

CHBM - site de Belfort

Étude préalable à la mutation du site hospitalier

novembre 2014

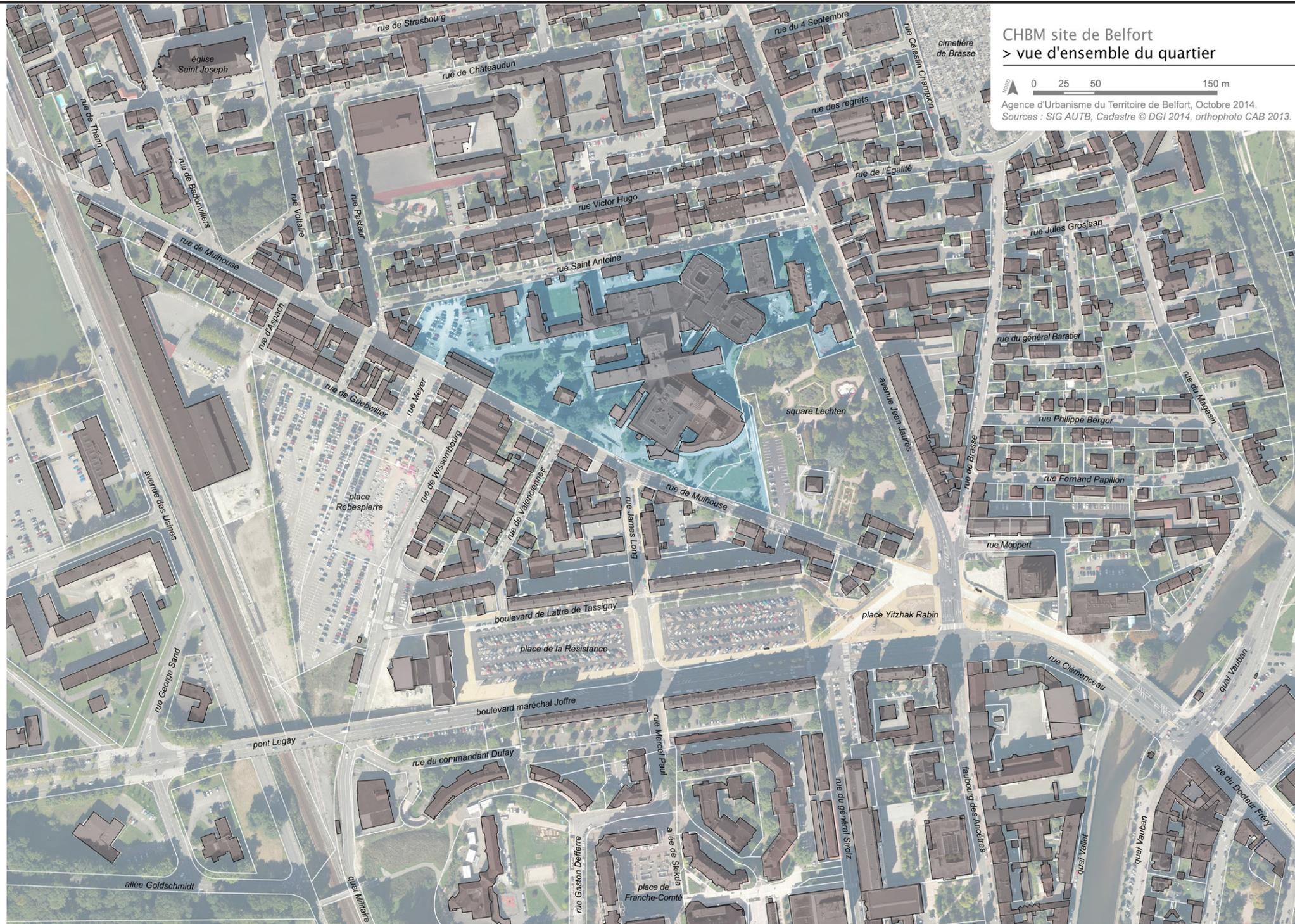




Prise de vue aérienne © Bing / Microsoft / Blom

Sommaire

Introduction : un projet hors norme	5
1/ Aujourd'hui	
Contexte urbain	6
Repérage	8
Historique du site hospitalier	10
Droit des sols applicable	12
État des lieux des emprises du site	14
Inventaire des bâtiments	16
2/ Demain	
Quelles nouvelles vocations pour le site ?	31
Capacité théorique	32
Les enjeux urbains de la nouvelle identité du site	34
La réutilisation du bâti existant, un enjeu pour la ville de demain	36
La nécessité d'une conception urbaine directrice	38
3/ Guide opérationnel	
Études préalables au lancement de l'opération.....	40
La phase opérationnelle.....	41
Définition et moyens de mise en œuvre d'un programme.....	46
Pratiques du renouvellement urbain : exemples de reconversion d'anciens sites hospitaliers	47

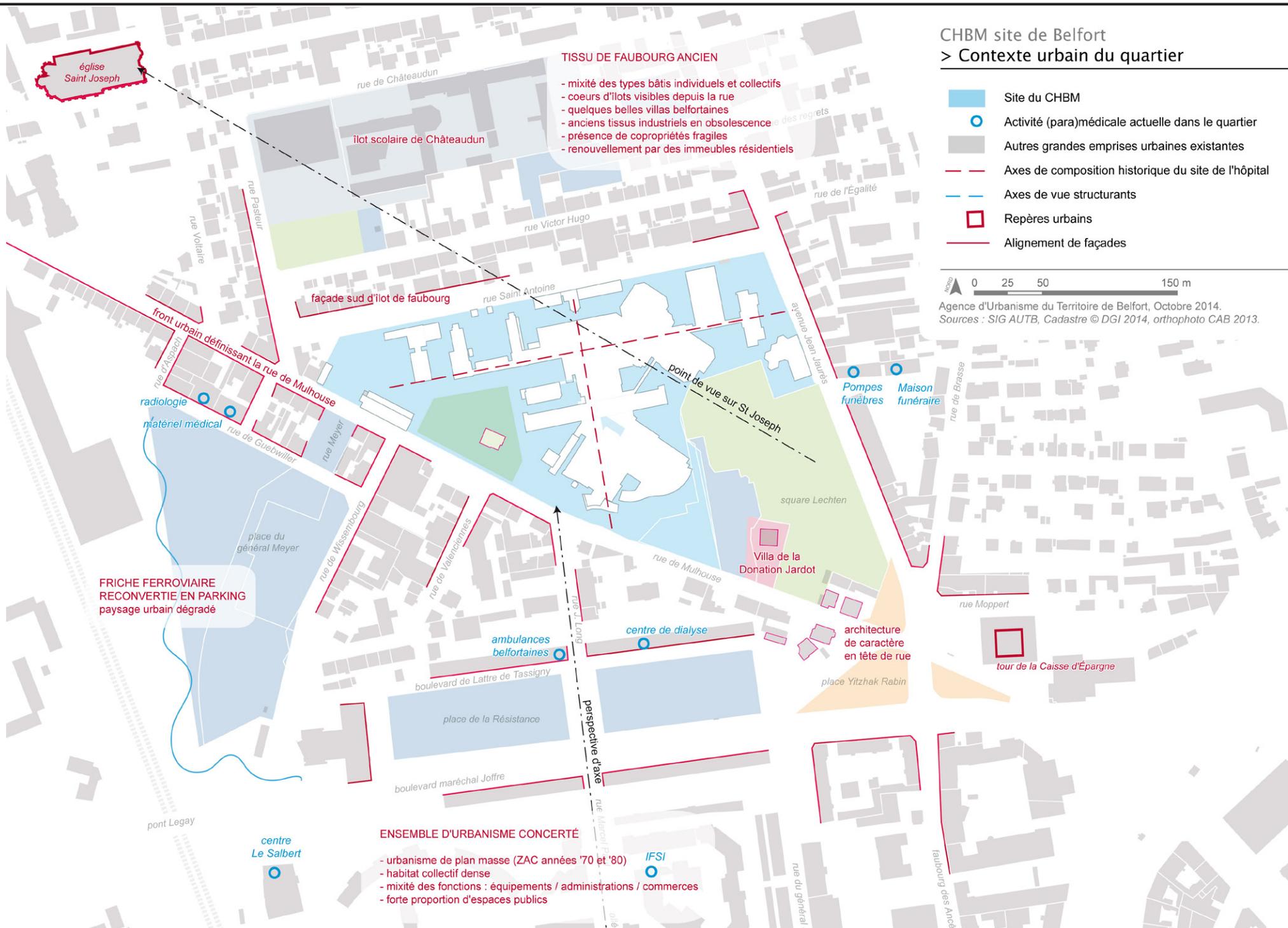


Un projet hors norme

Le Centre Hospitalier de Belfort-Montbéliard (CHBM) est implanté sur plusieurs sites urbains, et notamment au centre-ville de Belfort. Un autre site important se trouve à la frange du centre de Montbéliard. À la faveur d'un projet de restructuration, la construction d'un site unique a été entreprise au cœur de l'aire urbaine, sur le territoire communal de Trévenans. L'ouverture de cet équipement est annoncée pour fin 2016, ce qui signifie le délaissement des deux sites urbains historiques.

Pour le site belfortain, la date de fin 2016 correspond également au souhait de la direction hospitalière de la cessation de son activité sur place. Ainsi, d'ici deux ans, un espace bâti de plus de 4 ha en plein centre-ville deviendra inerte. Afin d'anticiper son ouverture à de nouvelles fonctions, la ville de Belfort a voulu engager une réflexion sur le devenir de cette emprise en terme de projet urbain.

Tout est à penser, tout reste à faire. L'ampleur du site, la complexité de son occupation actuelle, la grande visibilité de cet espace, obligent à un niveau d'ambition élevé et à une exigence forte dans la méthode d'émergence du projet. Cette opération aura une portée symbolique de la capacité de rebond de la ville de Belfort.



CHBM site de Belfort
 > Contexte urbain du quartier

- Site du CHBM
- Activité (para)médicale actuelle dans le quartier
- Autres grandes emprises urbaines existantes
- Axes de composition historique du site de l'hôpital
- Axes de vue structurants
- Repères urbains
- Alignement de façades

0 25 50 150 m
 Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, Octobre 2014.
 Sources : SIG AUTB, Cadastre © DGI 2014, orthophoto CAB 2013.

TISSU DE FAUBOURG ANCIEN

- mixité des types bâtis individuels et collectifs
- coeurs d'îlots visibles depuis la rue
- quelques belles villas belfortaines
- anciens tissus industriels en obsolescence
- présence de copropriétés fragiles
- renouvellement par des immeubles résidentiels

ENSEMBLE D'URBANISME CONCERTÉ

- urbanisme de plan masse (ZAC années '70 et '80)
- habitat collectif dense
- mixité des fonctions : équipements / administrations / commerces
- forte proportion d'espaces publics

FRICHE FERROVIAIRE
 RECONVERTIE EN PARKING
 paysage urbain dégradé

radiologie
 matériel médical

centre
 Le Salbert

IFSI

Pompes
 funèbres
 Maison
 funéraire

centre de dialyse

architecture
 de caractère
 en tête de rue

tour de la Caisse d'Épargne

Villa de la
 Donation Jardot

square Lechten

ambulances
 belfortaines

place de la Résistance

boulevard maréchal Joffre

boulevard de Lattre de Tassigny

place du général Meyer

plaque du général Meyer

pont Legay

front urbain définissant la rue de Mulhouse

façade sud d'îlot de faubourg

perspective d'axe

point de vue sur St Joseph

façade sud d'îlot de faubourg

ilot scolaire de Châteaudun

église
 Saint Joseph

Contexte urbain

Le site belfortain du CHBM est inscrit en pleine ville, à l'articulation de plusieurs secteurs urbains. Entre les rues de Mulhouse et Saint-Antoine et l'avenue Jean Jaurès, il opère la jonction entre le nord du centre-ville (l'hyper-centre commerçant et administratif) et le sud du très grand quartier du faubourg des Vosges (au sens large).

Il est par ailleurs proche de la place Yitzhak Rabin (articulation des axes de transit nord-sud et est-ouest), carrefour lui-même inscrit au sein de la vaste esplanade délimitée par la Maison du Peuple à l'ouest et la tour de l'ancienne Caisse d'Épargne à l'est.

L'hôpital est par ailleurs à proximité des deux plus grandes emprises de stationnement de la ville :

- la place de la Résistance, reliée au site hospitalier par la rue de Valenciennes et par la rue James Long dans l'axe de l'entrée de l'hôpital (à environ 100 m) ;
- la place du général Meyer (anciennement place Robespierre), grand parking public gratuit guère plus éloigné de l'entrée de l'hôpital (environ 250 m). Cet espace peut aussi être considéré comme une réserve foncière (cf. *Potentialités d'évolution de la place Robespierre*, AUTB, 2011).

Enfin, le terrain de l'hôpital est adossé contre le fond du square Lechten, grand jardin public composé, qui donne aussi sur la rue de Mulhouse, la villa de la donation Jardot, la place Y. Rabin, et l'avenue Jean Jaurès sur laquelle il présente à la fois sa principale façade et son portail d'entrée en fer forgé. Ce square apporte l'espace vert de respiration du quartier mais aussi au site de l'hôpital.

