Affaire n° **BO7080** du **25/07/2022**

NEOLIA

Autorisation Environnementale – Projet d'aménagement « Aux Plénot » à Saint-Vit

Pièce jointe n°6 : Avis et réponses à la MRAE



Historique des révisions				
VERSION	DATE	COMMENTAIRES	RÉDIGÉ PAR :	VÉRIFIÉ PAR :
0	07/2022	Création document	AB/MLT	GMG

Maître d'ouvrage : Néolia

Mission: Autorisation Environnementale – Projet d'aménagement « Aux Plénot » à Saint-Vit

Pièce jointe n°7 : Avis et réponses à la MRAE

Affaire n° : BO7080 **En date du :** 25/07/2022

Contact : Naldeo, agence de Besançon

4 chemin de l'Ermitage 25000 BESANCON Tél. : 03 81 52 38 38 Fax : 03 81 41 09 96

courriel: direction.est@naldeo.com





Conseil général de l'Environnement et du Développement durable

Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bourgogne-Franche-Comté sur le projet d'aménagement d'un lotissement « Au Plénot » sur la commune de Saint-Vit (25)

N °BFC-2022-3155

PRÉAMBUI E

La société Néolia présente le projet d'aménagement d'un lotissement « Au Plénot », sur le territoire de la commune de Saint-Vit dans le département du Doubs (25), soumis à autorisation au titre du 1° de la rubrique 2.1.5.0 de la loi sur l'eau.

En application du code de l'environnement¹, le présent projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale. La démarche d'évaluation environnementale consiste à prendre en compte l'environnement tout au long de la conception du projet. Elle doit être proportionnée à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet et à l'importance des impacts de ce dernier. Cette démarche est restituée dans une étude d'impact qui est jointe au dossier de demande d'autorisation. Le dossier expose notamment les dispositions prises pour éviter, réduire voire compenser les impacts sur l'environnement et la santé humaine.

Ce dossier fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale qui porte sur la qualité de l'étude d'impact ainsi que sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Il comporte une analyse du contexte du projet, du caractère complet de l'étude, de sa qualité, du caractère approprié des informations qu'elle contient. L'analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet porte tout particulièrement sur la pertinence et la suffisance des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des impacts. L'avis vise à contribuer à l'amélioration du projet et à éclairer le public, il constitue un des éléments pris en compte dans la décision d'autorisation.

Conformément au 3° de l'article R.122-6 et du I de l'article R.122-7 du code de l'environnement, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bourgogne-Franche-Comté (BFC), via la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL), a été saisie du dossier pour avis.

Les modalités de préparation et d'adoption du présent avis sont les suivantes :

La DREAL a transmis à la MRAe de Bourgogne-Franche-Comté (BFC) un projet d'avis en vue de sa délibération.

Cet avis a été élaboré avec les contributions de l'agence régionale de santé (ARS) et de la direction départementale des territoires (DDT) du Doubs.

En application du règlement intérieur relatif à l'exercice de la délégation, la MRAe de BFC a, lors de sa réunion du 22 mars 2022, donné délégation à Monique NOVAT, membre permanent et présidente de la MRAe de BFC, pour traiter ce dossier, après échanges électroniques entre les membres de la MRAe.

Nb : En application du règlement intérieur de la MRAe BFC adopté le 22 septembre 2020, le membre délibérant cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Cet avis, mis en ligne sur le site internet des MRAe (http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr), est joint au dossier d'enquête publique ou mis à disposition du public.

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le porteur du projet envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet.

¹ articles L. 122-1 et suivants et R. 122-1 et suivants du code de l'environnement issus de la transposition de la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 modifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

SYNTHÈSE

Le projet présenté concerne la réalisation d'un lotissement de 250 logements environ, en trois phases échelonnées dans le temps, sur un site de 16 ha en extension d'urbanisation sur la commune de Saint-Vit, dans le département du Doubs, à 18 km au sud-ouest de Besançon.

