

**Commune de Saint-Vit**

Lotissement Les allées Mina – Lieu-dit Au Plénot

## **Notice PERMIS D'AMENAGER : PA2**

Décembre 2019



**Néolia**   
Groupe ActionLogement

34 Rue de la Combe aux Biches  
CS 13071 25046 Montbéliard CEDEX  
[www.neolia.fr](http://www.neolia.fr)

## Préambule

Néolia souhaite ouvrir à l'urbanisation un secteur d'environ 16 ha situé en zone 1AU et 1AU' en limite ouest de la commune. Sensibilisée aux objectifs du SCOT en termes de densité et de mixité, Néolia a pour volonté que le quartier durable réponde à des enjeux environnementaux forts, à la diversification des formes d'habitat, limite la pression foncière et gère l'étalement urbain mieux que les extensions pavillonnaires précédentes. La création de ce nouveau quartier permettra non seulement de diversifier l'habitat, il prévoit la réalisation d'environ 250 logements, en typologies variées, mais également de maintenir la biodiversité existante sur le site en préservant un espace central naturel de près de 4ha. Les mobilités douces sont également favorisées avec la création de nombreux cheminements piétons reliant les différents secteurs aménagés et en privilégiant la place du piéton dans les différents aménagements. L'aménagement, qui correspond à un projet d'ensemble sera réalisé en plusieurs étapes, afin de permettre à la ville de Saint Vit d'absorber progressivement ce nouveau quartier, de ne pas surcharger les écoles, et de mieux intégrer les nouvelles populations à la commune. Le présent permis d'aménager correspond à l'aménagement d'un premier secteur de 6,9 ha, au nord du site, à proximité de l'école, incluant l'espace vert central, et de 3ha qui accueilleront environ 80 logements, aussi bien en lots libres, qu'en individuels dense qu'en logements intermédiaires ou petits collectifs. Ce nouveau quartier proposera également une diversité de statut d'habitat, en accession, accession sécurisée ou en locatif aidé.

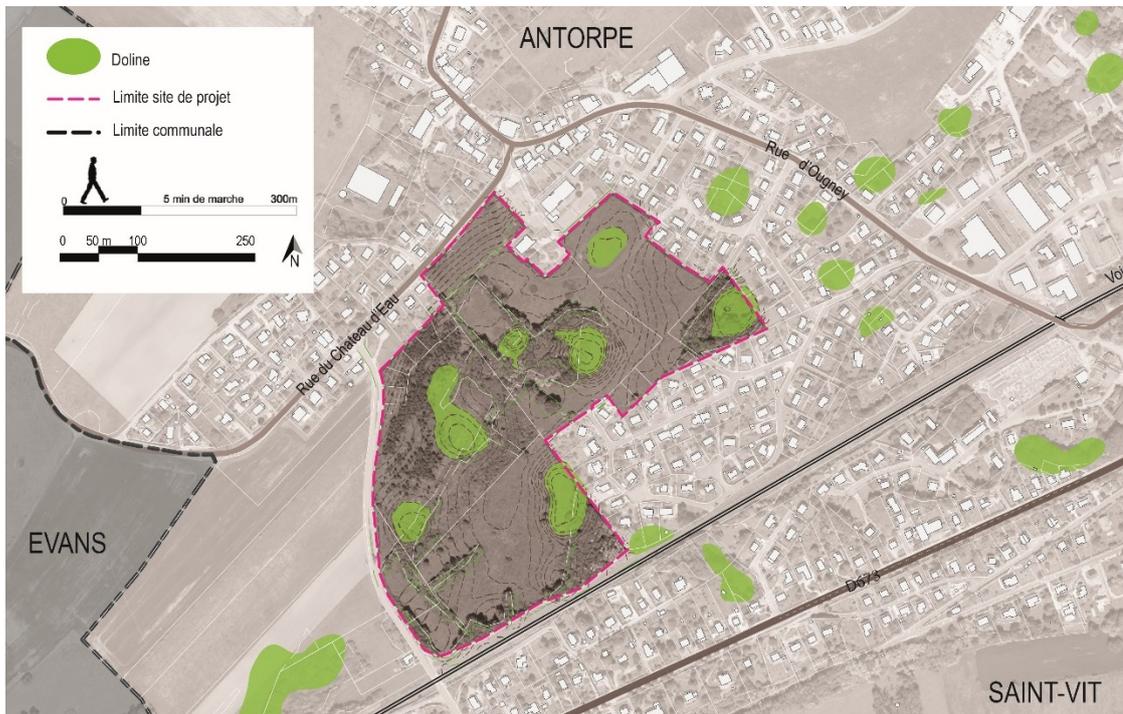
Néolia fait appel en 2019 au groupement **Urbitat+ IUPS et BEJ**, pour la réalisation du plan d'ensemble du futur quartier et la mise en œuvre du lotissement.

