d'être démoli.

- **Mais maintenant que cette démolition est actée, elle libère un hectare d'un seul tenant de friches idéalement situées**



Zone correspondant à l'emprise du pavillon Lévy Grunwald

La suppression du pavillon Lévy Grunwald dans l'espace situé entre le square Lechten et la rue Saint Antoine justifie encore plus l'agrandissement du square Lechten.

Essentiellement pour deux raisons :

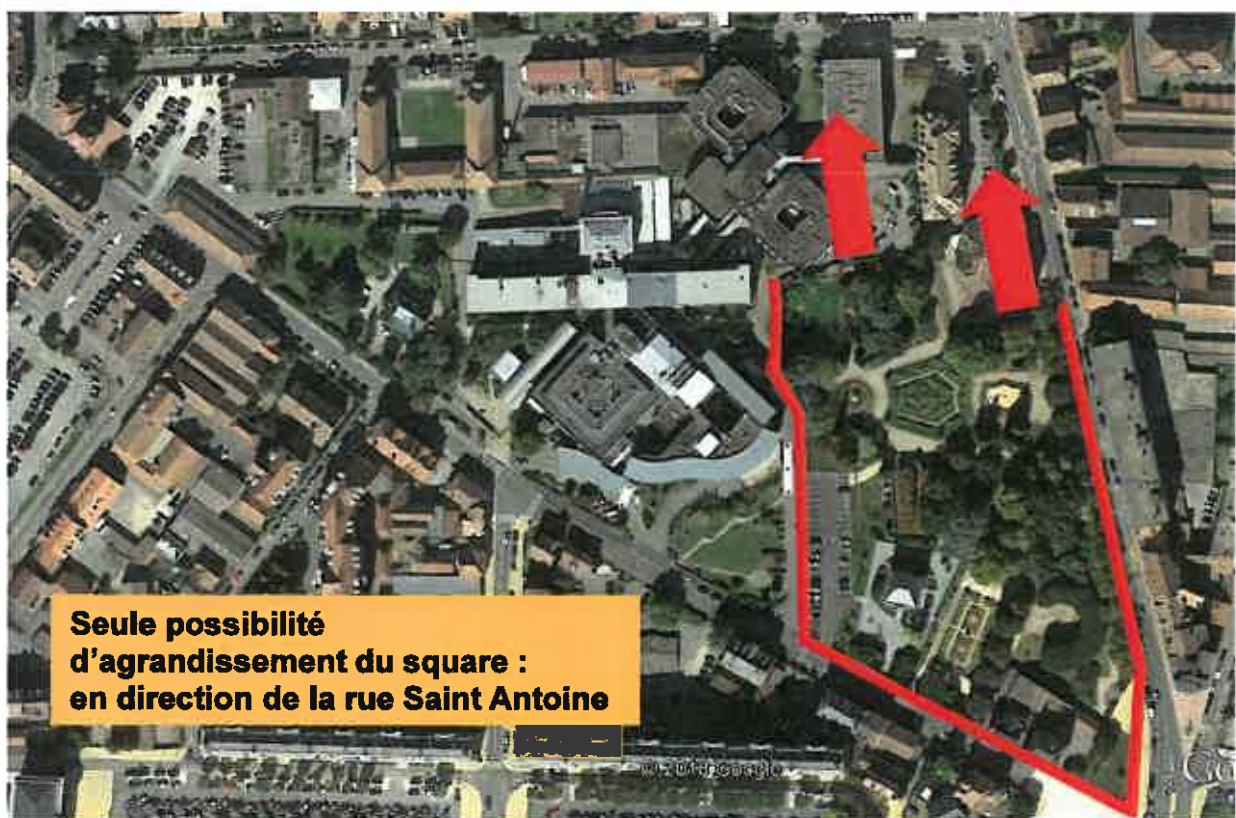
- la suppression de ce bâtiment va donner encore plus de surface, environ 3 400 m² en comptant le parking actuel situé devant le bâtiment et les accès et cheminements qui en font le tour ;
- L'espace libéré est d'un seul tenant. Il est donc beaucoup plus intéressant pour le convertir en espaces verts.

9. Une opportunité d'agrandissement du square Lechten qui ne se représentera plus jamais

Le square Lechten est enclavé dans une poche urbaine délimitée :

- à l'est par l'avenue Jean Jaurès ;
- au sud par la rue de Mulhouse ;
- au nord et à l'ouest par le site de l'hôpital ;

La seule possibilité d'extension du square Lechten se situe en direction du nord jusqu'à la rue Saint Antoine.



Cette formidable opportunité d'agrandir un square de centre-ville, se présente rarement dans une ville. Elle n'existera plus jamais si des bâtiments sont construits entre la limite actuelle du square au nord et la rue Saint Antoine.

10. L'agrandissement proposé de 1 000 m² est dérisoire

- **Le projet proposé**

Le maire propose d'agrandir le square Lechten sur un délaissé du site de l'hôpital qui était occupé par l'internat et une crèche. Cette poche ne peut pas être urbanisée en face des immeubles prévus au nord. La surface concernée est d'environ 1 000 m², ce qui est totalement dérisoire !




L'espace disponible, d'après les orientations du projet proposé dans le dossier de réalisation de novembre 2017, servira à créer une nouvelle entrée et de nouveaux cheminements, notamment le prolongement du cheminement qui existe déjà à l'intérieur du square et qui est parallèle à l'avenue Jean Jaurès.

Il restera alors trois îlots de forme rectangulaire d'environ 500 m², sur lesquels il sera possible de planter quelques arbres. Voilà l'agrandissement du square Lechten vanté par le maire de Belfort sur les documents de communication de la ville notamment sur le calicot installé le long de l'avenue Jean Jaurès !

Autant dire que cet agrandissement est purement technique. Il reste un angle mort qui ne peut pas être urbanisé et on le ferme en mettant quelques arbres. Il n'y a aucune volonté politique de vouloir agrandir le square Lechten dans cet acte.



Légende :

-  : arbre
-  : limite de la surface du square Lechten agrandie de 1 000 m²
-  : Limites des cheminements
-  : limites du square Lechten

11. Une demande forte d'activités récréatives de la part de nos concitoyens

Le square Lechten est un square essentiellement de quartier fréquenté par des promeneurs qui peuvent déambuler sous un couvert d'arbres en été et venir se reposer sur les nombreux bancs qui bordent les allées pour admirer les massifs fleuris ou lire.

Mais aujourd'hui nos concitoyens veulent pouvoir bénéficier dans ces espaces verts d'une offre d'activités qui répond à leurs attentes et qu'ils ont pu trouver dans d'autres squares et parcs en France ou à l'étranger.

On peut citer dans ce type d'attentes un certain nombre d'activités récréatives comme par exemple :

- **Prendre un verre ou une petite restauration sur une terrasse à la belle saison**



Guinguette de la gare d'Eau à Besançon



Terrasse du restaurant du Près la Rose à Montbéliard

- **Se délasser en jouant aux échecs**



Jeu d'échecs géant à la gare d'Eau à Besançon



Jeux d'échecs à la gare d'Eau à Besançon

➤ **Profiter d'une pelouse pour des activités diverses**



Séance de taïchi au parc du Près La rose à Montbéliard



Pelouse du parc Steinbach à Mulhouse en plein centre ville, près de la place de la Réunion

➤ **Mettre à disposition des enfants des aires de jeux**



Activités pour enfants dans le parc urbain l'île en mouvement à Montbéliard

➤ **Bénéficier d'un espace de détente pour se retrouver entre amis**



Espace de détente au lac de Vaivre à Vesoul

Il existe aussi des demandes spécifiques de la part des personnes âgées et des personnes handicapées comme par exemple la mise à disposition de bacs de jardinage surélevés.

**QUE PROPOSONS-NOUS
POUR LE SQUARE LECHTEN ?**

12. Cinq grandes orientations pour le square Lechten

Au regard du constat développé et de l'opportunité exceptionnelle d'agrandissement suite au départ de l'hôpital sur Trévenans, 5 grandes orientations pourraient être retenues pour le square Lechten:

1. Le square Lechten doit être au centre du projet de requalification urbaine du site de l'hôpital, avec une **augmentation significative de sa surface** ;
2. De **nouveaux usages récréatifs** doivent être pris en compte dans le projet d'agrandissement du square Lechten pour l'orienter vers un **concept de parc urbain** ;
3. Cet espace doit être **mieux connecté au quartier** et assurer une nouvelle porosité avec le nouveau quartier avec la création de nouvelles entrées et de nouveaux cheminements ;
4. L'agrandissement et la mise en valeur du square Lechten doit être **un atout dans le cadre de la requalification de l'avenue Jean-Jaurès** et de ses commerces avec notamment une offre en matière de stationnement et une attention particulière sur la qualité de l'interface entre le square Lechten et l'avenue Jean Jaurès ;
5. Il doit faire l'objet d'un **vrai projet de mise en valeur**, en tant que patrimoine de la ville mais aussi véritable espace de vie.

Orientation 1 : Augmenter la surface du square

13. Agrandir de 1 hectare le square Lechten pour le faire évoluer en parc urbain

Au lieu des 1 000 m² qui ne correspondent pas à un agrandissement mais plutôt à un alignement des limites foncières, nous proposons un agrandissement significatif du square Lechten. Cet agrandissement est possible si l'on réduit le nombre de logements sur le site comme nous le verrons dans la deuxième partie du mémoire. Nous souhaitons un nombre de logements limité à environ 210 pour l'ensemble du site.

Quels sont les arguments qui militent pour un agrandissement de 1 hectare du square Lechten ?

- **plus de surface** : avec un hectare en plus, le square Lechten pourra mieux absorber la fréquentation supplémentaire attendue, suite à l'urbanisation du site de l'hôpital ;
- **moins corseté** : à la place de grands bâtiments dans la partie nord, il y aura des espaces verts donc une plus grande respiration pour le square ;
- **une plus grande porosité** : avec la création de nouvelles entrées et de cheminements, la porosité avec le quartier environnant sera meilleure ;
- **une valorisation de l'avenue Jean Jaurès** : l'agrandissement améliorera la qualité urbaine de cette artère ;
- **la mise en place d'activités récréatives** : seule un agrandissement significatif du square permet la mise en place d'activités récréatives.



Orientation 2 : vers un parc urbain

15. Mise en place d'activités récréatives

Aujourd'hui aucune activité récréative n'est proposée dans le square Lechten (jeux pour enfants, espaces sportifs, table de ping pong, ...) si ce n'est un petit toboggan et 2 petits jeux à ressorts. Nous proposons donc de faire évoluer l'usage de ce square vers un concept de parc urbain plus adapté à la demande de nos concitoyens. Pour ce faire il est indispensable de disposer d'une surface supplémentaire significative. L'agrandissement de 1 hectare d'un seul tenant du square Lechten permettrait aisément la mise en place de diverses activités récréatives, aujourd'hui absentes de ce square.

Les exemples qui figurent ci-dessous ne sont qu'indicatifs.



Orientation 3 : une meilleure connexion au quartier

16. Création ou réouverture de 5 nouvelles entrées

Aujourd'hui les entrées du square Lechten sont plutôt discrètes, hormis l'entrée monumentale qui donne sur la place Rabbin. Les cheminements existants ne sont pas non plus à la hauteur d'un square aussi emblématique.

C'est la raison pour laquelle, l'agrandissement du square Lechten dans le cadre d'un projet structurant de mise en valeur, est une réelle opportunité pour créer de nouvelles entrées.

5 nouvelles entrées devront être créées ou réouvertes pour valoriser les nouveaux espaces :

- une entrée monumentale rue Saint Antoine, pendant de celle qui est au sud ;
- une entrée entre le prolongement de la voirie du nouveau quartier à urbaniser ;
- une entrée qui remplacera celle qui existe côté avenue Jean Jaurès ;
- une entrée qui existe déjà mais qui est fermée entre l'EHPAD et le square ;
- une entrée qui existe déjà entre le parking existant rue de Mulhouse.



Orientation 3 : une meilleure connexion au quartier

16. Création de 3 nouvelles allées principales

Avec l'agrandissement du square et l'ouverture de nouvelles entrées, 3 nouvelles allées principales peuvent être envisagées :

- **entre l'entrée rue St Antoine et la nouvelle voie verte :**

Cette allée relierait la nouvelle à créer au nord à l'angle de la rue Saint Antoine et l'avenue Jean Jaurès et l'entrée dans le prolongement de la voie verte.

- **dans le prolongement de la nouvelle voie verte :**

Cette allée s'inscrit dans le prolongement de la nouvelle voie verte qui sera créée derrière l'EHPAD pour rejoindre directement l'avenue Jean Jaurès.

- **le long de l'avenue Jean Jaurès.**

Ce cheminement à l'intérieur du périmètre du square, plus éloigné de la circulation, sous le couvert des arbres donnera aux usagers plus de confort, moins de pollution, moins de bruit et plus de sécurité. Ce cheminement constituera aussi bien un axe de déplacement pour les usagers du square qu'un axe de transit pour le quartier.

Dans le cadre d'un véritable projet de mise en valeur du square Lechten, une hiérarchisation des cheminements existants devra être faite. Les circulations principales pourront être bitumées pour un meilleur confort des promeneurs. Les circulations secondaires devront être reprises pour éviter les problèmes d'accumulation d'eau après de fortes pluies.



Orientation 4 : Un atout pour le quartier

17. Un nouveau parking rue Saint Antoine et une attention sur la qualité de l'interface square et avenue Jean Jaurès

Comme nous l'avons indiqué dans la partie constat, il existe un fort besoin en matière de stationnement tout le long de l'avenue Jean Jaurès.

Pour ne pas réduire l'espace dévolu à l'agrandissement du square Lechten, ce parking pourrait être mis en place le long de la rue Saint Antoine, à l'est de la chapelle. Une jauge de 2 X 30 places pourrait être satisfaisante. Dans le premier plan masse présenté par le maire dans les conseils de quartier, il n'existait pas de proposition de ce type. Nous avons évoqué à plusieurs reprises cette proposition dans nos interventions au conseil municipal. Nous avons constaté que dans le dernier plan masse figurant dans le dossier de réalisation, une proposition de ce type y figurait. Plusieurs types d'usagers seront potentiellement intéressés par ce nouveau parking :

- les clients des commerces situés avenue Jean Jaurès de la rue de Chateaudun jusqu'à l'intersection avec la rue de Brasse ;
- les habitants du nouveau quartier du site de l'hôpital ;
- les visiteurs du nouveau quartier du site de l'hôpital ;
- les visiteurs du square Lechten.



Orientation 5 : la valorisation du patrimoine et d'un espace de vie

18. Un véritable projet de mise en valeur du square Lechten

Le square Lechten fait partie du patrimoine de la ville de Belfort, tout comme le château ou le Lion de Belfort.

Ce square est mis en avant dans tous les documents de communication de la ville et de l'Office du tourisme : plaquettes, site internet, ...

Il doit encore plus répondre aux attentes des Belfortains mais aussi des touristes.

Il existe également une complémentarité avec le musée Jardot et la future salle d'exposition qui sera construite juste à côté.

Aujourd'hui ce square mérite un véritable projet de mise en valeur :

- son agrandissement de 1 hectare avec notamment la mise en place d'activités récréatives ;
- la création de nouveaux cheminements ;
- la création de nouvelles entrées ;
- la reprise des clôtures avenue Jean Jaurès et rue de Mulhouse ;
- la reprise de certaines allées ;
- la plantation d'arbres et d'arbustes ;
- la mise en place d'un éclairage adapté ;
- la valorisation de la mosaïculture.

**QUEL CONSTAT
POUR L'URBANISATION
A VENIR
DU SITE DE L'HOPITAL ?**

19. Une offre de logements de qualité qui sera supérieure à la demande sur Belfort

• Les affirmations du maire de Belfort en matière de politique immobilière

M Meslot depuis qu'il occupe les fonctions maire de Belfort en mars 2014, répète à l'envie qu'il ne construira pas de logements sociaux pendant son mandat et qu'il veut favoriser tous les projets d'urbanisme pour de l'accession à la propriété notamment à destination des catégories CSP+.

Par exemple à propos de la création d'un nouveau quartier au Mont, pour le maire ce projet traduit la politique immobilière de la ville « *qui vise à privilégier des logements de standing et de grande qualité* ». L'Est du 22 mars 2017

M Meslot confirme le public qui est visé par les projets immobiliers qu'il souhaite promouvoir : « *À Belfort, notre souci est d'avoir du logement de qualité pour attirer des gens aisés* », a-t-il répété, citant notamment les programmes immobiliers de la rue Philippe Grille, dans l'ancien château Servin (23 logements) et sur le site de l'hôpital dans le cadre d'une zone d'aménagement concertée (200 logements). « *Dans les friches qui existent, nous construirons des logements de qualité* », a-t-il encore pointé L'Est du 16 avril 2015

• A terme, une offre qui va dépasser largement la demande sur Belfort

Avec tous les projets actuellement en cours et ceux qui sont projetés pour les années qui viennent, l'offre de logements de qualité sera largement supérieure à la demande.

Petite revue des projets en cours ou en projet :

➤ Château Servin



Le programme initial prévoyait autour du château Servin, la construction de 4 bâtiments, avec un total de 26 appartements : des T2 de 40 m², des T3 de 70 m², des T4 de 90 m² et des T5 de 120 m². Ce projet a été quelque peu modifié dans le but de réduire le coût du mètre carré. Les 7 à 800 m² du château Servin, bâtiment qui date du XIX^e siècle, seront également rénovés pour en faire des appartements avec une conservation des façades nord, sud et ouest.

Estimation : 36 logements

➤ Le bâtiment de la Maison des Arts et du Travail



L'Etat et surtout la ville de Belfort qui est propriétaire de la surface la plus importante, ont mis en vente ce bâtiment. Le conseil municipal a entériné l'offre de la SARL PREVOT PROMOTION et la SAS CONSTRUCTION 90. Cette décision est aujourd'hui contestée par les autres acquéreurs russes qui souhaitent se porter acquéreur de ce bâtiment. Dans l'hypothèse où cette vente est bien confirmée, le projet proposé portera sur une transformation du rez-de-chaussée en locaux tertiaires pour activités commerciales ou libérales ; une transformation des étages et combles en appartements de qualité, de typologie variée du T2 au T5. *« Cette restructuration et la rénovation totale de l'immeuble donnera naissance, au centre-ville de Belfort, à une résidence remarquable au confort élevé, satisfaisant aux dernières normes en termes de performances thermique, d'acoustique et d'accessibilité »*. Même si le chiffre de logements n'est pas connu, une estimation est cependant possible en se basant sur le fait que les 3 étages qui seront transformés en logements ont une surface moyenne de 780 m², ce qui fait globalement une surface de 2 340 m². De façon approximative il pourrait y avoir 35 logements (15 T2 de 50 m², 10 T3 de 60 m², 6 T4 de 90 m² et 4 T5 de 110 m²)

Estimation : 35 logements

➤ Résidence Bonnef



L'actuelle résidence pour personnes âgées du faubourg de Montbéliard va déménager sur l'actuel site de l'hôpital après le déménagement de ce dernier pour le site médian. Le bâtiment laissé vacant sera transformé en logements. Cette transformation pourrait permettre sans doute la création d'une dizaine de logements, voire plus.

Estimation : 10 logements

➤ Rue Philippe Grille dans le quartier de la Miotte



Le programme prévu sur la Miotte comprend la construction de 40 maisons. Si un certain nombre de parcelles a déjà trouvé acquéreur, il reste à commercialiser sans doute une dizaine de ces parcelles. Le maire interrogé en décembre 2017, n'a pas voulu donner le chiffre en indiquant qu'il le fournirait ultérieurement.

