



Juillet 2015

**ZOOMSUR**

## Les formes urbaines de l'agglomération bisontine

L'agglomération de Besançon présente une grande diversité de formes urbaines : de la ville dense et compacte du Moyen-Âge, à la ville étalée de la fin du XX<sup>ème</sup> siècle. Cette publication présente une analyse de ces formes, avec l'objectif de mieux les comprendre dans leurs contextes spatial et temporel. Quinze exemples à dominante d'habitat et représentatifs du territoire bisontin ont été choisis parmi une centaine d'opérations présélectionnées couvrant l'ensemble de l'agglomération. À travers ces exemples, l'agence s'est plongée dans une analyse qualitative mais contextualisée, qui prend en compte les particularités socio-culturelles de chaque période d'aménagement et de chaque commune. L'AudaB cherche, à partir de cette première étude, à amorcer un outil de sensibilisation à destination de tous les acteurs de l'aménagement, afin de révéler les différentes formes urbaines de notre territoire et d'insuffler plus de qualité urbaine dans les projets futurs.

La forme urbaine peut être définie comme le rapport entre le bâti et les espaces non-bâties au sein d'un ensemble urbain (îlot, quartier, rue, avenue, place). Elle est modelée selon des articulations et des dispositions spécifiques aux contextes géographiques, sociaux, historiques et politiques.

Les villes anciennes étaient conçues avec des formes urbaines denses et compactes favorisant la proximité et les échanges. Ces formes, principales composantes du centre historique de Besançon et des centres villageois périphériques, ont été prédominantes jusqu'au milieu du XX<sup>ème</sup> siècle. À cette période, de nouvelles formes plus étalées et moins contenues sont apparues, favorisées par le développement de l'automobile et dans un contexte post-guerre de forte croissance économique et démographique. Aujourd'hui, dans un contexte de crise environnementale et socio-économique, l'évolution des politiques d'aménagement nous invite à rentrer dans une démarche de développement durable cherchant, entre autres, à contenir l'urbanisation

diffuse en densifiant nos villes et villages. Nous tentons ainsi de nouvelles formes plus ou moins compactes, à l'image des formes caractéristiques des villes anciennes, tout en répondant aux besoins et aux modes de vie de la population actuelle.

Dans ce contexte, l'analyse qui suit a été formulée en prenant en compte la densité, l'intégration au site géographique et au fonctionnement du territoire, les rapports entre espaces publics/privés et non-bâties (vides)/bâties (pleins), les caractéristiques du bâti et du parcellaire, le type d'opération et le statut d'occupation des logements. Elle apporte ainsi plus de lisibilité sur ces notions en rapport direct avec les composantes urbaines du territoire bisontin.

Cette analyse engendre, en parallèle, une réflexion sur l'évolution de la façon d'habiter au fil du temps et comment cela a modelé les différentes formes qui constituent le patrimoine urbain de notre agglomération.

### Un développement urbain propre à chaque période

Le centre historique de Besançon (Boucle et Battant), ainsi que les centres anciens des villages, abritent des formes compactes au bâti resserré et continu. Ces tissus urbains, organisés à partir des rues et des places, sont témoins des mutations successives au cours des siècles. À Besançon, une première couronne (Chaprais et Butte) correspond au développement de la ville entre 1850 et 1950. Elle abrite des formes urbaines de densité moyenne au bâti discontinu, composé de maisons individuelles (premiers pavillons), de cités jardins et de petits immeubles organisés à partir des voies et chemins préexistants.