## Sommaire

<b>1. Contexte</b>	4
<b>1.1 Le site</b>	4
1.1.2. Vues aériennes	8
<b>1.2 Contraintes règlementaires</b>	9
1.2.1 PLU	9
1.2.2 Orientations d'aménagement	10
1.2.3 Terrain	11
<b>2. Le parti retenu</b>	15
<b>2.1 L'aménagement du terrain</b>	15
2.1.1 L'insertion dans le paysage	17
2.1.2 Préservation de la végétation	18
2.1.3 Terrassements	18
<b>2.2 Composition et organisation du projet</b>	18
2.2.1 Prise en compte des constructions avoisinantes	19
2.2.2 Traitement des voies	19
2.2.3 Espaces publics et collectifs	21
2.2.4 Le stationnement	21
<b>2.3 L'organisation et l'aménagement des accès</b>	21
<b>2.4 Le traitement du terrain aux limites du projet</b>	22
<b>2.5 Les équipements à usages collectif</b>	22



- Relief



Le relief du secteur est particulier. Il est marqué par la présence de dolines ; dépressions circulaires mesurant de quelques mètres à plusieurs dizaine de mètres de diamètre. L'urbanisation du site s'inscrit au maximum dans le respect de cette géographie particulière. La topographie, très chahutée du site, est respectée dans le projet d'aménagement, et les implantations s'insèrent dans ce relief particulier.

- Structure paysagère principale





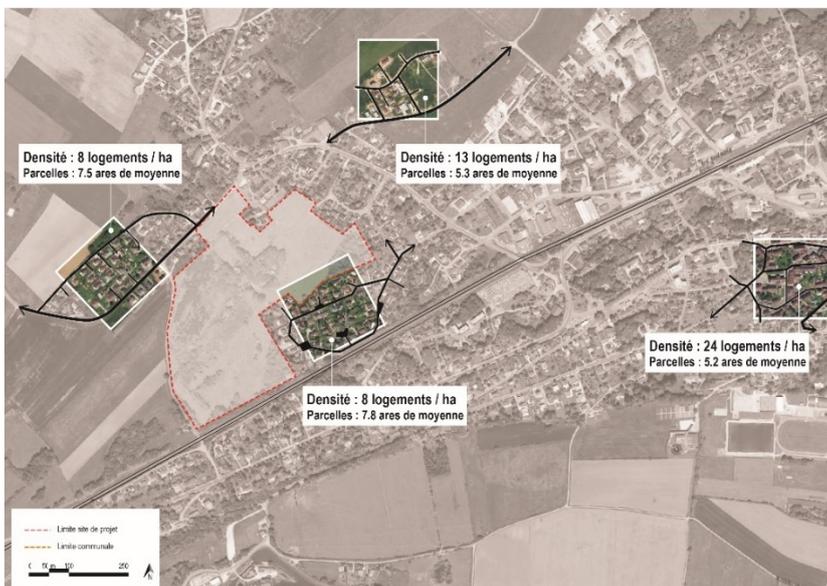
- Morphologie urbaine

La formation urbaine de la commune de Saint-Vit s'appuie autour d'un noyau historique composé du centre-ville, le site se trouve à proximité du noyau historique du hameau d'Anthorpe, aujourd'hui rattaché à la commune de Saint Vit et ingéré au tissu urbanisé. La commune s'est développée suivant un axe Est Ouest le long de la RD 673 et de la voie ferrée principalement sous la forme d'un habitat pavillonnaire diffus.



