



Plan Local d'Urbanisme  
Intercommunal



# Café PLUi | Phase 3

## Paysage et cadre de vie

Vendredi 17 mai 2024, salle Courbet, Besançon

# Au programme

1- PLUi, où en est-on ?

2- Présentation des questionnements

3- Séance de travail et d'échanges en sous-groupes

4- Partage des travaux et synthèse collective

*Calendrier et état d'avancement*

*Objectif : Affiner les règles*

# Le PLUi, cù en est-on ?

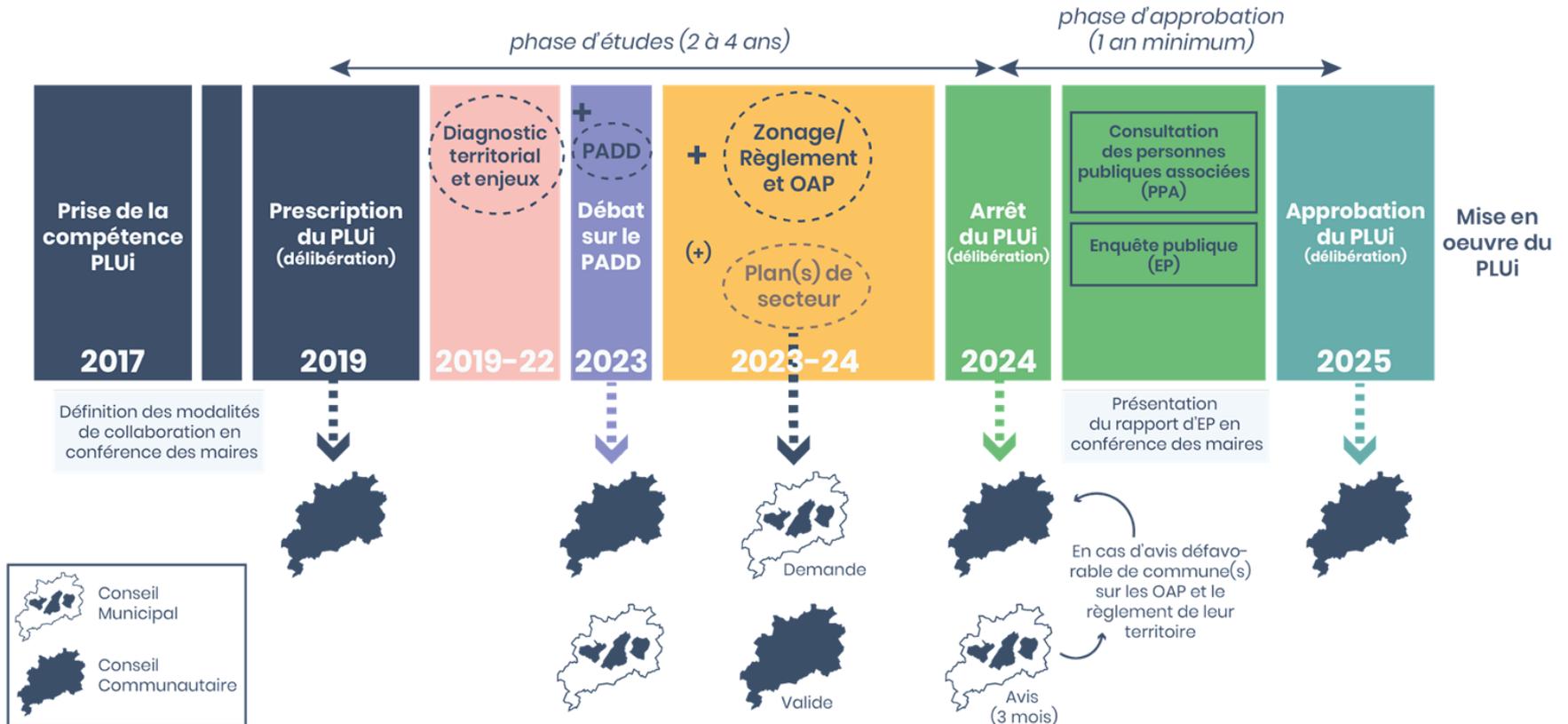


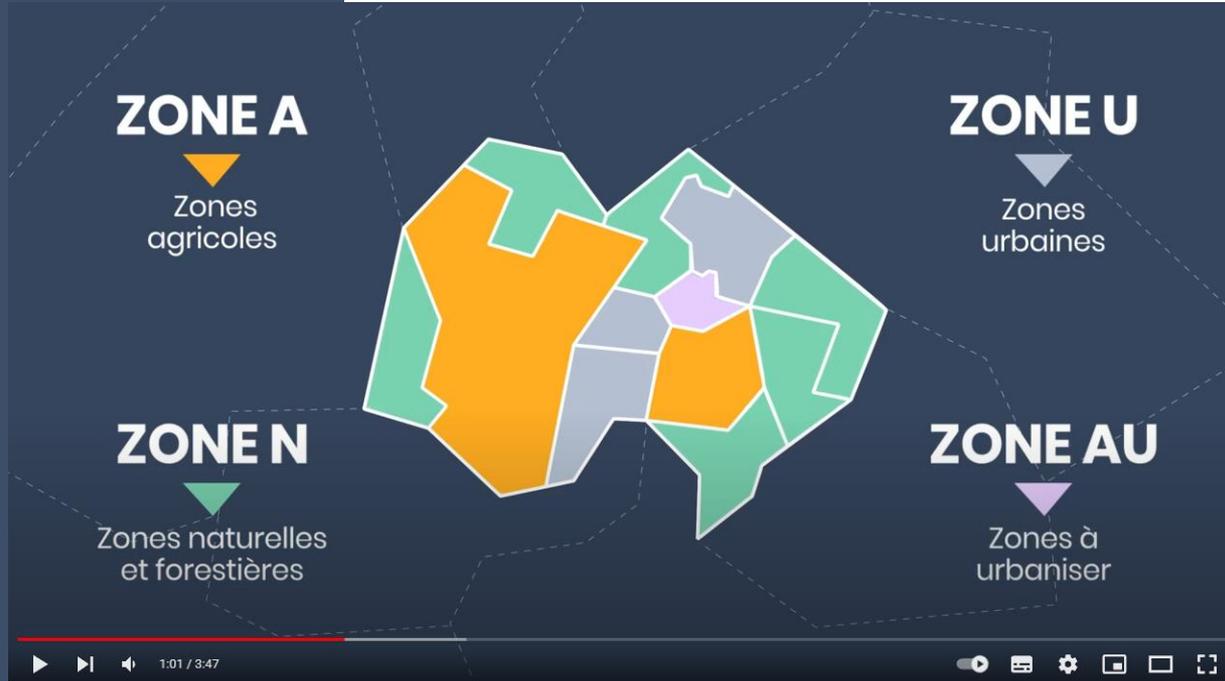
# Pour rappel, le PLUi doit concilier :



Un équilibre à trouver entre préservation et développement

# Calendrier et procédure





[www.youtube.com/watch?v=tEMKa4fo3S4](https://www.youtube.com/watch?v=tEMKa4fo3S4)

# Zoom sur les Cafés PLUi

## Phase DIAGNOSTIC

**3 Petits déj'** en mars 2022

3 thématiques :

- Agriculture
- Aménagement et construction
- Patrimoine naturel

**38 acteurs** du territoire participants

## Phase PADD

**5 Cafés PLUi** en avril-mai 2023

5 thématiques:

- Forêt
- Energie et Bâtiment
- Activités Économiques
- Agriculture
- Habitat

Plus de **75 acteurs** du territoire participants

## Phase ZONAGE/REGLEMENT

**4 Cafés PLUi**

4 thématiques:

- **Paysage et cadre de vie**, 17 mai, 10h
- **Habitat et règles de construction**, 24 mai, 10h
- **Agriculture et forêt**, le 24 mai, 14h
- **Formes urbaines**, le 28 mai, 10h

Objectif de la rencontre

Affiner avec vous, à l'aide d'exemples concrets, les règles de construction des logements afin de préserver le paysage et la qualité de vie

# Déroulé de la rencontre – Café PLUi Paysage et cadre de vie

1. Présentation des thématiques et questionnements en plénière – 20 mn
2. Ateliers en sous-groupe – 1h
3. **Synthèse collective** (synthèse des rapporteurs et ouverture aux échanges) – 15mn



