

VILLE DE BELFORT

PLAN LOCAL D'URBANISME



TITRE IV.1.b. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

Annexe 2.2. : Inventaire des ensembles urbains protégés


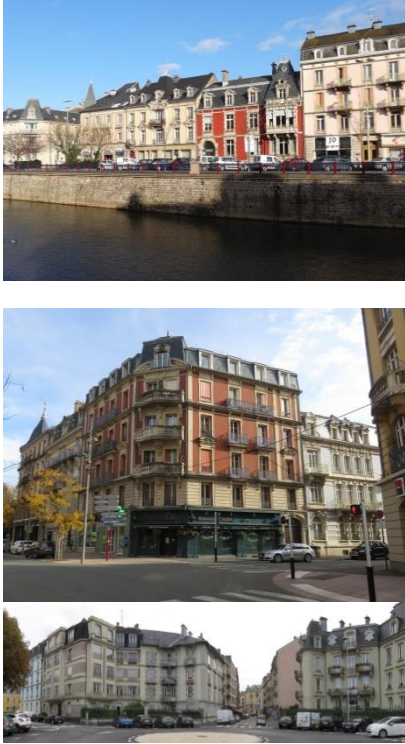


PLU APPROUVÉ
PAR DÉLIBÉRATION EN DATE DU 10 FÉVRIER 2021

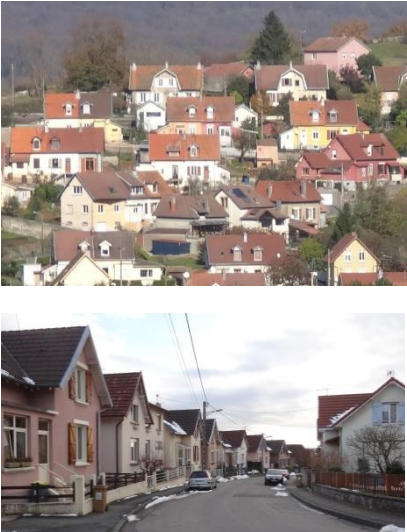


N°	quartier	Dénomination de l'ensemble	Plan de situation	Photo	Motivation - intérêt
E1	Vieille-ville	Pentagone de Vauban			<p>Ensemble urbain de la Vieille-ville dont l'urbanisation est inscrite à l'intérieur du pentagone que dressent les fortifications de Vauban et ses tours 27, 41 et 46. Initialement, la Vieille-ville se limitait, à l'ouest, à la Porte de France (détruite en 1881), autrement dit inscrite dans un pentagone plus petit excluant la place de la République.</p> <p>Composé d'abords de bâtiments* anciens formant de petits îlots urbains séparés de rues étroites, avec la place d'armes et la cathédrale St Christophe en son cœur, cet ensemble comporte désormais quelques bâtiments* récents qui sont venus remplacer ceux trop abîmés par le temps ou les dégâts des guerres.</p> <p>Entre bâtiments* reconstruits et nombreuses réhabilitations, l'ensemble conserve un caractère patrimonial et touristique certain. Malgré des architecture variées, de modestes à bourgeoises, certaines caractéristiques définissent l'ambiance des rues : voies étroites, façades* à l'alignement*, toitures* à pentes prononcées avec deux voire trois niveaux de combles* avec lucarnes*, dans l'esprit alsacien, pierre de taille et grès des Vosges en plus ou moins grande proportion pour chaque façade*.</p>



* les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

N°	quartier	Dénomination de l'ensemble	Plan de situation	Photo	Motivation - intérêt
E2	Centre-ville	Quartier Carnot			<p>Ensemble construit entre 1901 à 1910 en extension au centre-ville et à la Vieille-ville, alors appelé « Quartier neuf », selon une composition et des bâtiments* néo-haussmanniens voulus par les élus de l'époque après avoir dérasé une partie des fortifications de Vauban, afin de répondre à l'accueil de nombre d'immigrés alsaciens arrivant à Belfort pour rester français après l'annexion de l'Alsace et de la Lorraine par l'Allemagne en 1871.</p> <p>Le quartier est composé essentiellement d'immeubles et de maisons de ville, de rares villas*, d'équipements publics, d'un square, et du jardin de la Préfecture qui équivaut à un îlot du quartier, non bâti. Le quartier répond à une organisation géométrique en plan masse, structurée par trois voies en patte d'oie qui convergent vers le centre de la place de la République. Les bâtiments* sont presque tous très architecturés et riches d'ornements de façade*, habillés de balcons* en fer forgé ou à balustrades*, et érigés à l'alignement*. Le quartier présente ainsi notamment une façade* urbaine bourgeoise sur les quais, une autre en écho aux équipements de la place de la République, tandis que le boulevard Carnot incarne l'aspect haussmannien le plus marqué de Belfort par son gabarit de voie, ses façades* homogènes et la richesse architecturale des toitures*.</p> <p>Bien que le quartier a quelque peu perdu de sa richesse initiale au cours d'incidents historiques (incendie, guerres) avec la transformation de toiture* ou la reconstruction par des bâtiments* modernes par exemple, l'ensemble conserve l'essentiel de ses caractéristiques urbaines et de ses façades* urbaines d'apparats.</p>