La ville de Saint-Vit se compose de différentes typologies urbaines. Le centre-ville plus dense regroupe une mixité de typologie d'habitat allant de la maison individuelle au logement collectif. Il regroupe les grands équipements et services de la commune. À proximité du quartier, le tissu est plutôt monospécifique, et constitué de lotissements construits des années 60 à aujourd'hui, essentiellement sous forme d'habitat individuel isolé sur parcelle.

- Densités



Les densités aux alentours du site d'étude sont relativement faibles, avec peu de diversités typologiques, étant donné que le tissu est essentiellement constitué de tissu pavillonnaire de différentes époques. Le lotissement « les allées Mina » viendra introduire plus de diversité dans le secteur, ainsi qu'une densité de typologies bâties et de statuts d'habitat plus importantes. L'opération, qui totalisera, à l'issue des trois phases prévues, environ 250 logements, intégrera du logement individuel, collectif, intermédiaire, aussi bien en locatif qu'en accession. Le nouveau quartier, respectera toutefois des transitions avec l'existant soit par des typologies similaires, soit par une mise à distance des constructions du nouveau quartier par le végétal, et en respectant les vues qui existent vers l'espace central.

### 1.1.2. Vues aériennes

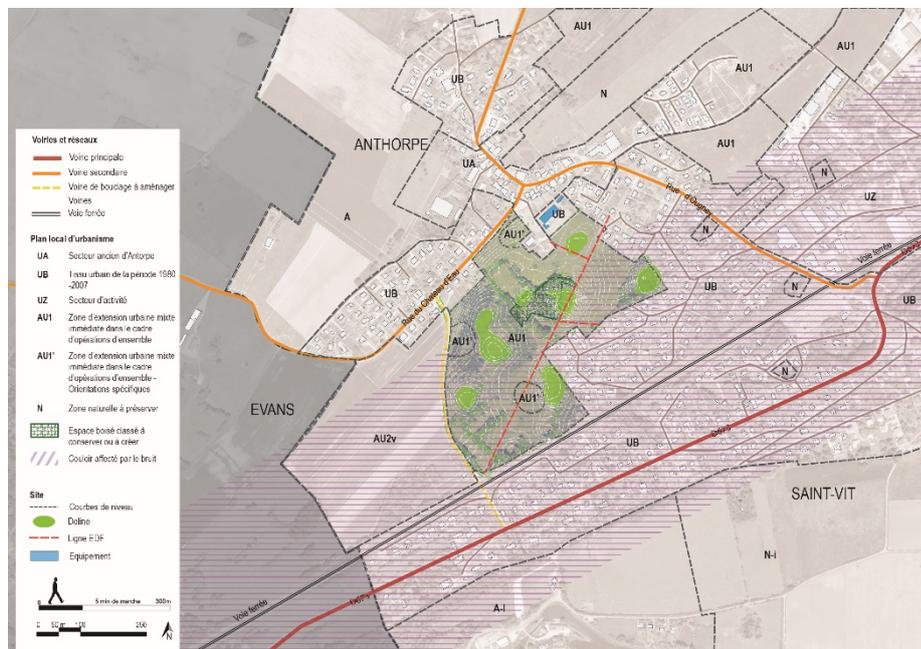
La vue aérienne ci-après permet de visualiser l'intégration de l'opération « Les allées Mina » dans le tissu urbanisé de Saint-Vit. L'extension urbaine est en connexion directe avec le quartier de lotissement voisin tout en préservant un espace naturel central important, une zone de recul avec la voie ferrée et la doline située au Nord-est appartenant à la commune.



Le site dit du Plénot est assez hétérogène, composé d'un boisement classé, d'une futaie récente, de prairies agricoles et de zones de dolines boisées, il est en connexion l'ancien centre d'Antorpe et avec une extension pavillonnaire des années 80/90 et la voie ferrée.