Avec la participation des membres du **Conseil de développement participatif du Grand Besançon**  
→ Observation, appropriation des débats et restitution par un avis de synthèse

# 1. Présentation des fiches thématiques et des questionnements

*Paysage et cadre de vie*





### Zones UA

#### Centres anciens

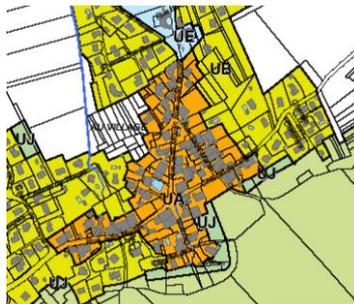
- **Noyau villageois** : tissu urbain compact et resserré, correspondant à l'origine de l'implantation d'un village et comportant souvent les bâtisses les plus anciennes.
- Concerne le centre ancien des communes et des quartiers Velotte et Saint-Ferjeux à Besançon



### Zones UB

#### Secteurs pavillonnaires ou mixtes

- **Habitat individuel** : ensemble d'habitat individuel ou individuel groupé, constitué très majoritairement des maisons disposées en recul par rapport à la voirie et comportant un jardin
- **Tissu mixte composite** : secteur comportant 2 ou plusieurs formes et/ou fonctions sans que l'une d'entre elles ressorte comme dominante dans l'ensemble



Extrait du zonage, PLU de Venise



### Règles en discussion

- **UA (centre ancien)** : terre cuite rouge à brune ou zinc pré-patiné ou matériau d'aspect identique
- **UB (développement plus récent, à compter de 1950)** : réglementation de la couleur par l'albedo



Château de Mamirolle (recensement du patrimoine, AUDAB © Google Maps, 2019)



### Enjeux

- Eviter une banalisation du paysage et du patrimoine par l'utilisation de tuiles non-typique du territoire : tuiles anthracites, tuiles vernissées, tuiles canal...
- Contribuer au confort d'été des bâtiments



Marchaux-Chaufontaine © AUDAB, 2024



### Questionnements

- Faut-il réglementer les types de tuiles en plus de leur couleur ?
- Faut-il une réglementation distincte en fonction des zones UA ou UB ?



Tuile « canal » (traditionnelle en Provence)



Tuile « canal » vernissée



### Règles en discussion

#### Zone UA

- Pente des toitures des bât. principaux d'habitation comprise entre 30° et 50°.
- Pente inférieure à 30° admise sur un **maximum de 20 % de l'emprise du bâtiment principal**.
- Des adaptations des pentes peuvent être admises pour certains éléments du bâti de faible importance au regard du projet d'ensemble (*demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas...*).

**Dans le reste de la zone U** : forme de toiture non réglementée



Extension avec toiture plate © Léa Dentz



### Enjeux

- UA : limiter les toitures terrasses aux seules annexes et petites extensions pour maintenir le paysage des toits en tuiles caractéristiques des centres anciens
- UB : diversifier les formes urbaines et architecturales



Toit plat à proximité d'une église © Léa Dentz



### Questionnements

- Faut-il autant limiter les toitures terrasses en centre ancien ?
- Doivent-elles être davantage encadrées ou limitées dans les autres zones du PLUi ? (impact paysager pour les voisins, intégration des garde-corps et « sur-acrotère »)
- Imposer leur végétalisation dans certains cas ?



Acrotère © Léa Dentz, 2023



### Règles en discussion

#### Zones UA, UB ou 1AU :

- Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur cumulée la moitié de la longueur de la toiture.
- Individuellement, chaque lucarne ne peut pas occuper plus d'un tiers de la longueur de la toiture.
- Eléments techniques extérieurs (ventilation, climatisation, cages d'ascenseurs...): limitation de leur nombre et traitement architectural sur les toitures plates



### Enjeux

- Limiter l'impact des percements et émergences sur l'architecture du bâtiment, sa silhouette...