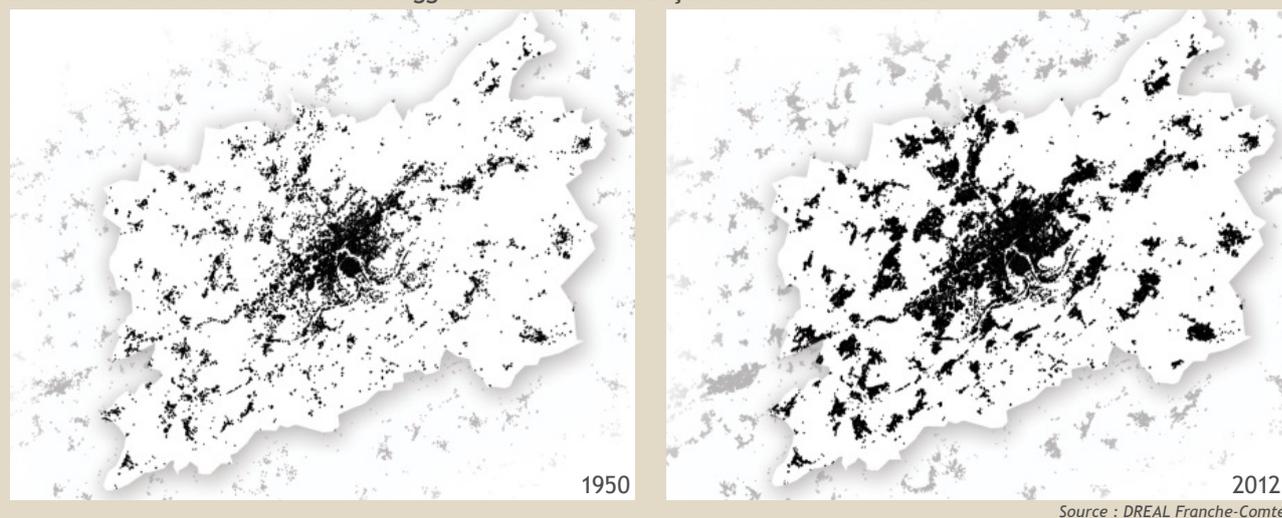
La période de l'après-guerre, avec la motorisation de la population et une démographie en forte croissance due à l'industrialisation de Besançon, voit apparaître une nouvelle forme d'urbanisme. Celle-ci, prônée par Le Corbusier et sa charte d'Athènes, comprend de nombreux espaces libres et la construction d'immeubles de logements collectifs de grande taille en forme de tours ou de barres (comme les

quartiers de Planoise ou de Palente). Les fonctions sont séparées et des zones dédiées à l'habitat, à l'activité industrielle ou commerciale sont créées en périphérie du centre et des faubourgs.

La fin du XX<sup>ème</sup> siècle a marqué le territoire bisontin par un étalement de l'urbanisation et une diffusion de la frange urbaine autour de Besançon. C'est le temps d'une faible densité et d'un bâti éparpillé (lotissements pavillonnaires consommateurs d'espaces naturels) ou à peine regroupé le long des voies, recouvrant des terres agricoles fertiles.

Depuis le début des années 2000 et la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), les formes urbaines alternatives sont plus compactes. Elles se développent en extensions urbaines maîtrisées (urbanisation des dents creuses, renouvellement urbain de friches industrielles), à proximité des services, des équipements et des transports en commun, dans une démarche de développement durable.

Évolution de la tache urbaine de l'agglomération de Besançon entre 1950 et 2012



Source : DREAL Franche-Comté

### Un fonctionnement urbain fortement lié à la densité

Qu'elles soient en centre-ville, en périphérie ou en zone rurale, les opérations d'habitat collectif analysées s'insèrent plutôt bien dans le maillage territorial qui les enveloppe. Elles se situent souvent à proximité des moyens de transports en commun, des axes de circulation structurants, des équipements, des commerces et des services. Souvent composées de logements sociaux dans les communes périphériques, elles permettent au tissu urbain, largement composé de maisons individuelles, de s'équilibrer socialement.

Les opérations d'ensembles de maisons individuelles se traduisent souvent en lotissements, situés là où la disponibilité foncière a permis des réalisations sans contraintes financières majeures pour les aménageurs, ainsi qu'une commercialisation relativement facile. Ces opérations se trouvent donc à l'écart des centres historiques, mais à proximité des axes routiers.

Les opérations mixtes (individuel, intermédiaire et/ou collectif) des dernières années s'insèrent plus à proximité des centres de vie des villages, mais l'offre de commerces et services de proximité étant limitée, l'usage de la voiture est indispensable pour les ménages.

D'une manière générale, l'offre de proximité est moindre, voire inexistante dans les zones peu et très peu denses, ce qui détermine l'utilisation de la voiture comme principal moyen de transport et ce, malgré la desserte du réseau bus Ginko. Le stationnement de véhicules des résidents et des visiteurs est ainsi un élément important dans le fonctionnement urbain. Les places sont souvent distribuées en surface, sur l'espace public ou privé proche (en garage ou à l'air libre). Le traitement des surfaces est inégal selon les cas, mais il est de manière récurrente générateur d'imperméabilisation des sols et du caractère très minéral des espaces non-bâtis.