## 1.2 Contraintes réglementaires

### 1.2.1 PLU



Le site dit du Plénot est classé en zone 1AU et se compose de zone 1AU'. Les zones AU1 regroupent des zones actuellement naturelles peu ou pas équipées, et sont destinées à l'extension urbaine du bourg suivant des aménagements cohérents. A Saint-Vit, leur vocation est d'accueillir, dès à présent de l'habitat mixte aussi bien que des services ou petits artisans non nuisants, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et de mixité d'occupation.

Elles sont toutes liées à des orientations d'aménagement dites « générales ». En outre, deux secteurs particuliers : « Au Plénot classé AU1 » et « Les Champs Perret classé AU1- arch », sont dotés en plus des orientations « générales », d'orientations dites « spécifiques » qu'il conviendra de respecter.

Le secteur AU1 dit « Au Plénot » concerne un vaste espace de développement sur le territoire d'Antorpe. Des conditions spécifiques de planification y sont également attendues (ensemble architectural cohérent, mixité de l'habitat tant dans ses typologies que ses modes d'occupation, respect de l'environnement, ...), qualification des espaces publics). En outre un sous-secteur de la zone AU1 du Plénot, dit AU1', permet d'augmenter d'un niveau la hauteur des édifices à construire, et ce dans un objectif de mixité urbaine.

Le secteur est également largement impacté par une zone correspondant au couloir affecté par le bruit de la voie ferrée.

#### Article AU1 - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Au centre du secteur, se situe un espace boisé classé à conserver tels qu'il figure au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

#### NEOLIA

« Toute construction exceptés les cabanons de jardin dans une bande de 15 mètres longeant les espaces boisés classés est interdite. »

### **Article AU1 - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

« La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres ( $H/2$  minimum = 2 mètres). »

« Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin, - Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus sans pouvoirs excéder cinq bâtiments consécutifs, - Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives interne de cette opération. »

### **Article AU1 - 9 : L'emprise au sol des constructions**

« L'urbanisation d'une parcelle ne pourra excéder 50% de sa surface en réalisation(s) bâtie(s), 20% de sa surface en espace minéral. Le reste de la parcelle restera en pleine terre soit 30% minimum. »

### **Article AU1 - 10 : La hauteur maximale des constructions**

« La hauteur maximale totale est fixée à 10 mètres hors tout. Cette hauteur totale est portée à 13 mètres en AU1'. Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour le secteur AU1- e, ni pour l'installation ou le remplacement de pylônes électriques. »

### **Article AU1 - 12 : Réalisation d'aires de stationnement**

« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. »

« Il est exigé au minimum : « pour les constructions d'immeubles collectifs : 2 places par logement dont 1 en parking couvert. - pour les constructions d'habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement - pour les services ou commerces et activités : 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface totale de plancher. »

« Tout groupement de plus de trois garages individuels jointifs est interdit. »

#### 1.2.2 Orientations d'aménagement

Comme énoncé précédemment, le terrain est impacté par la zone du bruit de la voie ferrée ainsi que la présence des dolines. Par ailleurs la présence d'espèces protégée sur le site, limite les secteurs d'intervention.

Ainsi l'aménagement du lotissement respecte ces orientations, en ménageant des reculs par rapport à l'espace boisé classé ainsi que par rapport à la voie ferrée. L'intégrations des dolines et des secteurs

d'habitat des espèces protégées dans la partie centrale non bâtie, a pour objectif de prendre en compte ces contraintes. Par ailleurs l'étude réalisée en 2009, a servi de base à la réflexion et les orientations d'aménagement découlent de cette première étude.

### 1.2.3 Terrain

Le terrain de projet se trouve sur un site avec un fort relief lié à la composition des sols et à la présence de dolines, sur le site et dans l'ensemble du secteur. Cependant, cette déclivité importante permet de proposer des vues intéressantes vers le cœur d'îlot, notamment vers l'espace boisé classé. La doline au centre du quartier, s'organise comme un amphithéâtre naturel tout autour de ce boisement qui sera conservé.