Estimation : 20 logements

➤ La Laiterie



Il est prévu la construction d'une résidence senior comprenant 200 logements dont 40 logements de standing. Estimation de 150 à 200 logements selon le cabinet Adéquation

Estimation : 200 logements

➤ Anciennes casernes des Pompiers



Le site de l'ancienne caserne des pompiers de Belfort, entre l'avenue Jean Moulin et l'étang des Forges, représente une emprise de deux hectares qui devrait être aménagée en logements à vocation familiale. Les premières ébauches prévoient de petits immeubles et des cheminements piétonniers (hors avenue) l'Est du 21 avril 2016. Dans le total des logements qui seront construits un programme pourrait concerner des logements d'un certain standing, étant donné la qualité urbaine du quartier et sa proximité avec l'étang des Forges situé à quelques centaines de mètres.

Estimation : 50 logements

➤ Parc à Ballons



Il reste environ 40 % de foncier non exploité sur le site du Parc à Ballons (entre l'avenue Jean Moulin et la Savoureuse). L'Est du 21 avril 2016

300 à 400 logements sont prévus pour du locatif privé et social et de l'accession à la propriété.

Deux permis de construire ont été déposés au service d'urbanisme de Belfort pour l'édification de deux immeubles collectifs le long de l'avenue du Champs de Mars. Le premier vise à construire un immeuble de 15 logements. Baptisé "Les Panoramiques", il relance un ancien permis dont la validité était échue. Le second permis de construire qui a été déposé par le groupe Immau, vise à édifier deux immeubles pour un total de 32 logements. L'Est du 30 décembre 2017

Estimation : 250 logements

➤ Champ de Mars



La construction d'une trentaine de pavillons et d'un ou deux petits immeubles, à la limite d'Offemont, à l'arrière du stade de foot, est en cours depuis 2016. Il reste encore plusieurs parcelles à construire.

Estimation : 5 logements

➤ Quartier du Mont



Une résidence de 34 logements vient d'être construite (18 de type F3 et 16 de type F4 et 25 parcelles à urbaniser : la Résidence l'Orée du Mont. D'après le maire interrogé en décembre 2017, tous les logements ont été vendus. Il reste par contre à vendre une bonne partie des 25 parcelles.

Estimation : 20 logements

➤ Quartier de l'hôpital



Le dernier plan masse validé lors du conseil du mois de décembre 2017 prévoit la construction de 375 logements sur le site de l'ancien hôpital.

Estimation : 375 logements

Il est à noter qu'il se vend une trentaine de logements de qualité, neufs, les bonnes années, sur Belfort. Il faudrait une trentaine d'années pour la vente des projets de logements de qualité en cours et à venir !

Récapitulatif d'offre de logements en cours et à venir sur Belfort		
Sites	Quartier	Nbre de logts prévus
Château Servin	Centre ville	36
Bâtiment de la MAT	Centre ville	35
Résidence Bonnef	Centre ville	10
Rue Philippe Grille	Miotte	10
La Laiterie	Forges	200
Site pompiers, av Jean Moulin	Forges	50
ZAC du parc à Ballons	Forges	250
Champ de Mars	Forges	5
Le Mont	Le Mont	20
Site de l'hôpital	Vosges Châteaudun	375
Total		991

Il est à noter également qu'il existe un nombre très important de logements vacants sur Belfort. Un chiffre de 3 000 logements est avancé par les personnes qui connaissent le dossier.

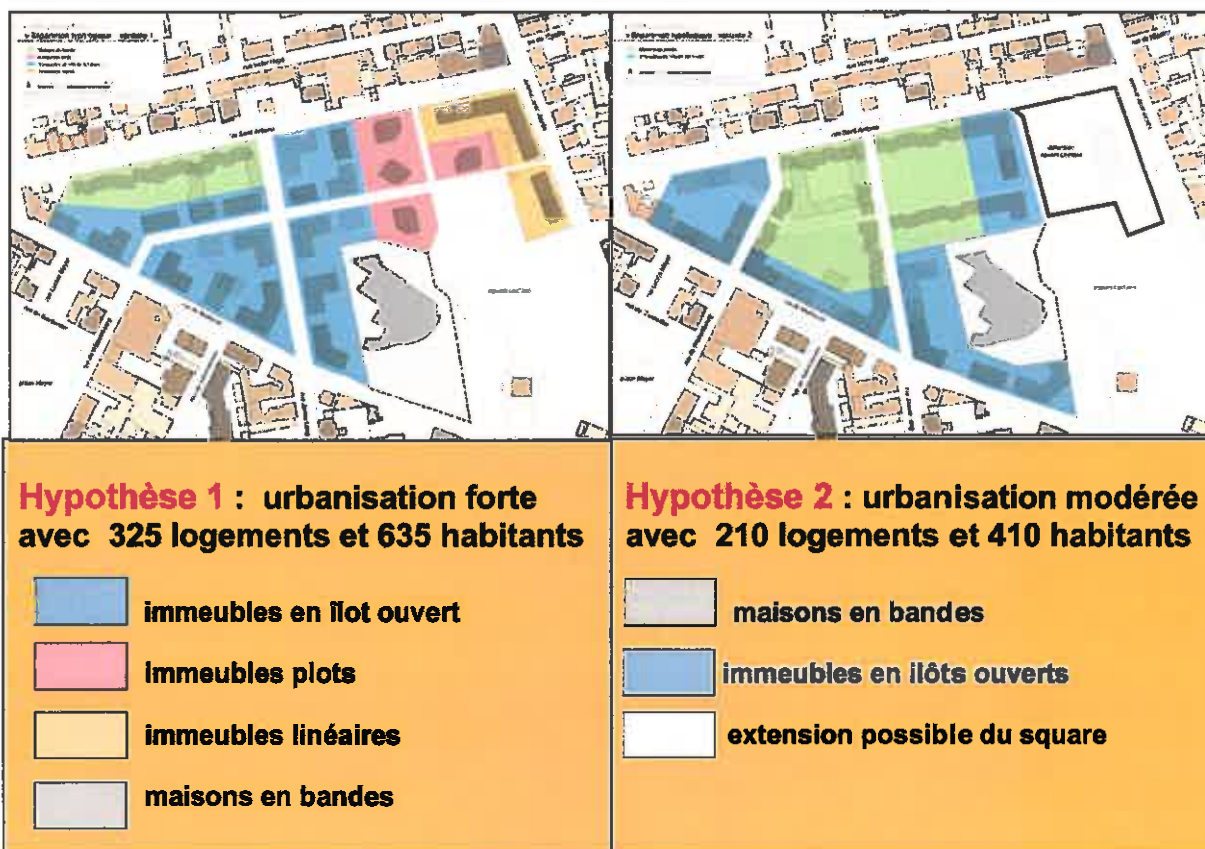
20. Une densité urbaine trop importante pour le site de l'hôpital

- Une étude réalisée par l'AUTB e prévoyait deux scénarios

L' AUTB (Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort) avait fait une étude en amont du projet de requalification urbaine du site de l'hôpital.

Deux scénarios avaient été envisagés :

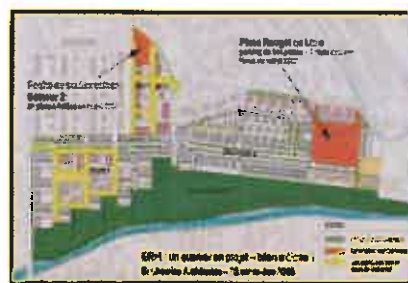


- l'hypothèse d'une urbanisation forte avec 325 logements et 635 habitants ;
- l'hypothèse d'une urbanisation modérée avec 210 logements et 410 habitants.



21. Une urbanisation plus forte que celle des ZAC du parc à Ballons et de Bougenel !

Le maire de Belfort, lors du conseil municipal de décembre 2017 a indiqué que son projet d'urbanisation sur le site de l'hôpital était moins dense que tous les autres quartiers sur Belfort en mettant en avant notamment les quartiers Bougenel et du parc à Ballons.

Alors prenons au mot le maire de Belfort. Qu'en est-il d'une comparaison sur le nombre d'habitants à l'hectare et la surface en espaces verts conservée et aménagée entre ces trois nouveaux quartiers construits sur d'anciennes friches : friches militaires pour les ZAC du parc à Ballons et Bougenel et friche hospitalière pour la ZAC de l'hôpital. Au vu du tableau ci-dessous, la future ZAC de l'hôpital sera plus dense (107,1 logts/ha) que les 2 autres ZAC et l'effort en matière d'espaces verts est beaucoup plus faible (seulement 2,8% d'espaces verts publics aménagés). Il est à noter que dans la ZAC Bougenel, en plus des immeubles d'habitation, il y a une plus grande diversité d'usage avec d'autres bâtiments : une école et un hôtel. Pour la ZAC du parc à Ballons n'ont pas été comptabilisés les bandes végétalisées et plantées situées entre les contre-allées et l'avenue.

		
ZAC Parc à Ballons	ZAC Bougenel	ZAC Hôpital
Surface : 13 ha	Surface totale : 7,5 ha	Surface totale : 3,5 ha
Nbre de logts : 861 soit 66,2 logts/ha	Nbre de logts : 286 + 207 étudiants soit 65,7 logts/ha	Nbre de logts : 375 soit 107,1 logts/ha
Espaces verts créés : 3 ha soit 39 % de la surface totale	Espaces verts créés : 3,5 ha soit 46 % de la surface totale	Espaces verts créés : 0,1 ha, soit 2,8 % de la surface totale
Placette : 3 525 m ²	Placette : 2 400 m ²	Placette : 600 m ²
2 parkings : 144 places + 31 places	2 parkings : 130 places en longitudinal	2 parkings : 25 places + 32 places

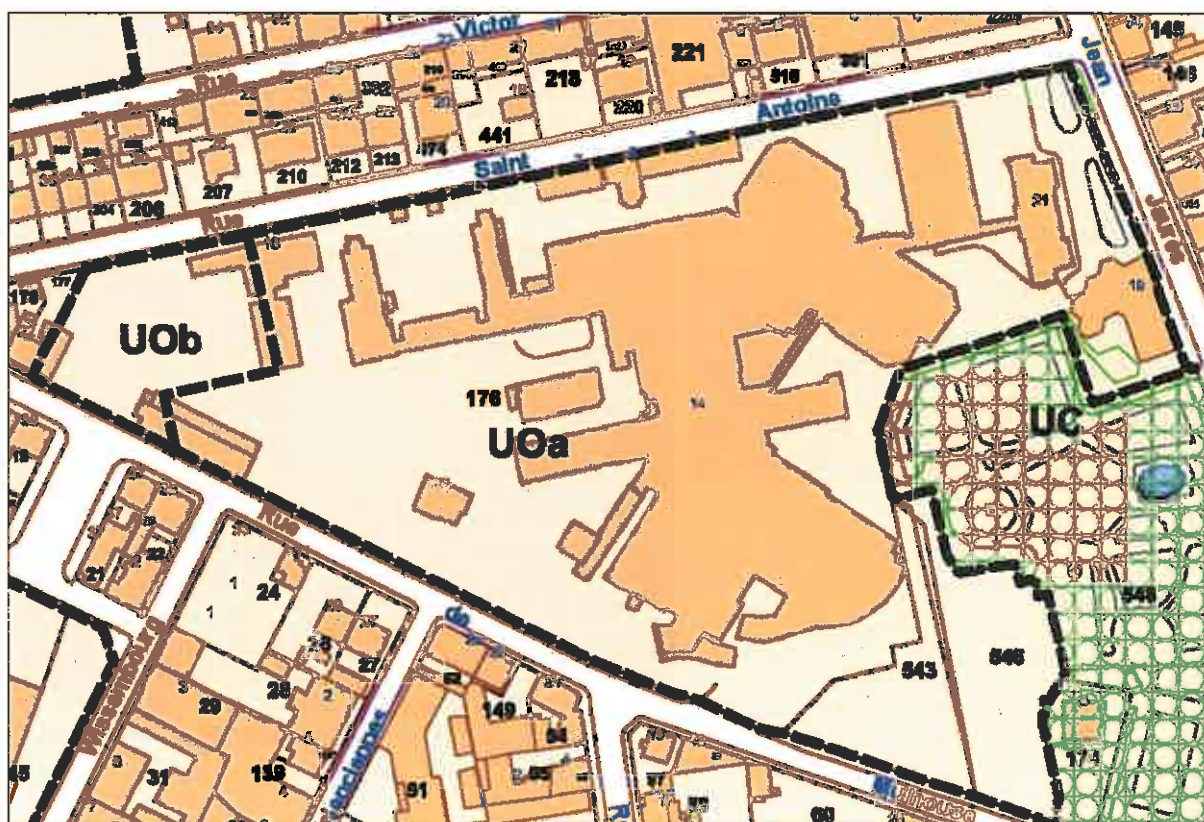
22. Des hauteurs trop importantes autorisées dans la modification du PLU, le long de la rue Saint Antoine et en cœur d'îlot

Le règlement de la nouvelle zone UOa permet la construction d'immeubles jusqu'à 6 étages comme l'indique l'extrait du règlement de la nouvelle zone UOa dans la notice explicative.

Dans l'article 10, concernant la hauteur des constructions, il est indiqué pour le secteur UOa, que « la hauteur maximale autorisée est de R+5 : rez-de-chaussée + 5 niveaux d'étages droits (avec ou sans retrait) avec possibilité de réaliser un ou plusieurs niveaux de combles aménageables ou un niveau d'attique. »

Etant donné la présence le long de la rue Saint Antoine de maisons surtout R+ 2, il n'est pas cohérent d'un point de vue urbain, d'autoriser dans le PLU la construction de bâtiments de 6 étages en face de maisons de 2 étages.

Le PLU doit être modifié pour intégrer une zone en bordure de la rue Saint Antoine qui n'autorise que des habitations avec un maximum de hauteur R+2.



Le square Lechten sera surplombé par de grands immeubles perpendiculaires à l'avenue Jean Jaurès

23. Les nouveaux bâtiments prévus au nord du square Lechten vont accroître son corsetage

L'ancien pôle de chirurgie et des urgences transformé en EHPAD ainsi que l'immeuble de 6 étages, le long de l'avenue Jean Jaurès, sont situés juste à proximité du square et le surplombent. Ils limitent fortement la vue et donnent l'impression d'un écrasement du square Lechten.

Les deux immeubles proposés dans le projet d'urbanisation du lot 1, le long du square Lechten, au nord, vont encore accentuer un peu plus l'effet de corsetage du square Lechten.



Vue de la limite nord du square Lechten, après la démolition des bâtiments de l'hôpital (simulation)



Vue de la limite nord du square Lechten, après la construction des nouveaux bâtiments (simulation)

24. Une façade urbaine inesthétique et la privatisation d'un espace et d'une vue sur le square

- **Les 2 immeubles terrasses**

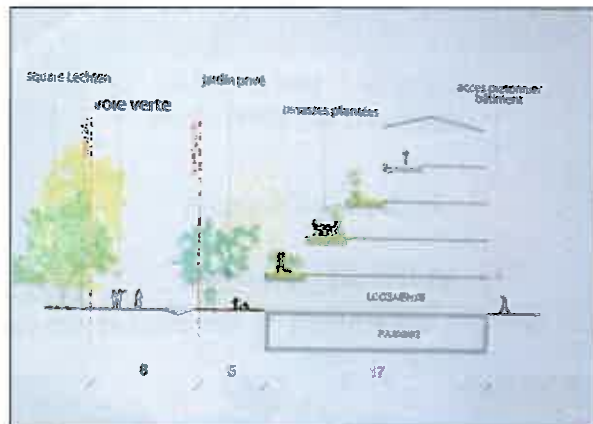
Au-delà de l'habillage de verdure qui est censé donner une image la plus vendeuse de ce projet immobilier, cet habillage cherche surtout à cacher « l'effet mur bétonné », en bordure de l'avenue Jean Jaurès. Ce mur doit permettre de cacher aux yeux des passants, les terrasses en RDC prolongées par des carrés de verdure, que les futurs propriétaires voudront les plus discrètes possibles.

De plus, la présence d'un immeuble juste dans le prolongement du square Lechten, va cacher à la vue des usagers de l'avenue Jean Jaurès qui se rendent vers le centre-ville, la vue sur le square Lechten. Ce parc se découvrira aux automobilistes ou aux piétons juste au dernier moment.

La présence de ces deux immeubles mais également des 3 autres situés à l'arrière, va en quelque sorte privatiser à la fois un espace et la vue sur le square, au détriment d'un usage public de cette friche urbaine. Quelques privilégiés pourront bénéficier, pour eux seuls, d'une situation exceptionnelle devant le square Lechten, alors que cet espace pourrait être ouvert à tous les Belfortains.



Vue depuis l'avenue Jean Jaurès



Vue en coupe

25. Disparition du parc de la maison de Direction

Le plan masse prévoit le maintien de la maison de Direction mais la disparition du parc arboré. Trois immeubles viennent encadrer cette maison et une allée bordée par un parking, doit être créée à l'arrière pour la desserte des immeubles situés à proximité.

La qualité de cette ancienne maison de maître est indissociable de la présence de ce parc arboré qui constitue une sorte d'écrin à cette villa qui est le pendant de la villa qui accueille aujourd'hui la fondation Jardot à quelques centaines de mètres le long de la rue de Mulhouse.



Vue aérienne sur maison de direction et son parc arboré



Vue sur la villa



L'allée dallée donnant accès à la villa



Une glycine habille la façade de la villa



Vue du parc vers le nord



Un très beau massif de lilas



Vue générale sur le parc

26. Des modifications répétées du PLU qui portent atteinte à sa cohérence d'ensemble

• Une révision du PLU engagée en janvier 2012 et non finalisée

Le PLU de Belfort fait l'objet d'une révision depuis janvier 2012. Pour rappel le calendrier de cette révision :

- **de janvier 2012 à décembre 2013**, lancement de la révision du PLU, ouverture de la phase de concertation, définition des objectifs et démarrage des études (diagnostics communal et environnemental) ;
- **en 2014 et 2015**, il ne s'est rien passé, si ce n'est le 17 décembre 2015, une réunion des personnes publiques associées (PPA) pour la présentation du diagnostic ;
- **en 2016**, présentation du diagnostic, des enjeux et du PADD en conseils de quartier en mai-juin, avec une exposition itinérante et une plaquette explicative, l'organisation d'une deuxième réunion avec les personnes publiques associées en juin sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et un débat sur les grandes orientations du PADD en Conseil municipal le 30 juin ;
- **fin 2016 et premier semestre 2017**, traduction du PADD dans les autres documents du PLU ;
- **en 2018**, il est prévu une exposition itinérante et questionnaire (très prochainement disponible) sur les modalités de mise en œuvre des 4 grands axes du futur PLU, la présentation du projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) lors d'une réunion publique et ensuite l'arrêt du PLU et bilan de la concertation ;
- **2ème semestre 2018**, les personnes publiques associées seront consultées et une enquête publique organisée.

• L'opposition municipale demande depuis 2014 la finalisation de la révision du PLU

Le PLU de Belfort a été modifié tous les ans depuis le lancement de la procédure de révision. Pour sa révision, il ne s'est rien passé en 2014 pas plus qu'en 2015. Cette approche n'est pas cohérente avec l'esprit de la révision du PLU.