### Les différents contextes urbains de l'agglomération

Besançon - XVI<sup>ème</sup> siècle

Roche-lez-Beaupré - Années 1970

Nancray - XIX<sup>ème</sup> siècle



De la ville centre...

... au village rural

## Un cadre naturel de qualité et bien préservé

Le grand paysage bisontin constitue un facteur important de l'identité du territoire. Les panoramas et les cônes de vue à partir des zones d'habitat sont toujours présents, ce qui fournit aux habitants un cadre de vie agréable et une sensation de rapport immédiat avec la nature.

Les tissus urbains les plus anciens (centre-ville et centres-villages) se sont généralement adaptés à la morphologie du site, au génie du lieu («*genius locci*») et aux contraintes locales (relief, présence de l'eau, matériaux disponibles...).

Au contraire, dans les quartiers de grands ensembles et de lotissements construits entre 1950 et 2000, l'aplatissement et l'effacement du relief constituent la base des projets. Ce type d'aménagement a contribué à l'imperméabilisation de nombreux espaces non-bâties et à la prédominance de surfaces minérales au sein des opérations de cette période.

Les espaces publics verts aménagés, contribuant à l'agrément du cadre de vie, ne sont donc pas nombreux et leur traitement est relativement minimal. Ils sont la plupart du temps seulement engazonnés, ornements de quelques arbres ou bosquets. Par ailleurs, la végétation locale n'est pas toujours prise en compte dans l'aménagement paysager des opérations et est parfois remplacée par des espèces exogènes (thuya pour les haies séparatives par exemple). Le paysagement proche s'avère ainsi en décalage avec l'environnement paysager existant, notamment pour les nombreuses opérations à flanc de coteaux boisés.

En revanche, l'espace public profite souvent de la végétalisation des jardins privés traités avec soin. En effet, les limites séparatives poreuses visuellement créent un environnement urbain agréable, notamment au sein des opérations les plus récentes.

### Les différents paysages de l'agglomération

#### La vallée du Doubs

La végétation qui entoure les villages de la vallée du Doubs se compose essentiellement de feuillus : ceinture de vergers, ripisylves et bois. Le bâti des villages est souvent groupé et continu, installé dans des situations stratégiques. Pierres et matériaux calcaires caractérisent les constructions.

#### Le plateau

Murgers et haies bocagères structurent un paysage de forêts de feuillus et de pâtures ouvertes. Les villages présentent des silhouettes longilignes. Ils se composent essentiellement de fermes aux volumes imposants mais simples. Les espaces libres sont larges et le bâti discontinu. L'utilisation du bois en façade est fréquente.

#### L'agglomération de Besançon

L'influence de Besançon est forte avec un phénomène de périurbanisation galopante. Les centres villageois sont resserrés et homogènes et présentent un bâti continu. Constructions à l'architecture soignée et édifices protégés caractérisent cette partie du territoire.

Vue sur la vallée du Doubs depuis Morre



Source : Formes urbaines villageoises - CAUE / AudaB - 2005

Une centaine d'opérations urbaines à dominante d'habitat ont été recensées sur le territoire bisontin, parmi lesquelles quinze opérations représentatives ont été sélectionnées pour la réalisation de fiches techniques d'analyse\*.

Ces opérations montrent la diversité des formes urbaines de l'agglomération bisontine. Elles présentent des densités allant de 10 à 230 logements/ha.



Habitat collectif

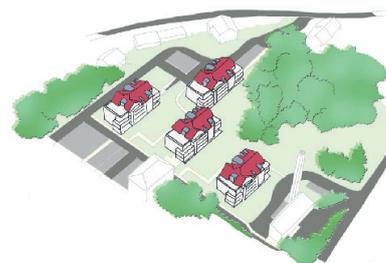


Habitat mixte



Habitat individuel

\* Les fiches sont à disposition des membres de l'AudaB sur demande.