* les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

N°	quartier	Dénomination de l'ensemble	Plan de situation	Photo	Motivation - intérêt
E3	Miotte-Forges	Cité-jardin de la Miotte			<p>Quartier érigé en deux phases successives en 1924 et en 1929 par l'architecte Charles Emond, commandées par l'Office HLM nouvellement créé. L'ensemble comporte 84 logements sur 3,5 ha construits sur le versant Sud de la Miotte apportant une grande visibilité. Maisons ouvrières R+1 ou R+combles*, isolées ou jumelées (deux modèles différents), toutes construites en alignement de fait* avec un léger recul* par rapport à la voie. De nombreuses baies* ont conservé leurs volets* battants en bois.</p> <p>On observe plusieurs transformations ou extensions, mais perdurent la silhouette générale du quartier (implantation, dessin des toits dans la pente) et l'ordonnement des éléments de façades* permettant de lire le jumelage des maisons.</p> <p>Les parcelles sont de taille modeste (environ 350 à 400 m²). Clôtures* basses sur rue (murets, petites clôtures* ajourées, complétées ou non d'une haie basse).</p>



* les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

N°	quartier	Dénomination de l'ensemble	Plan de situation	Photo	Motivation - intérêt
E4	Pépinère	Cité-jardin de la Pépinère			<p>Quartier érigé de 1923 à 1936 sur les plans des architectes Paul Giroud et Eugène Lux.</p> <p>La Pépinère actuelle correspond à trois ensembles joints : la partie centrale symétrique par rapport à l'avenue Miellet, le secteur Nord de Bellevue et l'extension sud comportant notamment les immeubles HLM.</p> <p>L'ensemble urbain retenu s'intéresse au quartier composé de ses maisons individuelles, s'arrêtant à la rue Châteaubriand, soit près de 500 logements sur environ 28 ha. La partie Nord du quartier est en pente tandis que le restant est globalement plat.</p> <p>Maisons ouvrières R+1 ou R+combles*, isolées (plusieurs modèles) ou jumelées (quatre modèles différents), toutes construites en alignement de fait* avec un léger recul* par rapport à la voie.</p> <p>On observe plusieurs transformations ou extensions, mais perdurent l'ambiance paysagère générale de la rue par le bâti (implantation, gabarit*, clôtures* basses ajourées, encore beaucoup en ciment armé) et le végétal (haie doublant les clôtures*, présence visuelle des jardins, plantation d'arbres dans certaines rues) et l'ordonnement des éléments de façades* permettant de lire le jumelage des maisons.</p> <p>Les caractéristiques respectifs des différents modèles bâtis, malgré certaines évolutions, sont encore présents et se lisent aisément : volets* battants, demi-croupe* de toiture* et/ou bâtière de pignon* en façade* principale, bâtière retroussée, lucarnes* rampantes, baie* en plein cintre pour l'entrée, arc de décharge en brique apparente sur linteau* en pierre, ferme débordante décorative, parement* bois de certaines façades*...</p> <p>Les parcelles sont de taille modeste (environ 400 à 500 m²) avec garage en annexe* en fond de parcelle ou en extension latérale, et forte présence du jardin végétalisé/planté.</p>





