

COMMUNE DE BELFORT

PLAN LOCAL D'URBANISME DE
BELFORT

**MODIFICATION
DU PLU**

2018

Secteur de l'ancien hôpital

5. Orientation d'Aménagement de la zone UO
Secteur de l'ancien hôpital

Zone UO

Secteur de l'ancien hôpital

La mutation du site de l'Hôpital de Belfort constitue un enjeu important, tant quantitativement, par ses 3,5 hectares dédiés à l'habitat et la surface de plancher potentiellement constructible, que qualitativement, par sa situation exceptionnelle, situé entre le centre-ville historique et la cité technologique « Techn'hom ».

Le site actuel se présente comme le résultat de son évolution par accumulations successives. Le paysage urbain hétéroclite qui en résulte souffre d'un manque de lisibilité.

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

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

L'objectif est de soutenir et maîtriser la mutation et la reconversion du site, lui donner une nouvelle vocation résidentielle, tout en y conservant des activités médicales.

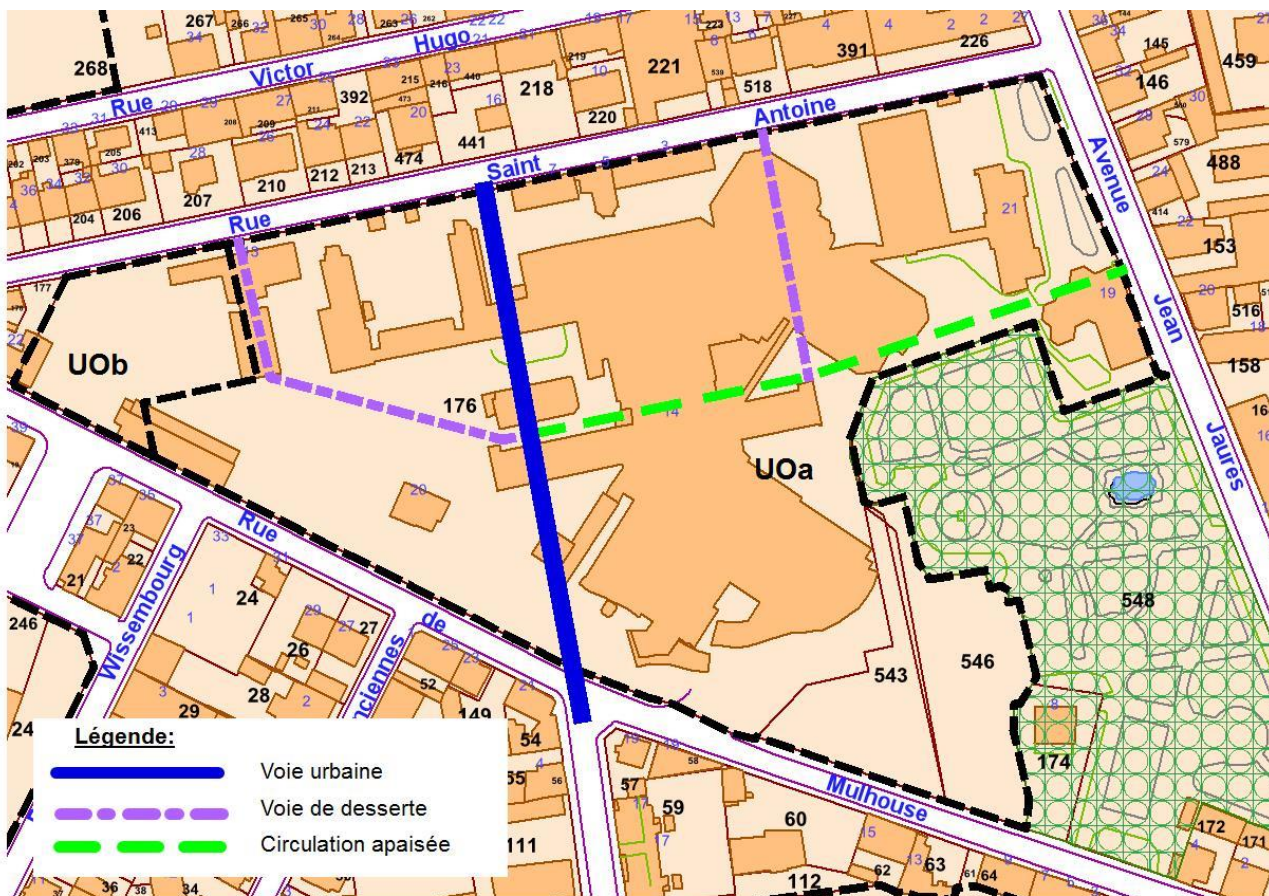
Cette résidentialisation devra permettre le développement d'un habitat collectif et intermédiaire situé à proximité du centre-ville et bien desservi par les transports en commun, une densification urbaine mesurée et équilibrée, dans un cadre de vie verdoyant de par la présence en son sein du square Lechten,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

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

Le projet veut parvenir à créer non un quartier monolithique et monochrome, mais bien des îlots différents maillés simplement par des espaces publics eux-mêmes très qualifiants.

Pour ce faire, des traversées Nord-Sud pour véhicules devront être prévues, notamment dans la continuité de la rue James Long afin d'affirmer le maillage du quartier avec ses alentours.

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



Le projet devra se baser sur la volonté de continuer la présence végétale forte (arbres de hautes tiges) du Square dans tout le périmètre de la ZAC et de tisser ainsi un Grand Paysage.

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

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

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