Malgré un état initial plutôt complet, la restitution de l'évaluation environnementale n'est pas satisfaisante. D'une qualité perfectible, l'étude d'impact est à compléter. Principalement axée sur la phase 1 « Les Allées Mina », l'étude ne présente pas suffisamment de vision d'ensemble des impacts et des mesures ERC à l'échelle du projet global (phases 1 à 3). Elle néglige également l'intégration de ce quartier d'habitation important au sein du tissu communal.

La pertinence du choix du site pour la réalisation d'un tel projet pose question compte tenu des nombreux enjeux environnementaux qui pèsent sur le secteur. En effet, il s'agit d'un terrain fortement contraint par la présence de dolines non constructibles, avec un aléa karstique moyen à fort (risque d'affaissement/effondrement) et une vulnérabilité forte de la ressource en eau aux pollutions. Une partie du site est soumise à des nuisances sonores importantes en raison de la proximité de la voie ferrée. Par ailleurs le projet consommera près de 16 ha de terres agricoles en lien avec une production d'Appellation d'Origine Contrôlée. Enfin, les enjeux forts de biodiversité (espace boisé classé, espèces protégées, corridor écologique...) sont à prendre en compte. Aucune analyse de solutions de substitution raisonnables, telle que prévue par le code de l'environnement, n'est présentée et les mesures ERC proposées apparaissent insuffisantes pour certaines thématiques, comme la gestion des eaux au regard du contexte karstique et de la connexion avec la plaine alluviale du Doubs, ressource pour l'alimentation en eau potable.

- → Sur la forme, la MRAe recommande principalement de :
- revoir le dossier afin de présenter une évaluation environnementale du projet d'ensemble, basée sur une description plus précise des aménagements et des travaux, une analyse des impacts globaux et la proposition de mesures ERC adaptées, incluant les éventuelles mesures compensatoires pour la gestion des eaux pluviales ;
- préciser les densités du projet dans ses différentes typologies d'habitat et phases de réalisation et démontrer précisément la compatibilité avec le SCoT (OAP, densités...) ;
- justifier le choix du site par une analyse de solutions de substitution raisonnables au regard du moindre impact environnemental, à l'échelle communale ou intercommunale ;
- proposer un règlement de lotissement intégrant les mesures ERC permettant de garantir la prise en compte des enjeux de biodiversité et de préservation de la ressource en eau dans le fonctionnement du lotissement (clôtures, entretien des espaces verts et de la prairie centrale, prévention de toute pollution notamment en direction des dolines proches...);
- reprendre le résumé non technique pour permettre au public d'y trouver les éléments pertinents, à jour et sans erreur de l'étude d'impact.
 - → sur le fond, la MRAe recommande principalement de :
- démontrer la bonne articulation et la cohérence du projet avec les évolutions attendues et connues des documents d'urbanisme supra-communaux intégrant les objectifs de sobriété foncière, encadrés désormais par les textes, et, le cas échéant, revoir le projet en conséquence :
- présenter une carte superposant l'ensemble du projet (aménagements et constructions) et la localisation des dolines à une échelle suffisamment précise visualisant l'évitement affiché et démontrer l'absence d'exposition de biens et de personnes au risque d'effondrement;
- revoir à la hausse le niveau d'enjeu relatif à la préservation de la ressource en eau et le niveau d'impact brut du projet compte tenu de la nature du sous-sol et de la circulation rapide vers la plaine alluviale du Doubs ;
- présenter une analyse de la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'ensemble du projet, avec des éléments suffisamment précis pour démontrer l'absence d'impact sur la qualité des eaux souterraines ;
- renforcer les mesures ERC en phase chantier pour garantir l'absence de risque de pollution accidentelle ;
- poursuivre la démarche d'évitement et de réduction pour limiter l'exposition au bruit des populations et de préciser les modalités du suivi acoustique du lotissement ;
- présenter les impacts du projet en termes d'émissions de gaz à effet de serre et proposer des mesures pour améliorer le bilan carbone, notamment en favorisant les liaisons modes doux avec le reste de la commune (équipements, commerces, gare...).