© Léa Dentz, OTE ingénierie



### Questionnements

- Faut-il encadrer la largeur des lucarnes ? (contre : densification, évolution des logements existants...)
- Faut-il encadrer les terrasses en toiture (tropézienne) notamment en zone UA ? (contre : recherche espace extérieur, apport de lumière...) ou leur préférer une loggia en façade?



Vieilley © Google

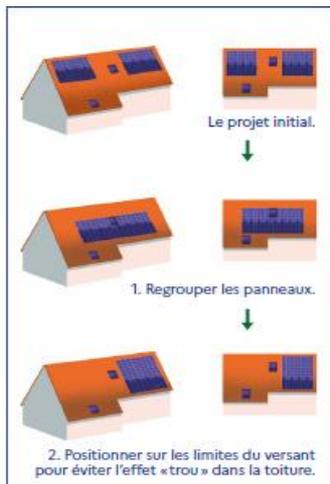
### 📄 Règles en discussion

Les panneaux solaires photovoltaïques implantés sur les toitures en pente doivent respecter ces dispositions :

- Même pente que la toiture sur laquelle ils sont implantés
- Regroupés en 1 ou 2 ensembles de forme géométrique simple présentant un maximum de 4 côtés
- S'ils ne couvrent pas toute la toiture : implantation appuyée sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), en conservant les bordures techniques des rives, faîtage et égout.

### 🎯 Enjeux

- Limiter l'impact visuel des panneaux photovoltaïques en toiture



Guide de l'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires © Etat, 2023

### ❓ Questionnements

- Faut-il réglementer la forme des panneaux solaires ? Le nb de côtés ?
- Prioriser les panneaux sur le haut ou sur le bas de la toiture ?



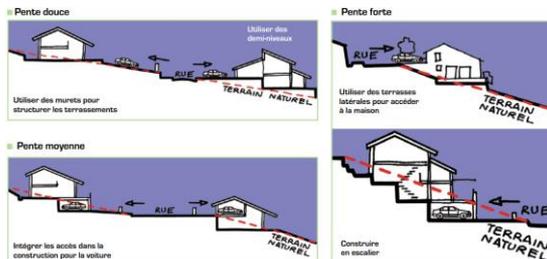
© AUDAB / Léa Dentz, OTE ingénierie

### Règles en discussion

- Pas de remblais conduisant à dominer les fonds voisins
- Niveau de dalle du r-d-c : à + 1,50 m maximum du terrain naturel
- Implantation des garages, aires de stationnement et entrées de bâtiment :
  - *sur la partie basse du terrain si terrain en contre-haut d'une voie*
  - *sur sa partie haute du terrain si terrain en contre-bas d'une voie*
- Majoration de la hauteur de 1 m : lorsque la pente du terrain est sup. ou ég. à 15 % et qu'il est situé en contre-bas d'une voie publ., privée ou d'une emprise publique

### Enjeux

- Conserver le profil naturel initial du terrain (enjeu paysager)
- Adapter la construction au terrain (et non l'inverse) : volumes fractionnés, volumes inversés...
- Limiter la voirie interne (imperméabilisation)



Adaptation à la pente © CAUE de la Dordogne, 2016

### Questionnements

- Quelles difficultés rencontrez-vous sur les constructions en pente ?
- La majoration de 1 m suffit-elle pour les terrains dont la pente est supérieure ou égale à 15 % ?
- Question sur la faisabilité, surcoût ? Quid prise en compte de l'orientation du terrain (ex: garage au sud si partie basse du terrain) ?



Logements en bande s'intégrant dans la pente © AUDAB, 2023



### Règles en discussion

- Soutènement obligatoire par des murs et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles lorsque les remblais, plateformes ou terrasses dépassent de + de 80 cm le terrain naturel



© Léa Dentz, OTE ingénierie



### Enjeux

- Eviter la mise en œuvre d'enrochements « gigantesques » (fort impact paysager) et banalisant
- Mais l'objectif n'est pas d'interdire les murs en pierres sèches ou pierres appareillées, ...

**Les enrochements de type cyclopéens sont interdits.** Seuls les ouvrages de soutènement de petits éléments, manipulables à bras d'homme sont autorisés, à l'image des murs de pierres sèches, des maçonneries de moellons enduits. Les gabions sont autorisés. Les teintes respecteront le nuancier de façades déposé en mairie. Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1,50 m de hauteur.