A plusieurs reprises, l'ancien adjoint à l'urbanisme, Hubert Belz et les élus du groupe BIB, ont alerté le maire de Belfort sur la nécessité de finaliser cette révision. Samia Jaber était d'ailleurs intervenue dans ce sens lors de la présentation du PADD, lors de la séance du conseil municipal le 30 juin 2016 (*voir en pièces annexes – interventions au CM*)

- **La préfète du Territoire de Belfort monte aussi au créneau**

La préfète du Territoire de Belfort, en fait d'ailleurs le reproche dans le courrier qu'elle a transmis au maire dans le cadre de la saisine par la ville de Belfort des PPA.

L'importance quantitative des changements apportés au PLU s'appréciant de manière globale, l'ensemble des modifications opérées par leurs effets cumulés, pourrait conduire à porter atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, mais aussi à un manque de cohérence d'ensemble.

Par conséquent, le recours trop fréquent à des modifications ponctuelles dont l'addition aurait pour conséquences de porter atteinte au PADD, et donc nécessiter une procédure de révision, peut s'interpréter comme une erreur de droit. Je souhaitais vous en faire part.

Extrait du courrier adressée par madame la Préfète au maire de Belfort

27. Deux éléments positifs

- **La transformation du pôle gynéco chirurgical en EHPAD**

Une partie du site de l'hôpital racheté par la ville, côté rue de Mulhouse, n'est pas concerné par le projet urbain. L'ancien pôle gynéco-chirurgical encore en très bon état, va subir des transformations pour l'accueil de personnes âgées dépendantes sur une surface de 7 000 m², répartie sur 5 étages. Une petite partie de l'ancien plateau technique et de réanimation, situé juste à côté, sera complètement transformé pour servir d'entrée à la future résidence. L'association « Les Bons Enfants » pilote ce projet. Elle transférera la résidence Bonnef située faubourg de Montbéliard, dans le bâtiment rénové.



Actuel bâtiment gynéco chirurgical qui sera transformé en résidence



Plan de la future résidence pour personnes âgées dépendantes

Le nouvel établissement comptera désormais 73 lits, soit 30 lits supplémentaires, et proposera de nouveaux services : un accueil de jour de 17 places, 2 chambres pour personnes de forte corpulence, une maison du répit, une halte répit, un pôle d'activité et de soins adaptés et un foyer restaurant ouvert aux personnes extérieures. La ville de Belfort dans le cadre d'un bail emphytéotique de 90 ans, mettra à disposition de l'association les Bons Enfants le terrain et les deux bâtiments dont elle a besoin.

Nous ne pouvons que nous féliciter de la mise en œuvre à venir de ce très beau projet. Le bâtiment le plus récent et à l'esthétique la plus aboutie, sera ainsi conservé et réutilisé pour accroître l'offre d'accueil pour personnes âgées dépendantes sur Belfort.



Actuelle résidence Bonnef



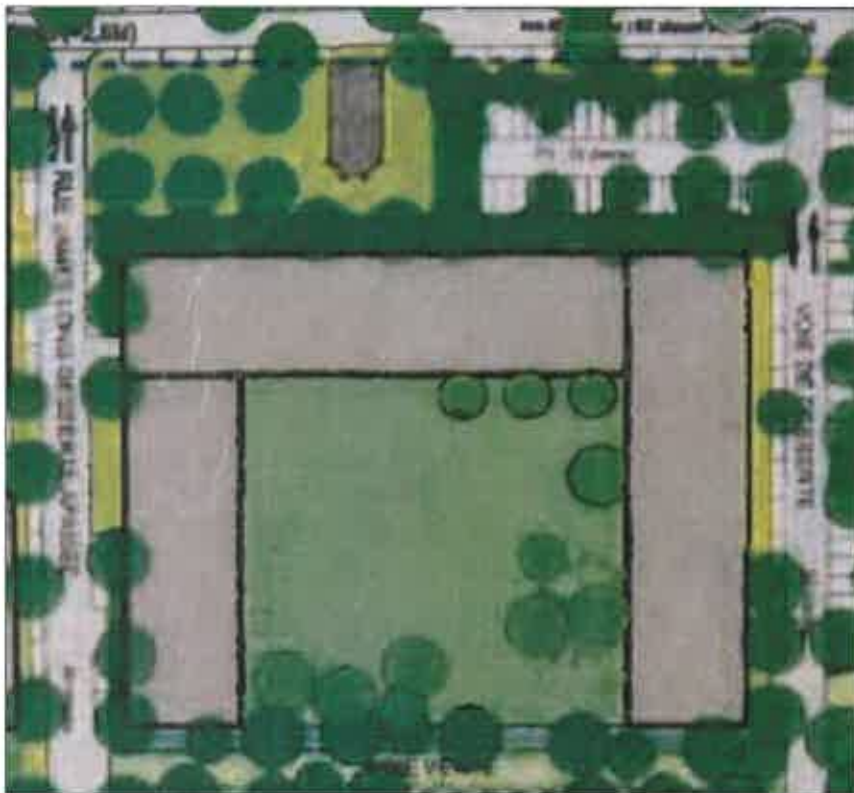
Future entrée de la résidence

- **La création d'une résidence pour les seniors**

Au lieu des immeubles qui étaient prévus initialement sur le lot 2, il est prévu dans le dernier plan masse la création d'une résidence pour les seniors sur cet espace. C'est une très bonne chose pour le projet d'urbanisation car ce type de logements destinés à une clientèle de personnes âgées est adapté au quartier : en centre ville, présence du square Lechten, arrêts de bus à proximité, commerces à proximité, ...

Ce projet correspond sans doute au projet porté par un opérateur qui souhaitait initialement le mettre en œuvre au bord de l'étang des Forges sur le site de l'ancienne centrale laitière qui est en cours de démolition aujourd'hui.

Les futurs résidents pourront bénéficier d'un espace vert privatif mais également du square Lechten surtout si celui-ci fait l'objet d'un agrandissement avec la mise en place de diverses activités récréatives qui pourront potentiellement les intéresser : jeux de boules, buvette et terrasse, bacs de jardinage surélevés, ...



Proposition de résidence pour les seniors dans le dernier plan masse

28. Des perspectives d'emploi à Belfort qui devrait inciter à la prudence

Au lancement du projet d'urbanisation du site de l'hôpital, le maire misait sur Alstom et GE pour faire venir des cadres qui allaient occuper les nouveaux logements à construire.

Mais aujourd'hui qu'en est-il de ces perspectives ?

➤ General Electric :

GE s'était engagé à investir 35 M€ et à relocaliser une activité de turbines à gaz 60 hertz avec 500 emplois à la clef. Ces turbines sont désormais réalisées ailleurs qu'à Belfort notamment aux USA et les activités commerciales sont parties en Suisse. Les syndicats craignent que ces emplois ne soient jamais créés et qu'il y ait même des licenciements.

➤ Alstom :

Avec la fusion d'Alstom et de Siemens, « Le maire, Damien Meslot (LR), le reconnaît : les doublons existent, plusieurs productions sont « très similaires » entre Alstom et Siemens (le TGV et l'ICE par exemple) et la crainte, évidemment, est forte que la mutualisation s'accompagne de suppressions d'emplois. » ER du 30/09/2017

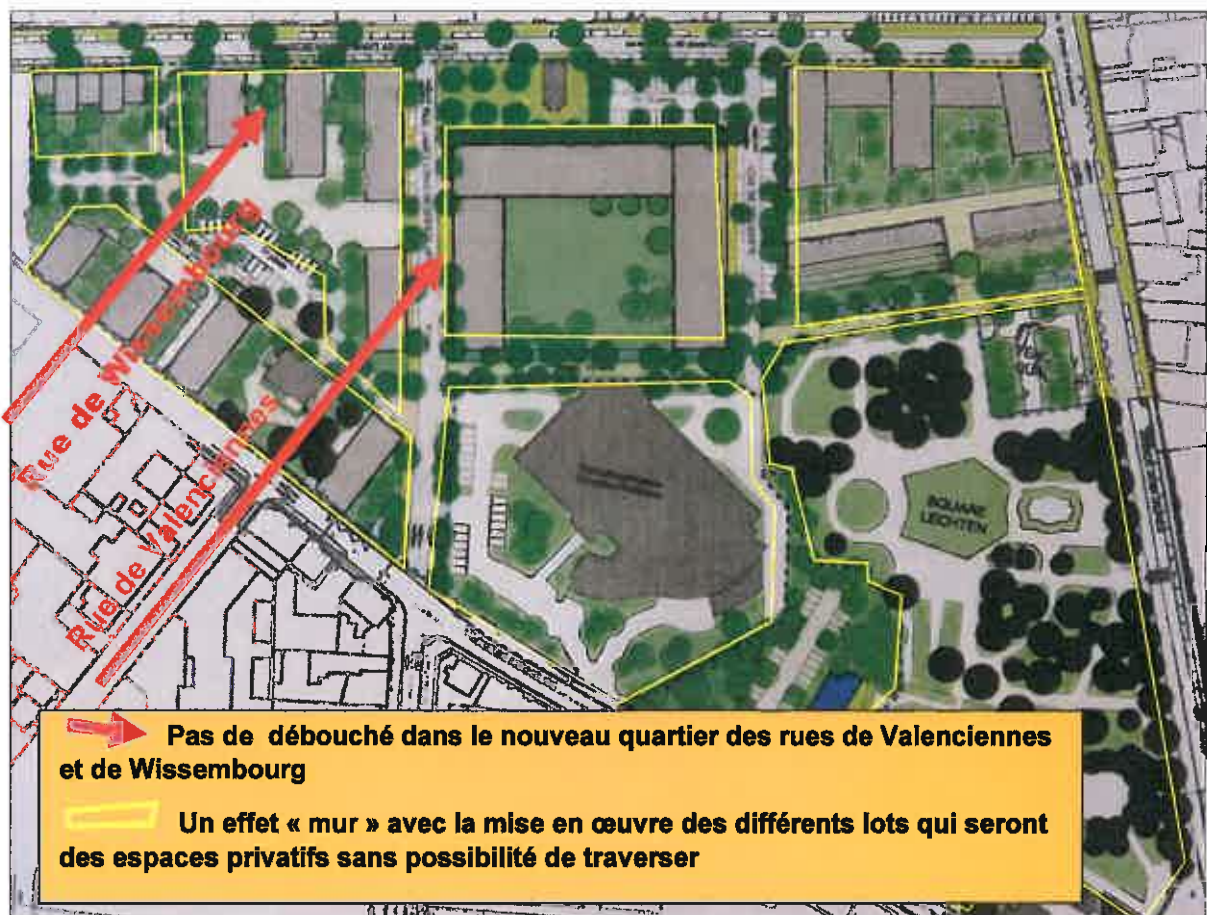
Ces perspectives pour ces deux groupes qui sont de gros pourvoyeurs d'emplois sur Belfort ne sont pas de nature à conforter des projets immobiliers à destination d'un public de cadres. La prudence doit donc être de mise.

29. Un quartier qui ne sera pas suffisamment ouvert sur les quartiers environnants

Nous critiquons le fait que le plan masse tel qu'il est proposé ne soit pas plus ouvert sur le quartier. Certes de nouvelles voiries permettront de traverser le nouveau quartier. Mais la typologie d'habitat qui sera proposée avec des immeubles ou des maisons dans des espaces privatifs clos ne facilitera pas la perméabilité du quartier de l'hôpital avec son environnement proche. Si l'on compare avec les ZAC Bougenel ou du parc à Ballons, de nombreuses rues, voies piétonnes ou venelles permettent de traverser aisément ces quartiers. De plus il aurait été sans doute pertinent d'inscrire beaucoup plus le réseau viaire dans son environnement proche. Comme madame la Préfète, nous pensons qu'il aurait été pertinent d'un point de vue urbanistique que les rues de Wissembourg ou de Valenciennes soient prolongées à l'intérieur du nouveau quartier.

De plus, l'ouverture de nouvelles voies de communication en prolongement d'axes existants est restreinte au prolongement de la rue James Long. Le prolongement (visuel ou effectif) des rues de Valenciennes, de Wissembourg ou Lucien Meyer auraient pu renforcer l'intégration du nouveau quartier et le lien avec celui environnant. Également, le maillage de dessertes intérieures (voies de dessertes et circulation apaisée) pourraient se baser sur le rattachement à ces voies existantes.

Courrier de madame la Préfète au maire de Belfort dans le cadre des avis émis sur le projet de modification du PLU conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme



29. Une concertation tronquée

- Un projet qui n'est plus le même

Le projet présenté par le maire en 2015 lors de la concertation préalable, n'est plus le même que celui qui a été présenté en conseil municipal en décembre 2017 et qui sert de base à l'enquête publique en mars 2018.

Plan masse initial

2016



Ilot 1 : 4 immeubles séparés

Ilot 2 : 6 immeubles

Ilot 3 : des maisons en bandes

Nouveau plan masse

Décembre 2017



Ilot 1 : 5 immeubles reliés et disparition de la transparence depuis la rue St Antoine

Ilot 2 : 3 immeubles pour une résidence seniors et un parking

Ilot 3 : 4 immeubles au lieu des maisons

Le maire de Belfort ne peut en aucun cas se prévaloir de cette concertation. IL pense, à tort, qu'une majorité de Belfortains est favorable à son projet d'urbanisation du site de l'hôpital. En effet quelle crédibilité peut-on donner à une concertation sur un projet qui a été modifié très largement après ce passage devant les Belfortains.

Il faut également rappeler qu'une pétition a été signée par plus de 1 000 Belfortains pour signifier leur opposition au projet proposé par le maire. Lorsque l'on interroge la population en lui expliquant les vrais enjeux de ce projet, les personnes indiquent de façon très claires qu'elles sont favorables à une urbanisation modérée du site de l'hôpital et qu'elles trouvent le projet d'extension du square très intéressant. Les

personnes qui habitent et qui vivent à Belfort ont bien compris qu'aujourd'hui ce qu'ils veulent. C'est moins de béton et plus d'espaces verts pour une meilleure qualité de la vie.

- **Des images en infographie très loin de la réalité future**

Une très habile campagne de communication avec des belles vues en infographie pour vendre le projet d'urbanisation du site de l'hôpital a été organisée pour le lancement du projet en 2016.

Un exemple significatif pour le lot 1 : les immeubles intitulés de façon très suggestives « Fenêtres sur jardin » dans le plan masse initial



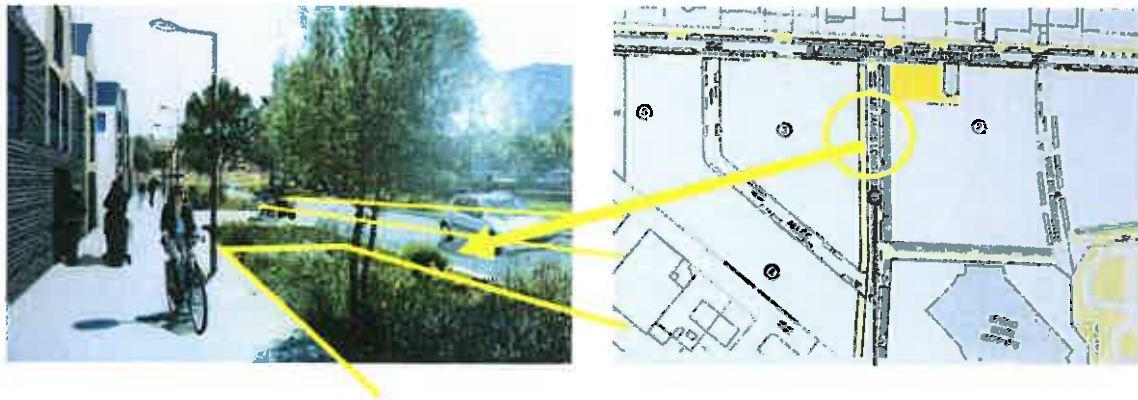
Une perspective totalement fantaisiste et volontairement tronquée pour mieux vendre le projet auprès des riverains de la rue Saint Antoine qui habitent juste en face de ces futurs immeubles



Cette perspective correspond sans doute mieux au projet proposé dans le premier plan masse

- Le prolongement de la rue James Long dans le nouveau quartier

Les habitants qui ont visionné les vues présentées par le maire dans les conseils de quartier, ont pu voir et peut être même admirer le prolongement de la rue James Long : une rue bordée par deux bandes végétalisées plantées de 3 mètres de large bordées par de confortables trottoirs partagés vélo et piéton. De L'autre côté de la rue, on peut même voir une contre-allée avec des véhicules stationnés le long. Certes la vue n'est pas contractuelle. Mais dans le plan masse, on ne voit pas la présence de ces deux bandes végétalisées. Il y a seulement une voirie bordée par deux trottoirs, dont l'un permet du stationnement longitudinal. On voit bien qu'il y a une volonté manifeste de peindre en vert ce projet d'urbanisation qui sera très dense et de tromper les Belfortains sur la réalité future du projet.



- L'allée entre la rue Saint Antoine et la rue James Long prolongée

Même procédé que pour la vue précédente. La rue représentée est volontairement surdimensionnée avec des îlots de verdure très larges qui ne correspondent pas à la réalité. On voit même une voiture stationnée perpendiculairement à la voirie alors que le plan masse n'autorise qu'un stationnement longitudinal.



**QUE PROPOSONS NOUS
POUR L'URBANISATION
DU SITE DE L'HOPITAL ?**

22. Une urbanisation modérée avec environ 210 logements

- **Le projet proposé par le maire**

La position du maire de Belfort a beaucoup varié concernant le nombre de logements prévus pour le projet d'urbanisation du site de l'hôpital :

- dans le Belfort mag d'octobre 2015 : 350 logements
- lors du conseil municipal du 28 janvier 2016 : 375 logements
- dans le plan masse présenté dans les conseils de quartier au printemps 2017 : 311 logements
- dans le dossier de réalisation présenté lors du conseil municipal de décembre 2017 : 375 logements

- **Pour une urbanisation modérée d'environ 200 logements**

Nous pensons qu'une jauge à environ 210 logements permet à la fois une urbanisation satisfaisante du site de l'hôpital mais également une prise en compte de la situation en cours et à venir du marché de l'immobilier dans les années à venir et les perspectives économiques.



23. Une suppression du programme immobilier prévu sur le lot 1

Pour rester à une jauge d'environ 210 logements pour l'ensemble de la ZAC de l'hôpital, il suffit de supprimer l'urbanisation du lot 1 sur lequel est prévue la construction de 100 logements. Le terrain libéré peut alors être aménagé en espaces verts publics avec la mise en place de diverses activités récréatives.



24. Des maisons le long de la rue Saint Antoine, des immeubles plots en cœur d'îlot et la préservation du parc de la maison de Direction

Pour préserver l'identité et la cohérence urbaine de la rue St Antoine, les habitations à prévoir le long de cette voirie doivent être du même type que celles qui sont déjà présentes de l'autre côté de la voirie. C'est la raison pour laquelle nous souhaitons que dans le PLU, ne soient autorisées que des habitations le long de la rue Saint Antoine maxi R+2.

En cœur d'îlot la problématique est différente. La hauteur des bâtiments peut être plus importante. Nous souhaitons que les nouveaux bâtiments dans cette partie du site ne dépassent pas le niveau R+4 avec un niveau d'attique soit R+5. La modification du PLU actuellement proposée autorise un niveau R+5 avec un niveau d'attique, soit R+6.

Dans le premier plan masse la chapelle était dominée à l'est par un immeuble. Dans le dernier plan masse, cet édifice culturel est bordé à l'ouest par un espace planté et à l'est par un parking, ce qui est une très bonne chose. Cela permet de valoriser cet édifice religieux.