Le quartier bénéficie de plusieurs repères visuels importants dans le paysage urbain :

- Le clocher de l'église Saint-Joseph (56 m de haut) est un signal visible de loin. Il apparaît notamment derrière le bâti de l'hôpital depuis le square Lechten.
- La tour de l'ancienne Caisse d'Épargne marque visuellement le carrefour de la place Y. Rabin et en l'occurrence le début de l'avenue Jean Jaurès et de la rue de Mulhouse.
- Le square Lechten offre un écrin vert en fond de quartier et d'hôpital.
- Enfin, la rue James Long conforte un axe visuel urbain qui se prolonge via la place de la Résistance, la rue Marcel Paul et l'allée de Skikda, l'entrée de l'hôpital étant ainsi visible depuis la rue de l'As de Carreau.

Ces repères et axes marquants, en particulier les deux derniers, méritent d'être pris en compte dans le cadre du renouvellement du site.



Avenue Jean Jaurès



Square Émile Lechten



Rue de Mulhouse



Donation Jardot

Repérage

L'environnement bâti immédiat dans lequel s'inscrit le site hospitalier relève de la typologie du faubourg ancien, avec une hauteur moyenne de 3 à 4 niveaux. Il est caractérisé par la mixité des types bâtis : maisons de ville et petits immeubles collectifs de diverses époques y côtoient d'anciens tissus industriels en obsolescence.

Quelques services et commerces occupent les rez-de-chaussée sur les principaux axes (avenue Jean Jaurès, rue de Mulhouse).

Les façades respectent globalement un alignement sur rue, ce qui définit particulièrement le paysage de l'espace public. Quelques ouvertures se présentent parfois entre deux bâtiments, offrant des vues transversales sur des jardins en cœur d'îlot.

Le renouvellement s'opère ponctuellement sur la base d'immeubles résidentiels en rupture avec la typologie du faubourg.



Dans l'axe de la rue James Long

Concernant plus particulièrement le bâti qui fait face au site du CHBM :

- L'avenue Jean Jaurès présente un front bâti rigoureusement aligné sur la voie, composé de maisons de ville face à l'hôpital, et d'un grand immeuble R+6 (années 1960) face au square Lechten.
- La rue Saint-Antoine est bordée par un îlot exceptionnellement étroit dans le quartier, ne permettant pas de créer un véritable cœur d'îlot : les bâtiments (essentiellement des maisons de ville) sont soit alignés sur la rue Victor Hugo au nord, soit en retrait de l'alignement de la rue Saint-Antoine, donnant à voir des jardins derrière les clôtures. Le front bâti de la rue s'en trouve aéré et irrégulier.
- La rue de Mulhouse est la voie qui présente le plus de variations. Son tronçon Est est particulièrement aéré, ponctué de quelques maisons de ville parmi lesquelles des villas remarquables donnant un certain cachet à l'entrée de la rue, face au square Lechten. La rue se poursuit avec un caractère plus dense et des architectures plus hétéroclites face à l'hôpital lui-même. Plus loin encore, l'alignement devient rigoureux, avec des architectures homogènes sinon régulières. Les îlots situés entre le site de l'hôpital et la place du général Meyer présentent un caractère assez dégradé.



Place du général Meyer



Rue Saint-Antoine



Intérieur d'îlot, rue Victor Hugo

Historique du site hospitalier

Sources :

Francis Péroz, *Belfort d'hier à aujourd'hui* (Alan Sutton, 2011)

André Larger, *Belfort autrefois, 1871-1914* (Horvath, 1987)

Architectures belfortaines de la Belle Époque (Archives départementales, CG 90, 2005)

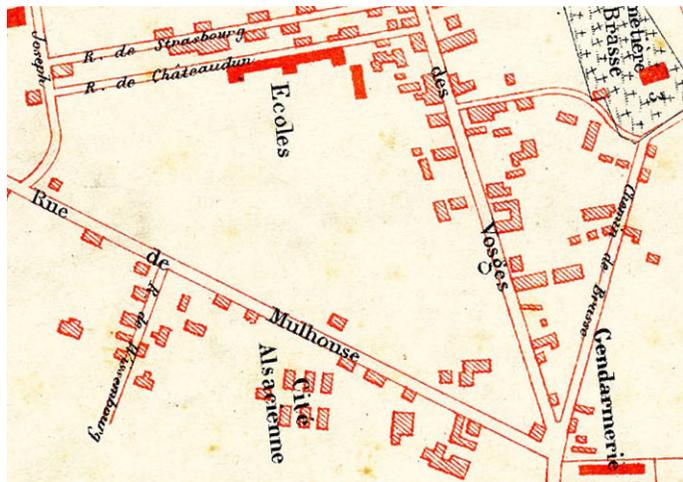
Belfort, dix années de réalisation, 1925-1935 (Archives municipales de Belfort)

À la fin du XIXème siècle, la pression démographique rend partout nécessaire la construction d'équipements publics plus nombreux et plus vastes, qui vont contribuer à la structuration des villes.

Auparavant établissements d'assistance sanitaire aux plus déshérités, les hôpitaux deviennent, avec les progrès scientifiques dans la lutte contre les maladies, de véritables lieux de soins. Pour cela, des locaux plus vastes et mieux équipés leur sont nécessaires.

À Belfort, la municipalité est confrontée comme ailleurs à cette évolution générale, d'autant plus que les capacités d'accueil du vieil hôpital Sainte-Barbe (rue Roussel) se révèlent nettement insuffisantes. Le maire Adolphe Metz-Juteau souhaite alors créer un nouvel établissement sur des terrains libres situés entre le quartier ouvrier du faubourg des Vosges et le centre-ville commerçant.

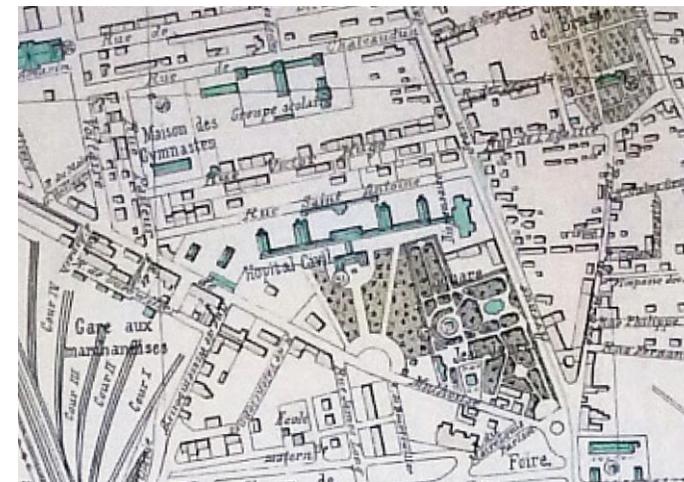
1889



1910



1930



Plans : Archives départementales CG 90

Le projet est confié à l'architecte parisien Henri Azière en 1894. Le nouvel hôpital accueille ses premiers malades en 1899, avant d'être inauguré en 1903.

Sa structure « pavillonnaire » est caractéristique de l'architecture hospitalière du XIXème siècle, dont le principe consiste à répartir les malades dans des bâtiments distincts selon leur affection, afin de diminuer les risques de contagion.

Par sa monumentalité et par le square qui lui est associé, l'équipement rompt avec les alignements d'immeubles d'habitation, et constitue un nouveau point de repère dans le paysage urbain du faubourg.

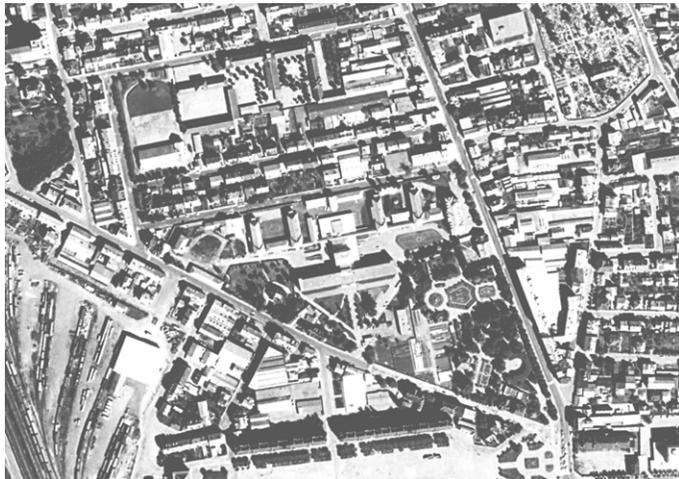
Pour répondre aux progrès continus des techniques médicales et à l'évolution des modes d'exercice de la médecine, les locaux d'origine font l'objet de travaux de restauration et de réaménagement au cours des années 30, qui voient également la construction du pavillon Lévy-Grünwald avenue Jean Jaurès.

Le tout est complété dans les années 60 par de nouveaux bâtiments côté rue de Mulhouse.

Puis modernisations et agrandissements se poursuivent au coup par coup en exploitant le moindre espace libre, jusqu'au milieu des années 2000 (dernier bâtiment livré en 2006).

D'un point de vue urbain, le résultat est aujourd'hui une accumulation de constructions disparates, ce qui ne facilite pas la lecture d'ensemble.

1971



2002



2014



Orthophotographies © IGN

CHBM site de Belfort
> contexte urbain et zonage du PLU

Délimitation du zonage

résidentiel

- Quartiers d'habitat pavillonnaire
- Ensemble pavillonnaires composés : cités-jardins et lotissements ouvriers.
- Faubourgs anciens
- Quartier néo-haussmanien (Carnot)
- Ensembles d'immeubles de ville
- Quartiers d'urbanisme de plan masse
- Ensembles d'urbanisme concerté
- Pentagone de la Vieille-Ville historique
- Ensembles d'habitat pavillonnaire dense
- Axe des grandes compositions urbaines
- Ensembles de façades alignées sur rue

non-résidentiel

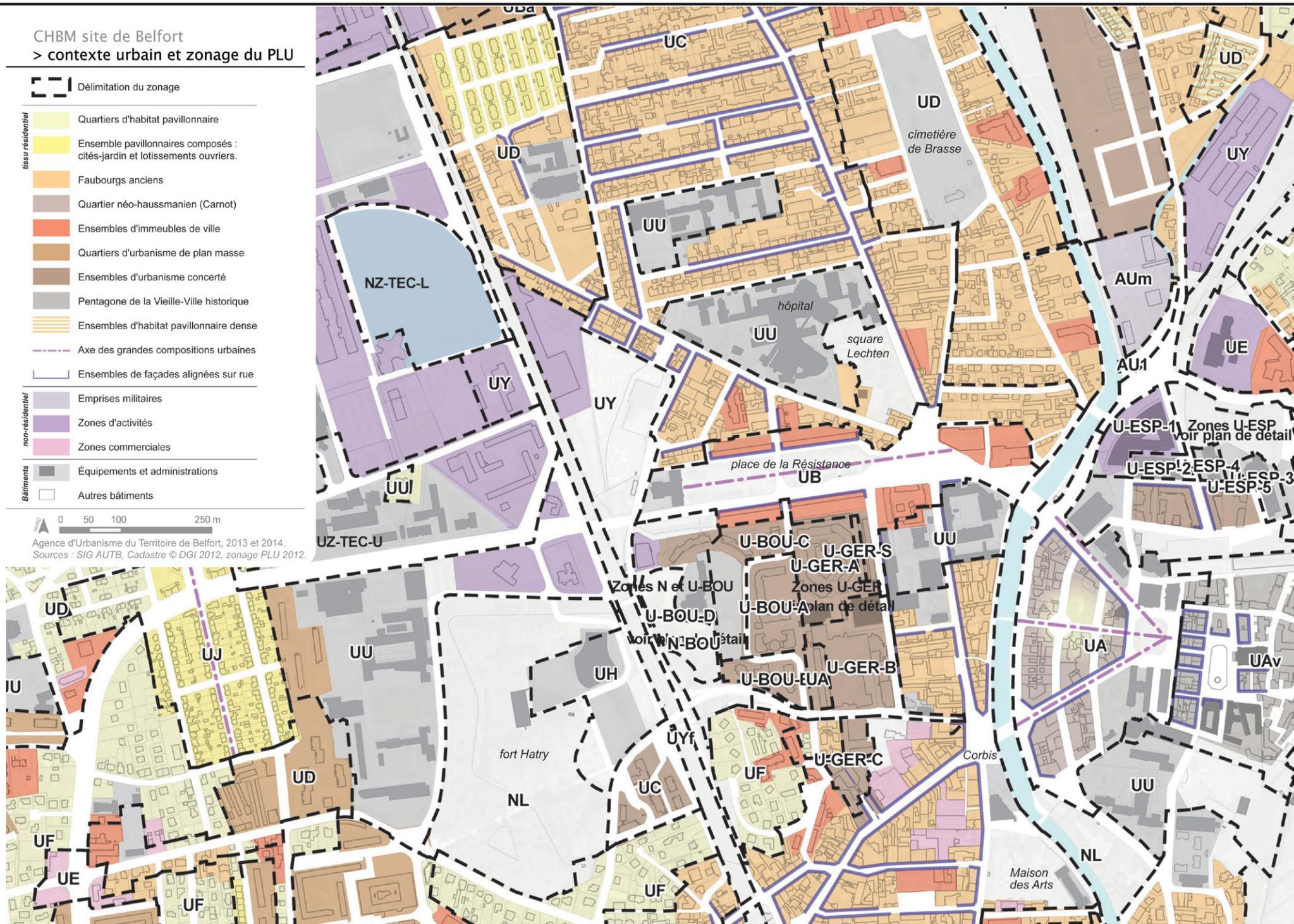
- Emprises militaires
- Zones d'activités
- Zones commerciales

Bâtiments

- Équipements et administrations
- Autres bâtiments



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, 2013 et 2014.
Sources : SIG AUTB, Cadastre © DGI 2012, zonage PLU 2012.