Les recommandations émises par la MRAe pour améliorer la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement par le projet sont précisées dans l'avis détaillé ci-après.

AVIS DÉTAILLÉ

1- Contexte et présentation du projet

Le projet d'aménagement d'un lotissement « Au Plénot » sur la commune de Saint-Vit (Doubs), porté par la société Néolia, vise la création d'environ 250 logements de typologie variée, maisons individuelles en bande, logements intermédiaires et petit collectif, en trois phases, en extension d'urbanisation sur un terrain d'environ 16 ha.

La commune de Saint-Vit, située à environ 18 km au sud-ouest de Besançon, fait partie de la communauté d'agglomération Grand Besançon Métropole depuis le 1^{er} janvier 2017. Elle compte 4874 habitants (données Insee 2018).

Ce projet de lotissement a été initié en 2009 et inscrit au sein d'une zone à urbaniser AU1 du plan local d'urbanisme (PLU) validé en 2009 avec une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Il est de très grande ampleur à l'échelle communale, représentant l'équivalent de la surface totale consommée de 2011 à 2021 à destination de la construction de logements sur la commune.

Le projet est présenté dans un contexte de révision du plan local d'urbanisme de Saint-Vit, prescrite en janvier 2017 (qui a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en octobre 2021²) et du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération bisontine, prescrite en décembre 2017. La commune de Saint-Vit est également concernée par le plan de déplacements urbains (PDU) de l'agglomération bisontine³ et par le plan local de l'habitat (PLH) 2013-2019, en cours de révision.

Le projet de lotissement se situe sur un terrain de 15,4 ha, à usage agricole composé de prairies, friches et bois, sous zonage AOP⁴ Comté Morbier. Le site comprend un espace boisé classé (EBC) au centre et au moins 7 dolines inconstructibles, qui lui confère une topographie mouvementée. Le terrain est concerné par le risque mouvement de terrain (aléa moyen à fort) et retrait gonflement d'argiles (aléa moyen).

Le site abrite des espèces protégées d'avifaune nicheuse et représente un site de chasse pour les chiroptères. La zone de projet constitue un corridor de déplacement diffus pour la trame verte, qui *in situ* se caractérise par son réseau de haies et de lisières.

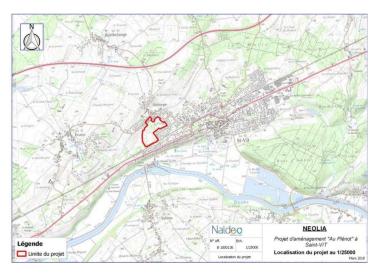


Figure 1: Localisation du projet au sein du territoire communal

Le terrain est bordé au sud par la voie ferrée reliant Dole à Besançon et Belfort.

Le projet, présenté initialement en 2010 (permis d'aménager), a évolué en 2017 pour mieux tenir compte des enjeux environnementaux présents sur site. Le parti finalement retenu en 2019-2020, prévoit un aménagement du site sur son pourtour, dans la continuité du bâti existant au nord, jusqu'à la voie ferrée au sud en préservant au centre un espace naturel. L'espace boisé classé (EBC) est maintenu. La surface maintenue en espace naturel (espace vert) est de 5,6 ha ; les surfaces cessibles (lots) représentent 7,7 ha et les voiries 2,2 ha.

 $^{{\}tt 2~http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021abfc23_rev_plu_saint_vit_25-2.pdf}$

³ Approuvé le 14/12/2011

⁴ Appellation d'origine contrôlée

La réalisation du projet est prévue en 3 phases, à raison d'une phase tous les 3 ans.

La première phase « Les Allées Mina » correspond à la partie nord du site et comprend les aménagements prévus sur la zone naturelle centrale. Elle est découpée en 39 lots répartis en 34 lots libres, 3 lots pour du logement collectif intermédiaire et 3 lots pour du logement en bande, soit au total 78 logements prévus et une trentaine de places de stationnement.