Miserey-Salines, *Les Villas des Salines*

57 logements/ha

2011

Privé - Petits collectifs



Les Auxons, *Rue des Érables*

40 logements/ha

2011

Social - Maisons individuelles groupées, petits collectifs et logements intermédiaires



Franois, *Chemin de la Dinde*

74 logements/ha

2010

Social - Petit collectif et maisons individuelles groupées



Chemaudin, *Rue de la Roberde*

35 logements/ha

2000

Social - Maisons individuelles groupées

Vorges-les-Pins, *Grande Rue*

66 logements/ha

2014

Social - Ferme réhabilitée en logements collectifs



Fontain, *Rue de la Combe Bourgogne*

35 logements/ha

2005

Social - Petits collectifs



Besançon, *Cité Brûlard*

145 logements/ha

1959-1962

Social - Grand ensemble





**Besançon, Rue des Villas Bisontines**

**38 logements/ha**

1910

Privé - Maisons de maîtres individuelles groupées

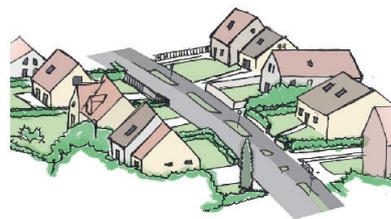


**Thise, Rue des Égraffeux**

**38 logements/ha**

2009

Social - Petit collectif et logements intermédiaires



**Novillars, Résidence du Bois des Âges**

**10 logements/ha**

1980-2010

Privé - Lotissement de maisons individuelles

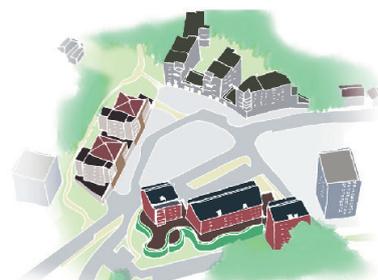


**Roche-lez-Beaupré, Rue des Rosiers**

**39 logements/ha**

1975-1985

Privé - Lotissement de maisons individuelles groupées



**Besançon, Place des Lumières**

**115 logements/ha**

2005-2013

Privé et social - Habitat collectif, commerces, services et équipements

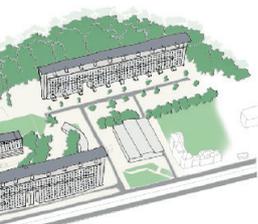


**Besançon, ZAC de la Mouillère**

**237 logements/ha**

2000-2012

Privé et social - Habitat collectif et tertiaire



**Besançon, Rue des Martelots**

**213 logements/ha**

XVIème siècle

Ville historique



**Morre, Rue de Gravelle**

**31 logements/ha**

1960-1970

Privé - Lotissement de maisons individuelles groupées



## Des espaces publics souvent peu valorisés

Un espace public est un écrin, un socle, pour les espaces privés (bâti ou non) autour desquels il s'articule, méritant ainsi un traitement particulier et soigné. Néanmoins, les espaces publics au sein des opérations d'aménagement sont souvent peu valorisés. Ils présentent un traitement minimal comprenant l'utilisation de matériaux imperméables tels que l'enrobé ou le béton.

Les opérations datant d'après l'an 2000 (logements collectifs ou individuels groupés) disposent souvent d'espaces publics plus qualitatifs, intégrant des cheminements piétons, des espaces de jeux, des espaces de rencontre ou des places.

Dans les opérations d'habitat collectif les plus anciennes, le mobilier urbain et les équipements techniques sont

souvent des pièces rapportées, ce qui est préjudiciable pour l'effet ressenti et le paysage.

Au sein des lotissements, les seuls espaces publics sont souvent les voiries de desserte destinées aux véhicules. Les espaces de « respiration », tels que des parcs ou des bosquets et des zones réservées aux jeux pour enfants, s'avèrent donc rares.

Cependant, les limites entre espaces publics et espaces privés sont relativement bien traitées. Une certaine porosité est créée par des haies séparatives basses, des barrières en bois, des murets pour les maisons individuelles et des pieds de façade résidentialisés souvent végétalisés pour les immeubles de logements collectifs.