* les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

N°	quartier	Dénomination de l'ensemble	Plan de situation	Photo	Motivation - intérêt
E5	Le Mont	Cité-jardin du Mont			<p>Quartier érigé de 1922 à 1935 sur les plans des architectes Paul Giroud, Eugène Lux, Charles Emond et Théo Moritz en plusieurs phases.</p> <p>L'ensemble retenu (18,6 ha) en englobe plusieurs mais pas l'intégralité.</p> <p>Maisons ouvrières R+1 ou R+combles*, avec une forte part de jumelées (trois modèles différents), et d'autres isolées (trois à quatre modèles), toutes construites en alignement de fait* avec un léger recul* par rapport à la voie.</p> <p>On observe plusieurs transformations ou extensions, mais perdurent l'ambiance générale de la rue (implantation, gabarit*, rythme et répétition des modèles bâtis, clôtures* basses ajourées doublées de haies) et les principales caractéristiques de composition architecturales des façades* et du volume bâti (lucarnes* pendantes, demi-croupe*, bâtière de pignon* en façade* principale, baie* en plein cintre pour l'entrée, meneau*, volets* battants en bois...</p> <p>Les parcelles sont de taille modeste et variable (de 250 à 500 m²) avec garage en annexe* en retrait* ou en extension latérale, et jardin à l'arrière de la maison.</p>
E6	Le Mont	Cité-jardin ouvrière Dollfus			<p>Quartier correspondant à deux des premières phases de la construction de la cité-jardin du Mont.</p> <p>Maisons ouvrières R+1 ou R+combles*, jumelées pour l'essentiel, mais aussi isolées ; toutes construites en alignement de fait* avec un léger recul* par rapport à la voie.</p> <p>Certaines transformations ou extensions bâties sont importantes, mais l'essentiel des caractéristiques du quartier sont préservées et à maintenir : clôtures* basses ajourées, alignement*, gabarit* bâti, lecture d'ensemble des façades* jumelées, lucarnes* pendantes, volets* battants, arc en brique apparente pour les linteaux*.</p> <p>Parcelles de taille modeste (300 à 350 m²) avec garage en annexe* en fond de parcelle ou en extension latérale, et jardin d'agrément à l'arrière de la maison.</p>



* les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

N°	quartier	Dénomination de l'ensemble	Plan de situation	Photo	Motivation - intérêt
E7	Fbg des Vosges	Cité alsacienne Alstom			<p>Ensemble urbain de 148 logements constitué de 30 maisons ouvrières construites dans les années 1923 à 1927 par l'entrepreneur belfortain Tournesac en tant qu'extension à la première cité alsacienne qui comportait 46 maisons ouvrières construites de 1880 à 1885 au nord de l'avenue André Koechlin. Ces premières maisons ont été démolies dans les années 1960 et remplacées par les immeubles collectifs de l'avenue d'Alsace.</p> <p>Les bâtiments* de la cité actuelle desservie par l'avenue de Lorraine sont tous R+1+c avec sous-sol, toiture* à deux pans avec demi-croupes*, mais déclinés selon trois modèles locatifs (2, 4 ou 6 logements par bâtiment*), et selon trois modèles architecturaux : petit volume, volume courant jumelé avec soit une travée* centrale avec lucarne* débordante autour de laquelle s'organisent deux entrées en façade* gouttereau, soit avec deux travées* à lucarnes* débordantes de part et d'autre de la travée* centrale qui regroupe deux entrées accolées. Une entrée supplémentaire est présente sur un pignon*. Chaque entrée est surmontée d'un auvent* couvert de tuiles, ou refermé en sas d'entrée.</p> <p>Les façades* sont composées avec symétrie et comportent quelques éléments d'ornement : volets* battants en bois conservés, encadrement des baies* en pierre, chaîne* d'angle en pierre taillée en bossage* au rez-de-chaussée et taillée en pilier décaissé à l'étage, arc de décharge en brique au-dessus des linteaux* du RdC, et fenêtre jumelée à meneau* au RdC sur un modèle.</p> <p>Les bâtiments* sont implantés avec régularité en milieu de parcelle, petit espace de jardin en pourtour, délimité par des clôtures* basses doublées de haie. Parcelles de 700 m² pour la majorité, 900 m² pour la plus grande, et 300 m² pour la plus petite (en raison de l'orientation de la rue de Roubaix au sud).</p> <p>La cité alsacienne présente une grande unité d'ensemble, renforcée par l'unité de traitement chromatique pour tous les bâtiments*.</p>