Droit des sols applicable

La carte ci-contre retranscrit la situation urbaine décrite précédemment. Les couleurs dressent l'état des lieux de la typologie des tissus urbains, et les pointillés noirs indiquent la nature du zonage réglementaire issu du PLU de Belfort actuellement en vigueur (approuvé en 2004).

On observe que l'environnement immédiat de l'hôpital, relevant d'une typologie de faubourg ancien, s'inscrit en zone UC.

Le site du CHBM, à l'instar de l'emprise de l'école de Châteaudun, est un grand équipement qui se détache du reste du tissu. À ce titre, son zonage est différent. Il est intégré à la zone UU du PLU, dont la vocation essentielle est d'accueillir des équipements publics et des activités tertiaires, et qui regroupe les principaux bâtiments de culture, santé, enseignement, sport...

La zone UU peut également accueillir :

- des constructions à usage d'habitation, si celles-ci s'intègrent au bâti environnant ;
- l'implantation ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, si elles répondent aux impératifs de sécurité face aux dangers et nuisances par rapport au voisinage ;
- des stations de lavage automatique de véhicules, à condition qu'elles aient toutes les caractéristiques suivantes :
 - être liées à une station-service existante,
 - n'accueillir qu'un véhicule à la fois,
 - disposer d'un local fermé pour cet usage.

Sans passer en revue le détail de chacun des articles qui composent le règlement de la zone, il est à noter que la hauteur maximale autorisée de la zone UU est aujourd'hui fixée à 16 m, soit une hauteur sensiblement équivalente à la prescription R+4 indiquée pour la zone UC du faubourg alentour : le règlement actuel des zones UC et UU contribue ainsi au maintien d'un épannelage homogène.

CHBM site de Belfort
> usage des emprises

-  Accès véhicules ouvert au public
-  Accès véhicules pour le personnel hospitalier
-  Accès véhicules Urgences / Secours
-  Stationnement public
-  Stationnement pour le personnel hospitalier
-  Espace minéral en enrobé
-  Espace minéral gravier ou aménagé pour les piétons
-  Espaces verts
-  Haie
-  Clôture pleine (mur)
-  Clôture ajourée (grille ou grillage)

0 10 20 50 m

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, Octobre 2014.
Sources : SIG AUTB, Cadastre © DGI 2014, orthophoto CAB 2013.



État des lieux des emprises du site

Le site belfortain du CHBM est essentiellement occupé par les nombreux bâtiments qui le composent (détaillés page suivante). L'emprise libre qui se lit 'en négatif' peut se résumer à quatre natures différentes d'usage :

- des espaces de circulation automobile en enrobé ;
- des espaces de stationnement pour les véhicules ;
- des cheminements et des espaces piétonniers (allées, parvis) ;
- des espaces verts.

Il s'agit dans la plupart des cas d'espaces interstitiels entre les bâtiments, la physionomie actuelle du site résultant de l'accumulation de besoins au fil du temps. Toutefois, quelques secteurs comportent des emprises au statut plus affirmé :

- La pointe ouest du site sert d'aire de stationnement, accessible par un portail dans l'axe de la rue-parking Lucien Meyer.
- Un parc est maintenu autour du pavillon de direction (bâtiment R), délimité par une haie en cœur de site et une clôture (muret et grille) le long de la rue de Mulhouse. Cet espace planté est accessible depuis la rue par un portail, et depuis l'intérieur du site par un passage véhicule ainsi qu'un cheminement piétonnier.
- Un parvis piétonnier devant l'entrée principale rue de Mulhouse est accompagné d'une allée couverte menant jusqu'à l'entrée du bâtiment, dont l'auvent participe grandement à l'identification de l'entrée du site.

- La pointe sud-est du site, devant le bâtiment des urgences, est aménagée en espace vert (pelouse, arbustes, bancs, lampadaires) délimité par une haie arbustive au pied de la façade et une clôture (muret et grille) le long de la rue de Mulhouse.
- Avenue Jean Jaurès, un espace de parking est organisé au pied du pavillon Lévy-Grünwald (bâtiment K).

L'accès automobile et le stationnement au sein du site sont réservés au personnel hospitalier. Hormis les quelques places face au pavillon Lévy-Grünwald, le public est de fait invité à stationner en périphérie.

Du stationnement longitudinal est disponible rue Saint-Antoine, avenue Jean Jaurès, et dans une moindre mesure rue de Mulhouse.

Un terrain libre situé entre l'hôpital et la donation Jardot a été aménagé récemment en parking (40 places payantes accessibles depuis la rue de Mulhouse), précisément pour répondre au besoin de stationnement du public se rendant à l'hôpital.

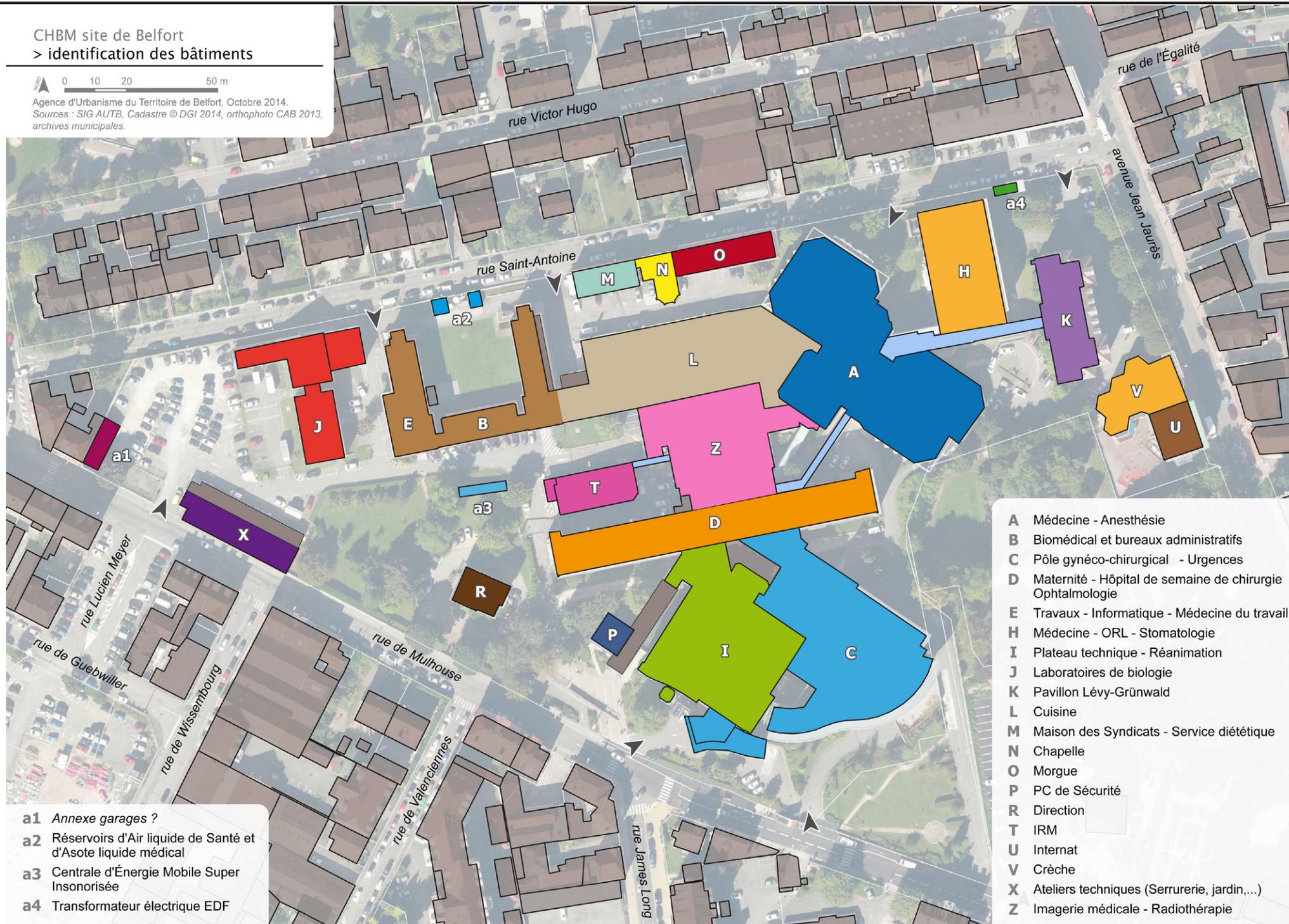
À proximité, du stationnement est disponible dans la large rue Lucien Meyer, ainsi que place de la Résistance et place du général Meyer.

Le site du CHBM est relativement perméable. Physiquement, par ses multiples accès et ses espaces non-clos. Mais aussi visuellement, même lorsqu'il y a une clôture, car ces dernières sont souvent à claire-voie (grillage, grille). Seul un mur plein marque partiellement la limite du site rue Saint-Antoine (au nord) en fond du parking intérieur.

CHBM site de Belfort
> identification des bâtiments



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, Octobre 2014.
Sources : SIG AUTB, Cadastre © DGI 2014, orthophoto CAB 2013, archives municipales.



- A Médecine - Anesthésie
- B Biomédical et bureaux administratifs
- C Pôle gynéco-chirurgical - Urgences
- D Maternité - Hôpital de semaine de chirurgie Ophtalmologie
- E Travaux - Informatique - Médecine du travail
- H Médecine - ORL - Stomatologie
- I Plateau technique - Réanimation
- J Laboratoires de biologie
- K Pavillon Lévy-Grünwald
- L Cuisine
- M Maison des Syndicats - Service diététique
- N Chapelle
- O Morgue
- P PC de Sécurité
- R Direction
- T IRM
- U Internat
- V Crèche
- X Ateliers techniques (Serrurerie, jardin,...)
- Z Imagerie médicale - Radiothérapie

- a1 Annexe garages ?
- a2 Réservoirs d'Air liquide de Santé et d'Asote liquide médical
- a3 Centrale d'Énergie Mobile Super Insonorisée
- a4 Transformateur électrique EDF

Inventaire des bâtiments

Le site belfortain du CHBM est composé d'une vingtaine de bâtiments construits à des époques différentes, depuis la fin du XIXème siècle pour les plus anciens, et jusqu'aux années 2000 pour le dernier en date.

Parmi eux, seuls les bâtiments C, D, H, I, K, T, V et Z accueillent du public.

La plupart, surtout les plus récents, sont autonomes dans leur forme, implantés selon les disponibilités foncières et organisés sur la base de besoins fonctionnels, ignorant pour certains leur environnement, contredisant au fil du temps la composition d'origine.

Dans le cadre de la mutation future du site, divers critères peuvent intervenir dans le choix des bâtiments à conserver ou démolir, tels que l'âge des constructions et leur état, leur emplacement et leur accessibilité, la présence d'amiante et les coûts de rénovation, etc.

Les notices qui suivent, outre la description des édifices composant le site, éclairent ce choix du point de vue de la composition urbaine, de la qualité architecturale, et du potentiel de reconversion de chacun d'entre eux.

NB :

Les bâtiments sont présentés dans l'ordre alphabétique de la nomenclature du CHBM (à l'exception des annexes techniques).



Bâtiment A

Usage actuel : Médecine et anesthésie.

Emprise au sol : environ 2 500 m².

Hauteur : R+3, toit-terrasse.

Description : Dans l'esprit des années 1980, deux gros volumes bâtis cubiques aux angles biseautés, organisés chacun autour d'un patio, s'articulent autour d'un noyau greffé aux autres bâtiments de l'hôpital. Les façades comportent de nombreux éléments en saillie (effets d'oriels, structures métalliques évoquant les parties manquantes par le biseutage des angles...). Malgré le grand nombre de baies, certaines en saillie pour s'orienter vers le sud, les façades demeurent lourdes et pleines, tandis que les niveaux inférieurs sont ouverts, laissant entrevoir deux niveaux de parking. Le bâtiment est conçu de façon à être traversé davantage que contourné, d'où les passerelles de liaison avec les autres bâtiments de l'hôpital.

Point faible :

Implantation : le bâtiment, de grande emprise au sol et orienté 'de biais', laisse peu de place entre ses façades et les limites du site au nord (rue Saint-Antoine) et au sud (square Lechten).



Bâtiments B et E

Usage actuel : Biomédical et bureaux administratifs.

Emprise au sol : environ 1 000 m².

Hauteur : corps central en rez-de chaussée surélevé + combles, ailes en R+1 + combles, toitures à pans.

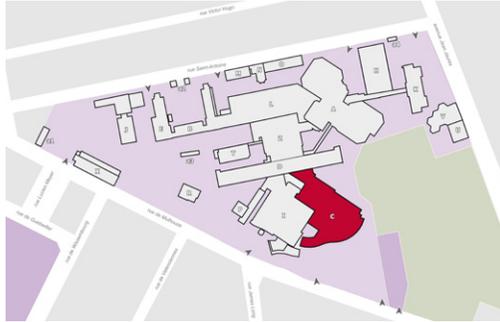
Description : Datant de la toute fin du XIXe siècle, ce bâtiment symétrique composé en plan en « U » est en fait l'aile ouest d'un ensemble bâti qui composait le premier hôpital civil. Un effet de tours carrées d'angles avec baies en arc plein cintre organise l'articulation entre les corps droits de l'ensemble bâti. Les ouvertures sont régulières et encadrées de briques apparentes.

Particularités :

- Architecture simple mais soignée, composition rigoureuse, valeur patrimoniale.
- Implantation s'inscrivant selon l'orientation de la trame du quartier des Vosges, et alignée sur la rue Saint-Antoine avec effet de cour.
- Volumes et organisation se prêtant à une réhabilitation avec changement de vocation.