Conclusion

Le projet d'urbanisation du site de l'hôpital qui prévoit la construction de 375 logements est beaucoup trop dense dans un contexte belfortain où de nombreux projets de logements de qualité vont arriver sur le marché immobilier. Il faut également inscrire la problématique de cette urbanisation dans le contexte de l'emploi belfortain. Les perspectives économiques, pour le moment et cela pourra changer dans un avenir que nous ne connaissons pas, ne sont pas très positives pour Belfort en ce qui concerne General Electric et Alstom Siemens.

Ce qui nous apparaît comme absolument essentiel dans le projet de requalification urbaine du site de l'hôpital, c'est que ce projet ne doit pas se réduire à un simple projet immobilier. Certes il est important de construire des logements mais la ville ce n'est pas que de l'immobilier. Ce sont aussi d'autres activités, d'autres offres dont nos concitoyens ont besoin.

Il est donc essentiel d'avoir à l'esprit que l'opportunité d'agrandir le square Lechten pour le faire évoluer un parc urbain ne se représentera plus jamais pour Belfort et les Belfortains. L'enquête publique pour la modification du PLU est un moment décisif pour valider ce choix. Est-ce que toute la zone libérée par le départ de l'hôpital à Trévenans sera en zone UO ou bien est-ce qu'une partie sera mise en zone UC pour l'agrandissement du square Lechten et la préservation du parc de la maison de Direction ?

Nous souhaitons également que ce nouveau quartier soit plus ouvert sur son environnement urbain proche ce qui n'est pas le cas avec le projet proposé. La ville aujourd'hui pour bien fonctionner a besoin d'interconnexions et de perméabilités dans son tissu urbain. Autrement l'espace urbain se résume à une sorte de patchwork d'espaces tournés vers eux-mêmes dans lesquels la population est cantonnée dans un entre-soi.

URBANISATION DU SITE DE L'HOPITAL

Enquête publique du 06 mars au 06 avril 2018

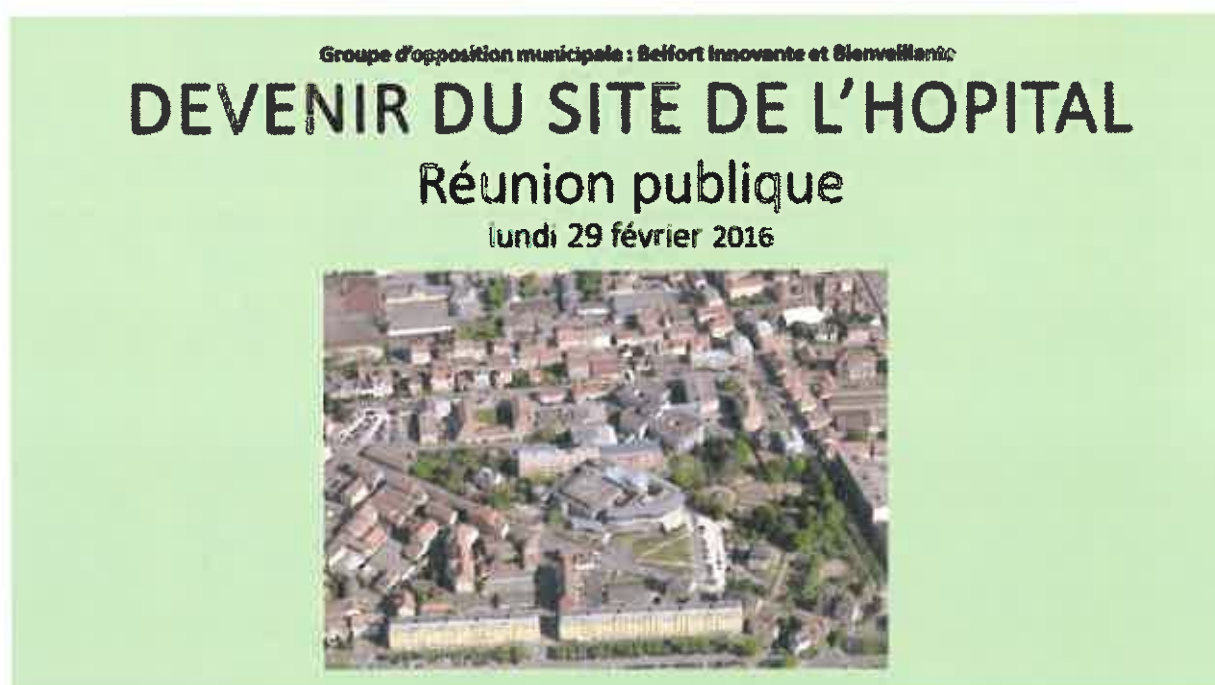
Annexes

Mars 2018

**PRESENTATION
DE
POWERPOINT
EN
REUNION PUBLIQUE**

Annexe 1

Powerpoint présenté lors d'une réunion publique organisée par les élus du groupe BIB à la maison du Peuple le 29 février 2016 (plus d'une centaine de personnes présentes)



Un enjeu global un véritable projet urbain pour Belfort

**Le projet ne doit pas être uniquement un projet
immobilier
mais un véritable projet pour développer
l'attractivité de Belfort**

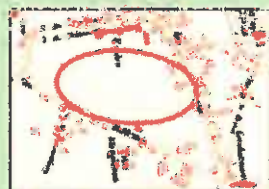
Plusieurs enjeux

- **L'ambition doit être plus large :**
 - 1 / Cadre de vie et environnement**
 - 2 / Patrimoine bâti**
 - 3 / Articulation avec le quartier et la ville**
 - 4 / Urbanisation**
 - 5 / Offre de santé**

Enjeu 1 : Cadre de vie et environnement

Les espaces verts autour de l'hôpital

Un peu d'histoire



En 1888, un espace de verdure



En 1910, création de l'hospice civil et des promenades devant l'entrée



En 1930, création du pavillon Lévy Grunwald et du square Lechtan



En 1950, les espaces verts autour de l'hôpital sont à leur apogée

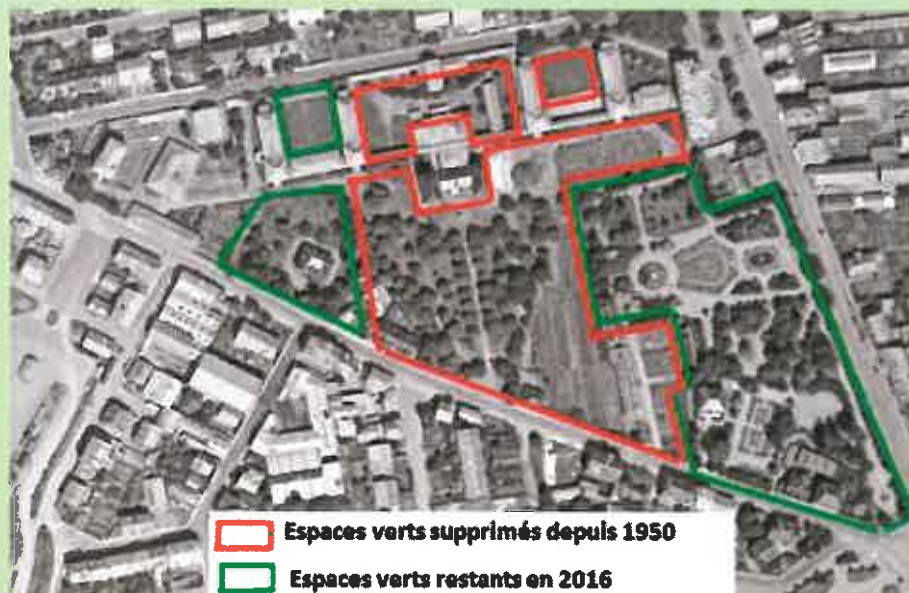


En 1971, création de la cour verte sur une partie des promenades



En 2002 et 2010, extension de l'hôpital et création d'un parking

Enjeu 1 : Cadre de vie et environnement



- Espaces verts supprimés depuis 1950
- Espaces verts restants en 2016

Enjeu 1 : Cadre de vie et environnement

Les orientations pour le square Lechten

- **Le square Lechten :**
 - doit être au centre du projet de requalification
 - doit devenir un atout pour le quartier, la requalification de l'avenue Jean-Jaurès et pour l'ensemble de la ville
 - ne doit plus rester seulement un square de quartier mais un parc à l'échelle de la ville (espaces récréatifs)

Enjeu 1 : Cadre de vie et environnement

**Le projet de transformation
du site de l'hôpital
représente une formidable opportunité
qui ne se représentera plus jamais**

**pour valoriser le patrimoine
que représente le square Lechten**

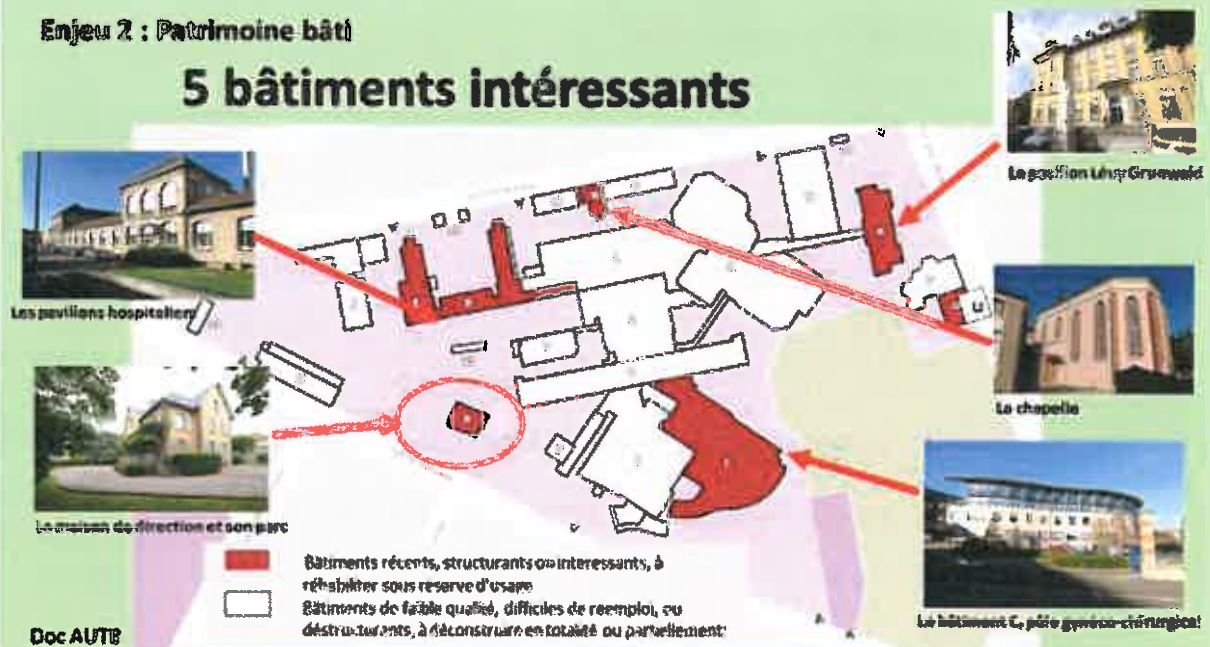
Enjeu 2 : Patrimoine bâti



Doc AUTB

Enjeu 2 : Patrimoine bâti

5 bâtiments intéressants



Doc AUTB

Enjeu 2 : Patrimoine bâti

Le pavillon Lévy Grunwald



Le pavillon Lévy Grunwald dans les années 1990

Ce bâtiment porte le nom d'un ancien maire emblématique de la ville de Belfort qui est à l'origine de la création des cités jardins du Mont, de la Pépinière, de la Miette et des squares de la Roseraie, du Souvenir et Lachten



Pierre Dreyfus Schmidt

Un lieu historique dans lequel l'ancien maire de Belfort Pierre Dreyfus Schmidt, alors prisonnier dans l'hôpital militaire en 1939 venait y suivre des soins et depuis lequel il s'est ensuite échappé



Léonard Lévy Grunwald



Le pavillon Lévy Grunwald aujourd'hui

Enjeu 2 : patrimoine bâti

La maison de direction et son parc



Une très belle villa de la fin du XIXe siècle dans un parc planté de très beaux arbres



Enjeu 2 : patrimoine bâti

Les 2 pavillons hospitaliers d'origine



Plan perspective de l'hospice civil dressé en 1893

Enjeu 3 : Articulation avec le quartier et la ville

- Quelles articulations avec le quartier ?
 - favoriser les liaisons douces dans le quartier
 - permettre une voirie routière pénétrante
 - assurer une interface avec le square Lechten et l'avenue Jean Jaurès
 - création d'un parking

Enjeu 3 : articulation avec le quartier et la ville



Doc AUTB

Enjeu 4 : urbanisation

quel degré d'urbanisation du site ?

2 scénarios envisagés par l'Agence d'Urbanisme en 2015



Hypothèse 1 : urbanisation forte
avec 325 logements et 635 habitants

- immeubles en îlot ouvert
- immeubles plots
- immeubles linéaires
- maisons en bande



Hypothèse 2 : urbanisation plus faible
avec 210 logements et 410 habitants

- maisons en bande
- immeubles en îlots ouverts
- extension du square Lechten
- absence d'immeubles linéaires et d'immeubles plots

Doc AUTB

LES ORIENTATIONS DE LA MUNICIPALITE

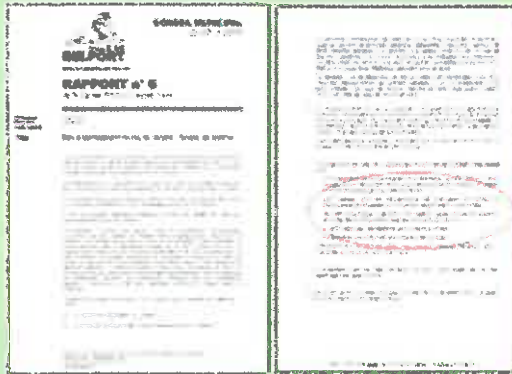
La position du maire sur le square Lechten



**En septembre et octobre 2015
dans le Belfort mag,
la municipalité parle
d'une extension possible du square**

...peu dense, le square Lechten pourrait également être étendu pour végétaliser encore plus ce nouveau quartier,...

Le 28 janvier 2016, lors du conseil municipal, dans le programme d'aménagement de la ZAC, la municipalité ne parle plus d'agrandir le square Lechten,



e) Le programme de cette ZAC d'aménagement du site de l'hôpital comprendra donc :

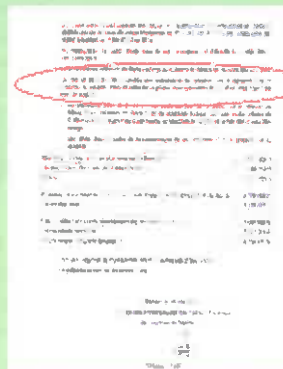
- 375 logements qui seront réalisés sous différentes formes, sauf la maison individuelle en défilé (sans donc pour autant exclure les maisons en bande) et selon des typologies qui restent à définir ;
- des réseaux, dont les infrastructures de haut-débit, les voies et stationnements nécessaires à la création de parcelles constructibles ;
- une salle d'exposition "adossée" à la Donation Jandot, en vue d'y proposer des expositions temporaires (surface de l'ordre de 500 m²) ;
- la valorisation des articulations avec le square Lechten ;
- la démolition des bâtiments qui n'auront plus d'usage ;

Rappelons que la résidence sénior sera assurée dans un bâtiment neuf à construire, en limite de ZAC, côté Ouest.

mais seulement de valorisation des articulations avec le square Lechten !

La position du maire au printemps 2015 sur l'urbanisation du site

Dans un courrier des Domaines à la ville de Belfort.



il est indiqué que tous les bâtiments seront rasés, sauf le bâtiment C et la chapelle

La ville de Belfort a fait connaître son intention de ne conserver que le bâtiment C et, si possible, la chapelle.

La position du maire au printemps 2015 sur l'urbanisation du site

**Et même dans le Débat d'Orientaion Budgétaire
du conseil départemental 2016 .**



... et la volonté de la ville de Belfort de réaménager l'ensemble du site en prévoyant la déconstruction des bâtiments dont le bâtiment historique Lévy Grundwald qui accueille nos services au 1^{er} étage,

**Il est précisé que le conseil
départemental est obligé de
quitter le pavillon Lévy Grundwald !!**

La position du maire sur les Immeubles à construire

**Dans le Belfort mag d'octobre 2015,
le maire confirme son intention de raser le site**



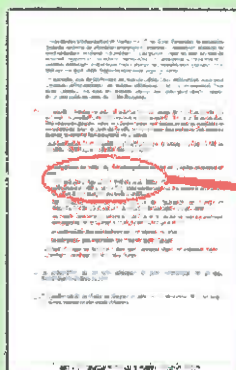
« La plupart des bâtiments ne sont pas adaptés pour une réhabilitation ou mal placés pour s'inscrire dans un projet global. En faire des logements coûterait plus cher que de repartir de zéro », ajoute Damien Meslot

**350 NOUVEAUX
LOGEMENTS**

Ainsi, le nouveau quartier pourrait être composé de maisons, de petits Immeubles de 3 ou 4 étages et d'un Immeuble jusqu'à 6 étages

**Il parle alors de
350 logements
et d'un Immeuble
jusqu'à 6 étages !**

La position du maire sur les immeubles à construire en janvier 2016



**Lors du Conseil municipal du 28 janvier 2016,
le maire passe de 350 logements à 375 logements.
Soit la jauge la plus haute !**

**375 logements qui seront réalisés
sous différents formes**

NOS PROPOSITIONS

Proposition 1 : valoriser le square Lechten



création
de deux nouvelles
entrées

valoriser l'ensemble
du site (espaces ludiques et
pédagogiques, clôtures,
allées, ...)

extension du square
Lechten jusqu'à la rue
Saint Antoine

couvrir la continuité
avec le petit square
devant le bâtiment C

Proposition 2 : préserver une partie du patrimoine bâti existant



le bâtiment Léopold
Gumbel

tout ou partie d'un
des 2 pavillons
hospitaliers
d'origine

le pavillon de
direction
et son parc
arboré

Proposition 3 : assurer des liaisons avec le quartier environnant



création
d'une nouvelle entrée
et d'un parking

création
d'une allée piétonne
plantée Est/Ouest

création
d'une grande allée piétonne
le long de Jean Jaurès Nord/Sud
et de 3 allées

prolongement
routier de la rue Saint Antoine

Proposition 4 : une urbanisation modérée



zone à construire
réduite
avec 200 logements

des maisons
en bandes et des
immeubles en îlots
ouverts rue
Saint Antoine



des immeubles
en îlots ouverts
le long du square
Leclerc



des immeubles
en plots
en cœur d'îlot



Proposition 5 : maintenir une offre de soins



Maintenir une
offre de santé
dans le bâtiment C

Projet de
construction d'un
bâtiment

Conclusion :

- Une réelle concertation avec une information complète
- Se mettre au niveau des enjeux urbains pour l'ensemble de la ville
- Un vrai débat sur le fond au conseil municipal sans posture politicienne
- Une consultation des Belfortains sur 2 scénarii :
 - urbanisation forte
 - urbanisation mesurée

**Merci
pour votre attention**



place au débat

Powerpoint présenté lors d'une réunion publique à la maison du Peuple le 03 mars 2018 (ne cinquantaine de personnes présentes)

« Comme pour la promenade dans la Savoureuse nous pouvons, avec vous, faire reculer ce projet néfaste pour le quartier »

Réunion publique

Mardi 03 avril 2018 à 20 h 00

Non à une urbanisation forte du site de l'hôpital



**PROJET
M. MESLOT**

Oui à une urbanisation modérée et à un agrandissement de square Lechten




**NOTRE
PROJET**

Samia JABER et les élus du groupe d'opposition « Belfort innovants et Éclaircissants »

Enquête publique

Urbanisation du site de l'hôpital

Mardi 03 mars 2018



REUNION D'INFORMATION

Groupe d'opposition municipale Belfort innovants et Éclaircissants

Les élus du groupe d'opposition municipale « Bonnet Innovante et Éclairée »



**Samia
JABER**



**René
SCHMITT**



**Jacqueline
GUIDT**



**Alain
DUPUIS SCHMET**



**Francine
GALLEN**



**Sélim
GHANNAZ**

INTRODUCTION

- **Un projet proposé par le maire en mai 2015 : trop de béton pas assez d'espaces verts ;**
- **Une implication forte :**
 - **organisation d'une réunion publique le 14 juin 2015 ;**
 - **interventions en conseil municipal, dans la presse, sur notre blog, en conseils de quartier, ... ;**
 - **rédaction d'un mémoire de plus de 100 pages pour l'enquête publique ;**
- **Pour la présentation de ce soir, 3 parties :**
 - **le projet proposé par le maire,**
 - **un constat au niveau espaces verts et nos propositions,**
 - **un constat au niveau urbanisation et nos propositions,**

LE PROJET PROPOSE PAR LE MAIRE

1

Le projet proposé par le maire

EN 2016, UNE URBANISATION FORTE

Le plan masse pour l'urbanisation en 2016, 3,5 ha et 311 logements



2

Le projet proposé par le maître

EN 2017, UNE URBANISATION ENCORE PLUS FORTE !