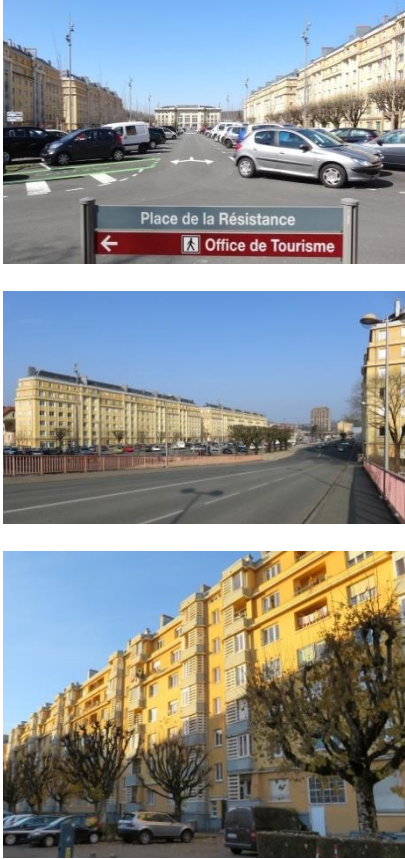
* les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

N°	quartier	Dénomination de l'ensemble	Plan de situation	Photo	Motivation - intérêt
E8	Fbg des Vosges	Villas de l'avenue d'Alsace			<p>Ensemble de 11 villas* bourgeoises patronales d'Alstom datant de 1880, R+1+c, 9 isolées et 2 jumelées en fin de rue.</p> <p>Chaque bâtiment* est construit contre une limite latérale, dégageant un espace pour l'accès au garage systématiquement construit en fond de parcelle, contre la limite latérale opposée.</p> <p>Hormis le bâti jumelé, les villas* alternent rigoureusement deux modèles bâtis similaires, tous en alignement* par rapport à leur propre modèle, soit selon deux lignes, l'une en léger retrait* de la voie au nord, l'autre selon un retrait* plus prononcé.</p> <p>Ensemble cohérent et rythmé par la régularité des gabarits* bâtis, de leur implantation sur la parcelle, leur architecture riche de détails décoratifs relativement simples, avec quelques variations d'un bâtiment* à l'autre, le tout avec un juste équilibre de quantité et de proportion. L'ensemble est de bonne qualité.</p> <p>Clôtures* basses ajourées complétée de haies. Le double alignement d'arbres de l'avenue renforce le caractère végétal et paysager de l'ensemble.</p> <p>Parcelles sensiblement de mêmes surfaces, ± 600 m², avec jardin au sud à l'arrière des villas*, non visible depuis l'avenue.</p>
E9	Belfort Nord	Ensemble collectif Dardel			<p>Ensemble d'immeubles construits en quatre phases durant les années 1950 sur la base des plans de 1949 de l'architecte Paul Oudard : 2, 3 et 4 étages au-dessus d'un rez-de-chaussée surélevé, implantés en boucle à l'alignement* le long de l'avenue Léon Dardel et délimitant un square en cœur d'îlot semi-ouvert dans l'intérieur de cette boucle.</p> <p>Architecture des immeubles simple mais homogène sans être monotone grâce à trois types bâtis légèrement différents : trois petits immeubles R+2 au nord-ouest de l'ensemble avec toiture* en pavillon retroussé, et combinaison des deux autres types accolés par deux des immeubles R+3 et R+4 avec la singularité de la travée* d'entrée en saillie* coiffée d'un pignon* en bâtière simple ou avec demi-croupe* pour les plus hauts. Toiture* en pavillon. Forte présence visuelle des cheminées maçonnées. Tous les immeubles ont des balcons* à garde-corps* plein sur la façade* opposée à la rue. Volets* brisés conservés.</p>





* les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

N°	quartier	Dénomination de l'ensemble	Plan de situation	Photo	Motivation - intérêt
E10	Fbg des Vosges	Ensemble rue de Mulhouse			<p>Ensemble linéaire de 5 immeubles R+1+c accolés et alignés en léger retrait* de la rue de Mulhouse, composés de 8 entrées.</p> <p>L'ensemble constitue une continuité homogène de maisons de ville à l'anglaise, renforcé par l'étroite avant-cour disposée entre la façade* en retrait* de la voie et la clôture* constitué d'un muret et d'une grille en fer forgé.</p> <p>Rythme des façades* principales par leur ordonnancement, leur composition régulière selon le type 3 ou 5 travées*, et la régularité des lucarnes* et des fenêtres, ces dernières étant toutes ornées de leurs volets* battants persiennés*.</p> <p>Continuité de la toiture* mansardée* d'un bâtiment* à l'autre. Quelques variations dans le détail des lucarnes* et des ornements en pierre (notamment grès rose) apparents en façade* (encadrement des portes, fenêtres et soupiraux, allèges* du RdC, tables, bandeaux* et corniche*) mais respect d'une logique générale.</p> <p>Le bâtiment* au nord-ouest marque la fin de la série par une façade* d'angle, la seule à comporter un balcon* en fer forgé à l'étage.</p> <p>Façades* simples dénuées d'ornementations à l'arrière au sud. Jardins non visible depuis l'espace public à l'arrière des bâtiments*.</p> <p>Petites parcelles cadastrées variant de 220 à 350 m².</p>