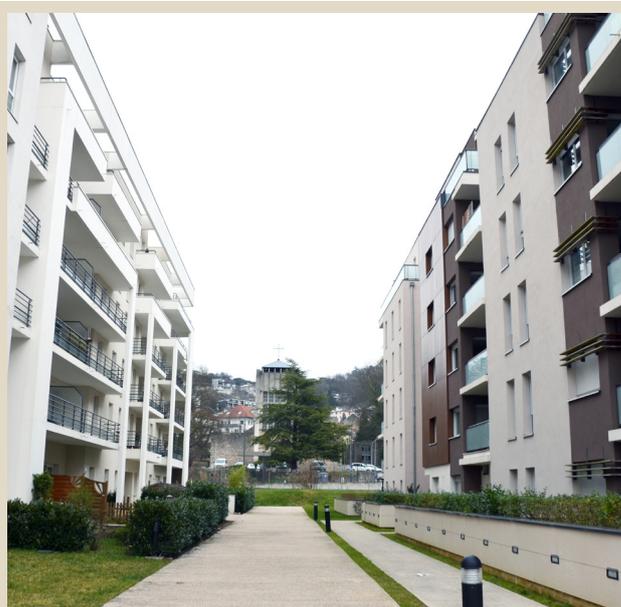
*L'espace public au sens large est formé par l'ensemble des espaces non-bâti publics, y compris le système viaire. Il peut être affecté à des usages publics spécifiques ou susciter des usages spontanés. Il peut être de caractère minéral ou végétalisé.*

*L'espace public aménagé, dont la notion est née au sein des centres de vie (villes et villages), est un « espace libre public conçu comme un tout, portant sur l'ensemble de ce qui le constitue : traitement du sol, mobilier urbain, édifices, cadre architectural, mise en lumière, végétalisation ».*

*L'espace privé est composé « d'espaces bâtis ou non-bâti, d'usage privé, protégé du regard public ».*

*Le rapport public-privé définit la « façon dont l'espace public et l'espace privé sont disposés l'un par rapport à l'autre, et la traduction architecturale et urbanistique de cette disposition ».*

Source : Espace urbain vocabulaire et définition, B. Gauthier, 2003



ZAC de la Mouillère, venelle piétonne publique

## Le parcellaire préfigure le type de gestion

La structure parcellaire répond au type d'habitat programmé et à la gestion envisagée. Par exemple, les ensembles d'habitat locatif social récents se développent sur une seule unité foncière appartenant au bailleur social, qui assure la gestion de l'ensemble du site. En revanche, au sein des grands ensembles, les vastes espaces publics environnant les bâtiments constituent des parcelles (de propriété communale) dissociées des parcelles bâties (propriétés des bailleurs sociaux).

Le découpage foncier est davantage irrégulier dans les centres historiques que dans les zones périurbaines où les parcelles sont plus régulières et de tailles plus généreuses. Dans les centres historiques, le parcellaire se cale souvent sur le tissu urbain existant, la topographie et l'orientation. Inversement, depuis l'après-guerre, les opérations présentent des formes parcellaires qui semblent issues d'un dispositif rationnel, sans tenir compte des aspérités du terrain, ni de l'orientation, etc.

*Le parcellaire désigne le « découpage du sol en parcelles. Le foncier est le bien immobilier vu sous l'angle de sa réalité physique (bâti, vert, relief), de sa constructibilité matérielle et juridique, et de son mode d'occupation ».*

Source : Espace urbain vocabulaire et définition, B. Gauthier, 2003



Découpage rationnel d'un lotissement à Roche-lez-Beaupré

# Une multitude de typologies d'habitat réunies

Toutes les typologies d'habitat sont représentées au sein du territoire bisontin : maisons individuelles, maisons groupées, maisons en bande, carrés d'habitat, fermes comtoises, hôtels particuliers, logements intermédiaires, petits immeubles collectifs, tours et barres...



Ferme réhabilitée en logements communaux à Vorges-les-Pins, 2014



Immeuble de logements collectifs enveloppé de tuiles en terre cuite à Franois, Habitat 25, 2010



Maisons groupées avec bardage bois aux Auxons, Habitat 25, 2010

Les constructions les plus anciennes présentent des formes architecturales particulières qui marquent l'identité bisontine et comtoise. Dans le centre de Besançon, le bâti est compact et homogène dans les matériaux utilisés, notamment grâce à la pierre de Chailluz qui