Le nouveau plan masse en décembre 2017 avec 375 logements



3

Le projet proposé par le maître

UN AGRANDISSEMENT RIDICULE DU SQUARE ET UNE SUPPRESSION DU PARC DE LA MAISON DE DIRECTION



Agrandissement
du square de quelques
centaines de m²

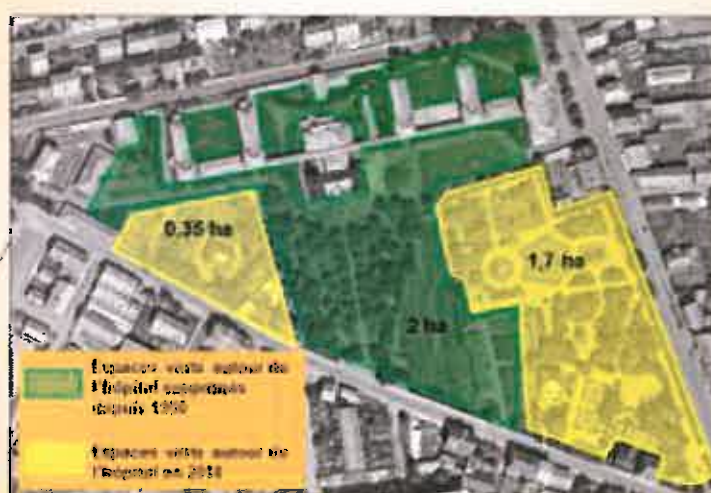
Suppression du parc
de la maison de Direction

QUEL CONSTAT POUR LE SQUARE LECHTEN ET LES ESPACES VERTS DU QUARTIER ?

4

Carte des espaces verts

1. LES ESPACES VERTS AUTOUR DE L'HOPITAL ONT PERDU 2 HECTARES EN 50 ANS !



5

Contexte au niveau espaces verts

LE SQUARE LECHTEN EST ENCLAVE



A l'Est : de grands immeubles, côté avenue Jean Jaurès



A l'Est : un immeuble de 6 étages de l'autre côté de l'avenue Jean Jaurès



A l'Ouest : l'immeuble du futur EHPAD,

6

Contexte au niveau espaces verts

LE SQUARE LECHTEN A VIEILLI



Des clôtures d'un autre âge



Des allées à refaire



Une entrée à réouvrir entre le futur EHPAD et le square



Une entrée à réorganiser, côté avenue Jean Jaurès

7

Constat au niveau espaces verts

UN SQUARE LECHTEN SOUS DIMENSIONNE AVEC LA CONSTRUCTION DE 376 LOGEMENTS



8

Constat au niveau espaces verts

LA DIMENSION DU PAVILLON LEVY GRUNWALD JUSTIFIE ENCORE PLUS L'AGRANDISSEMENT DU SQUARE !



9

Consent au niveau des espaces verts

UNE OPPORTUNITÉ D'AGRANDISSEMENT QUI NE SE REPRÉSENTERA PLUS JAMAIS !



Seule possibilité
d'agrandissement du square :
en direction de la rue Saint
Antoine

10

Consent au niveau des espaces verts

**LA RÉPONSE DU MAIRE : UN AGRANDISSEMENT
DU SQUARE DE QUELQUES CENTAINES DE m² !**



En fait un
agrandissement
purement
technique pour
fermer l'angle du
square Lochon

Constat au niveau espaces verts:

UNE DEMANDE D'ACTIVITES RECREATIVES DE LA PART DE NOS CONCITOYENS

Dans les années 1930, le square Lechten a été créé pour que ses utilisateurs puissent s'y promener, s'asseoir et profiter de la vue sur les arbres, arbustes et massifs floraux.



Aujourd'hui, les Belfortains souhaitent aussi profiter d'activités récréatives qui sont absentes de ce square à part un petit toboggan et 2 jeux à ressorts : pelouse libre d'accès, espaces de jardinage, tables et bancs, buvette et terrasses, jeu d'échecs.

QUE PROPOSONS NOUS POUR LE SQUARE LECHTEN ?

12

Propositions en niveau : espaces verts

UN AGRANDISSEMENT DU SQUARE DE 0,9 HECTARE POUR LE FAIRE EVOLUER EN PARC URBAIN

0,9 ha



14

Propositions en niveau : espaces verts

MISE EN PLACE D'ACTIVITES RECREATIVES



15

Créer ou trouver espaces verts

QUELQUES EXEMPLES CHEZ NOS VOISINS



Gare d'eau à Besançon : savette et terrasse



Prie la Rose à Montbéliard : restaurant et terrasse



Gare d'eau à Besançon : jeu d'échecs géant



Parc Seminck à Mulhouse : pelouse ouverte au public



L'île en encroûtement à Montbéliard : jeux pour enfants



Lac de Valère Vesoul : espaces de rencontres

16

Proposer ou trouver espaces verts

CREATION DE 5 NOUVELLES ENTREES



À l'angle de l'avenue Jean Jaurès et la rue St Antoine

Entre le nouveau quartier et le square

Côté avenue Jean Jaurès

Entre l'EHPAD et le square

Entre le parking et le square

CREATION DE 3 NOUVEAUX CHEMINEMENTS PRINCIPAUX



1 : Entre l'avenue rue St Antoine et la nouvelle voie verte

2 : Dans le prolongement de la nouvelle voie verte

3 : Le long de l'avenue Jean Jaurès

QUEL CONSTAT POUR L'URBANISATION A VENIR DU SITE DE L'HOPITAL ?

UNE OFFRE DE LOGEMENTS DE QUALITE QUI SERA SUPERIEURE A LA DEMANDE SUR BELFORT

De très nombreux programmes en cours ou à venir :



Château Servin
36 logements



Rue Philippe Grille
20 logements



**Maison des Arts
et du Travail**
35 logements



La Laiterie
200 logements



Résidence Bonnet
10 logements



**Anciennes casernes
des Pompiers**
36 logements



Parc à Ballons
250 logements



Champ de Mars
5 logements



Quartier du Mont
20 logements



Quartier de l'hôpital
375 logements

Il est à noter qu'il se vend une trentaine de logements de qualité neufs les bonnes années sur Belfort. Il faudra une trentaine d'années pour la vente des projets de logements de qualité en cours et à venir !

Récapitulatif des prévisions de logements de qualité sur Belfort

Sites	Quartier	Nombre de logts prévus
Château Servin	Centre ville	36
Bâtiment de la MAT	Centre ville	35
Résidence Bonnet	Centre ville	10
Rue Philippe Grille	Miotte	10
La Laiterie	Forges	200
Site pompiers, av Jean Moulin	Forges	50
ZAC du parc à Ballons	Forges	250
Champ de Mars	Forges	5
Le Mont	Le Mont	20
Site de l'hôpital	Vasges Châteaillon	375
Total		981

UNE DENSITE URBAINE TROP IMPORTANTE POUR LE SITE DE L'HOPITAL

Les 2 scénarios proposés par l'Agence d'Urbanisme en 2015



UNE URBANISATION PLUS FORTE QUE CELLE DES ZAC DU PARC A BALLONS ET DE BOUGENEIL !

ZAC Parc à Ballons	ZAC Bougenel	ZAC Hôpital
Surface : 13 ha	Surface totale : 7,5 ha	Surface totale : 3,5 ha
Nbre de logts : 861 soit 66,2 logts/ha	Nbre de logts : 285 + 287 étudiants soit 65,7 logts/ha	Nbre de logts : 375 soit 107,1 logts/ha
Espaces verts créés : 3 ha soit 30 % de la surface totale	Espaces verts créés : 3,5 ha soit 46 % de la surface totale	Espaces verts créés : 0,1 ha, soit 2,8 % de la surface totale
Placette : 3 625 m ²	Placette : 2 400 m ²	Placette : 600 m ²
2 parkings : 146 places + 31 places	2 parkings : 130 places en longitudinal	2 parkings : 26 places + 23 places

25

Propositions en matière urbanistique

DES HAUTEURS TROP IMPORTANTES LE LONG DE LA RUE SAINT ANTOINE ET EN CŒUR D'ÎLOT

Pour la nouvelle zone UOa des hauteurs autorisées trop importantes



L'article 10 du règlement de la nouvelle zone UOa permet la construction d'immeubles jusqu'à 6 étages : « Pour le secteur UOa, la hauteur maximale autorisée est de R+5 : rez-de-chaussée + 5 niveaux d'étages droits (avec ou sans retrait) avec possibilité de réaliser un ou plusieurs niveaux de combles aménagés ou un niveau d'attique. »

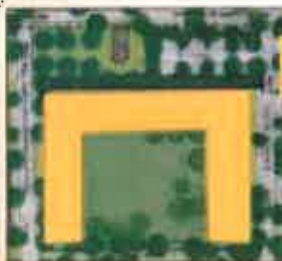
21

Constat

DES PROJETS POSITIFS POUR LE SITE : L'EHPAD ET LA RESIDENCE SENIOR



Un projet porté par l'association des Bons Enfants



Un projet porté par un opérateur privé (120 logements)

22

Constat au niveau urbanisation

LE PARC DE LA MAISON DE DIRECTION SUPPRIME

23

Constat au niveau urbanisation

SITUATION DE L'EMPLOI A BELFORT

Le maire mise sur Alstom et GE pour faire venir des cadres qui allaient occuper les nouveaux logements à construire.
Qu'en est-il de ces perspectives ?

➤ **General Electric :**

GE s'était engagé à investir 35 M€ et à relocaliser une activité de turbines à gaz 60 hertz avec 500 emplois à la clef. Ces turbines sont désormais réalisées ailleurs qu'à Belfort notamment aux USA et les activités commerciales sont parties en Suisse. Les syndicats craignent que ces emplois ne soient jamais créés et qu'il y ait même des licenciements.

➤ **Alstom :**

Avec la fusion d'Alstom et de Siemens, « Le maire, Damien Mesloz (LR), le reconnaît : les doublons existent, plusieurs productions sont « très similaires » entre Alstom et Siemens (le TGV et l'ICE par exemple) et la crainte, évidemment, est forte que la mutualisation s'accompagne de suppressions d'emplois. » ER du 30/09/2017

QUE PROPOSONS NOUS POUR L'URBANISATION DU SITE DE L'HOPITAL ?

24

Proposition de niveau d'urbanisation

UNE URBANISATION D'ENVIRON 200 LOGEMENTS



24

Propositions au niveau urbanisation

LA SUPPRESSION DU PROGRAMME IMMOBILIER DU LOT 1 A L'ANGLE DE LA RUE ST ANTOINE



25

Propositions au niveau urbanisation

DES MAISONS MAXIMUM LE LONG DE LA RUE ST ANTOINE ET DES IMMEUBLES PLOTS EN CŒUR D'ÎLOT

Le long de la rue
Saint Antoine
maisons maxi R+2

En cœur d'îlot
immeubles plots maxi
R+4 et 5 niveau d'attribution



LA PRÉSERVATION DU PARC DE LA MAISON DE DIRECTION



CONCLUSION

Un projet d'urbanisation trop dense dans un contexte beffortain où de nombreux projets de logements de qualité vont arriver sur le marché et dans un contexte économique difficile avec les perspectives de G&E et Alstom Siemens;

Une opportunité qui ne se représentera pas pour agrandir le square Lechten et le faire évoluer en parc urbain avec des activités récréatives demandées par nos concitoyens et pour prendre en compte l'arrivée massive de nouveaux résidents sur le quartier.



Merci pour votre attention

TRIBUNES DU GROUPE BIB DANS LE BELFORT MAG

Tribune du groupe d'opposition « *Belfort Innovante et bienveillante* »

Devenir du site de l'hôpital : un enjeu majeur pour Belfort

Une réflexion vient d'être lancée par la ville sur le devenir du site de l'hôpital de Belfort dans la perspective de son transfert prochain sur Trévenans. Ce projet constitue une opportunité de requalification de ce quartier du centre de la ville. Il s'inscrit dans la continuité des grands projets urbains réalisés ces 40 dernières années grâce aux échanges de terrains militaires qui ont permis l'émergence de nouveaux quartiers comme les 4 As, l'Espérance et le parc à Ballons.

Si le rachat du site peut être l'occasion pour la ville de restructurer l'ensemble du quartier et de maîtriser son développement immobilier, nous attirons d'ores et déjà l'attention du maire sur 4 recommandations indispensables à la réussite du projet.

- **santé** : porter jusqu'au bout l'ambition de maintenir un service de santé de proximité dans les bâtiments adaptés et récemment rénovés ; au delà de la création d'une simple maison de santé, défendre le maintien d'une activité hospitalière en obtenant le transfert à Belfort des soins de suite de l'hôpital de jour et de gériatrie de Bavilliers, l'accueil des personnes touchées par le handicap et le maintien d'un service de petites urgences.
- **patrimoine** : préserver et valoriser le patrimoine architectural hospitalier remarquable, contre une logique économique s'appuyant sur la tentation de démolir le plus possible ; redonner toute sa place au square Lechten qui a vu sa surface se réduire considérablement ces dernières années, en agrandissant son emprise et son ouverture sur la rue de Mulhouse et l'avenue Jean Jaurès.
- **logements** : promouvoir, sur le potentiel foncier restant à construire, des logements qui s'inscrivent dans une mixité sociale, générationnelle et qui s'intègrent dans l'habitat existant.
- **équilibre financier** : trouver pour cette opération un équilibre financier qui ne doit pas peser sur le budget de la ville.

Nous sommes favorables à la mise en place sur ce site d'une ZAC et au rachat par la ville des terrains libérés, mais nous souhaitons que ce projet soit élaboré dans le cadre d'une concertation la plus large possible qui associe l'ensemble des élus, sans politisation stérile, sans précipitation ni dogmatisme. Ce projet doit permettre un développement harmonieux du quartier et plus largement valoriser l'image de notre ville et le cadre de vie des Belfortains.

S. JABER, J. GUIOT, F. GALLIEN, R. SCHMITT, A. DREYFUS-SCHMIDT, L. GILLIOTTE, S. GUEMAZI
Le groupe d'opposition : PS, PRG, EELV, MHPS

**Non au bétonnage du site de l'hôpital,
Oui à l'agrandissement du square Lechten**

Suite à la décision du transfert de l'hôpital à Trévenans et au rachat par la ville des terrains libérés, le maire de Belfort a indiqué sans ambiguïté sa volonté de privilégier le bétonnage de ce site au détriment des espaces verts et du patrimoine bâti existant. Le programme présenté lors du dernier conseil municipal de janvier est clair : construction de 375 logements et d'un immeuble de 6 étages. La promesse d'agrandir le square Lechten est abandonnée. Le patrimoine bâti existant sera vraisemblablement rasé excepté le bâtiment C (chirurgie-génécologie) et la chapelle. Lors de ce conseil, notre groupe a insisté sur les enjeux de cette restructuration, au-delà de créer un nouveau quartier d'habitat, nous devons proposer un véritable projet pour la ville qui intègre le cadre de vie, l'environnement, le patrimoine et enfin l'immobilier :

- cadre de vie : valoriser et agrandir de façon importante le square Lechten pour en faire un véritable parc urbain pour la ville et préserver le parc de direction
- patrimoine bâti historique : conserver la ville de direction pour du logement et réhabiliter le pavillon Lévy-Grunwald pour un usage public
- santé : proposer sur le site un accueil de proximité pour les petites urgences et la bobologie
- immobilier : mettre en œuvre un programme immobilier raisonnable et de qualité de 200 logements, desservi par une dorsale piétonne, plantée et reliée au square Lechten

Le devenir du site de l'hôpital constitue un enjeu majeur pour le développement de notre ville, son image, son attractivité. C'est la raison pour laquelle nous souhaitons que dans le cadre d'un référendum local, tous les Belfortain(e)s puissent donner leur avis sur le projet actuel porté par le maire sur un projet alternatif, tel que nous le proposons.

Samia JABER, Jacqueline GUIOT, Francine GALLIEN, Sélim GUEMAZI (PS)
René SCHMITT (EELV)
Alain DREYFUS SCHMIDT (PRG)

COMMUNIQUEES DE PRESSE

*Groupe d'opposition
« Belfort Innovante et Bienveillante »*

Belfort le 26 février 2016

Hôtel de Ville de Belfort et de la Communauté
d'Agglomération Belfortaine Place d'Armes
90020 Belfort Cedex

Communiqué de presse

Le groupe d'opposition municipale, « Belfort Innovante et Bienveillante », organise une réunion publique sur le projet d'urbanisation du site de l'hôpital, le lundi 29 février à 20 h 00 à la Maison du Peuple, salle 327.

Au cours de cette réunion publique, seront présentés les principaux enjeux liés à l'aménagement du site (cadre de vie, patrimoine, logement et santé) et les propositions du groupe d'opposition pour un véritable projet urbain.



Association Belfort 2020 – belfort2020@gmail.com

Belfort le 23 mars 2017

Communiqué de presse

A la lecture du projet d'aménagement du site de l'hôpital présenté actuellement en conseil de quartier, je ne peux que déplorer la non prise en compte par le maire de Belfort, de nos demandes et celles des 910 Belfortains qui, à ce jour, ont signé notre pétition pour un aménagement urbain équilibré du site de l'hôpital. Je rappelle que les signataires de la pétition veulent que la ville :

- agrandisse d'1 hectare le square Lechten sur les 4 ha libérés pour y proposer des activités récréatives au lieu de seulement 1000 m² proposés ;
- préserve quelques traces, chères au cœur des Belfortains, de l'architecture hospitalière du début du siècle dernier, comme le pavillon Lévy Grunwald ou tout ou partie des 2 pavillons les plus anciens, alors que tous les bâtiments hospitaliers doivent être rasés ;
- limite le nombre de logements à 200 à la place des 311 prévus ;
- favorise avec l'ARS, le maintien d'un service décentralisé de gestion des petites urgences, en plus d'un seul grand service centralisé ouvert dans le nouvel hôpital de Trévenans.