Points faibles :

- Vieux bâtiment, plusieurs fois modifié, nécessitant probablement une intervention lourde.
- Difficulté à trouver un programme adéquat au format bâti.



Bâtiment C

Usage actuel : Pôle gynéco-chirurgical et Urgences.

Emprise au sol : environ 1 800 m².

Hauteur : 18 m (RdC surélevé + 3 étages).

Description : Bâtiment contemporain construit en extension du bâtiment « I » donnant sur la rue de Mulhouse. Il joue sur les effets de variation dans l'épaisseur du bâtiment, les façades (sur patio intérieur, droite, ondulée), et les ouvertures.

Particularités :

- Bâtiment récent (réceptionné en 2006).
- Architecture d'expression contemporaine, mais susceptible de vieillir difficilement.
- Espace vert devant sa façade sud, permettant de lui apporter le recul nécessaire à sa mise en valeur.

Points faibles :

- Implantation très proche de la limite Est du site : la pointe touche le square Lechten.
- Aujourd'hui 'greffé' aux autres bâtiments du CHBM, ce bâtiment, conservé, se retrouverait séparé et autonome, nécessitant soit une redéfinition de son volume, soit une reconstruction de ses façades 'arrière'.
- Peut difficilement accueillir une fonction autre que sanitaire.



Bâtiment D

Usage actuel : Maternité, hôpital de semaine de chirurgie, ophtalmologie.

Emprise au sol : environ 1 300 m².

Hauteur : RdC surélevé + 3 étages, toit-terrasse.

Description : Bâtiment en forme de grande barre droite, digne des quartiers de grands ensembles (années 1970). Façades structurées par les fenêtres en bandeaux.

Particularités :

- Implantation au droit de la limite nord du square Lechten et parallèle à la rue Saint-Antoine.
- Volume simple et principe structural pouvant se prêter à une démolition partielle et à une réhabilitation avec changement de vocation.

Points faibles :

- Bâtiment de grande longueur (106 m) créant un masque visuel dans le paysage urbain.
- Sans grand intérêt architectural.
- Construit au milieu du site, interdisant des traversées dans le prolongement des rues existantes.



Bâtiment H

Usage actuel : Médecine, ORL et stomatologie.

Emprise au sol : environ 900 m².

Hauteur : R+4, toit-terrasse.

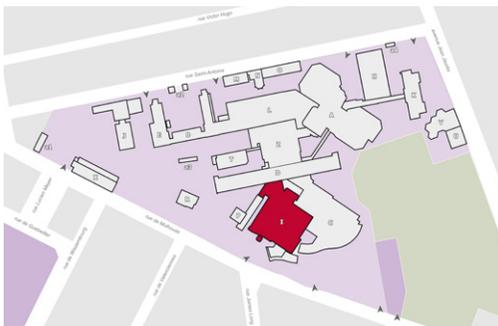
Description : Bâtiment rectangulaire simple et austère (années 70-80), aux façades préfabriquées alternant systématiquement fenêtres horizontales à trois baies et petit trumeau.

Particularités :

- Volume simple aligné sur la rue Saint-Antoine.
- Volume et principe structurel pouvant se prêter à une réhabilitation avec changement de vocation (ex : tertiaire).

Points faibles :

- Architecture assez pauvre.
- Grande proximité avec le pavillon Lévy-Grunwald, accentuant le contraste entre des architectures mal assorties.



Bâtiment I

Usage actuel : Plateau technique, réanimation.

Emprise au sol : environ 1800 m².

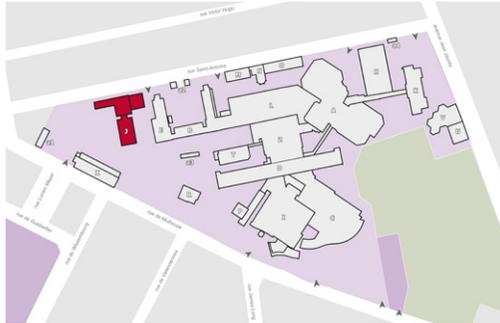
Hauteur : R+2 + attique, toit-terrasse.

Description : Grand bâtiment de plan carré, orienté à 45 degrés par rapport à la rue Saint-Antoine, générant un alignement approximatif avec la rue de Mulhouse. Bien que relativement peu élevé, le bâtiment est pourtant visuellement imposant, par sa proximité avec l'entrée visiteurs rue de Mulhouse, et par la composition de ses façades (années 80) : effet de couches superposées alternant fenêtres en bandeaux filants et allèges en béton sablé.

Points faibles :

- Grande emprise, hors gabarit du quartier.
- Aspect austère.
- Bloc très spécialisé.





Bâtiment J

Usage actuel : Laboratoires de biologie.

Emprise au sol : environ 700 m².

Hauteur : R+1 + combles, toiture à pans / RdC surélevé + 1 étage, toit-terrasse.

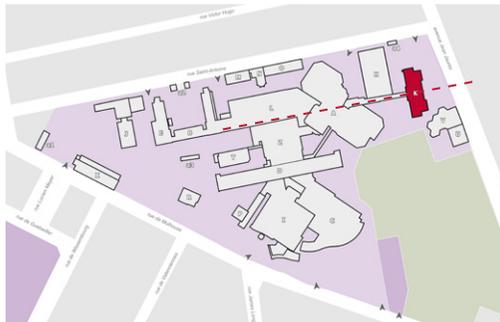
Description : Composé de trois corps de bâtiments distincts « soudés » les uns aux autres. Les premiers bâtiments sont alignés sur la rue Saint-Antoine et revêtent une architecture de maison individuelle avec toiture en tuiles à deux pans. Le troisième bâtiment est une extension vers l'intérieur du site de l'hôpital avec une architecture des années '70, rectangulaire, basique, avec toit-terrasse, aux façades monotones marquées par l'enchaînement des baies vitrées.

Particularité :

- Groupe bâti respectant certains alignements de composition urbaine, notamment l'alignement en léger retrait sur la rue Saint-Antoine.

Point faible :

- Groupe bâti hétéroclite, composé de bâtiments accolés en disharmonie, malgré un gabarit équivalent (R+1).



Bâtiment K : pavillon Lévy-Grünwald

Usage actuel : Centre de prévention et d'éducation familiale.

Emprise au sol : environ 500 m².

Hauteur : RdC surélevé + 2 étages + étage sous combles.

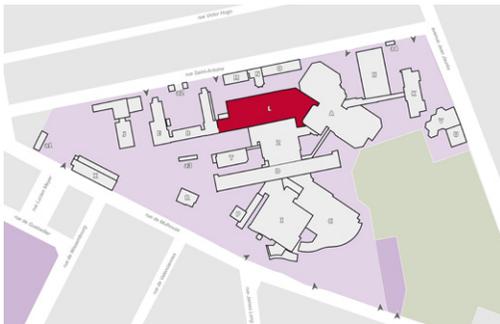
Description : De composition symétrique et d'apparence solennelle, ce bâtiment moderne du début des années 1930 constitue une extension de l'hôpital initial, à laquelle il est d'ailleurs originellement relié par une galerie dans la continuité de la circulation existante. Il revêt une façade composée sur l'avenue Jean Jaurès (ordonnancement des ouvertures, emmarchement et entrée centrale, couronnement du rez-de-chaussée surélevé, chaînages d'angles et encadrements en briques apparentes, lucarnes...).

Particularités :

- Qualité architecturale, composition, valeur patrimoniale.
- Recul par rapport à la voie assurant la mise en valeur de l'édifice depuis l'avenue Jean Jaurès.
- Bâtiment conçu comme un objet architectural complet et autonome, avec des ouvertures sur chaque façade.
- Possibilité de trouver un programme de réemploi.

Points faibles :

- Châssis des fenêtres et volets roulants en décalage avec la qualité des façades.



Bâtiment L

Usage actuel : Cuisine.

Emprise au sol : environ 1 800 m².

Hauteur : simple rez-de-chaussée surélevé, toit-terrasse.

Description : Construction fonctionnelle de grande emprise comportant peu d'ouvertures, dont l'apparence ne permet pas de déduire la fonction. Ce bâtiment est adossé à ce qu'il reste de la galerie d'origine dans la continuité des bâtiments B et E.

Points faibles :

- Grande emprise, hors gabarit du quartier.
- Qualité très médiocre.
- Bien qu'implanté dans l'alignement des bâtiments B et E, cet ensemble occupe et 'colmate' en grande partie le cœur de l'îlot hospitalier.



Bâtiment M

Usage actuel : Maison des syndicats et Service diététique.

Emprise au sol : 180 m².

Hauteur : R+1 (Rez-de-chaussée légèrement surélevé).

Description : Bâtiment basique et fonctionnel, en béton, sans grande qualité. Toiture à deux pans à très faible pente. Façades nord et sud marquées par les nervures des travées des fenêtres en renforcement. Pignon ouest aveugle et décrépi, percé et aménagé en rez-de-chaussée pour l'entrée 'de service', abritée d'un auvent en tôle d'aspect bricolé.

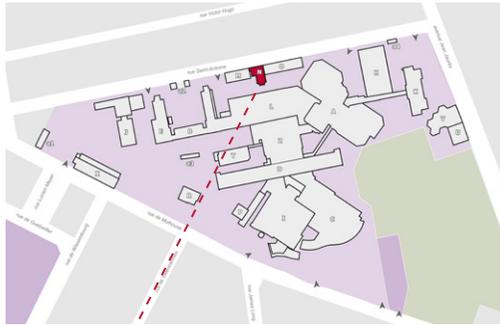
Particularité :

- Alignement sur la rue Saint-Antoine.

Points faibles :

- Qualité très médiocre.
- Collé à la chapelle, dévalorisant cette dernière.





Bâtiment N : chapelle

Usage actuel : Chapelle.

Emprise au sol : 140 m².

Hauteur : équivalent R+3.

Description : L'implantation de la chapelle correspond à l'axe central de l'ensemble hospitalier du début du XXe siècle. Le corps principal simple, rectangulaire, est complété d'un petit corps latéral, le tout enserré entre deux bâtiments plus récents : la construction du bâtiment de la morgue contre la façade latérale Est de la chapelle est venue obstruer en partie les vitraux. Façade sur la rue Saint-Antoine, avec clocheton sur la toiture à deux pans, et chevet arrondi au sud. Un accès secondaire est organisé latéralement depuis l'arrière. Les encadrements, les pilastres et chaînages d'angles sont en briques apparentes.

Particularités :

- Valeur historique et patrimoniale.
- Usage culturel lié à l'hôpital.
- Alignement sur la rue Saint-Antoine.

À noter : dans l'hypothèse d'une mutation profonde du site hospitalier avec création de voirie, la chapelle est disposée dans l'axe de prolongement théorique de la rue de Valenciennes.



Bâtiment O

Usage actuel : Morgue.

Emprise au sol : 270 m².

Hauteur : R+1, toiture à pans.

Description : Bâtiment simple à base rectangulaire. Les façades sont assez lourdes et peu percées (quelques fenêtres sans transparence) tout en ménageant un bandeau filant de couronnement donnant l'effet d'une toiture détachée ou en suspension. Le toit est composé de quatre pans en tuiles à faible pente avec un forjet appuyé. L'ensemble est sans prétention mais plutôt de qualité.

Particularités :

- Relative qualité architecturale.
- Alignement sur la rue Saint-Antoine.

Point faible :

- Bâtiment accolé à la chapelle en ignorant sa façade latérale.
- Réutilisation improbable.



Bâtiment P

Usage actuel : Poste Central de sécurité.

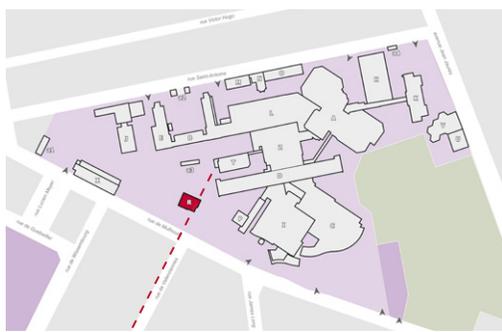
Emprise au sol : 100 m².

Hauteur : R+1, toit-terrasse.

Description : Construction cubique revêtue d'un bardage métallique gris, irrégulièrement percé de quelques fenêtres en bandeau. Forme et couleurs (gris métal et châssis bleu outremer) apportent une apparence de bâtiment industriel ou commercial de zone d'activités.

Points faibles :

- Aucune utilité fonctionnelle dès lors que l'hôpital n'est plus.
- Façade en décalage avec la typologie du quartier, première image de l'hôpital vu de loin (dans l'axe de la rue James Long) dépréciant le paysage urbain.
- Implantation pénalisante pour la mutation du site : 'en plein milieu' de l'emprise théorique disponible entre les bâtiments C et R, et dans l'axe d'un prolongement théorique de la rue James Long.



Bâtiment R : villa

Usage actuel : Direction de l'hôpital.

Emprise au sol : environ 180 m².

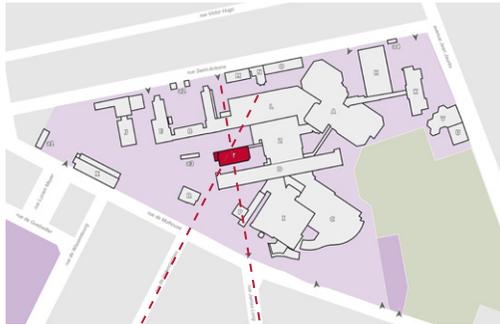
Hauteur : RdC surélevé + 1 étage + étage sous combles, toiture à pans.