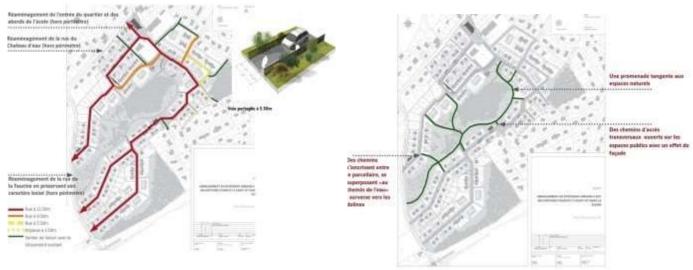


Figure 2: Phasage du projet (extrait du dossier)

La seconde phase (secteur rose) est voisine du lotissement existant et comprendrait 73 logements et 6 places de stationnement. La troisième phase (secteur bleu) serait constituée de 95 logements et 32 places de stationnement.

Des noues seront créées le long de la voirie afin de collecter et stocker l'ensemble des eaux de ruissellement du domaine public, En complément, les rejets en bordure de doline se déverseront dans une noue terminale de rétention-infiltration, de pente nulle, agissant comme un bassin dimensionné pour la décennale. Les surverses audelà de la décennale s'épandront dans le fond des dolines réceptrices. Les eaux pluviales du domaine privé seront infiltrées à la parcelle, à l'exception de la phase 1 « Les Allées Mina », dont le terrain sera séparé selon 3 bassins versants nord, centre et sud, en raison de caractéristiques de sols différentes et selon une gestion différenciée⁵ : les eaux de pluie des bassins centre et sud seront infiltrées à la parcelle, par tranchée, pour les parties privées ; pour le bassin versant nord, les eaux pluviales seront stockées sur chaque parcelle puis rejoindront les eaux de voiries. L'assainissement communal est de type collectif.

Le projet comprend l'aménagement des accès au lotissement, dessertes internes et cheminements piétons tels que figurés ci-dessous



Schémas des réseaux viaires et des cheminements piétons (source étude d'impact)

-

⁵ Figure 25 p 50 de l'étude d'impact

Le dossier ne décrit pas les travaux qui seront conduits, notamment les terrassements, les défrichements...

2- Principaux enjeux environnementaux du projet et du territoire concerné

Les principaux enjeux ciblés par l'autorité environnementale sur ce projet sont relatifs :

- aux risques naturels: le site envisagé repose sur un sous-sol karstique avec un relief marqué par de nombreuses dolines inconstructibles;
- à la préservation de la ressource en eau : les eaux souterraines du secteur d'étude présentent une sensibilité en raison des différents captages pour l'alimentation en eau potable présents à l'aval du projet et captant la nappe alluviale du Doubs et le contexte karstique qui accroît leur vulnérabilité en cas de pollution (travaux, gestion des eaux pluviales...);
- à la consommation d'espaces : le projet est prévu sur un terrain de 16 ha actuellement à usage agricole (prairies, friches et bois), en zonage AOP ;
- à la préservation de la biodiversité : le site comprend un espace boisé classé (EBC) comptant près d'une vingtaine d'espèces d'oiseaux protégées ou remarquables, la majorité de cette avifaune étant nicheuse ; la zone constitue également un corridor de déplacement diffus pour la trame verte (haies, lisières...);
- aux nuisances et au cadre de vie : le site est impacté par le bruit lié à la proximité de la voie ferrée et la conception des logements et des espaces de vie doit en tenir compte ; les déplacements générés par le projet sont à prendre en compte avec un enjeu de développement des modes doux et d'accessibilité à la gare ferroviaire, aux équipements et aux commerces.

3- Analyse du caractère complet et de la qualité des informations contenues dans l'étude d'impact

3.1 Organisation, présentation du dossier et remarques générales

Le dossier analysé est constitué d'une étude d'impact (pièce jointe n°4 du dossier d'autorisation environnementale) mise à jour en date du 09/02/2022, de 262 pages avec ses annexes (342 pages dont études géotechniques, sondages pédologiques, étude acoustique, règlement de lotissement). Les auteurs de l'étude sont mentionnés très brièvement en page 14 ; leurs qualifications mériteraient d'être précisées. Le résumé non technique (RNT) fait l'objet d'un fascicule de 39 pages séparé (pièce jointe n°5) daté du 01/03/2022.