Par ailleurs, je souhaite que le maire rende public le « *diagnostic amiante avant démolition* » du site de l'hôpital, document obligatoire avant toute démolition d'immeuble, sachant que le maire n'a pas communiqué sur cette problématique, pourtant essentielle pour les riverains du site.

Gérard SIMON

Président de l'association Belfort2020

**INTERVENTIONS
AU
CONSEIL MUNICIPAL**

**Rapport N° 40 : Devenir du site belfortain de l'hôpital Nord Franche-Comté :
lancement d'une procédure de ZAC
Intervention : Samia JABER**

Si on lit avec attention le rapport que vous nous proposez sur le devenir site belfortain de l'hôpital Nord Franche-Comté, on ne manquera pas de noter p 2 à la fin du paragraphe traitant du site et de ses enjeux, une formulation assez sibylline qui ne manque pas de nous interpeller. Je vous lis, monsieur le maire : « *La lecture de cette analyse montre l'intérêt à démolir le plus possible pour, d'une part disposer du meilleur potentiel possible, d'autre part, pour favoriser une vision globale et harmonieuse* ».

On voit bien au-delà de cette prose qui se termine par une formule consensuelle, « *une vision globale et harmonieuse* » que la vérité de vos intentions se situe sans doute un peu plus avant dans votre texte avec l'expression « *démolir le plus de bâtiments possible pour disposer du meilleur potentiel* », du meilleur potentiel à construire auriez-vous du dire. Car depuis votre arrivée à la tête de la mairie, votre frénésie de construction n'a pas de limite : projet le long du faubourg de Montbéliard abandonné depuis, projet immobilier de la Laiterie, projet immobilier du Mont, projet immobilier de la porte du Vallon alors que des sites en cours d'urbanisation sont à terminer comme celui du Parc à Ballons.

Nous pensons qu'avant de « *disposer du meilleur potentiel en démolissant le plus possible de bâtiments* », il est plus pertinent de se poser un certain nombre de questions sur les besoins en matière de logements sur Belfort et de mettre en avant des principes que l'on souhaite mettre en œuvre sur ce site. Pour nous il y en a au moins 4 :

- conserver et valoriser ce qui peut l'être dans le domaine hospitalier existant :

Il est nécessaire de conserver le bâtiment C médicochirurgical qui a moins de 10 ans d'existence et qui présente une façade de belle qualité sur la rue de Mulhouse. Il serait souhaitable d'y prévoir une maison médicale avec une activité de « bobologie » en relation avec le CHBM.

- valoriser le patrimoine que constituent les espaces verts de ce quartier :

Depuis un siècle les espaces verts proches de l'hôpital se sont vu amputé progressivement d'une surface importante pour les travaux de modernisation et d'extension de l'hôpital. Parmi ces espaces verts, le square Lechten pourtant classé à l'inventaire des Monuments historiques et participant de l'image et de l'attractivité de Belfort, a subi lors de la dernière opération d'agrandissement de l'hôpital une saignée importante. Le lancement de cette ZAC, constitue une formidable opportunité pour lui redonner la place qu'il a perdu ces dernières années et mettre en valeur les espaces verts devant les urgences et ceux de la maison du directeur.

- valoriser certains éléments du patrimoine architectural hospitalier

La forme de certains bâtiments, leur intérêt dans l'alignement des voiries adjacentes, la présence de grès des Vosges et de briques doivent nous amener à envisager la préservation et la valorisation de un ou plusieurs bâtiments : des édifices hospitalier, cultuel comme la chapelle ou historique comme le pavillon de direction.

- Implanter de nouveaux de logements .

Sur le potentiel foncier restant, il peut être envisagé de construire des logements qui s'inscrivent dans une mixité sociale, générationnelle et qui s'intègre le plus harmonieusement dans les îlots d'habitat proches. Au préalable il faudra prendre en compte les besoins en logements sur la ville de Belfort et terminer les opérations déjà démarrées.

Il faut également parler de l'emprise proposée qui doit être validée ce soir. Il semblerait pertinent d'intégrer dans ce périmètre les zones de stationnement , l'intégration du bâti.

Conseil municipal du 17 septembre 2015

Rapport N° 4 : Achat du site libéré à Belfort par l'Hôpital Nord Franche-Comté Intervention de René Schmitt

Vous nous proposez dans ce rapport l'achat du site de l'hôpital pour un projet dont vous avez indiqué les grandes lignes lors de la présentation d'un rapport lors du conseil municipal du et lors de la réunion publique organisée à la Maison du Peuple lundi 07 septembre. Pour l'instant ce ne sont vraiment que des très grandes lignes avec toutefois « *une volonté affichée de démolir un maximum de bâtiments afin de disposer du meilleur potentiel et de repenser harmonieusement le quartier* ». Je reprends les termes utilisés dans le dernier Belfort Mag à ce sujet.

Nous sommes déjà intervenus lors du dernier conseil municipal pour indiquer qu'il nous semblait opportun de veiller à conserver les traces de l'architecture hospitalière avec le maintien d'un ou d'une partie de bâtiment. Nous avons également indiqué que le renouvellement urbain de ce quartier était une occasion inespérée pour redonner au square Lechten une attractivité et une importance pour l'agrandir.

Sur ces questions que certains des participants à la réunion publique ont reprises, vous n'avez donné aucune précision. C'est la raison pour laquelle au de là de vos propos très ouverts sur votre habituel, ce sont les Belfortains qui décideront, nous serons vigilants à ce que les aspects du maintien d'une activité de médecine de ville, de préservation d'une partie du patrimoine hospitalier et de l'agrandissement du square Lechten soient pris en compte.

Concernant la proposition de rachat par la ville du site de l'hôpital, qui permettra une maîtrise foncière du site, nous y sommes favorables. Nous voterons pour ce rapport.

Conseil municipal du 28 janvier 2016

Rapport N° 6 : ZAC d'aménagement du site de l'Hôpital - Dossier de création

Intervention de Samia Jaber

1. Introduction

Le projet proposé ce soir dans ce rapport est important pour Belfort, ce sera très certainement le projet phare du mandat après les abandons programmés du parking souterrain et aux Forges pour vos mégastructures.

Pour introduire mon intervention, je me permets de rappeler le souhait exprimé par monsieur le Maire lors du dernier conseil municipal, que l'opposition se saisisse de façon constructive de ce dossier et là je reprends vos termes, ouvrez les guillemets : *« ... j'espère surtout que vous serez participative, parce qu'on entend souvent de la critique, mais je souhaite qu'elle soit constructive et vous avez toute votre place à prendre pour nous donner des bonnes idées que nous sommes prêts à prendre, à partir du moment où ce sont des idées réalistes et qui peuvent s'intégrer dans notre plan global de redressement de Belfort et d'amélioration de la qualité du logement à Belfort ».*

Ne vous inquiétez pas, nous serons participatifs, constructifs, nous avons de bonnes idées, réalistes mais avec une différence notable : les idées que nous proposons ne prennent pas en compte seulement l'amélioration de la qualité du logement à Belfort comme vous le préconisez.

2. Un projet immobilier contesté

Le projet que vous proposez n'est en fait qu'un projet immobilier. L'objectif est de construire un maximum de logements puisque vous choisissez la jauge la plus élevée de 375 logements précisément, si l'on se réfère aux documents que vous nous avez transmis pour ce rapport.

A l'inverse de cette approche purement immobilière, nous pensons que pour mener au mieux, ce projet de requalification urbaine, dans l'intérêt des Belfortains et de Belfort, nous devons avoir une vision plus globale. Nous proposons un projet qui intègre d'autres enjeux mis en avant d'ailleurs dans les études préalables menées par l'Agence d'Urbanisme :

- environnement et cadre de vie
- patrimoine architectural
- articulation du quartier avec l'environnement proche, voiries et stationnement
- offre de santé de proximité
- offre immobilière adaptée

En matière de cadre de vie,

la libération de près de 4 hectares constitue une opportunité qui ne se représentera plus jamais pour valoriser les espaces verts situés sur le site. Depuis les années 50, la surface de ces espaces verts n'a cessé de diminuer :

- les anciennes promenades côté rue de Mulhouse ont disparu suite aux agrandissements successifs de l'hôpital,
- l'espace libéré par les serres municipales a été transformé en parking.

Le square Lechten, élément emblématique de nos espaces verts belfortains est l'atout majeur de ce projet. De surface somme toute modeste, il est aujourd'hui enserré par plusieurs bâtiments proches qui le dominent. Il est fréquenté surtout par les gens du quartier. Les circulations qui le traversent sont à reprendre ainsi que les clôtures qui le délimitent. La mise en valeur du square Lechten doit permettre de le faire passer d'un statut de square de quartier à un statut de parc dimensionné à l'échelle de la ville. C'est un atout pour l'attractivité de Belfort et pour la requalification de l'avenue Jean-Jaurès.

C'est la raison pour laquelle la ville doit profiter de l'espace libéré par le départ de l'hôpital pour l'agrandir de façon significative jusqu'à la rue Saint Antoine et y aménager une nouvelle entrée magistrale côté Jean-Jaurès. De nouveaux cheminements doivent être mis en place pour favoriser les circulations dans le quartier entre les rues Saint Antoine, rue de Mulhouse et l'avenue Jean Jaurès.

Ce nouveau parc peut devenir la vitrine d'une politique environnemental volontariste, savoir-faires du service de nos espaces verts, un lieu dans lequel se retrouvent tous les Belfortains en y favorisant des activités ludiques et des espaces pédagogiques. On même imaginer d'y offrir un espace de consommation avec un bar restaurant à l'instar de ce que l'on peut trouver dans certaines villes comme Montbéliard.

Un parking pourrait être créé à l'arrière du parc le long de la rue St Antoine pour ses usagers, les commerces et les riverains.

En matière de patrimoine bâti,

plusieurs bâtiments présentant un intérêt architectural peuvent être réutilisés comme l'a pratiqué la ville depuis toujours. Que serait devenu notre patrimoine et l'identité de notre ville si vos prédécesseurs n'avaient pas transformé l'abattoir municipal en cinéma, réuni deux casernes de la Manutention pour le centre chorégraphique, un des bâtiments des anciennes casernes pour la Maison de quartier des Forges ou même le bâtiment dans lequel nous nous trouvons, un ancien casernement de cavalerie réaménagé pour les services de la ville et de la CAB.

Dans cette continuité, plusieurs bâtiments présentant un intérêt architectural, culturel, ou médical doivent être conservés et faire l'objet de réhabilitations pour un nouvel usage :

- le pavillon Lévy Grundwald ne doit pas être démoli, nous devons le réhabiliter et le mettre à disposition des Belfortains en y installant des services publics, par exemple le CCAS et le PAS Jean-Jaurès ; le principe est de préserver ce patrimoine en y investissant de l'argent public tout en le mettant à disposition du public

- les deux pavillons hospitaliers : nous pourrions prévoir dans le règlement de la ZAC le maintien de tout ou partie des façades
- la maison de direction avec son parc et ses arbres centenaires pour du logement de standing
- le bâtiment de chirurgie, il n'y a pas de débat pour la vente à l'association des Bons Enfants ou tout autre structure
- la chapelle doit être conservée comme lieu de culte comme vous vous y êtes déjà engagé

En matière de santé,

il est important de maintenir sur Belfort un site d'accueil de proximité pour les urgences afin de désengorger le site médian comme semble le préconiser l'ARS. Le Bâtiment C serait tout approprié pour cet usage et pourrait accueillir un service de bobologie, un laboratoire, l'IRM, un cabinet d'ophtalmologie que vous avez promis.

3. Concernant le projet immobilier

Vous faites le choix de privilégier la construction de logements de grand standing. Nous ne sommes pas opposés au grand standing mais nous privilégions la mixité sociale à l'échelle de la ville et dans tous les quartiers. Vous savez que c'est un sujet de clivage entre nous, mais pour montrer mon esprit constructif, je suis prête à mettre ce point de côté. Ceci dit, l'expérience nous montre que parfois le logement social est sollicité, faute de promoteur. Nous aurons l'occasion d'en reparler.

Bien sûr nous sommes favorables à la construction de logements mais de façon mesurée. Pour nous, la bonne jauge se situerait sans doute plus aux environs de 200 logements. Différents types de bâtiments pourraient être construits sur le site :

- des maisons en bandes le long de la rue St Antoine dans sa partie est de la rue,
- des immeubles en îlot ouvert le long du square Lechten et de la rue St Antoine dans sa partie ouest
- des immeubles plots au centre du nouveau quartier

Par contre nous ne retenons pas l'idée d'immeubles linéaires le long de la rue St Antoine et l'avenue Jean-Jaurès qui auraient trop d'impact sur les habitations voisines et contrecarrerait la possibilité d'agrandissement du square Lechten. Concernant la question du commerce, vous présentez la création de nouvelles cellules commerciales sur le nouveau front bâti de l'avenue Jean-Jaurès comme une solution pour redynamiser le commerce dans cette artère. Au contraire nous y voyons qu'une possibilité de transfert d'activité commerciale qui mécaniquement accentuera la vacance des cellules commerciales déjà existantes et n'apportera aucune plus-value aux commerçants déjà installés.

4. Je souhaite terminer mon intervention sur deux points qui concernent l'approche financière du projet et la concertation :

Concernant l'approche financière, vous proposez un bilan financier prévisionnel de la ZAC avec 16 M€ de dépenses pour un peu plus de 6 M€ de recettes et donc une participation de la ville à hauteur d'un peu moins de 10 M€ à répartir sur une période dont il est difficile de préciser sa durée mais qui dépassera au minimum 10 ans.

Vous avez sorti de la ZAC la parcelle sur laquelle est construit le pôle gynéco-chirurgical et les urgences et une parcelle au nord ouest sur laquelle vous souhaitez l'implantation d'un bâtiment pour les consultations IRM.

Nous sommes surpris par cette proposition, d'autant plus que nous n'avons aucune information sur l'estimation du bâtiment C et de la parcelle. Vous n'indiquez pas si votre intention est de les vendre ou de les céder. Le conseil municipal doit avoir à ce stade ces éléments pour se prononcer.

Je veux également indiquer que le fait d'avoir une urbanisation avec une densité raisonnable et donc des espaces verts en plus grand nombre, améliorera l'attractivité des logements de grand standing et facilitera leur vente.

Nous souhaitons que la ville fasse estimer d'un point de vue financier de façon précise deux scénariis :

- le scénario d'une urbanisation forte comme vous le proposez
- le scénario d'une urbanisation plus faible comme nous le demandons

Je vous rappelle que pour l'urbanisation du site de l'ERM, Jean-Pierre Chevènement avait allié cadre de vie et bâti en réservant une surface de plus de 3 hectares pour la création du parc de la Savoureuse.

Concernant la concertation, nous souhaitons tout d'abord apporter une critique sur la méthode que vous avez utilisée. Vous avez organisé une réunion publique à la Maison du Peuple pour informer les personnes présentes du projet et leur permettre de donner ensuite leur avis dans des cahiers mis à disposition en mairie. C'est une très bonne chose que les Belfortains soient informés mais encore eut-il fallu que toute l'information soit donnée.

Pourquoi ne pas avoir mis en avant les deux variantes de répartition des types bâtis figurant dans l'étude de l'Agence d'Urbanisme sur l'estimation du potentiel constructible p 32 et 33. Même si l'on peut toujours imaginer d'autres variantes, cette présentation a le mérite de présenter deux hypothèses :

- un premier scénario avec une urbanisation importante, 325 logements, sachant que votre proposition actuelle est à 375 logements-, hypothèse qui intègre la construction d'un immeuble linéaire rue St Antoine et avenue Jean-Jaurès
- un deuxième scénario avec seulement 210 logements, l'extension significative du square Lechten et l'absence d'immeuble linéaire rue St Antoine.

Cette présentation a le mérite de bien mettre en perspective 2 approches en matière d'aménagement de ce site et présenterait l'avantage d'une vraie consultation.

C'est la raison pour laquelle il me semble que la véritable démarche participative ne peut être engagée qu'à partir de ce soir

5. En conclusion

Je souhaite marquer notre volonté d'améliorer le cadre de vie de nos concitoyens tout en rappelant que les collectivités françaises dans le cadre de la COP 21 dans la mise en œuvre d'actions qui visent notamment à verdir de façon plus forte nos villes.

Enfin monsieur le maire, soyez à la hauteur de vos illustres prédécesseurs qui ont permis l'émergence d'une ville nature avec des promenades, squares et parcs à Belfort comme Lapostolet à l'origine de la création des squares Lechten et Merloz, Lévy Grunwald pour le square du Souvenir et Jean Pierre Chevènement pour les parcs Mitterrand et de la Savoureuse et le jardin du 700 ième.

Conseil municipal du 28 janvier 2016

Rapport N° 7 : ZAC d'aménagement du site de l'Hôpital - Désignation d'un aménageur

Intervention Samia Jaber

A ce stade de la réflexion, nous ne pouvons que vous demander de retirer ce rapport parce que les orientations sont encore trop floues pour donner un blanc-seing à un aménageur.

En effet aucun plan d'aménagement ne figure dans les documents annexes du rapport alors que lors de la présentation du projet dans le Belfort Mag figurait un plan global d'aménagement très schématique. Il semblerait que nous n'ayez pas pris la peine de vous faire accompagner par un architecte pour la définition du plan d'aménagement. C'est une première à Belfort.

Est-ce le rôle de l'aménageur de choisir ces orientations politiques ? Vous réduisez la fonction de maire à celle d'un agent immobilier.

Cette façon de faire nous donne la fâcheuse impression que vous nous rejouez le film italien de Francesco Rossi, « Main basse sur la ville » qui se déroule à Naples.

Pour notre part, nous privilégions l'intérêt général qui est celui des Belfortains.

Nous ferons le travail d'information, de sensibilisation qui a été fait que partiellement.

Nous organiserons une réunion publique le lundi 29 février à la Maison du Peuple pour présenter aux Belfortains l'ensemble des informations présentes dans les 2 études de l'Agence d'Urbanisme, les deux scénarios d'urbanisation envisageables et les raisons pour lesquelles il nous semble important de valoriser le square Lechten, de préserver le parc de la maison de direction, de réutiliser tout ou partie de certains bâtiments historiques.

(aux journalistes) un débat organisé par France Bleu Belfort et l'Est Républicain pour que nous puissions confronter projet contre projet

Enfin nous souhaitons que chacun des deux scénarios proposés fasse l'objet d'un vrai référendum local organisé dans le cadre de la loi dont le mode d'organisation est précisé dans le Code général des collectivités territoriales et non pas bricolé comme vous l'avez fait pour le soi-disant référendum pour les sens de circulation sur le pont Corbis sans aucune transparence et en l'absence de toute règle démocratique.

Histoire

Je voulais aussi vous rappeler l'épisode de l'hôpital militaire derrière le Théâtre à l'époque où vos amis de droite de l'ancien régime, sous la houlette du maire Joël Bonnef, préoyaient de raser la totalité du site de l'ancien hôpital militaire pour y mettre en œuvre tout un programme immobilier.