Description : Villa de la fin du XIXe siècle. Soubassement et chaînages d'angles en pierres apparentes, linteaux et encadrements en pierre, garde-corps en ferronnerie. Malgré quelques modifications depuis sa construction (installation de fenêtres de toit, changement des tuiles), cette villa semble bien entretenue et conserve son esprit d'origine et son charme, conforté par le parc planté qui l'entoure et sa grille sur la rue de Mulhouse.

Particularités :

- Typologie architecturale dans l'esprit des faubourgs peu denses.
- Implantation et architecture faisant écho à celles de la villa de la Donation Jardot.
- Grille sur rue et parc associé au bâtiment, confortant son caractère remarquable.
- Réemploi aisé.

Particularité à noter : l'implantation de la villa ne respecte pas exactement l'alignement des façades de la rue de Valenciennes (dans l'hypothèse d'un prolongement de cette voie au sein de l'îlot actuel du CHBM).



Bâtiment T

Usage actuel : Imagerie par Résonance Magnétique.

Emprise au sol : 330 m².

Hauteur : Rez-de-chaussée surélevé.

Description : Construction modulaire reliée au bâtiment Z par une passerelle. Le bâtiment est composé d'un socle en béton le surélevant par rapport au sol, d'une structure métallique et de parois en verre, sans ouverture hormis l'entrée accessible par un emmarchement métallique et protégée par un auvent.

Particularité :

- Structure et équipement démontables et transportables.

Points faibles :

- Implantation centrale dans l'îlot actuel du CHBM, pouvant pénaliser grandement la recomposition du site (occupation, accès), et de plus, placé dans les axes des rues James Long et de Valenciennes (dans l'hypothèse d'un prolongement de ces voies au sein de l'îlot actuel du CHBM).
 - Construction s'apparentant à un bâtiment provisoire.
 - Piètre confort thermique (façades vitrées sans ouverture possible, pas de brise-soleil...).



Bâtiment U

Usage actuel : Internat.

Emprise au sol : environ 200 m².

Hauteur : R+3, toiture à pans.

Description : Petit immeuble de faubourg de la fin du XIXe siècle. Le rez-de-chaussée est couronné d'un bandeau en pierre apparente le dissociant visuellement des étages, les encadrements et chaînages d'angles sont en pierre apparente. Le toit est à deux pans de faible pente avec demi-croupe. Aujourd'hui, les volets ont disparu au profit de stores roulants et les fenêtres ont été changées par des châssis en PVC blanc. À noter un escalier de secours métallique installé en façade sud.

Particularités :

- Gabarit et architecture communs aux immeubles résidentiels de faubourg.
 - Construit à l'alignement de l'avenue Jean Jaurès.

Points faibles :

- Implantation créant un effet d'incursion dans le square Lechten.
 - Escalier extérieur en métal érigé contre le pignon sud : excroissance disgracieuse donnant sur le square Lechten.



Bâtiment V : crèche

Usage actuel : Crèche.

Emprise au sol : environ 400 m².

Hauteur : R+1, toit-terrasse.

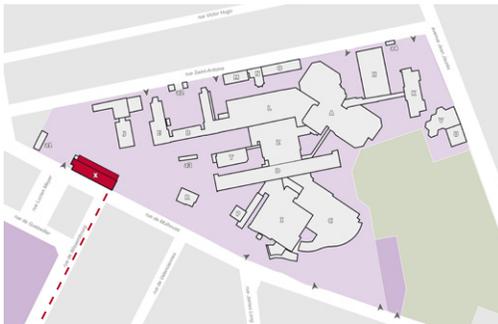
Description : Bâtiment contemporain jouant sur les décrochements entre volumes imbriqués en forme d'alvéoles. Murs béton percés de baies vitrées aux châssis en aluminium. Pièze qualité de façades.

Particularité :

- Construction à l'alignement sur l'avenue Jean Jaurès pour la façade donnant sur cette voie.

Points faibles :

- Bâtiment accolé à l'immeuble de l'internat (U), contre la partie inférieure de son pignon nord, accentuant l'absence de raccord.
 - Implantation 'au chausse-pied' entre les édifices préexistant de part et d'autre, ignorant l'architecture environnante, et relativement indélicate vis-à-vis du pavillon Lévy-Grünwald (K).



Bâtiment X

Usage actuel : Ateliers techniques.

Emprise au sol : environ 360 m².

Hauteur : Rez-de-chaussée, toiture à pans.

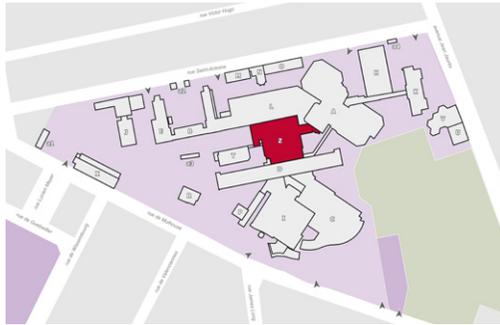
Description : Annexe de plain-pied sur plan rectangulaire. Le pignon Est est aveugle, tandis que les façades Sud et Ouest sont percées de fenêtres régulièrement ordonnancées en hauteur, et la façade Nord de grandes ouvertures pour l'accès aux espaces techniques. Le pignon Ouest est complété d'un petit appentis accolé plus récent, avec une toiture en tôle à un pan de faible pente, sous les fenêtres existantes du bâtiment d'origine. Un large auvent abrite la façade Nord et ses accès sur toute sa longueur. Ce bâtiment date de la même époque que les bâtiments B et E, et en reprend les caractéristiques architecturales : encadrements en briques apparentes, linteau en pierre, frise de couronnement.

Particularités :

- Architecture et matériaux rappelant l'hôpital civil initial.
 - Alignement sur la rue de Mulhouse, et façade visible dans la perspective de la rue de Wissembourg.

Points faibles :

- Appentis accolé au pignon nord dommageable pour la qualité du bâtiment.
 - Placé dans l'axe de la rue de Wissembourg, il peut empêcher son éventuel prolongement dans le site.



Bâtiment Z

Usage actuel : Imagerie médicale, radiothérapie.

Emprise au sol : environ 1400 m².

Hauteur : RdC surélevé et R+3.

Description : Bâtiment peu visible car situé au cœur du complexe hospitalier, et masqué en grande partie par les autres bâtiments. La façade Ouest est visible et ressemble à un arrière de cour d'îlot. Les fenêtres sont réparties par groupe de quatre pour le corps de bâtiment le plus haut. Deux toitures en zinc à quatre pans de très faible pente couvrent le bâtiment (partie haute et partie basse). À signaler : la présence d'une grande cheminée très visible contre la façade Ouest, près de la galerie reliant le module de l'IRM.

Particularités :

- Bâtiment de grande emprise, et en position centrale dans l'îlot hospitalier.
- Bâtiment technique, sans qualité architecturale.

En conclusion

Il ressort de ce premier travail d'inventaire (sous toute réserve compte tenu des diagnostics techniques restant à mener), la proposition de classification suivante :



Bâtiments de faible qualité, difficiles de réemploi, ou déstructurants, à déconstruire :

A, D (en totalité ou partiellement), H, I, J, L, M, O, P, T (récupérable et déplaçable), V, X, Z.



Bâtiments récents, structurants ou intéressants, à réhabiliter sous réserve d'usage :

B-E, C, K, N, R, U.





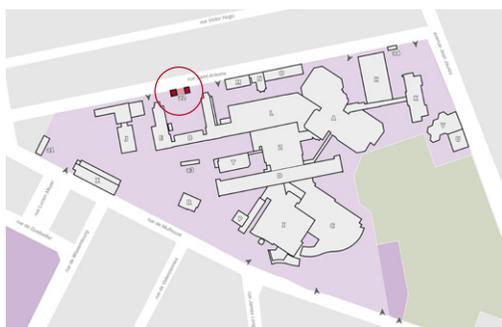
Annexe a1

Usage actuel : garages.

Emprise au sol : 90 m².

Description et commentaire :

Annexe de cinq garages couverts, adossée en limite de propriété et contre la façade de l'immeuble voisin. Portes en bois peintes et couverture en tuile à un pan. Cette construction donne l'impression d'un usage riverain et non à destination du personnel de l'hôpital.



Annexe a2

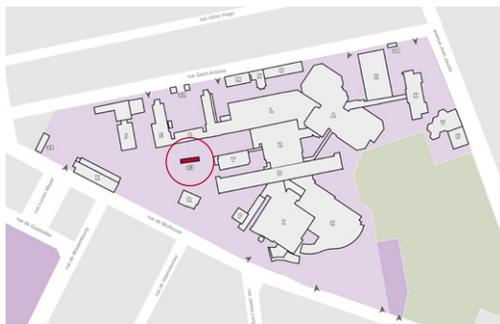
Usage actuel : Réservoirs d'oxygène et d'azote.

Emprise au sol : environ 80 m².

Description et commentaire :

Enceinte technique regroupant trois objets : des réservoirs de tailles variables, derrière une grille de sécurité, disposés entre deux édifices fermés en béton. L'ensemble est implanté en limite de propriété, aligné sur la rue Saint-Antoine. En cas de mutation du site, cette annexe technique n'aura plus lieu d'être.





Annexe a3

Usage actuel : Centrale d'Énergie Mobile Super Insonorisée.

Emprise au sol : 50 m².

Description et commentaire :

Conteneur métallique derrière un enclos grillagé de sécurité, implanté dans le parc du pavillon de direction (bâtiment R). Un faisceau de câbles dans une gaine métallique relie cette centrale au bâtiment D en courant le long du parc et en passant par un portique au-dessus de la voie de desserte interne.

En cas de mutation du site, cette annexe technique n'aura plus lieu d'être.



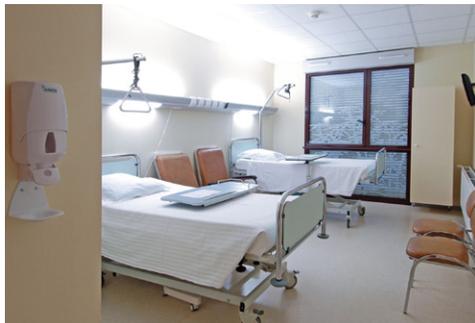
Annexe a4

Usage actuel : Transformateur électrique EDF.

Emprise au sol : 20 m²

Description et commentaire :

Édicule technique en béton, dont l'implantation en limite de propriété rue Saint-Antoine vient interrompre la grille de clôture du site.



Photos DR

Quelles nouvelles vocations pour le site ?

La localisation et l'ampleur du site ouvrent de considérables potentialités au terrain de l'hôpital.

Compte tenu de son emprise (bien plus grande que la moyenne des îlots belfortains, et plus particulièrement tous ceux qui caractérisent le faubourg des Vosges), il est de nature à pouvoir aisément accueillir différentes fonctions, d'autant plus que son contexte invite à y reproduire, à l'échelle de l'opération, la mixité fonctionnelle qui caractérise le centre urbain.

Il est cependant jugé problématique d'y projeter une trop forte concentration d'activités qui pourrait déstabiliser certains quartiers qui constituent le cœur urbain.

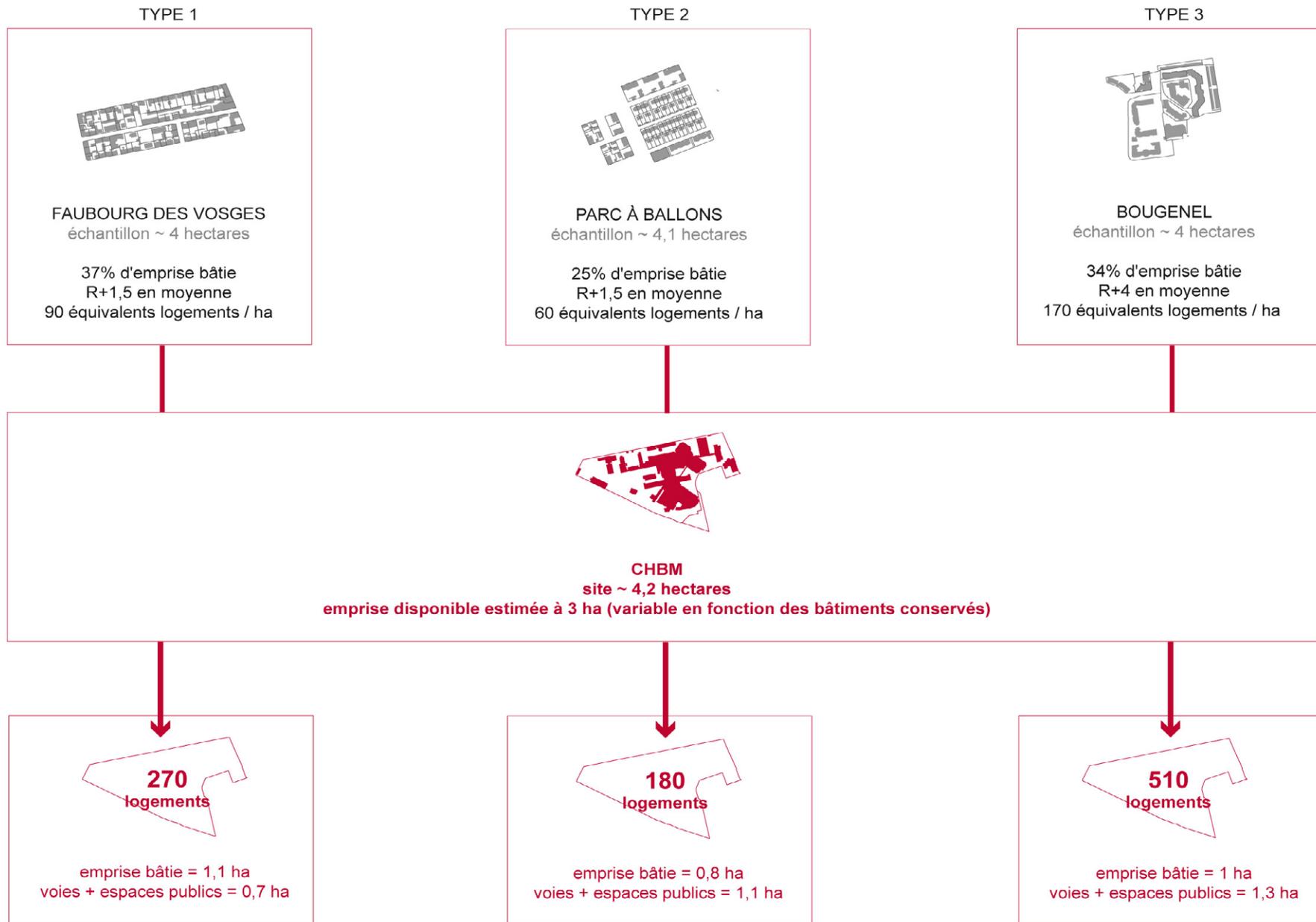
On proposera d'y investir en premier lieu par la **fonction résidentielle**, selon des formes et une typologie qui restent à identifier. Cette orientation correspond à trois objectifs de la ville :

- renouveler son attractivité résidentielle ;
- s'inscrire dans la modernité par une opération de référence ;
- entrer en harmonie avec les îlots voisins, eux-mêmes à prendre en compte pour une action de requalification.