Muret en gabion



Enrochement de type cyclopéen

Extrait du règlement, PLU de Loriol (Drôme)



### Questionnements

- Faut-il interdire les enrochements cyclopéens\* dans le cas de terrain en pente ?
- Faut-il interdire les murs en gabions ?
- Quelles alternatives proposées ?

\* Enrochement dont le diamètre des pierres est égal ou supérieur à 1 mètre



Besançon, rue Voirin © Google, 2022



### Règles en discussion

#### Clôture le long des empr. publiques

- Hauteur maximale : 1,60 m
- En cas de mur de soutènement : hauteur maximale réduite pour que la hauteur du mur de soutènement + celle de la clôture = 1,60 m maximum
- Si le mur de soutènement dépasse 0,60 mètre, la hauteur maximale de la clôture est de 1 mètre.

#### Clôture sur limite séparative

- Hauteur max. (clôture ou haie) : 2 m
- Les dispositifs visant à constituer un pare-vue d'aspect plastique sont interdits.



### Enjeux

- Qualité et mise en valeur du cadre urbain en limitant la hauteur des clôtures sur voirie
- Percées visuelles sur le patrimoine bâti



Besançon © Google, 2020



### Questionnements

- Quelle hauteur de clôture prévoir le long des emprises publiques et sur limite séparative ? Faut-il avoir une règle spécifique le long des voies à « forte circulation » ?
- Comment gérer l'intimité des habitations de manière qualitative (éviter les pares-vues) ?
- Comment intégrer les blocs techniques dans une opération d'ensemble ?



ZAC des Epenottes, Serre-les-Sapins © Google, 2022

### Règles en discussion

#### Zone UB

- Le blanc pur est interdit
- Couleurs et matériaux doivent permettre d'atteindre un albédo élevé

*Albédo : indice de réfléchissement d'une surface en fonction de sa couleur mais aussi de sa texture (albédo 1 ► réfléchit toute la lumière)*

- Éléments techniques extérieurs (pompe à chaleur, centrales de traitement d'air...) : interdiction en façade sur rue + implantation en limitant les émergences acoustiques et avec un traitement architectural

### Enjeux

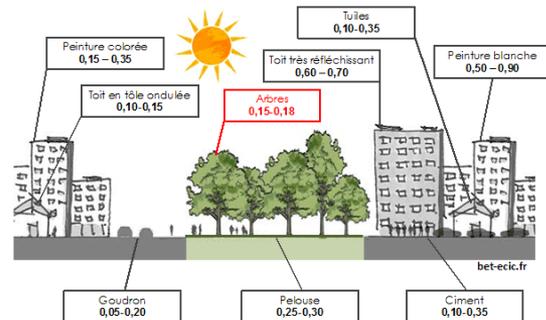
- Limiter l'impact visuel des nouvelles constructions dans le paysage environnement (le blanc pur/ couleurs flashy s'harmonisent mal dans le paysage)
- Contribuer au confort d'été en limitant la chaleur à l'intérieur des bâtiments
- Limiter l'impact visuel et acoustique des PAC, climatiseurs....



Couleurs des constructions © CAUE

### Questionnements

- Faut-il encadrer davantage les teintes de couleur de façade ? Faut-il faire référence à un RAL spécifique ?
- Nécessité d'une disposition plus détaillée sur l'albédo ?
- Faut-il encadrer l'implantation du photovoltaïque en façade ?



Albédo des matériaux © BET ETIC

## 2. Ateliers en sous-groupe



Un membre de la Mission PLUi est présent sur chaque table pour présenter les contenus des fiches et les questionnements et accompagner vos réflexions



# 3. Synthèse collective

Groupe 1

Groupe 2

Groupe 3

Vos avis et propositions sur les  
différents sujets

Vos réponses aux questions en  
suspens





**Grand Besançon Métropole**  
Communauté urbaine

La City – 4 rue Gabriel Plançon  
25043 Besançon Cedex

Tél. 03 81 87 88 89  
[www.grandbesancon.fr](http://www.grandbesancon.fr)



**Plan Local d'Urbanisme  
Intercommunal**