L'histoire se répète

Fort heureusement après le combat de nombreux belfortains, d'associations de protection du patrimoine et de l'opposition municipale de l'époque, le bâtiment de la MAT et les vestiges de l'ancien couvent des Capucins furent préservés. Par la suite Jean Pierre Chevènement réhabilita le bâtiment de la MAT pour l'accueil du conservatoire de musique, construira l'odéon dans un écrin de verdure et créera le jardin du 700^{ième}.

Nous avons l'impression que 40 ans plus tard, vous n'avez toujours pas tiré les leçons de l'histoire et que la droite locale retombe toujours dans les travers du tout bagnole et du tout béton. Espérons que l'issue de cet épisode se déroule pour nous aussi favorablement qu'en mars 1977, qui a vu le retour de la gauche avec Milo Géhant et Jean Pierre Chevènement.

Rapport N° 21 : Révision du Plan Local d'Urbanisme – Débat sur les orientations générales du PADD

Intervention Samia JABER

1 / Une critique sur la méthodologie :

- Le projet tel qu'il est construit présente deux types d'information :
 - des **orientations globales** des plus grandes aux plus petites : par exemple une grande orientation à l'intitulé assez pompeux « L'urbain : trouver le point d'harmonie entre l'espace, l'habitant, l'usager » et une orientation passe partout « stimuler le commerce dans le centre ville » que toutes les villes en France peuvent faire siennes
 - un **descriptif de l'existant** à la fois dans le rédactionnel et les schémas joints
- Mais rien concernant un diagnostic pour chacune de ces différentes orientations qui permettrait d'éclairer le lecteur pour chacune des grandes orientations. Il aurait été intéressant pour chacune des thématiques abordées de mettre en avant ce qui fonctionne mal, ce qui est peut être amélioré, des lacunes qui peuvent être constatées,
- Mais rien concernant Ce projet est en fait liste une série d'orientations en fait des préconisations que beaucoup de villes pourraient reprendre à leur compte. Pratiquement aucune déclinaison concrète de ses orientations et c'est là où le PADD présente un intérêt. Par exemple dans le domaine ddans ses orientations indiquait de façon beaucoup plus précise des principes d'action sur certains espaces de la ville comme par exemple la modernisation du faubourg piétonnier et son prolongement vers la gare, la rénovation du parvis de la gare et le prolongement de l'avenue Wilson ou le réaménagement des places de Franche Comté et du Forum
- Ce PADD est une suite d'affirmations du type :
 - par exemple dans le domaine du commerce « *Les espaces publics dans leur ensemble participent à l'agrément commercial du cœur urbain* » p 27 ; rien n'est indiqué quels espaces publics pourraient faire l'objet de mise en valeur
 - « *La présence commerciale même limitée à de petits regroupements est précieuse pour la vie de tout quartier et doit être rendue possible* » p 27 ; rien n'est indiqué à quel endroit à Belfort il serait souhaitable que la ville favorise ce type d'implantation
 - Tout le document est à l'avenant, sauf dans le domaine immobilier et cela ne surprendra personne, où des sites d'urbanisation futurs sont mentionnés et même le nombre de logements prévus, degré de précision qui n'est absolument pas demandé dans un PADD qui doit rester dans des intentions sur les différents sites du territoire communal !

2 / Nombreuses contradictions notées dans l'action actuelle de la municipalité et les préconisations figurant dans ce PADD :

- contradiction entre la volonté de regrouper tous les services administratifs dans un petit périmètre et le fait de passer à côté d'une utilisation du bâtiment de la MAT pour regrouper des services dont certains sont situés en dehors de ce périmètre p 9
- contradiction entre le fait de promouvoir l'éco-aménagement dans le PADD p 18 et avoir rejeté le principe d'un écoquartier sur le Mont p 18
- contradiction entre le fait d'indiquer dans l'objectif 2.1 p 15 qu'il faut « Modérer la consommation des espaces naturels et lutter contre l'étalement urbain avec la promotion d'opérations immobilières constituées principalement de pavillons individuels comme pour le projet au Mont, au Champ de Mars, sur le site des anciennes casernes de pompier,...
- contradiction avec la volonté de préserver le grand paysage correspondant à des vues dégagées comme c'est le cas sur les bords de l'étang des Forges et le fait de favoriser un projet immobilier en bordure sud de ce plan d'eau qui aura un impact très important sur la qualité du paysage de ce site tant par la hauteur des bâtiments (R+5) et la typologie de bâti, des barres en mégastructure.

3 / Des oublis dans plusieurs domaines :

- **Dans le domaine de la démarche globale d'embellissement de la ville**
 - Est-ce que la politique de coloration des façades sera poursuivie et amplifiée comme le prévoyait le précédent PADD ; cette politique a été mise en œuvre depuis 1986 ? ;
 - rien sur la charte des espaces publics ;
 - rien sur la charte du mobilier urbain ;
 - rien sur la charte sur les terrasses.
- **Dans le domaine de l'aménagement urbain**
 - sur les projets urbains aux Résidences et aux Glacis ;
 - sur l'axe Vieille Ville/gare ;
 - sur l'entrée de ville sud.
 - ...

- **Dans une vraie politique Déplacement**
 - aucun volontarisme dans le domaine des transports en commun ;
 - un schéma cyclable à minima qui reprend une partie de ce qui existait ;
 - le stationnement est aux abonnés absents.
 - ...
- **Dans le domaine de la culture**
 - seulement quelques lignes sur la culture dans le PADD ;
 - aucune orientation véritable concernant la Citadelle ;
 - exit le label Ville d'Art et d'Histoire.
 - ...

4 / Enfin avant de terminer,

Je note au passage de la présentation de ce PADD, que vous ne pouvez pas vous empêcher de jouer au coucou en reprenant à votre compte des opérations mises en œuvre par vos prédécesseurs en changeant la façade :

- on l'a vu avec la SEMPAT transformée en TANDEM ;
- on le voit aujourd'hui avec votre proposition de rebaptiser le Techn'Hom en Cité technologique et Industrielle (p 25)

5 / En conclusion

J'ai malheureusement le regret de vous dire que ce PADD est totalement creux :

- absence de diagnostic qui permette de constater des besoins pour ensuite définir des orientations et ensuite des déclinaisons d'actions à mener pouvant se traduire dans le PLU
- aucune traduction concrète des orientations sur les différentes espaces qui constituent la trame urbaine belfortaine

Ce PADD n'est qu'un recueil de bonnes intentions que de nombreuses villes pourraient reprendre à leur compte.

En fait ce PADD traduit à la fois votre aversion pour toute démarche globale, prospective comme nous vous le reprochons comme président de la CAB avec votre fonds d'aide aux communes dont les aides financières ne présentent aucune contrainte en matière d'éligibilité.

Comme nous l'avons déjà fait remarquer, nous souhaiterions que la démarche de révision du PLU puisse être finalisée dans les meilleurs délais. Pour vous faciliter la vie, vous faites des modifications à votre guise du PLU, sans qu'il n'y ait de vision d'ensemble !

Cela traduit aussi le fait que vous ne vous voulez pas vous embêter avec un cadre un peu contraignant. Vous privilégiez votre relation directe à l'habitant en répondant à toutes les demandes, tel le père Noël, en vous affranchissant au maximum d'une vision globale et de l'intérêt général.

Et pour faire passer ce PADD dans lequel il n'y a strictement rien, vous faites comme d'habitude de la com. Et allons-y un camion peint avec des photos des espaces emblématiques de la ville ; à l'intérieur du camion des panneaux d'exposition que deux personnes ont dû déballer et remballer à chaque conseil de quartier. Personne ne les a lues mais cela n'a aucune importance ! Un questionnaire distribué à l'occasion pour que vos électeurs déposent leurs remarques dans les urnes prévues à cet effet, pour vous rassurer en vous disant que tout va bien.

Et voilà, le tour est joué !

Regardez comme il est beau mon PADD. Tout est dans l'emballage, rien dans le contenu, mais au moins on respecte l'obligation légale de le réaliser.

Conseil municipal du 29 septembre 2016

Rapport n°5 – Réaménagement du site libéré à Belfort par l'Hôpital Nord Franche-Comté – convention entre l'HNFC et la ville de Belfort

Intervention de Samia Jaber

Voilà un bel exemple de ce qu'on peut faire de pire comme présentation de rapport et de projet ! Ce n'est même pas le service minimum !

Vous nous proposez de conventionner avec l'hôpital nord Franche-Comté, Vous nous annoncez que la ville participera à la moitié de la dépense ! Le projet est conventionné sur quoi ? D'ailleurs où est la convention ? Quel est le descriptif du projet ? Quelles sont les esquisses du bâtiment en projet ? Où est le plan de situation ? Quel est le budget prévisionnel ?

Rien non plus sur l'engagement financier qui découlera de ce vote ! Nous ne sommes pas à priori défavorables au projet, mais ce soir nous ne pouvons vous autoriser à signer quelque chose d'aussi flou !

De plus, tout cela nous paraît être prématuré. Après avoir mis la charrue avant les bœufs en choisissant l'aménageur, vous avez fini par accepter l'idée qu'il fallait un architecte urbaniste pour penser l'aménagement du site et son insertion dans la ville. Nous avons constaté dans le rapport n°4 que vous aviez choisi en juin le cabinet « Passagers des villes » pour effectuer ce travail.

Et bien laissons les travailler et présentez-nous le schéma d'ensemble que vous aurez arrêté préalablement, avant de prendre toute décision prématurée. La très grande disposition qui est la vôtre en matière de précipitation et de rétro pédalage devrait pourtant vous inciter à agir avec un peu plus de prudence et de circonspection.

Nous vous demandons donc de retirer ce rapport quelque peu prématuré et surtout sans aucun contenu !

Conseil municipal du 09 février 2017

Rapport n° 10 – Garanties d'emprunts au bénéfice de l'association « Les Bons Enfants »

Intervention de Samia Jaber

Vous nous présentez un rapport sur des garanties que la ville de Belfort pourrait apporter à l'association Les Bons Enfants, pour un prêt relais et deux emprunts nécessaires au financement de son projet de transfert de sa Résidence Bonnef sur le site de l'hôpital.

Mais à ce jour, nous n'avons eu aucune présentation d'un rapport en conseil municipal pour valider la cession à cette association, des bâtiments C et I, nécessaires à cette opération. Dans le rapport présenté pour la création de la ZAC d'aménagement de l'hôpital lors du conseil municipal du 28 janvier 2015, vous indiquiez *« qu'une délibération serait proposée ultérieurement au conseil municipal »*.

Dois-je rappeler, que toute cession d'immeubles par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à une délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Pour l'instant nous attendons donc toujours cette délibération motivée.

Vous ne pouvez-vous exonérer de cette délibération. Nous devons connaître les conditions de cette cession. Si celle-ci est envisagée à titre gratuit, nous devons à minima en débattre ici même dans cette assemblée. Les sommes en jeu sont conséquentes. Les Domaines l'évalue à plus de 7 M€. Cette somme rentrerait alors dans l'actif de l'association des Bons Enfants et c'est le patrimoine des Belfortains qui serait alors cédé. Le projet de transfert de la résidence Bonnef sur le site de l'hôpital, même s'il est porté par une structure privée, s'inscrit dans la défense de l'intérêt général. C'est la raison pour laquelle, nous sommes donc ouverts au principe d'une cession à cette association. Mais la ville pourrait sans doute envisager d'autres solutions. Par exemple un bail emphytéotique, qui permet une mise à disposition des locaux tout en gardant le bien dans le domaine public.

Pour conclure sur ce dossier, j'ai du mal à comprendre votre volonté de ne pas jouer la transparence dans la transaction envisagée. Je vous ai déjà interpellé à ce sujet, mais vous n'avez même pas daigné répondre à mes questions. Tout cela est bien flou et j'espère que cela ne cache pas un loup.

ARTICLES DE PRESSE

Conseil municipal Projet du nouveau quartier sur le site de l'actuel hôpital

L'opposition veut être associée



Les élus du groupe d'opposition B1B veulent une concertation sur les différentes options d'aménagement possibles. PHOTO EN

LE PROCHAIN conseil municipal de Belfort se déroulera jeudi soir (lire ci-dessous). Deux dossiers concernent l'aménagement de l'emprise de l'hôpital lorsque le centre hospitalier aura quitté les lieux pour rejoindre le site médical.

« Nous avons des propositions », avance Samia Jaber (Belfort Indépendance et Bienveillances, B1B), qui a présenté ses documents hier matin.

Le préalable est politique. L'opposition 7S-BELLY-PRG ne se fixe pas sur la question de la mixité sociale. « Si nous avions mené ce projet, nous aurions fait de la mixité sociale. Le vivre ensemble doit exister dans tous les quartiers. Mais ce n'est pas l'option de la majorité, qui parle uniquement de logements de standing. Nous en prenons acte et ne ferons pas de ce point un élément de blocage. Nous voulons être dans le positif et source de propositions. Nous de-

mandons d'ailleurs, comme M. Meslin (maire de Belfort) s'y était engagé à faire partie du groupe de travail qui doit être créé sur la question ».

Demande de consultation

Sur le fond, la question du square Leclerc est centrale dans les propos des élus de B1B. Ils estiment que le projet qui s'ébauche est trop dense en matière de logements (375). Ils veulent plutôt profiter de la reconfiguration du quartier pour élargir le square Leclerc.

« Dans les années 50, c'était un poumon vert du centre-ville. Il était inscrit dans un triangle rue de Mulhouse, avenue Jean-Jaurès, rue Saint-Anselme. On a rogné le parc urbain pour élargir l'hôpital. Aujourd'hui, on peut redonner de l'air au secteur, valoriser le nouveau quartier, mais aussi l'avenue Jean-Jaurès qui bé-



« Au début des années 1950, le parc Leclerc se trouvait dans le triangle formé par l'avenue Jean-Jaurès (à droite), la rue de Mulhouse (en bas) et la rue Saint-Anselme (en haut). Plus de 50 % de cette surface est aujourd'hui occupée par des extensions de l'hôpital initial. PHOTO D'ARCHIVES

néficierait d'un tel environnement pour l'attractivité de son habitat et de ses activités », poursuit Samia Jaber, qui demande qu'une nouvelle entrée du square, vers l'avenue Jean-Jaurès, soit aménagée et que ce dernier soit connecté au nouveau quartier par plusieurs chemins piétonniers.

Léonie présente aussi que les éléments d'histoire de l'hôpital, comme la chapelle, le pavillon Levy-Grumwald, l'ancienne façade historique ou la villa de la direction, soient préservés.

« Lors des deux votes au conseil municipal, nous avons voté pour ce dossier puis nous nous sommes abstenus en attendant de voir le projet. Nous n'avons pas dit que nous y étions opposés. Nous pensons qu'il faut écouter tout le monde, à commencer par les Belfortains, pour ne pas rater cet aménagement. Il serait bon que les différentes idées, dont les nôtres mais pas seulement, soient présentées aux Belfortains et qu'il y ait une vraie concertation », poursuit-elle.

Le groupe B1B se déclare

opposé à la construction « d'immeubles massifs de six étages, comme celui prévu à l'angle de la rue Saint-Anselme et de l'avenue Jean-Jaurès. Ce n'est pas dans l'esprit de garder construit d'immeubles R + 4 ».

Les élus d'opposition espèrent aussi voir l'Agence régionale de santé (ARS) évoluer sur le dossier afin qu'un service de petites urgences médicales demeure sur le site qui sera, par ailleurs, dédié à une unité pour malade Alzheimer et, sans doute, à de l'habitat pour seniors.

Philippe FIOU

Hôpital : une mue qui divise

La création d'un nouveau quartier de 375 logements a suscité, jeudi soir, un débat vif

Les deux rapports sur la Zac de l'hôpital constituaient les points les plus importants du conseil municipal de jeudi soir. Le premier dossier englobe le site de l'hôpital dans une Zac de 35 hectares. Il aboutira à la naissance d'un nouveau quartier avec sa trame de voies, en interconnexion avec le reste de la ville. L'objectif ? Construire 375 logements en accession à la propriété, une unité de 75 lits Alzheimer, après la cession des bâtiments C et I à l'association des Bons Enfants, et une construction nouvelle pour l'accueil d'une unité médicale de « bobulogie », avec un IRM et un laboratoire. Une salle de l'ordre de 500 m² sera construite à proximité de la fondation Joriot pour des expositions temporaires. Enfin la Ville accorde la valorisation des articulations avec le square Lechten.

Un aménageur

Le deuxième rapport lançait l'appel d'offres pour désigner un aménageur de la Zac de l'hôpital.

Ces deux rapports ont été vivement critiqués par les élus d'opposition du PS (Roland Lefebvre et Hervé Lefebvre). Tout en rappelant que sa ligne restera « constructive et participative », sur ce projet (lire L'ER du 24 janvier), Simon Jaber a déploré la densité de logements prévue sur la Zac.



LES CENSURE DÉCOURT LA RENOUVÉLATION DU SITE DE L'HÔPITAL

Photo d'archives Lionel VILLOM

« Vous nous proposez un projet monolithique là où nous aurions besoin d'un projet de renouvellement urbain », a-t-elle déclaré.

« On premier scénario avec une extension importante de 325 logements et la construction d'un immeuble rue Saint-Antoine avenue Jean-Jaures », résume-t-elle. « Et un deuxième scénario avec 210 logements et l'extension du square Lechten et sans immeuble linéaire. »

Dans une seconde intervention, Simon Jaber s'est étonné d'un rapport pour la désignation d'un aménageur.

« C'est la première fois à Reims, qu'on lance un projet

certains avec les Belfortins, elle a proposé deux scénarii d'aménagement. »

« Un premier scénario avec une extension importante de 325 logements et la construction d'un immeuble rue Saint-Antoine avenue Jean-Jaures », résume-t-elle. « Et un deuxième scénario avec 210 logements et l'extension du square Lechten et sans immeuble linéaire. »

Dans une seconde intervention, Simon Jaber s'est étonné d'un rapport pour la désignation d'un aménageur.

« C'est la première fois à Reims, qu'on lance un projet

monolithique sans consultation politique », déclare-t-elle. « Je ne donne pas un blanc-seing à un aménageur. Je vous demande de retirer ce rapport. »

107 logements par hectare

Damien Meslot s'est étonné que l'élu d'opposition puisse parler d'un projet d'immeuble de six étages. « Il n'y a ni schéma d'aménagement, ni de définition de hauteur pour le moment », ajoute-t-il. « C'est pour cette raison que nous cherchons un aménageur. Si nous lui présentons un projet isolé, nous n'avons pas be-

soin de lui. Je vous rassure, il travaillera en respectant nos orientations politiques. »

Pour la densité, le maire a précisé que la municipalité avait défini une jauge. Elle devrait tourner autour des 107 logements par hectare.

« Elle sera la plus faible du centre-ville », ajoute-t-il. « La densité est de 200 logements dans le faubourg de France et de 170 logements à Bougenot. Pour le reste, je le dis et le répète, nous souhaitons aménager un espace verdoyant et aéré. Notre projet sera le plus important programme immobilier des dix prochaines années. »

Pour la liste MRC, Isabelle Lopez a déclaré pouvoir soutenir le projet, mais à la condition d'une limitation de la densité en logement.

Son collègue Bastien Faudot a dressé un bilan de tous les programmes immobiliers supplémentaires que la municipalité envisage. Il en a conclu que 800 logements seront construits dans les prochaines années.

« Malgré les 3.000 logements vacants », ajoute-t-il, « vous allez créer plus d'offres qu'il n'y a de demandes. Combien d'années faudra-t-il pour construire 800 logements ? Et vous risquez d'abaisser la valeur des logements plus anciens. »

« Il y a bien 3.000 logements vacants mais ils sont vétustes », confirme Ian Boicard, conseiller municipal délégué.