Concernant d'**autres activités**, il est clair que la place existe pour des services qui doivent trouver leur équilibre sur le marché général de l'immobilier d'entreprise. On doit tenir compte dans ce domaine d'une appétence historique qui favorisera des activités en lien avec la santé de proximité et de rayonnement départemental.

Parmi d'autres fonctions possibles sur le site, un ou plusieurs **équipements** pourraient trouver leur place (stratégie de situation géographique, d'accès et facilité de stationnement à proximité...). On veillera toutefois à apprécier l'opportunité d'équipements par rapport à l'offre existante.

Il convient également de considérer l'**espace public** en tant qu'élément de programme à part entière (non comme 'résidu' des opérations bâties). Ceci d'autant plus qu'excepté le square Lechten, les espaces publics existants à proximité, aussi vastes soient-ils (places de la Résistance, du général Meyer, Y. Rabin), sont avant tout des parkings ou des carrefours.



Capacité théorique

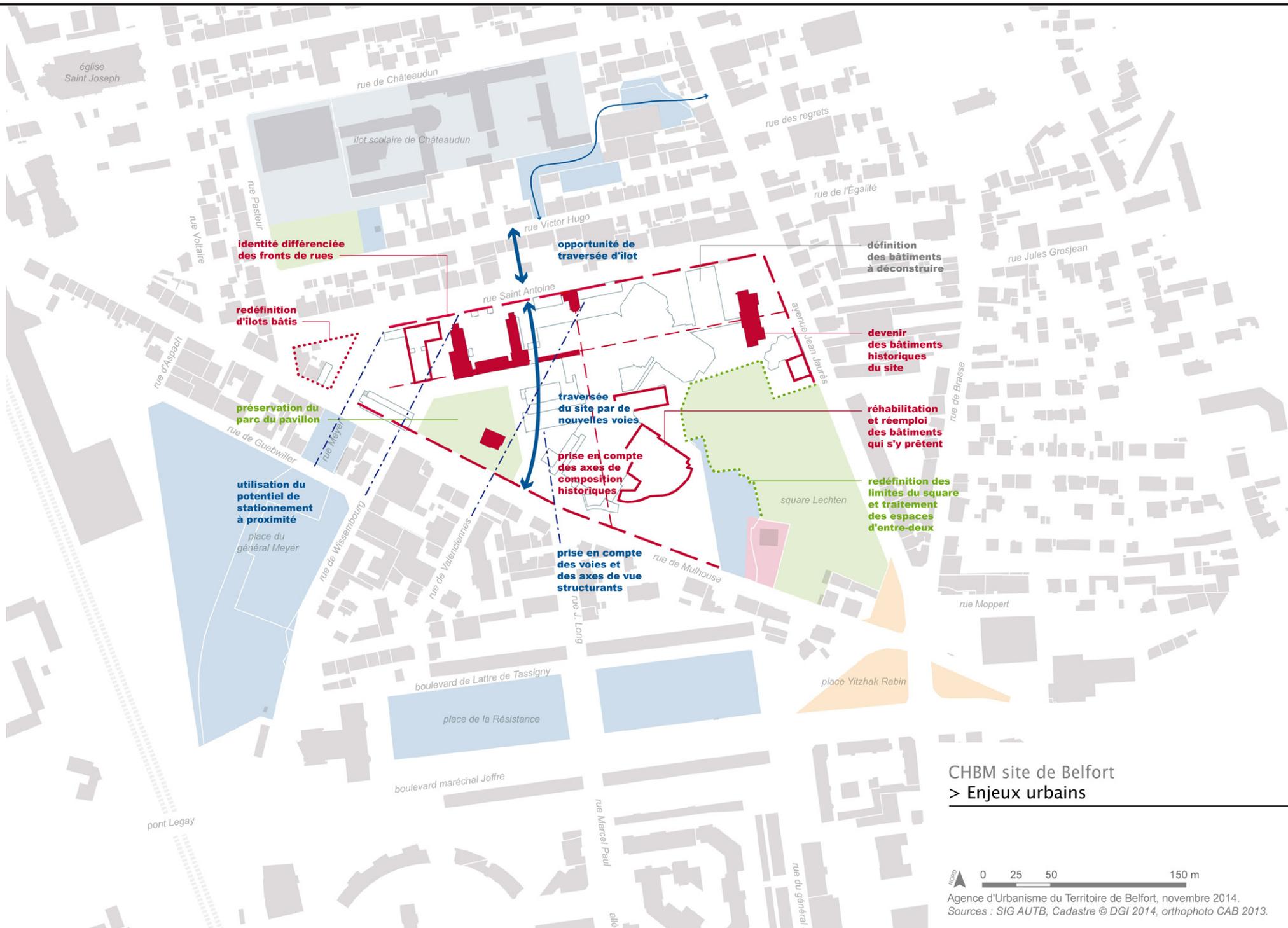
Afin de cerner rapidement le potentiel d'un programme neuf sur le site, l'exercice de comparaison suivant permet d'exprimer une capacité en équivalents-logements (dans l'hypothèse théorique d'une vocation exclusivement résidentielle).

En rapportant différents types résidentiels belfortains* à l'emprise moyenne disponible après démolitions (estimée à 3 hectares), on constate ainsi que la capacité du site pour des opérations neuves varie de 180 à 510 logements.

Parallèlement à l'approche quantitative du programme nouveau qui s'inscrira en lieu et place de l'hôpital, il est important de rappeler que le site ne sera potentiellement pas vierge de toute construction. En effet, selon les contraintes, les besoins, les qualités existantes parmi les bâtiments actuels, certains seront certainement conservés.

Le projet urbain devra ainsi tenir compte des éléments en présence, non seulement pour affiner la capacité théorique en programme neuf, mais aussi pour réussir une cohabitation intelligente.

* Source : étude *Formes urbaines et densités comparées : atlas des tissus urbains résidentiels de Belfort* (AUTB, 2013).



CHBM site de Belfort
> Enjeux urbains

0 25 50 150 m
Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, novembre 2014.
Sources : SIG AUTB, Cadastre © DGI 2014, orthophoto CAB 2013.

Les enjeux urbains de la nouvelle identité du site

- Expertiser et définir quels bâtiments actuels du site peuvent être réemployés (moyennant adaptation ou réhabilitation), notamment en raison de leur valeur patrimoniale ou historique.
- Préserver le parc accompagnant le pavillon de direction ; il garantit la valeur architecturale du bâtiment, souligne l'identité du faubourg et assure le rapport avec les futures constructions présumées du site.
- Redéfinir les limites actuelles du site hospitalier qui sont occupées (pointe bâtie à l'Ouest) et les limites avec le square Lechten à l'Est. Concernant ce dernier, saisir l'opportunité de l'ouvrir sur l'intérieur du site, voire de l'agrandir pour participer au programme du projet urbain.
- Définir l'identité des nouveaux fronts de rue, et les différencier en fonction de l'ambiance des trois rues délimitant le site. Penser à ce qui sera vu dans l'axe des rues existantes (rues Meyer, de Wissembourg, de Valenciennes, James Long).
- Créer une voirie nouvelle, apte à desservir le programme du site et à redéfinir le gabarit de l'actuel 'super-îlot' urbain. Cette nouvelle voirie recherchera une logique de traversée et de continuité de parcours dans le quartier, plutôt que de dessertes en impasses.
- En ce sens prendre en compte le potentiel des axes viaires alentour, tant pour la desserte que pour la composition du site, ou encore les vues organisées (la ville est plus facile à vivre quand on comprend visuellement l'espace et les circulations).
- Saisir toute opportunité de traverser (par une voie circulaire ou une liaison piétonne) l'îlot délimité par les rues Victor Hugo et Saint-Antoine.
- S'appuyer sur le grand potentiel existant de stationnement en périphérie du site.

La réutilisation du bâti existant, un enjeu pour la ville de demain

La ville ne cesse de se régénérer sur la base d'additions successives, de mutations ponctuelles et de substitutions progressives.

Il n'est pas toujours judicieux ni même nécessaire de tout démolir pour reconstruire. Réussir le renouvellement demande aussi de s'appuyer sur la logique et les lignes de force d'un site, et sur la trame et les volumes des bâtiments 'déjà là'.

La transformation, la reconversion et le réemploi de certains bâtiments peuvent modifier profondément la perception d'un quartier vieillissant ou d'un site obsolète, et en raviver les qualités singulières. Il ne s'agit pas de figer l'existant, mais de donner une nouvelle vie à des architectures de qualité, voire parfois à des constructions bien plus banales.

Les vies successives de l'immeuble Cap44 à Nantes



© Atlantic challenge 2014

Église transformée en marché couvert (Sarlat), ancienne prison devenue médiathèque (Coulommiers), garage rénové en bureaux (Paris), chapelle accueillant une salle de spectacle (Bègles), marché couvert reconverti en espace associatif (Bordeaux), usine recyclée en école (Blois)...

De nombreux projets, petits ou grands, témoignent partout de la pertinence de cette logique de réutilisation.

L'essentiel est de se donner le temps de repérer les potentialités d'un lieu, et surtout celui de bâtir un programme solide, sachant que la viabilité économique de ce type d'opération est centrale.

Les impératifs de soutenabilité et de durabilité s'appliquent aussi à l'urbanisme. En la matière, peut être dit 'durable' ce qui est transformable.

À l'encontre de la 'rénovation bulldozer' consistant à tourner la page d'une époque révolue en faisant table rase d'un site, de son histoire et de son originalité, le parti du 'recyclage urbain' contribue à une nouvelle image de la ville, plus respectueuse du temps long.

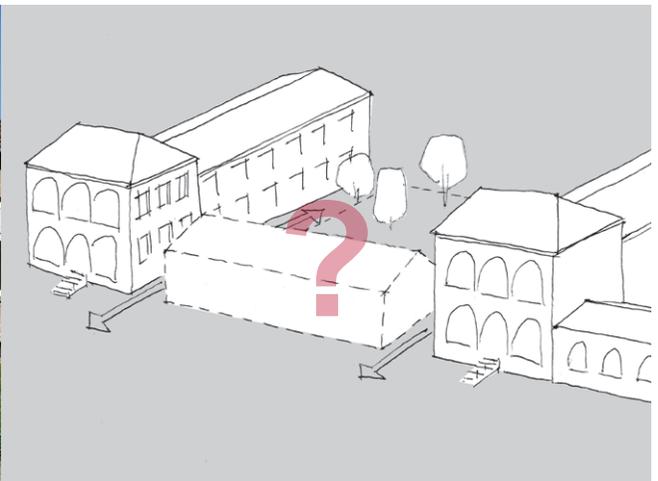
L'hôpital de Belfort vers 1905...



... aujourd'hui...



... et demain ?



Cartes postales issues du fonds Mayer, Archives départementales CG 90 / photo et croquis AUTB

La nécessité d'une conception urbaine directrice

Le site occupe un espace foncier qui contient de bonnes potentialités, ouvertes sur des choix multiples, qu'il faut donc piloter avec un schéma et des principes d'aménagement.

Quelle que soit l'option retenue pour les réhabilitations, démolitions et nouvelles constructions, l'ensemble doit être convenablement inséré dans son contexte urbain, cohérent dans sa logique d'organisation, rénové dans sa desserte, unifié par une trame d'espaces publics, etc.

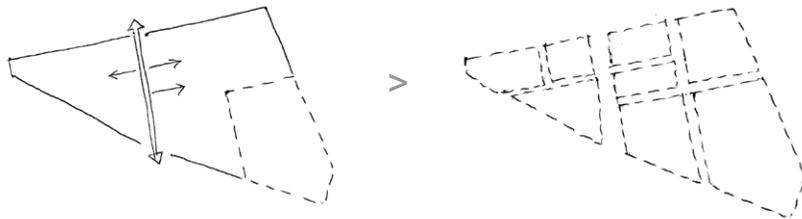
C'est l'importance de cette dimension d'ensemble que traduisent les schémas organisationnels alternatifs ci-dessous.