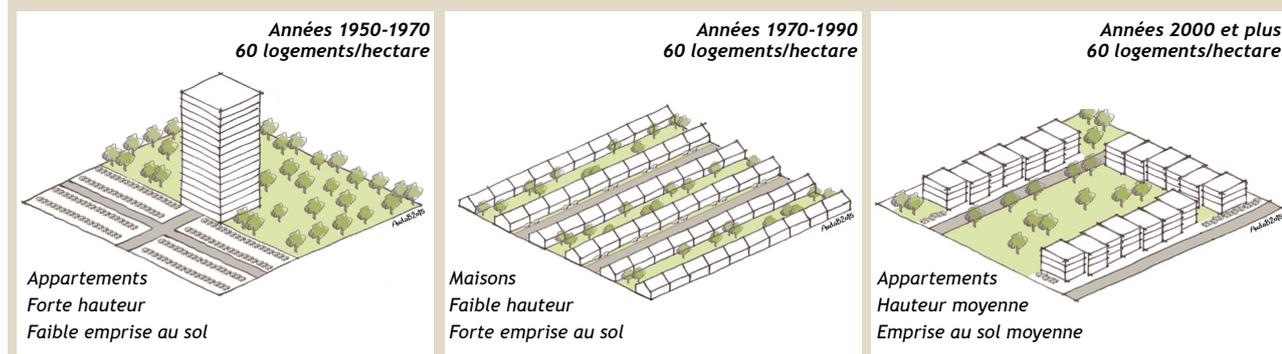
donne au centre-ville une ambiance urbaine singulière. Les hauteurs des constructions varient entre un et cinq niveaux. La Boucle et Battant comptent de nombreux hôtels particuliers avec portes cochères, des immeubles de style haussmannien et des maisons du Moyen-Âge ayant été surélevées et transformées au cours des siècles. L'architecture franc-comtoise est présente dans les centres villageois historiques. Elle est caractérisée par des volumes simples allant d'un à trois niveaux, des toitures à faible pente en tuiles de terre cuite, l'utilisation de la pierre calcaire recouverte d'un enduit dans les tons beige clair, et des façades étendues et peu percées dont les proportions contribuent à accentuer l'horizontalité du bâti.

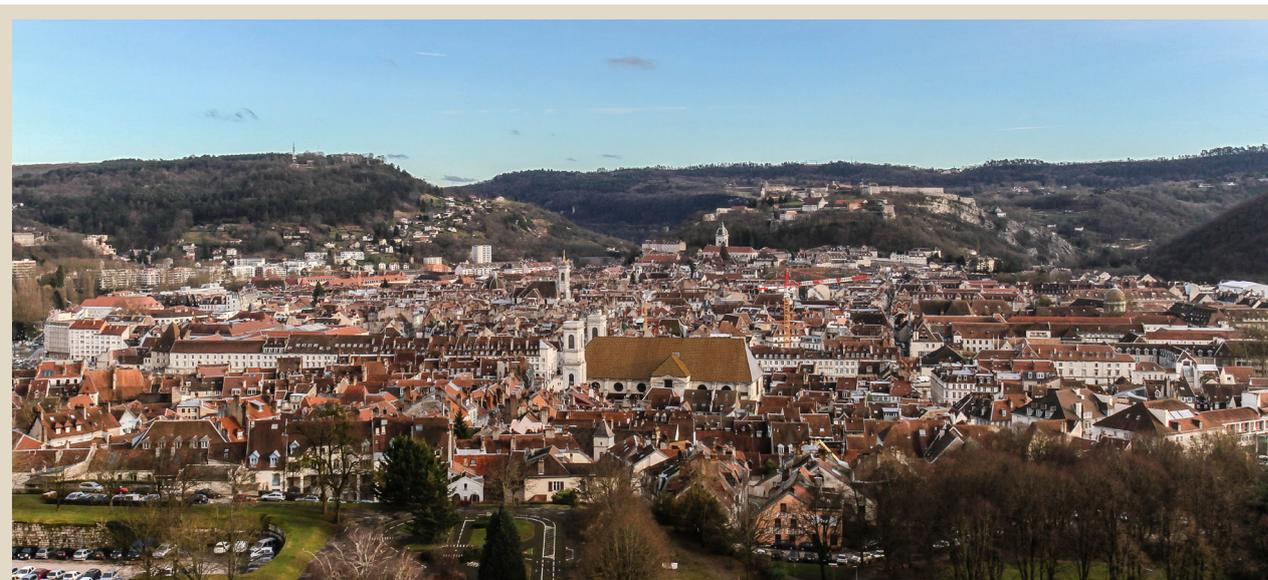
Ces formes participent à la compréhension du territoire bisontin. Elles sont aujourd'hui parfois réutilisées et réinterprétées dans les projets contemporains, à travers les matériaux, les couleurs ou les formes de toitures.