La description du projet reste beaucoup au niveau de principes d'aménagement et manque de précisions, avec, en outre, un risque de confusion à la lecture entre le projet global et la phase 1 « Les Allées Mina » qui fait l'objet d'éléments plus détaillés (gestion des eaux pluviales par exemple). L'implantation des constructions et des voiries sur un terrain particulièrement accidenté devrait par exemple être mieux explicitée et visualisée (3D et coupes). La présentation de la gestion différenciée des eaux pluviales est confuse. Les travaux envisagés (terrassements, défrichements, réseaux...) et les conditions de réalisation ne sont pas décrits.

La restitution de l'évaluation environnementale n'est pas de bonne qualité. La rédaction, parfois très générale et parfois très technique, rend la lecture peu fluide et la compréhension difficile (cf. état initial de l'environnement – parties relatives à la géotechnique, l'hydrogéologie, aux sondages pédologiques par exemple). La qualification du niveau des différents enjeux (tableau de synthèse page 161) est peu ou pas justifiée et peut poser question (pas d'enjeu fort, seulement modéré ou faible). Le niveau d'impact brut est difficile à appréhender en l'absence de description précise du projet, voire d'absence d'appréhension du projet dans sa globalité.

Le dossier comporte différents illustrations, schémas et cartes. Plusieurs figures relatives au projet (zonages, plans de masse, etc.) ne sont pas présentées selon la même orientation (figures 3, 5, 25, 32...) compliquant la compréhension et l'appréciation du projet, d'autant plus qu'il manque souvent une légende lisible. Un certain nombre de cartes ne localisent pas le site et perdent de l'intérêt (fig 41, 42 82...). Les différents enjeux sont, pour la plupart, cartographiés dans l'état initial, mais il serait utile de disposer d'une carte superposant les enjeux principaux (dolines, biodiversité et EBC notamment) avec l'aménagement prévu (constructions, voiries...) pour visualiser l'évitement opéré dans le choix retenu.

Les mesures d'évitement et de réduction des impacts sont détaillées⁶ et même illustrées. Les suivis et les mesures associées sont également précisés. Cependant, les mesures ERC décrites ne concernent que la phase 1 du lotissement, « Les Allées Mina ». Le dossier ne traite pas des impacts à l'échelle du projet d'ensemble du lotissement « Au Plénot ».

Il est fait état (partie 11 p 242) de mesures compensatoires pour la gestion des eaux pluviales, qui ne figurent pas dans la partie relative aux mesures ERC (partie 10), et dont on ne comprend pas la réelle nature.

La MRAe recommande de revoir le dossier afin de présenter une évaluation environnementale du projet d'ensemble, basée sur une description plus précise des aménagements et des travaux, une analyse des impacts globaux et la proposition de mesures ERC adaptées, incluant les éventuelles mesures compensatoires pour la gestion des eaux pluviales.

Le dossier d'étude d'impact ne fait pas référence à un règlement de lotissement ou un autre document, permettant de garantir l'effectivité des mesures présentées, faciliter l'intégration des enjeux environnementaux dans le fonctionnement de ce nouveau quartier, et prévenir, par exemple, tout risque de pollution ponctuelle de la ressource en eau du fait de la nature des sols. Le recours aux énergies renouvelables, sur lequel le dossier énonce des généralités non opérationnelles, pourrait être incité et accompagné dans le cadre d'un tel document.

La MRAe recommande de proposer un règlement de lotissement intégrant les mesures ERC présentées et incitant au recours des énergies renouvelables.