Les premiers principes d'aménagement esquissés ici sont naturellement donnés à titre indicatif.

Le moment venu, c'est-à-dire une fois les orientations fondamentales affirmées, il reviendra à une mission de conception urbaine, selon des modalités restant à définir, d'incarner ces attentes par un véritable projet.

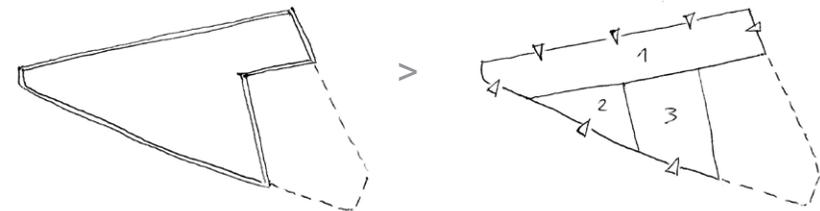
A

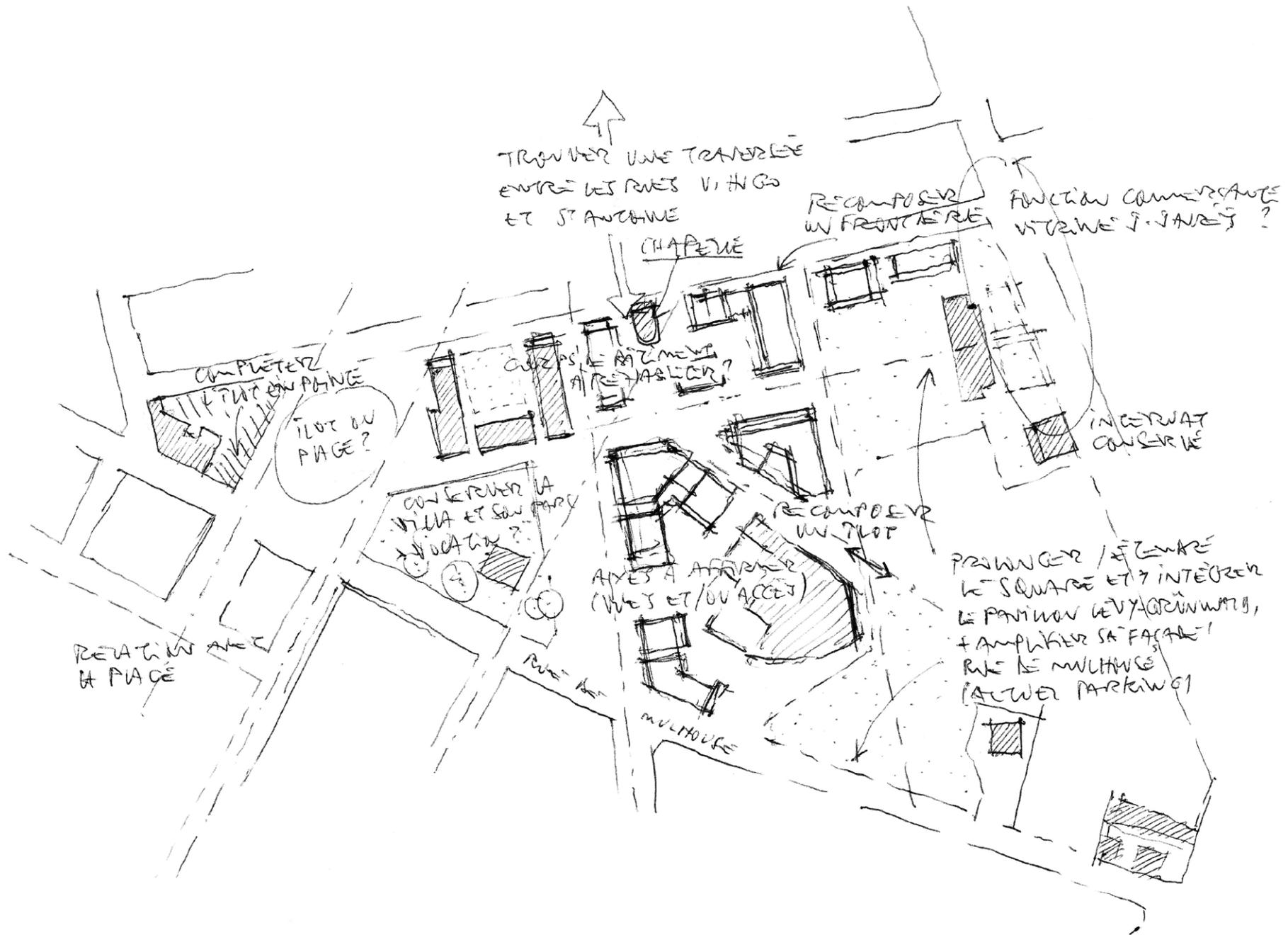
*Tracé de nouvelles voies et desserte interne
Définition d'îlots urbains*



B

*Emprise unique conservée
Partition fonctionnelle
Accès par les voies existantes*





Guide opérationnel

Pour choisir une procédure, il convient au préalable d'appréhender au mieux le niveau d'ambition du projet et de vérifier ce qu'il est possible de faire, au besoin à l'aide d'études préalables (I) :

- Approche réglementaire, quel est le droit des sols applicable ? (vu précédemment)
- Approche environnementale, une étude d'impact est-elle nécessaire (A) ?
- Approche foncière : une déclaration d'utilité publique (DUP) est-elle nécessaire (C) ?

Quant au contenu de l'opération, il convient, avant d'engager la phase opérationnelle (II), de connaître :

- la nature et la taille des équipements publics à réaliser, car ils permettent de comparer les avantages et inconvénients des différents outils de financement (combinaisons possibles) ;
- le niveau d'exigence du programme : création de logements sociaux, démarche éco-quartier..., éléments d'un projet urbain que l'on peut difficilement encadrer par le règlement du PLU, donc peu de moyens d'en assurer la mise en œuvre par une procédure de lotissement...

Enfin, la conception du projet nécessite la passation d'un marché ; le choix de la procédure divergeant selon qu'un programme ait ou non été défini préalablement (III).

I- Études préalables au lancement de l'opération

A-L'étude d'impact

Elle est obligatoire dans le cas de la zone d'aménagement concerté (ZAC) puisque cette étude est une pièce constitutive du dossier de création.

Les autres opérations d'aménagement sont soumises à étude d'impact soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas, en fonction des critères définis à l'article R.122-2 du code de l'environnement, dans les cas précisés dans le tableau ci-dessous.

À noter que la procédure d'examen au cas par cas vise à imposer une étude d'impact uniquement lorsqu'elle est jugée nécessaire par l'autorité environnementale.

Cette décision se fait à partir de l'analyse des caractéristiques du projet, de sa localisation et de ses impacts potentiels sur l'environnement ou la santé.

CATÉGORIES D'AMÉNAGEMENTS, d'ouvrages et de travaux	PROJETS soumis à étude d'impact	PROJETS soumis à la procédure de « cas par cas » en application de l'annexe III de la directive 85/337/ CE
Permis d'aménager et lotissements situés sur le territoire d'une commune dotée à la date du dépôt de la demande d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération.	Travaux, constructions et aménagements réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une SHON supérieure ou égale à 40 000 mètres carrés ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure à 10 hectares.	Travaux, constructions ou aménagements réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération : soit crée une SHON supérieure ou égale à 10 000 mètres carrés et inférieure à 40 000 mètres carrés et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, soit couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 hectares et inférieure à 10 hectares et dont la SHON créée est inférieure à 40 000 mètres carrés.

B-La maîtrise foncière

Contrairement au lotissement, la maîtrise foncière n'est pas un préalable nécessaire à la création d'une ZAC.

À compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, les propriétaires des terrains compris dans cette zone peuvent mettre en demeure la collectivité publique qui a pris l'initiative de la création de la zone, de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 230-1 du code de l'urbanisme (procédure du droit de délaissement).

La création d'une ZAC ne donne pas droit à exproprier et n'implique pas nécessairement une expropriation.

Toutefois, dès lors que la réalisation d'une ZAC est justifiée par l'utilité publique, le projet de ZAC peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP), qui portera de facto sur son périmètre, et ce, que les biens nécessaires fassent l'objet d'une expropriation ou non.

Cette prérogative de puissance publique résulte du caractère d'utilité publique de l'opération et de la nécessité d'acquérir des immeubles ou des droits réels immobiliers, lorsqu'il n'a pas été possible de les acquérir à l'amiable.

Il est considéré comme acquis que la ville de Belfort se porte candidate au rachat du site dont le CHBM est unique propriétaire.

II- La phase opérationnelle

La collectivité peut :

- réaliser l'opération d'aménagement (sous forme de ZAC ou d'un lotissement communal) ;
- autoriser la réalisation de l'opération et la soumettre à des participations financières.

A-Les outils de l'aménagement opérationnel

1- La ZAC, au service d'un projet urbain

C'est une procédure qui permet à des personnes publiques de réaliser, ou de faire réaliser, l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder (ou de les concéder) par la suite à des utilisateurs publics ou privés.

La ZAC peut être également utilisée pour transformer le tissu urbain existant ; dans ce cas, la légalité de la création de la ZAC sera subordonnée à la réalisation dans la zone d'équipements significatifs et d'opérations de démolition-construction.

Une ZAC relève toujours de l'initiative publique : procédure volontariste.

Elle peut être réalisée en régie directe ou par concession d'aménagement.

Dans les deux cas, il revient à la collectivité de réaliser les études préalables.

La ZAC est l'outil privilégié pour des opérations complexes, ou d'une certaine taille.

Elle permet de constituer le cadre général d'une opération qui accueillera, par la suite, plusieurs opérations ponctuelles (permis de construire, lotissements...).

La ZAC conduit à une réflexion sur les équipements publics (infrastructure et superstructure) qu'il conviendra de réaliser ou de renforcer.

Le Programme des Equipements Publics (PEP) est une pièce obligatoire du dossier de réalisation.

Un régime de participation spécifique est établi pour le financement de ces équipements nécessaires aux futurs utilisateurs de l'opération.

Le périmètre et le programme de la zone d'aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal.

Une même zone d'aménagement concerté peut être créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts (ZAC multi-sites).

2- Le lotissement¹, au service d'une opération « plus ponctuelle »

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière² ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. Le lotisseur peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées.

C'est une procédure d'aménagement et de division foncière de terrains équipés.

- La maîtrise d'ouvrage de l'opération de lotissement peut être :
 - publique : la collectivité réalise (ou confie la réalisation) des aménagements. Condition : elle dispose de la maîtrise foncière ;
 - privée : la collectivité ne maîtrise pas la démarche d'urbanisme, elle est encadrée par le règlement du PLU.

La demande de lotissement peut être présentée par un ou par plusieurs propriétaires (qui peuvent être représentés par un mandataire).

- La portée juridique du lotissement : deux pièces qui restent facultatives

Le règlement d'urbanisme

Ce sont les règles de droit public.

Elles sont approuvées par l'autorité administrative.

Caducité : 10 ans, puis application du PLU (sauf demande des propriétaires)

Le cahier des charges (vente avec charge)

Élément de droit privé qui régit les relations entre les co-lotis.

Ce document est annexé à l'acte de vente et s'impose aux acquéreurs successifs.

Son contenu est contractuel, à la libre appréciation du lotisseur.

- Le régime d'autorisation :
 - Lotissement soumis à permis d'aménager :
Opération de plus d'un lot, avec création de voies ou espaces communs, et/ou opération située dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé.
 - Lotissement soumis à déclaration préalable :
Quel que soit le nombre de lots, dès lors que le lotissement ne crée pas de voies et d'espaces collectifs.

L'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis d'aménager) ne concerne que la division et l'équipement du terrain. Elle ne vaut pas permis de construire.

Les acquéreurs ou attributaires de lots doivent donc obtenir eux-mêmes le permis de construire sur leur lot.

1/ Article L.442-1 et suivants du code de l'urbanisme

2/ Depuis la réforme du 1er octobre 2007, le détachement d'un seul lot d'un terrain est un lotissement.

ZAC ou lotissement, quelle procédure choisir ?

La zone d'aménagement concerté - ZAC-		Le lotissement - Permis d'aménager (PA) ou Déclaration préalable (DP)
Aménager un nouveau quartier	Objectif	Diviser une propriété pour produire des terrains à bâtir
Toujours une personne publique	Maîtrise d'ouvrage	Personne publique ou privée
Opération d'une certaine envergure ayant un impact au niveau d'un quartier	Taille de l'opération	Toute taille
Concerné tous les types de zonage du PLU. La réflexion « amont » permet d'asseoir de nouvelles règles d'urbanisme à introduire dans le PLU par modification ou révision.	Zonage - PLU	Obligatoirement en secteur U ou AU. Le PLU est le document de référence, complété ou non par un règlement lié au permis d'aménager qui peut être plus rigoureux.
Composition d'un nouveau quartier au sein d'un territoire. Projet réfléchi car études de faisabilité engagées par la collectivité avant de créer la ZAC (analyse économique, sociale, opérationnelle et foncière) + étude d'impact liée au dossier de création de la ZAC Intégration des démarches liées au développement durable. Transparence dans l'aménagement grâce à la concertation avec la population (article L. 300-2 du code de l'urbanisme).	Réflexions pré-opérationnelles	Souvent, successions de permis d'aménager ou permis de construire groupés sans grande cohérence entre les opérations. Enquête publique au titre de l'article L.123-2 du code de l'environnement Pas de concertation.
Pas de maîtrise foncière nécessaire pour mener l'opération. Capacité de l'aménageur à exproprier (commune, SEM...) par DUP (déclaration d'utilité publique). Droit de délaissement dès le dossier de création approuvé. Partages foncier et financier souvent assurés par l'aménageur.	Maîtrise du foncier	Autorisation de lotir si le demandeur dispose de la totalité du foncier (en propriété ou compromis de vente). Permis d'aménager au hasard des transactions immobilières. Urbanisation plus ou moins rapide suivant la nature du parcellaire.
Possibilité d'activer le sursis à statuer dès la prise en considération du projet	Sursis à statuer	Sans objet.