« Mais ils ne trouvent pas preneur. » Selon le vice-président de la Cab en charge de l'habitat, il manque aussi des logements de qualité, dans un secteur où le bâti est ancien.

François CHEVALLER

Politique

Une pétition de Gérard Simon

Gérard Simon, ancien élu de la majorité Butzbach et président de l'association Belfort 2020, a lancé une pétition sur Internet intitulée « Pour une urbanisation raisonnée et concertée du site de l'hôpital de Belfort ». Ses propos reprennent les propositions du groupe ESB au conseil municipal, notamment l'extension du square Lechten et la préservation du pavillon Levy-Crumwald.

Quartier neuf en gestation



Un des enjeux concerne le square Lechten. L'entendre pour le transformer en parc urbain ? De combler ? Dans quelle direction ?



Samia Jaber a présenté les options défendues par le groupe d'opposition EIS.



Le pavillon Lévy-Grunwald sera-t-il détruit ?



Le bâtiment C, le plus récent, sera gardé et accueillera notamment le foyer Pompidou et une unité destinée aux malades Alzheimer.



L'ancien maire, Étienne Buzbach, a pris la parole.



Damien Meslot assure que la densité de l'habitat du futur quartier sera le plus faible du centre-ville. Photos Ph.D.

Le nouveau quartier de l'hôpital s'étendra sur quatre hectares derrière le square Lechten. Débat, lundi soir, à la Maison du peuple

Le groupe d'opposition municipale « Belfort innovante et Bienveillante » (BIB) a présenté, lundi soir à la Maison du peuple, sa position concernant la création d'un nouveau quartier à l'emplacement de l'ancien hôpital de Belfort. Lorsque ce dernier migrera vers le nouveau centre hospitalier médian à Trévenans, une emprise de quatre hectares se libérera. La municipalité envisage d'y faire construire des logements et maisons « de bon standing », dans un secteur proche de General Electric. L'association « Belfort 2020 », présidée par Gérard Simon, a créé une pétition pour donner un caractère

plus « vert » au projet. Elle demande aussi le maintien d'une « offre de santé » sur place et la mise en place d'une consultation pour un référendum local sur le sujet.

Trop dense pour l'opposition

Micro en main, la conseillère municipale Samia Jaber a présenté pendant une trentaine de minutes les points sur lesquels insiste BIB. Le groupe d'opposition déclare ne pas vouloir se situer sur le « terrain politicien » et a décidé de ne pas croiser le fer sur la question de la mixité sociale. Les élus de gauche auraient créé des logements sociaux dans ce secteur s'ils avaient été aux affaires. Le maire Damien Meslot estime que Belfort est déjà assez fourni en logements sociaux (plus de 40 % du parc) mais manque d'appartements et de maisons pour les familles et les retraités disposant d'un peu plus de moyens. Les élus d'opposition de-

fendent l'idée d'une extension de l'actuel square Lechten vers la rue Saint-Antoine le long de l'avenue Jean-Jaurès, pour en faire « un véritable parc urbain ». Samia Jaber estime que la municipalité veut une densité trop forte avec 375 logements et qu'une bonne option urbanistique se situerait plutôt à 200 logements. Elle demande aussi qu'ouvre l'ancien bâtiment C (le plus récent), la chapelle et la villa de la direction, le pavillon Lévy-Grunwald, soit conservé. Samia Jaber s'est aussi déclaré défavorable à la construction d'un immeuble de six étages dans ce secteur.

Le retour d'Étienne Buzbach

Étienne Buzbach, dont c'était la première intervention dans un débat public à Belfort depuis sa défaite aux élections municipales, s'est déclaré « surpris de la manière » dont le dossier avait été engagé. L'ancien maire

critique l'absence de documents urbanistiques précis pour un nouveau quartier de la ville, et craint que l'aménageur soit aussi, au final, celui qui sera chargé de vendre les lots. « Or, l'urbanisme ne peut pas se résumer à de la promotion immobilière », avance-t-il.

Damien Meslot sur la base de 350 logements

Damien Meslot s'était déplacé pour assister à cette réunion qui a réuni environ 80 personnes. Le maire a répondu à plusieurs reprises que le projet n'était « pas figé » et que les décisions n'avaient pas encore été prises, notamment pour le pavillon Lévy-Grunwald. Il se déclare favorable à une extension du square Lechten, mais plutôt du côté de la fondation Jado, avec le projet de créer une nouvelle salle d'exposition temporaire pour le musée d'art.

Au sujet de la densité, il rétorque que 350 logements correspondraient à 107 logements à l'hectare, contre 160

en vieille ville ou 200 faubourg de France. « Ce serait le gardier du centre-ville le moins dense », dit-il, en ajoutant que le projet de 350 logements se ferait sur dix ans. « Nous en proposerions 35 par an, en adaptant le rythme à la demande réelle. » Le maire de Belfort avance que le coût de l'opération serait de 16 millions d'euros pour la ville qui recevra une subvention Feder de l'ordre de 6,5 millions d'euros.

Concernant l'offre de soins, Damien Meslot estime que cela relève de la décision de l'agence régionale de santé (ARS) pour maintenir une activité médicale sur place. Étienne Buzbach lui a répondu qu'il appartenait aussi aux collectivités locales de faire pression sur l'ARS pour voir ses dossiers avancer. Le maire, toutefois, a profité de la soirée pour laisser entendre qu'un cabinet privé d'ophtalmologie allait prochainement s'implanter à Belfort.

Philippe PROT

Échos politiques

Site de l'hôpital : la précision de Bib

Si le groupe d'opposition municipale Belfort innovante et Bienveillante (BIB) « partage les propos de Gérard Croubatch », de France Nature Environnement (lire l'EN du 4 mars), sur la nécessité de densifier les zones urbaines, il précise, au sujet du projet urbain du site de l'hôpital, que « le nombre de logements qu'elle prévoit n'est pas de 250, comme indiqué, mais de 375. Il figure dans le rapport N° 6 que le maire a présenté lors du conseil municipal du 28 janvier où il est précisé que « le programme de cette Zac d'aménagement du site de l'Hôpital comprendrait donc : 375 logements qui seront réalisés sous différentes formes... »

DELFOIT **Actualité**

En location longue durée

Quelques heures à peine la veille du 1^{er} février, André le maire sortant de la commune de Delémont a été élu maire de la ville de Delémont. L'ancien maire de Delémont a été élu maire de la ville de Delémont.

Les élus de Delémont pour la 1^{re} fois de leur vie à Delémont. Les élus de Delémont pour la 1^{re} fois de leur vie à Delémont. Les élus de Delémont pour la 1^{re} fois de leur vie à Delémont.



Le bâtiment situé 100 rue de l'Église accueillera une structure pour plusieurs années. Photo Lionel VASSIN

Le conseil de quartier a porté de 6 euros

Le conseil municipal de Delémont a voté mardi 7 février la création d'un conseil de quartier. Le conseil municipal de Delémont a voté mardi 7 février la création d'un conseil de quartier.

Le conseil municipal de Delémont a voté mardi 7 février la création d'un conseil de quartier. Le conseil municipal de Delémont a voté mardi 7 février la création d'un conseil de quartier.

Le conseil municipal de Delémont a voté mardi 7 février la création d'un conseil de quartier. Le conseil municipal de Delémont a voté mardi 7 février la création d'un conseil de quartier.

Le conseil municipal de Delémont a voté mardi 7 février la création d'un conseil de quartier. Le conseil municipal de Delémont a voté mardi 7 février la création d'un conseil de quartier.

Le conseil municipal de Delémont a voté mardi 7 février la création d'un conseil de quartier. Le conseil municipal de Delémont a voté mardi 7 février la création d'un conseil de quartier.

Le conseil municipal de Delémont a voté mardi 7 février la création d'un conseil de quartier. Le conseil municipal de Delémont a voté mardi 7 février la création d'un conseil de quartier.

Le conseil municipal de Delémont a voté mardi 7 février la création d'un conseil de quartier. Le conseil municipal de Delémont a voté mardi 7 février la création d'un conseil de quartier.

De nouveaux noms de rue

Le conseil municipal a voté mardi 7 février la création d'un conseil de quartier. Le conseil municipal de Delémont a voté mardi 7 février la création d'un conseil de quartier.

Le conseil municipal de Delémont a voté mardi 7 février la création d'un conseil de quartier. Le conseil municipal de Delémont a voté mardi 7 février la création d'un conseil de quartier.

90 ans, c'est la durée du bail prévu entre la Ville et l'association des « Bons Enfants » pour l'occupation des locaux transformés en site pour personnes âgées.



Votez l'expulsion des paupers que le socialisme a amenés aux abîmes sans distinction entre le crime et le paupérisme des hommes et des biens. Votez la loi. Les paupers paieront leur crime.

Un nouveau quartier de 311 logements

Il faut un principe, car, dit-il, pour dire en effet que Jésus est le fils de Dieu, il faut qu'il soit aussi le fils de Dieu. C'est ce que dit saint Paul dans sa lettre aux Hébreux. Il faut un principe, car, dit-il, pour dire en effet que Jésus est le fils de Dieu, il faut qu'il soit aussi le fils de Dieu. C'est ce que dit saint Paul dans sa lettre aux Hébreux.

[illegible]

Des consultations de proximité
sur le site hôte de Bellon



4. Nous n'avons pas l'intention de donner un avis définitif et de responsabilité, mais le directeur de l'INIS, www.inis.org

[illegible]

« Les pays d'Europe sont en l'état de effroyable combustion », dit
un voyageur d'Europe. Il parle, le directeur de l'Éclair, qui nous a fait
savoir que les choses de l'Europe à l'été de 1848, ont été les mêmes, plus ou
moins, que les choses de l'Europe à l'été de 1849, plus ou moins.
C'est-à-dire que les choses de l'Europe à l'été de 1848, ont été les mêmes
que les choses de l'Europe à l'été de 1849, plus ou moins.

[illegible]

POST-TEST QUESTIONS



These studies are exciting, but they also have some limitations. It was, for example, not possible to determine whether the effects were caused by the presence of the group or by the presence of the group leader. The group leader was the only person who was present in the group, and he was the only person who was present in the group.

BELFORT Urbanisme

« C'est un projet de promoteur »

Pour Samia Jaber, conseillère municipale d'opposition, le projet de la Ville pour le site de l'ancien hôpital n'est pas assez ouvert sur les autres quartiers et fait table rase de l'histoire locale.

Conseillère municipale d'opposition du groupe Belfort innovante et bienveillante (BIB), Samia Jaber (PS) a réagi hier au projet d'aménagement urbain du site de l'ancien hôpital, présenté en conseil de quartier (notre édition de samedi).

Si elle rappelle que son groupe a voté le principe de cet aménagement, elle exprime plusieurs critiques au sujet de la manière dont il se fait.

Tout d'abord, elle estime qu'il rompt avec une politique menée depuis plusieurs décennies, qui consiste à relier les quartiers les uns aux autres à l'occasion d'aménagement urbain.

« Un quartier fermé »

« Le Fort Hatry, les quais ont été pensés dans ce sens. Là, nous voyons un quartier uniquement résidentiel, replié sur lui-même,



Les élus d'opposition ont voté pour le principe du projet d'aménagement du site de l'hôpital mais insistent des critiques sur la manière dont il est mené. Photo P.A.P.

fermé. Le périmètre est constitué de murs ou de grillages. Pour l'avenue Jean-Jaurès et Belfort-Nord, on manque une occasion, de se reconnecter au reste de la Ville, qui ne se représentent pas » dit-elle.

le.

Elle avance aussi que le square Lechten n'est pas assez ouvert et agrandi. « On a l'impression d'un parc privé dédié à une opération immobilière, alors qu'on pourrait

en faire un parc urbain qui ouvrirait, depuis les autres quartiers, vers l'avenue Jean-Jaurès ».

Elle regrette, ensuite, que les bâtiments hospitaliers historiques, au moins certains, ne soient pas gar-

dés comme trace historique : « On avait su le faire avec la MAT, le centre chorégraphique ou le conseil départemental. Là, on a l'impression qu'on fait table rase du passé de Belfort. Le maire semble davantage écouter le lobby des promoteurs, plutôt que les Belfortais attachés à leur patrimoine historique ».

Enfin, Samia Jaber déplore que le conseil municipal soit très éloigné du projet : « Tout se passe au niveau de l'aménageur, la Sodet, qui a directement autorisé sur l'architecte conseil. C'est une première : d'habitude, l'architecte dépend de la Ville et c'est le conseil municipal qui pilote avec une finalité d'aménagement urbanistique ».

Philippe PIOT

« Cet aménagement doit requadrifier l'avenue Jean-Jaurès »
Samia Jaber, Conseillère municipale d'opposition

BELFORT Quartier Jean-Jaurès

Débat autour du pavillon Grunwald

Depuis le début de la session des conseils de quartier, la municipalité explique que les anciens bâtiments de l'hôpital seront démolis et justifie son choix. L'opposition, elle, maintient que quelques-uns mériteraient d'être préservés.

Lors des trois premiers conseils de quartier, la présentation du projet de Zac de l'hôpital a révélé des points d'achoppement entre opposition et majorité municipale. L'un d'eux concerne le pavillon Lévy Grunwald, qui donne sur l'avenue Jean-Jaurès. Le conseiller départemental Christophe Grudler (Mo-Dem) estime qu'il serait « regrettable de détruire un symbole de l'architecture des années 30 ».

Lors de la réunion du conseil de la commune, la conseillère municipale d'opposition Sandra Labor (PS) a proposé de préserver le bâtiment K (pavillon Grunwald) : « Par le passé, rappelle-t-elle, les municipalités de gauche ont essayé de reconstruire d'anciens bâtiments dans un usage public. »

L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de



Le bâtiment K ou pavillon Lévy Grunwald a été construit dans les années 30. Photo d'archives (Lionel VAQUÉ)

Haute-Saône et du Territoire de Belfort souhaite aussi que des bâtiments ne soient pas rasés. Dans un courrier du 10 janvier 2017 adressé à la Sodeb, maître d'ouvrage de la Zac de l'hôpital, le service du

ministère de la Culture et de la Communication considère « qu'il aurait été souhaitable de prévoir l'intégration des bâtiments K, E, B et H dans le projet d'aménagement de la Zac (1) ».

Réhabilitation trop onéreuse

Le maître Damien Meslot (LD) répond qu'il ne s'agit là que d'observations. « Lorsque nous l'avons interrogé, l'architecte des bâtiments de France ne s'est pas opposé à la démolition des constructions de l'hôpital », affirme-t-il. « Il nous a demandé de conserver l'ancienne maison du directeur. Elle sera transformée en logements. Et la chapelle sera utilisée par l'évêché pour des cultes. Pour les autres bâtiments, les études démontrent que leur transformation en logements aurait été bien trop onéreuse. Il faudrait une mise aux normes

d'accessibilité, d'isolation et d'économie d'énergie. » Le prix de vente des logements risquerait alors d'être supérieur aux tendances du marché.

Pascal CHEVILLON

» (1) Les bâtiments F, B et E font partie des quatre pavillons de l'ancien hôpital civil créé en 1910.

Une extension du square Lechten

Dans le dossier de la Zac de l'hôpital, un autre point d'achoppement concerne le square Lechten. L'opposition a proposé l'extension du parc sur un hectare, soit jusqu'à la rue Saint-Anne et la chapelle. Ce qui porterait le square à près de 2,5 ha, soit sa surface initiale avant les agrandissements successifs de l'hôpital. Selon l'opposition, cela garantirait la création de nouveaux espaces de convivialité. La majorité a prévu une extension du square de 1000 m². Le maître Damien Meslot rappelle que les réductions successives du square Lechten se sont déroulées sous les municipalités de gauche. « On ne peut pas dire tout et son contraire », ajoute-t-il. « On ne peut pas proposer d'étendre le square et de préserver le pavillon Lévy Grunwald. Il faut choisir. »

« Avec la Zac de l'hôpital, notre idée c'est pas de créer un grand musée où seraient réunis d'anciens bâtiments. » Damien Meslot, maître

Site de l'ancien hôpital

L'association Belfort 2020 se manifeste pour rappeler que les signataires de la pétition qu'elle a portée au sujet du site de l'ancien hôpital de Belfort demandent l'agrandissement d'1 ha du square Lechten, le maintien du pavillon Lévy-Grunwald et tout ou partir des deux pavillons les plus anciens, le maintien d'un service décentralisé de gestion des petites urgences.

« Je souhaite que le maire rende public le diagnostic amiante avant démolition car il n'a pas communiqué sur cette problématique, essentielle pour les riverains » déclare Gérard Simon, le président de l'association.

Site de l'hôpital : trop de béton ?

L'association lancera le projet municipal d'autoriser la construction de 375 logements à la place de l'ancien hôpital. Elle présentera mardi soir au conseil-prèsent de 300-210 habitants, votant en la salle d'attente.

Après avoir été condamné à la prison des bagnes de la Savoie pour un vol, puis pour un autre, le capitaine romain est entré, avec les autres prisonniers, dans une prison souterraine, fondée depuis plusieurs siècles dans une caverne, la *Prigione*. De ce point, prison à l'exploration de la terre infernale.

• The desired return was **10.00%**

• Către domnul artizan de 197
Împreună purtăm un sac
când vine oportunitatea. A ține de
compromis, de credință pe 13
Împreună, în a trăgând cu tărie
și fără să lăsați. • **Ștefan**
Judez, consilier economic al
vare 21 pentru comunitățile în tran-
ziție din România, spune:

« Ce ne sont pas les de ces
autres en d'une manière - pas
variable - pour une fois
bien à l'indication de ce site,
mais il faut en faire un vrai

CC C'est l'occasion de réaliser un vrai parc urbain en cœur de ville à Santa Jolita Consuegra municipal.



En alguns llocs s'observa, tal com l'exemple presentat a continuació, que:

9780 000 000 000

Pour assurer une continuité de la construction d'un Hôpital et faire passer pour ailleurs sans la population, les équipes ont préféré d'abord traiter à 200-300 de nombre de la région autour des centres de la famille de ceux présents à l'urgence de l'urgence et de la rue Saint-Jacques « et les habitants des immeubles peuvent ainsi bénéficier des soins ».

As a player, he suggested that the
committee to form the new union. He
saw it as a demonstration of the
union.

**Le dernier jour de l'expulsion
publique vaudra**

Autre modèle, en sautoir de 0,5 hectare, du square Luchon avec la création de cinq nouvelles unités et de six charbonniers permanents. « Le point de la ville

se prévoit qu'un approvisionnement de 1 000 m³ de gaz est transféré. Il faut donc réduire le gaz, réduire le coût, le réduire et le rendre plus mince et ce est une tâche récurrente. Les approches divergent, mais le résultat est le même: la réduction de la consommation de gaz.

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

figurent dans le réseau de 100 pages que l'opposition municipale a écrit en 1988 pour empêcher la loi. Ce réseau compte quatre membres les élus locaux et les conseillers régionaux élus de 1985 à 1988. Parmi les membres du réseau.

ONLY PLAIN EYEL

« Au total, 991 logements en projet »

Les 579 supermarchés de grande surface ont le statut d'établissement recevant du public. 333 proposent dans le ZAC de Paris à Chelles une offre commerciale à la hauteur de celle des centres commerciaux de grande surface.

• Au cours de l'opération, les forces armées ont été impliquées dans des violations des droits de l'homme, notamment des exécutions sommaires, des disparitions forcées, des tortures et des violations des droits de l'homme.