Cependant, depuis la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, une relative uniformisation des formes architecturales s'installe progressivement, surtout dans la construction de logements, qu'ils soient individuels ou collectifs. L'industrialisation de la construction, la préfabrication, l'effet de «mode» dans l'utilisation de certaines matières, la réglementation thermique, le besoin de réduction des coûts, le fait de se priver des architectes, sont autant de facteurs qui contribuent à une incontestable banalisation de l'architecture. Ainsi, de plus en plus, n'importe quel lotissement ou n'importe quelle résidence de logements collectifs du Grand Besançon pourraient se retrouver dans d'autres territoires, proches ou lointains.

Hormis cette problématique, la tendance actuelle est de revenir vers des formes alternatives à la maison individuelle en milieu de parcelle ou au grand immeuble de logements collectifs, tout en essayant d'offrir des logements adaptés à chacun et aux modes de vie et aux structures familiales contemporaines. Les typologies les moins consommatrices d'espace, encouragées par le développement de nouveaux labels qualitatifs (normes BBC, label ÉcoQuartier), sont de plus en plus utilisées. Il s'agit par exemple de l'habitat intermédiaire, des maisons individuelles groupées ou encore des carrés d'habitat, qui sont des formes urbaines durables, respectueuses du lieu et du climat.

## Des réponses en logement variées selon les époques... des grands ensembles à l'habitat intermédiaire





Panorama sur le centre historique et le grand paysage de Besançon

## Une identité urbaine spécifique au territoire bisontin ?

Les formes urbaines ayant façonné au fil du temps ce territoire, au même titre que la rivière et les collines de la Vallée du Doubs, ont contribué à la construction de son identité. L'agglomération de Besançon est ainsi appréhendée comme un ensemble urbain constitué par une ville centre dense, reconnue par la qualité et singularité de son patrimoine urbain, entourée par des communes périphériques et rurales de petite taille et peu denses.

L'urbanisation depuis l'après-guerre a apporté une grande diversité de formes souvent décousues entre elles. Cet aspect, ainsi que l'insertion dans le paysage, sont mieux traités dans les opérations des quinze dernières années. En revanche, ces dernières montrent aussi un véritable risque de banalisation des formes urbaines en raison de la généralisation d'une architecture simpliste et du traitement minimal des espaces publics. Bien que ces formes permettent de meilleures performances énergétiques et des économies d'investissement, elles peuvent aller au détriment de la qualité urbaine, du cadre de vie et de l'identité du territoire bisontin.

Dans ce contexte, à travers les opérations d'aménagement contemporaines émerge une nouvelle identité inter-urbaine dans un rayon spatial plus large, à l'échelle du Grand Est de la France. En effet, la récurrence des formes architecturales, matériaux et couleurs à cette échelle peut s'expliquer par un contexte climatique et géographique commun et propre à ce territoire.

En conséquence, la standardisation des formes et des matières, répondant aujourd'hui notamment aux exigences environnementales, représente un challenge pour les concepteurs, mais aussi pour les maîtres d'ouvrage, qui ont la responsabilité de continuer à construire l'identité du territoire de demain. La valorisation des savoir-faire et des matériaux locaux, l'adaptation des formes aux contraintes climatiques et à leur contexte paysager, l'inventivité pour donner une écriture contemporaine aux réalisations et le respect du patrimoine bâti existant, sont quelques clés pour développer une qualité urbaine dans l'air du temps, mais ancrée dans les particularités du territoire bisontin.

Par ailleurs, les exemples analysés prouvent qu'une opération d'aménagement est difficilement exemplaire dans sa globalité. La qualité urbaine se trouve davantage dans la prise en compte d'un certain nombre de considérations fondamentales que dans l'exemplarité dans une thématique particulière.

Finalement, cette analyse permet d'affirmer que les formes urbaines sont des réponses particulières à des modes de vie et des politiques correspondant à chaque époque. De nos jours, dans un contexte de préservation des espaces et des ressources, ainsi que de fortes mutations sociales et économiques, le défi actuel et pour les années à venir consiste à mettre en place des formes urbaines durables, mais aussi susceptibles d'évoluer et de s'adapter dans le temps.



AudaB  
Hôtel Jouffroy - 1 rue du Grand Charmont BP 509  
25026 Besançon Cedex  
Tél. 03 81 21 33 00 Fax 03 81 21 32 99  
Email : [contact@audab.org](mailto:contact@audab.org) Site : [www.audab.org](http://www.audab.org)