Cohérence d'ensemble, densité, qualité des espaces publics.	Parti d'aménagement	Gestion moins économe de l'espace. Espaces publics morcelés, résiduels, sans fonction affirmée.
Outil permettant la maîtrise d'une certaine mixité des populations : accession à la propriété, locatif, habitat intermédiaire. Mixité des formes urbaines.	Mixité de l'habitat	Peu de maîtrise sur les programmes immobiliers envisagés. Tributaires des tendances du marché : essentiellement résidentiel.
Dimensionnement et localisation étudiés de manière globale à l'échelle du quartier. Équipements publics et de superstructures souvent réalisés par l'aménageur qui répercutera le coût auprès des candidats à lotir ou à construire.	Équipements publics	Généralement limités à la voirie et aux espaces verts Problèmes de localisation et de financement lorsque l'aménagement du secteur nécessite la réalisation d'équipements plus complexes (gestion des eaux pluviales).
Commercialisation possible avant réalisation des équipements publics car inscrits dans concession d'aménagement.	Commercialisation et équipements publics	Équipements publics à réaliser avant commercialisation des lots.
Mise sur le marché définie en accord avec la collectivité et inscrite dans la concession d'aménagement et le cahier des charges de cession de terrain.	Rythme de commercialisation	Laisser à l'appréciation du promoteur. Aucune maîtrise communale.
Possibilité d'exonération de la taxe d'aménagement (TA). Mise en place d'une participation de l'aménageur au financement des équipements publics de la ZAC. Signature d'une convention au titre de l'article L.311-4 (hypothèse des « ZAC à maîtrise partielle »)	Taxes et participations	La taxe d'aménagement s'applique sauf si signature d'une convention de projet urbain partenarial (PUP).
Le financement de la ZAC repose sur un équilibre prévisionnel entre des dépenses et des recettes, dont le risque est porté par l'aménageur sur la durée de l'opération. Financements des équipements publics à la hauteur des besoins engendrés par les seuls nouveaux habitants de la ZAC	Bilan financier	Bénéfice dégagé au profit de l'aménageur promoteur.

B-Les outils de financement

1- La taxe d'aménagement (TA)

Elle remplace la taxe locale d'équipement (TLE).

Les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature, soumises à un régime d'autorisation en vertu du code de l'urbanisme, donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement.

Le taux de la part communale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

Exonération de la TA en ZAC :

Les constructions et aménagements, réalisés dans les zones d'aménagement concerté (ZAC) autres que de rénovation urbaine, peuvent être exonérés de la TA à condition que soit pris en charge par l'aménageur ou le constructeur au moins le coût des équipements publics suivants :

- les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone ;
- les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone.

En cas de suppression de la ZAC, c'est-à-dire en cas d'achèvement de celle-ci, le rétablissement de la TA étant de plein droit, le taux devra être fixé avant le 30 novembre pour une application de la taxe au 1er janvier.

La ville peut aussi renoncer à sa part de taxe d'aménagement dans le cadre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) ou en signant une convention de projet urbain partenarial prévue à l'article L. 332-11-3.

2- Le projet urbain partenarial (PUP)

Le projet urbain partenarial, créé par l'article 43 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, est une nouvelle forme de participation au financement des équipements publics. Il est mentionné aux articles L. 332-11-3 et suivants du code de l'urbanisme ainsi qu'aux articles R. 332-25-1 et suivants du même code.

Ce nouveau dispositif est un outil financier qui permet, en dehors d'une ZAC, l'apport de participations à des équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement. Le PUP repose sur une initiative privée pour réaliser une opération privée qui peut cependant avoir un enjeu et un intérêt communal. Il ne s'apparente en rien à une concession d'aménagement et ne nécessite donc pas une mise en concurrence préalable.

Le PUP permet aux propriétaires fonciers, aux aménageurs à l'initiative du projet et à la collectivité locale compétente en matière de PLU de négocier de manière souple et libre la prise en charge par les acteurs privés du projet, de tout ou partie des équipements publics rendus nécessaires par l'opération d'aménagement. En retour, la collectivité s'engage à réaliser les travaux dans le délai spécifié dans une convention.

L'initiative du PUP :

Le PUP ne peut être instauré que dans les zones U et AU du PLU.

L'initiative de la convention appartient aussi bien au propriétaire foncier, au constructeur ou à l'aménageur, public ou privé. Les sociétés d'économie mixte (SEM) ou les collectivités locales peuvent être également à l'origine de cette convention.

Le propriétaire, constructeur ou aménageur propose la signature d'une telle convention si son projet nécessite la réalisation d'équipements publics difficiles à financer a posteriori par la seule taxe d'aménagement (TA) et si cette convention peut faire avancer plus rapidement son projet.

Pour la collectivité (commune ou EPCI disposant d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu), l'intérêt principal est de percevoir une somme supérieure à celle qui résulterait de la seule TA et, surtout, de prévoir des modalités de financement échelonnées.

La proposition de convention et les négociations se feront presque toujours en amont du dépôt de la demande d'autorisation de construire : le PUP est essentiellement un outil de préfinancement des équipements publics. Mais rien n'empêche que le PUP soit négocié après le dépôt de la demande d'autorisation, lors de l'instruction.

Exonération de la TA dans le cadre du PUP :

L'exonération de la taxe d'aménagement est obligatoire et la loi encadre sa durée à dix ans maximum. Toutefois, le législateur n'a pas entendu fixer sa durée minimale. Il a souhaité laisser le soin aux partenaires de le faire en fonction des différentes situations rencontrées.

La convention de PUP doit, en effet, rester un outil souple et négociable, ce qui est sa vocation première.

Une durée d'exonération de TA trop courte pourrait être perçue comme pénalisant les futurs constructeurs qui devront payer, d'une part la participation PUP par le biais de la charge foncière, et d'autre part, la part communale de la TA lors de la construction.

Aussi, dans le cas d'opérations d'aménagement, la durée d'exonération doit être examinée et négociée entre la collectivité et l'aménageur, en fonction des équipements financés par la convention PUP afin de ne pas pénaliser les futurs constructeurs.

L'exonération de la taxe d'aménagement a pour point de départ la date de l'affichage de la mention de la signature de la convention, affichage réalisé en mairie.

Contrairement à la convention en ZAC, la convention de projet urbain partenarial n'est pas une pièce obligatoire du dossier de demande de permis.

D'autre part, aucun montant de participation n'est à prescrire dans l'arrêté : le fait générateur de la participation étant la signature de la convention.

III- La conception du projet : définition et moyens de mise en œuvre d'un programme

Deux hypothèses peuvent se présenter selon que la commune est ou non en mesure d'établir préalablement un programme :

1- La procédure de dialogue compétitif

Si la personne publique n'est pas en mesure d'établir seule les moyens techniques de répondre à son besoin ou le montage juridique ou financier de son projet, elle peut avoir recours à une procédure dite de dialogue compétitif.

Dans ce cas, elle sélectionne un certain nombre de candidats et procède à plusieurs phases de dialogue avec eux avant de pouvoir démarrer la phase de choix.

La procédure de dialogue compétitif est une procédure dans laquelle le pouvoir adjudicateur conduit un dialogue avec les candidats admis à y participer en vue de définir ou de développer une ou plusieurs solutions de nature à répondre à ses besoins et sur la base de laquelle ou desquelles les participants au dialogue seront invités à remettre une offre.

Le recours à la procédure de dialogue compétitif est possible lorsqu'un marché public est considéré comme complexe, c'est-à-dire lorsque l'une au moins des conditions suivantes est remplie :

- 1° Le pouvoir adjudicateur n'est objectivement pas en mesure de définir seul et à l'avance les moyens techniques pouvant répondre à ses besoins ;
- 2° Le pouvoir adjudicateur n'est objectivement pas en mesure d'établir le montage juridique ou financier d'un projet.

2- La procédure du concours

L'organisation d'un concours d'architecture se fait à partir d'un programme défini préalablement par le maître d'ouvrage.

Le concours apporte au maître d'ouvrage la possibilité de choisir entre plusieurs projets.

Il y a obligation de rémunérer le travail réalisé.

Le principe d'indemnisation des concours est inscrit dans l'article 74 du code des marchés publics dans les termes suivants :

“Les candidats ayant remis des prestations conformes au règlement du concours bénéficient d'une prime. L'avis d'appel public à la concurrence indique le montant de cette prime. Le montant de la prime attribuée à chaque candidat est égal au prix estimé des études à effectuer par les candidats telles que définies dans l'avis d'appel public à la concurrence et précisées dans le règlement du concours, affecté d'un abattement au plus égal à 20 %.

La rémunération du marché de maîtrise d'œuvre tient compte de la prime reçue pour sa participation au concours par le candidat attributaire”.

Afin de rendre une prestation de bonne qualité, un délai, au minimum de deux mois et au maximum de trois mois, est nécessaire pour des constructions publiques de taille moyenne. D'autant qu'il convient d'intégrer dans celui-ci le processus de questions-réponses organisé par le maître d'ouvrage. Ainsi, le délai réglementaire de 40 jours ne devient qu'exceptionnellement compatible avec la nature de l'opération à traiter.

Pratiques du renouvellement urbain : exemples de reconversion d'anciens sites hospitaliers

Vesoul Site Site Paul Morel

Superficie 5,5 ha

Avancement :
Démolitions réalisées en 2013
Travaux de réseaux (2014) et espaces publics (2015)

Fonctions nouvelles :

- Accueil résidentiel (190 logements locatifs et en accession)
- Maison médicale
- Crèche
- Résidence pour séniors
- Parc public



Photo et plan DR

Lyon

Ancien hôpital Debrousse

Superficie 3,7 ha

Avancement :
En cours de réalisation

Fonctions nouvelles :

- Accueil résidentiel
7 immeubles neufs pour 179 logements dont sociaux
(54 logements dans monument historique réhabilité)



Photo et vue DR

Annecy

Site des Tresums

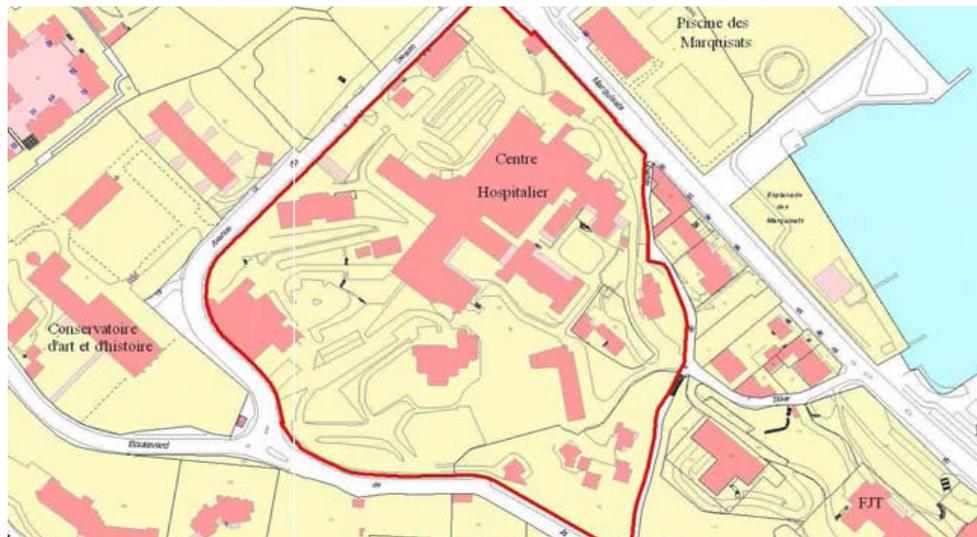
Superficie 6 ha

Avancement :
Réflexion dès début 2000
Acquisition oct 2012 par le Crédit Agricole Immobilier
en cours réalisation en depuis 2013 (démolitions)

Architecte : Portzamparc

Fonctions nouvelles :

- Accueil résidentiel (632 logements dont 152 sociaux)
- Ehpad (109 chambres)
- Hôtel (110 chambres)
- Parc (2 ha)



Plan et vue DR

Metz

Ancien hôpital Bon Secours

Superficie 4,8 ha (périmètre d'étude)

Avancement :

Projet en cours

Urbaniste choisi en 2014 - Y. Lion (dialogue compétitif)

Aboutissement du projet prévu pour 2018

Fonctions nouvelles :

- Accueil résidentiel (350 logements)
- Mairie de quartier
- Bureaux
- Établissement scolaire et plateau sportif
- Restaurant
- Espaces publics et jardins



Photo et montage DR

Versailles

Ancien hôpital Richaud

Superficie 2,8 ha

Avancement :

Racheté en 2009 par la mairie,
puis cédé à Norbert Dentressangle Initiatives
En cours de réalisation

Fonctions nouvelles :

- Accueil résidentiel (330 logements dont 176 en accession, 82 sociaux, et 72 réhabilités dans la partie monument historique)
- Résidence étudiante
- Crèche
- Bureaux
- Commerces
- Centre culturel municipal
- Jardins publics



Carte postale et vue DR