* les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

N°	quartier	Dénomination de l'ensemble	Plan de situation	Photo	Motivation - intérêt
E11	Centre-ville	Immeubles place de la Résistance			<p>Ensemble urbain moderne caractérisée par l'espace (place de la résistance) et les bâtiments* qui le définissent (quatre immeubles d'habitation et un équipement public, la 'Maison du peuple') selon une composition monumentale et symétrique signée par le même architecte Paul Giroud.</p> <p>La maison du peuple a été construite avant la guerre, et les immeubles de 1948 à 1952, après changement du premier projet (duplication prévue des immeubles constituant l'ensemble urbain suivant n°12) et accord du Ministère de la Reconstruction.</p> <p>L'espace est bordé d'arbres en alignement ; initialement une vaste esplanade dite « des fêtes » pour des manifestations diverses, il est actuellement occupé par un parking public. La Maison du peuple ferme la composition urbaine à l'Ouest, disposée dans l'axe central de la place.</p> <p>Les immeubles, construits selon un modèle bâti unique, bordent la place au nord et au sud, formant une longue façade* urbaine en alignement* de 240 m, qui s'interrompt au milieu, entre deux immeubles, pour le passage de l'axe viarie perpendiculaire James Long / Marcel Paul. Les immeubles à l'Est sont plus longs de 25 m en comportant une entrée d'immeuble de plus. Tous R+6+c, ils comportent un RdC de grande hauteur, et deux étages terminaux démarqués par des bandeaux* filants et un léger retrait* par rapport à la façade* des autres étages.</p> <p>Rigoureusement ordonnancées, les façades* sur la place sont rythmées par les séquences de travées*, les saillies* des bandeaux* filants, de l'encadrement d'ordre monumental des fenêtres des quatre étages courants, des travées* doubles, et par les baies* en oculi au dernier niveau.</p> <p>Les façades* arrières sont rythmées par les effets de colonne de balcons*-séchoirs avec claustra en béton, certains refermés en jardins d'hiver, accentuant de loin un effet d'oriel* monumental sur la hauteur de la façade*. Grandes portes en métal ajouré à motifs géométriques. Toitures* en longs pavillons assises en léger retrait* du bandeau*-corniche* faisant saillie*.</p>

* les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

N°	quartier	Dénomination de l'ensemble	Plan de situation	Photo	Motivation - intérêt
E12	Centre-ville	Immeubles place Yitzhak Rabin			<p>Ensemble de trois immeubles, construits par l'architecte Paul Giroud en 1930, de style art-déco.</p> <p>Face à la place Y. Rabin, les immeubles disjoints entre eux mais alignés sur la voie, referment un cœur d'îlot, et articulent le centre-ville (fbg des Ancêtres, rue Strolz) à la place de la Résistance (ensemble urbain n°11) avant d'entrer dans le quartier du faubourg des Vosges. Composées d'un RdC commercial, de 5 étages d'habitations dont un dernier délimité par ses balcons* filants, et de combles* mansardés* avec lucarnes* jacobines et travées* en surépaisseur coiffées d'une voûte en plein cintre formant fronton, les façades* ordonnancées portent une décoration riche et hétérogène (voir aussi la liste des immeubles remarquables).</p>
E13	Le Fourneau	SNI Pavillons Vauban			<p>Ensemble de quatre bâtiments* exactement identiques (même dans leur transformation contemporaine de la façade* principale), disposés en U autour d'une cour-parvis face à l'avenue Sarrail, construits entre le Manège au nord (hangar militaire de 1912) et la Croix-Rouge au sud (ancien bunker frigorifique militaire), quasiment au pied des fortifications asseyant le Château et le Lion de Bartholdi.</p> <p>Chaque bâtiment* est R+1+c avec toiture* en pavillon, deux lucarnes* capucines en façade* principale ; une travée* en saillie* à chaque extrémité formant comme deux petites ailes, comportant chacune un oriel* en RdC couronné en terrasse, et coiffé d'un léger décrochement de pan de toiture* formant croupe. Travées* de façades* soulignées par la continuité des encadrements de baies* et des allèges*.</p> <p>Façade* ouest des bâtiments* construits en léger retrait* de la voie, marquée par une clôture* (grille).</p>