Des vestiges de l'ancien château sont présents sur le site, ils sont enfouis et le resteront. Ils sont intégrés à l'espace public de l'aménagement. Les cheminements piétons existants seront intégrés au nouveau quartier et prolongés dans l'aménagement. Les connexions principales existantes permettront des raccords soit piétons soit auto avec le nouveau quartier.

- Vues



La carte ci-dessus, illustre les perceptions que l'on a du site depuis ses abords : rue du Château d'Eau (1) , rue du parc de la doline (2), depuis l'amorce de voirie rue du Bois Nina (3), rue du Fromentel (6 et 7), depuis la voie ferrée (4), depuis la rue de la Faucine (5).



Les vues ci-dessus illustrent les ambiances que l'on a depuis le site, vers les quartiers riverains, (1,2,5,3) et vers l'espace central qui sera en parti conservé (4).

- Éléments identitaires

Il est à noter la présence de vestiges archéologiques sur le site, qui ont déjà fait l'objet de fouilles, avant les premières études en 2009.



Ces vestiges sont identifiés sur le plan ci-avant, en orange. Ils seront conservés en place, dans l'espace qui restera public et ne seront pas mis à jour. Ces aménagements de surface à proximité pourront reprendre le langage de ces éléments (un bassin en pierre ainsi qu'un mur). L'autre élément remarquable sur le site est l'espace boisé classé au centre du site ponctué d'une série de dolines. Comme nous l'avons évoqué plus haut, ces dolines ne seront pas aménagées et resteront pour la majorité dans le domaine public.

- Plan topographique

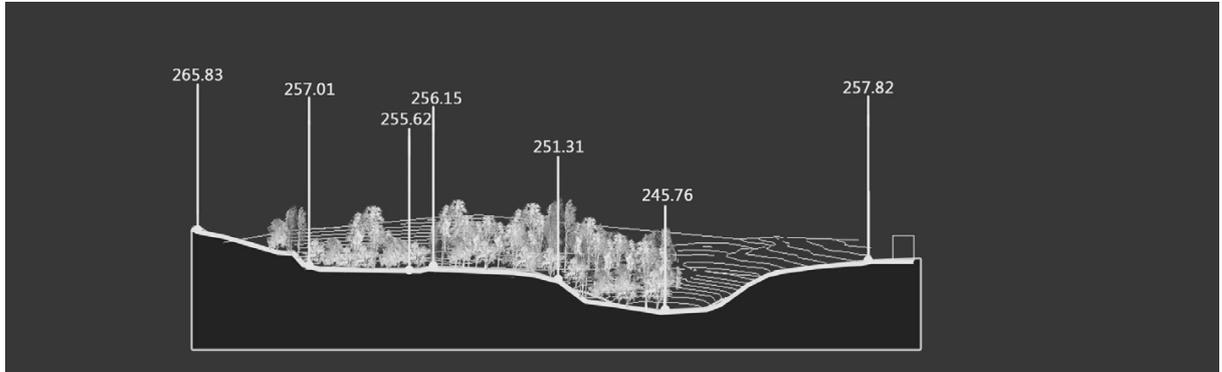


Le schéma ci-dessus permet de visualiser la topographie du site. Le code couleur facilite la perception de l'impact des dolines dans le site. L'aménagement prend en compte ces caractéristiques spécifiques et le projet les intègre. La partie centrale, plus chahutée, sera conservée en espace naturel dans le lotissement.

- Coupes

Les coupes montrent les différences de niveaux entre les abords du site et son centre, dont le projet tiendra compte.

Coupe de principe A-A



Coupe de principe B-B



## 2. Le parti retenu

Le site a fait l'objet d'une première étude par Néolia en 2009, qui a donné lieu à une concertation avec les riverains des quartiers voisins, et un compromis pour l'aménagement sur les limites de l'opération notamment à proximité de la rue du Fromental. Ainsi, il a été convenu que le minimum de circulation automobile se ferait à travers les quartiers riverains, et que le quartier conserverait plutôt des liens piétons et des vues vers l'espace central. Le projet d'aménagement tient compte de ces négociations et le projet a fait l'objet d'une réunion publique en septembre 2019, afin de présenter le projet revu. Suite à cette réunion des ajustements ont été réalisés. Le parti finalement retenu, consiste à aménager le site sur son pourtour, dans la continuité du tissu déjà existant, avec un maillage viaire visant à favoriser une circulation apaisée dans le quartier ainsi que les modes actifs (marche, vélo...), et de conserver l'espace central en espace naturel, comme un poumon vert pour l'ensemble des habitants du secteur. L'aménagement favorise afin les connexions piétonne vers l'école, polarité dans le quartier.

L'aménagement du lieu-dit « au Plénot » constitue une opération d'ensemble dont le lotissement « les Allées Mina » est la première étape. La totalité de l'aménagement sera réalisée sur un temps long (environ une dizaine d'année), en trois temps. L'aménagement global se fera en trois phases. Chaque phase faisant l'objet d'une demande de PA distincte. La première phase fait l'objet de la présente demande.



### 2.1 L'aménagement du terrain

- **La circulation dans le quartier**

La circulation dans le quartier a été prévue pour favoriser le piéton, les cycles et une certaine aménité dans l'aménagement. Pour cette raison, l'ensemble du quartier est desservi par une boucle de voirie périphérique, qui à terme, permettra de rejoindre l'ensemble des secteurs aménagés. Le premier secteur, le lotissement « Les allées Mina1 » est connecté à la rue de la Faucine à l'ouest et se raccorde

à la rue du Château d'Eau au nord. Des chemins piétons longent l'espace central, et facilitent les parcours vers l'école.

Le quartier est constitué de cinq types de voiries et dessertes ;

- une voirie principale avec un profil de 11m50 comprenant une noue, des trottoirs et du stationnement qui relie la rue de la Faucine à la rue du Château d'eau.
- une voirie secondaire avec un profil de 9m50 comprenant une noue et des trottoirs,
- une voirie partagée de 5,5 m de large pour la desserte de zone d'habitation
- des cheminements prolongés ou créés qui relient les différents secteurs aménagés à la fois entre eux et avec les zones pavillonnaires alentours.



- **Les typologies d'habitat**

A terme il est prévu dans l'ensemble du quartier la réalisation d'environ 250 logements. La première phase dont fait aujourd'hui l'objet de ce permis d'aménager, consiste à la réalisation d'environ 80 logements, de typologies variées, sur 6,5 ha dont 3,5 ha environ sont conservés en espace naturel. Les typologies sont réparties de manière équilibrée et chaque étape de l'aménagement d'ensemble permettra de proposer ces typologies variées.



### 2.1.1 L'insertion dans le paysage

La trame urbaine du quartier s'appuie sur une trame paysagère au centre du quartier qui conserve au maximum le patrimoine végétal existant, le diversifie et le met en valeur. Les ensembles boisés ayant une qualité paysagère ou fonctionnelle sont conservés, leur valeur étant aussi écologique (habitat d'espèces protégées etc.). L'ensemble de ces espaces restent concentrés dans la partie centrale du site, et regroupent une grande partie des dolines, ainsi que l'espace boisé classé. Celui-ci impose des recul de construction (15m minimum) dans le lotissement tient compte.

Par ailleurs pour renforcer ces continuités écologiques, les rues principales et secondaires dans le quartier sont toutes bordées de noues végétalisées support du parcours de l'eau pluviale (de chaussée) et sur la voie principale une bande plantée vient compléter cette trame végétale.

Afin de diminuer l'impact des constructions dans le paysage, les logements plus hauts, sont situés dans la partie basse du quartier, et des constructions individuelles dans la partie la plus haute. Ceci, pour permettre également d'offrir des vues vers l'espace central naturel.

**NEOLIA**

### 2.1.2 Préservation de la végétation

La moitié du terrain est préservée dans le cadre de l'aménagement. Le terrain sera en partie nettoyé sur l'emprise des voies et terrains à construire, notamment sur la partie ouest constituée de friche végétale, liée à l'attente de réalisation du projet sur la parcelle. Cependant, comme cela est dit plus haut, une certaine partie des boisements présents sur le site seront conservés, en particulier ceux avec une vocation écologique intéressante et pourront également servir de refuge à la petite faune durant l'aménagement du lotissement.