* les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

N°	quartier	Dénomination de l'ensemble	Plan de situation	Photo	Motivation - intérêt
E14	Résidences	Îlot résidentiel Baudin			<p>Ensemble urbain de 30 maisons individuelles groupées, construit en 2009-2010 dans le cadre du renouvellement urbain du quartier des Résidences, venant en remplacement de deux grandes barres HLM démolies. Cet ensemble recrée trois nouveaux îlots relativement denses, desservis par de nouvelles rues perpendiculaires aux rues de Luxembourg et de Bruxelles, et adossé contre une allée piétonne et cyclable au sud.</p> <p>Les bâtiments* sont R+1+c, groupés par le volume plus bas des garages. Les façades* en alignement* sont en léger retrait* de la voie, délimitée par une grille de clôture*.</p> <p>Volume bâti à gabarit* cubique, pièce en extension disposée en appentis côté jardin, toiture* en pavillon avec panneaux solaires, parement* bois partiel en RdC et autres pans de façades* colorés d'une couleur unique par bâtiment*, parmi une gamme* homogène de 7 nuances réparties sur tout l'ensemble urbain.</p> <p>Petites parcelles de 250 m² environ avec espace de jardin à l'arrière, en cœur d'îlot.</p> <p>Bande plantée (dont d'arbres) séparant l'espace piéton de la voie de desserte automobile des nouvelles voies.</p>

* les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

N°	quartier	Dénomination de l'ensemble	Plan de situation	Photo	Motivation - intérêt
E15	Résidences	Îlot résidentiel Kennedy			<p>Ensemble urbain de 68 logements répartis dans 6 immeubles contemporains R+3 construits en 2009, créant un nouvel îlot semi-ouvert à la place de l'ancienne et plus grande barre HLM du département dite « la Locomotive », dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier des Résidences..</p> <p>Cet îlot urbain articule le boulevard Kennedy au nouveau secteur Baudin entièrement remanié (îlots denses de maisons groupées, et enchaînement de squares thématiques reliés par une allée piétonne et cycliste).</p> <p>L'ensemble se compose de deux modèles bâtis : 3 plots alignés sur la rue de Luxembourg et 3 immeubles en forme de petites barres brisées dont les pignons* sud donnent sur l'allée Baudin.</p> <p>Façades* simples, juste percées de baies* verticales, agrémentées des panneaux coulissants en guise de volets* qui apportent un peu de désordre à l'ordonnancement des fenêtres, et de balcons* non alignés. Toitures* en pavillon à faible pente, non visibles de l'espace public.</p> <p>Les six immeubles alternent trois mêmes couleurs uniques de façades* évitant le côtoisement d'une même couleur.</p>

* les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

N°	quartier	Dénomination de l'ensemble	Plan de situation	Photo	Motivation - intérêt
E16	Le Mont	Immeubles rue Herriot			<p>Ensemble urbain de 220 logements environ répartis dans 20 immeubles R+2+c avec rez-de-chaussée surélevé composés de 5 grandes barres, 10 petites et 5 de longueur intermédiaire, tous desservis par la rue Edouard Herriot qui forme un grand S dans la pente du Mont jusqu'à l'orée du Bois joli.</p> <p>Construits par l'office HLM de 1953 à '56, ils constituent une extension à la cité-jardin du Mont en la dominant par son point de vue en hauteur et sa nouvelle typologie bâtie, mais souhaite conserver un « esprit village ».</p> <p>Le bâti est ainsi de faible hauteur (2 étages seulement), et comporte des caractéristiques architecturales moins rudes que les grands ensembles austères des années 1960 à '70 : toiture* à bâtière retroussée sur ses corniches*, volets* battants en bois, et balcons* avec garde-corps* en bois. On remarque par ailleurs une forte présence visuelle des longues cheminées maçonnées.</p> <p>L'espace non-bâti entre chaque immeuble est particulièrement paysager par des aménagements qui s'intègrent dans la pente du quartier. Outre les plantations du quartier lui-même, le fond de scène boisée du Bois joli complète le caractère verdoyant du lieu.</p>

* les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.