L'espace boisé classé est conservé intégralement et les constructions du lotissement tiendront compte des reculs prescrits lié à cet espaces.

### 2.1.3 Terrassements

Le site a une topographie relativement chahutée, les terrassements tiendront compte de cette topographie particulière et s'intégreront au maximum dans le site. L'aménagement a pour objectif de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées en favorisant les surfaces drainantes et infiltrantes notamment sur les places de parking sur voirie et les cheminements.

## 2.2 Composition et organisation du projet d'ensemble

L'objectif de l'opération est de réaliser une zone d'habitat résidentiel d'environ 250 logements, de typologies variées, en trois temps. Le permis d'aménager, dont est issu cette notice correspond à la première étape de ce projet d'ensemble. Le phasage est illustré ci-après, il est susceptible d'évoluer.

Le plan de composition prévoit le découpage suivant, susceptible d'évoluer en fonction du marché :

- 34 lots libres environ (en jaune sur la carte)
- 3 lots de logements collectifs ou intermédiaires (entre 8 et 15 logements par lots) environ (en beige)
- 3 lots pour du logement en bande (3x4 logements environ, en orange).
- La conservation de l'espace central, dans sa fonction paysagère.



### 2.2.1 Prise en compte des constructions avoisinantes

Afin d'intégrer au mieux le futur quartier dans son environnement, le projet évite au maximum de confronter des échelles de bâtiments trop différentes. Ainsi les logements en lot libres sont essentiellement à proximité des logements individuels riverains, et les logements intermédiaires ou individuels en bande sont plutôt tournés vers l'espace naturel conservé et le cœur de quartier. C'est le cas pour le lotissement mais globalement pour le projet d'ensemble. En effet, la couture entre nouveau quartier et tissu existant se fait essentiellement par le logement individuel.

Par ailleurs le projet veille à conserver les vues des riverains sur le cœur vert, ainsi que les départs de cheminement vers cet espace.

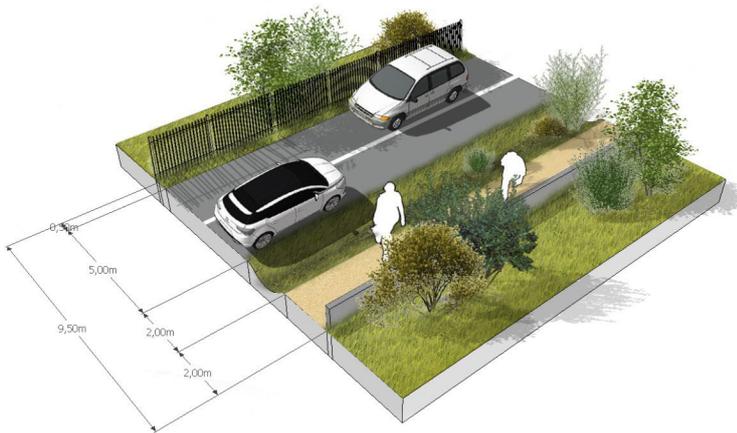
### 2.2.2 Traitement des voies

Le quartier est constitué de cinq types de voiries et dessertes ;

- une voirie principale en double sens de circulation avec un profil de 11m50 comprenant une noue, des trottoirs et du stationnement qui relie la rue de la Faucine à la rue du Château d'eau.



- une voirie secondaire en double sens de circulation avec un profil de 9m50 comprenant une noue et des trottoirs.



- une voirie partagée en double sens de circulation de 5,5m de large pour la desserte de zone d'habitation, qui ne comprend pas de trottoir



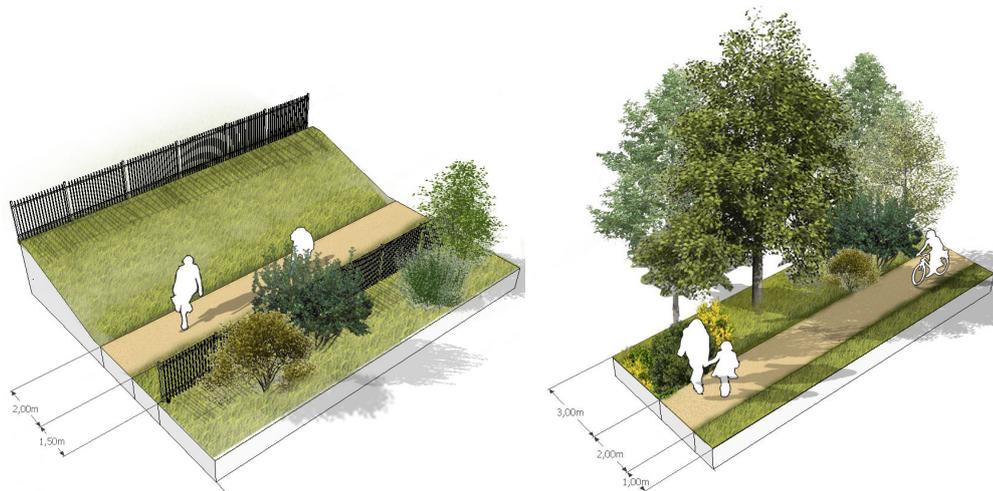
- des cheminements prolongés ou créés qui relient les différents secteurs aménagés à la fois entre eux et avec les zones pavillonnaires alentours.

**NEOLIA**

**URBITAT +**

**IUPS**

Permis d'aménager « Les allées Mina » au Plénot à Saint Vit



### 2.2.3 Espaces publics et collectifs

L'espace vert central est l'espace public central du quartier. Il le traverse d'est en ouest, et permet l'infiltration des eaux de pluie du quartier. Il sera aménagé extensive, naturelle dans son ensemble sauf sur la partie nord, à proximité de l'école, où des bancs en pierre et des murets reprendront le langage des vestiges archéologiques.

Cet espace est bordé d'un cheminement piéton périphérique, et sera traversé à deux ou trois endroits, pour faciliter les connexions vers l'école, et à plus long terme le péricolaire.

### 2.2.4 Le stationnement

La gestion du stationnement privé est adaptée aux différents types de logements : les logements individuels bénéficiant de 2 stationnements privés sur parcelle, imposés, et les logements collectifs et intermédiaires (en bleu) gèrent leur stationnement en souterrain ou aérien sur leur emprise. La voie principale supporte le stationnement public. Une petite poche de stationnement se trouve à proximité des logements les plus collectifs. Le lotissement comprendra 28 places de stationnement public.

## 2.3 L'organisation et l'aménagement des accès

L'accès au lotissement se fera par la rue du Château d'eau, à proximité de l'école au nord-est de l'opération, ou par la rue de la Faucine à l'ouest du lotissement. Au nord, sept lots seront desservis directement par la rue du Château d'Eau. Les autres lots de l'opération seront desservis par des voies internes au lotissement, soit la rue reliant la rue du Château d'Eau à la rue de la Faucine, ou une voie mixte qui à terme, reliera également la voie de desserte des autres secteur d'aménagement de l'ensemble du site.

## **2.4 Le traitement du terrain aux limites du projet**

Une réflexion est menée par la municipalité en concertation avec l'aménageur et les services de Grand Besançon Métropole. Cette réflexion porte sur les aménagements de la rue du Château d'Eau, et de la rue de la Faucine, induits par l'ensemble de l'aménagement.

## **2.5 Les équipements à usages collectif**

La réalisation du lotissement les « allées Mina » nécessite une extension des infrastructures existantes à l'intérieur du périmètre du lotissement.

Le programme des travaux prévoit la réalisation d'un réseau d'assainissement séparatif, la création d'un réseau de noues faisant office de rétention et d'infiltration. du réseau d'alimentation en eau potable, la réalisation d'un éclairage public, ainsi que la desserte téléphonique, génie civil, fibre, gaz et électrique. L'ensemble des réseaux secs sera posé en souterrain.

Il n'est pas prévu la réalisation d'équipement spécifique pour la collecte des déchets..