Le résumé non technique de l'étude d'impact reprend de façon synthétique les éléments de présentation de l'étude d'impact, mais avec les mêmes écueils. Un chapitre présentant l'évolution probable du site en l'absence de mise en œuvre du projet ne correspond pas au titre annoncé et offre une description synthétique du site, avant d'ouvrir une nouvelle partie sur la présentation de l'état initial. Certaines informations sont reprises de façon partielle, par exemple la conclusion d'absence de zones humides sur le site d'étude basée sur le critère pédologique uniquement, alors que l'étude d'impact présente également l'analyse avec le critère végétalisation. La MRAe recommande de reprendre le résumé non technique pour permettre au public d'y trouver les éléments pertinents, à jour et sans erreur de l'étude d'impact.

3.2. Évolution probable de l'environnement

L'étude d'impact présente le scénario de référence ainsi que l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet dans le chapitre 6. Une présentation sous forme de tableau permettrait de comparer plus facilement les éléments impactés par la mise en œuvre du projet.

3.3 Analyse des effets cumulés

Les critères de prise en compte des projets pour l'analyse des effets cumulés sont la proximité à moins de 15 km du projet d'aménagement du lotissement et une date de publication après janvier 2017. Le dossier indique que « concernant les projets de défrichement, de création d'aires de stationnement, de lotissements ou de ZAC et de création d'énergie photovoltaïque, compte tenu de leurs caractères très localisés, de leur éloignement au projet d'aménagement et de leurs influences éco-fonctionnelles très limitées, il n'est pas pertinent d'évoquer un ou des effets cumulés significatifs avec le projet ».

Il serait pourtant pertinent de considérer des effets cumulés possibles en termes par exemple de consommation d'eau potable, de gestion des eaux pluviales ou d'accroissement de trafic, voire de consommation d'espace agricole, liés à d'autres projets d'aménagement sur la commune (lotissement, ZAC, ZAE). De plus, le dossier mentionne un lien, non expliqué, avec d'autres projets sur le territoire. La MRAe recommande de mener une véritable analyse des effets cumulés de la réalisation du lotissement avec les autres projets d'aménagement sur la commune.

3.4 Évaluation des incidences Natura 2000

Le projet ne se situe pas dans le périmètre d'un site Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche se trouve à environ trois kilomètres au sud du projet. Cinq sites Natura 2000 sont présents dans un rayon de 15 km autour de la zone d'étude : Vallées de la Loue et du Lison, Côte de château le Bois et gouffre du Creux de Pépé, Vallons forestiers, rivières, ruisseaux, milieux humides et temporaires de la forêt de Chaux, Massif de la Serre et Forêt de Chaux. L'analyse des incidences est présentée de façon très succincte et conclut à l'absence d'incidence notable sur les sites Natura 2000.

3.5. Articulation du projet avec les schémas, plans et programmes

Le dossier analyse la compatibilité du projet avec le plan local d'urbanisme (PLU) communal de façon laconique (page 243). Dans le PLU actuellement opposable, le site est classé en zone AU, classement auquel s'ajoute une protection au titre de la réglementation des Espaces Boisés Classés qui couvre l'espace boisé central existant et qui n'est pas indiquée explicitement. Cette zone AU est concernée par la présence de dolines et une zone de bruit (voie ferrée). La révision en cours du PLU et l'élaboration du PLUi du Grand Besançon ne sont pas évoquées. Par ailleurs, la cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définie sur le secteur (PLU opposable et révision en cours) n'est pas analysée.

Concernant l'articulation du projet avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération bisontine, en cours de révision, l'analyse n'est conduite qu'à travers les ambitions générales du plan d'aménagement et de développement durables (PADD) sans référence aux objectifs plus précis (DOO⁷), en termes de densité minimale

-

⁷ Document d'orientations et d'objectifs

ou d'OAP notamment. Le dossier ne précise d'ailleurs pas les densités prévues sur le projet par phase, ni par typologie d'habitation.

Ce projet de lotissement, dont la genèse est ancienne, représente l'équivalent de la totalité de l'enveloppe dédiée à la construction de logements sur la période 2011-2021 sur la commune de Saint-Vit et près de la moitié des logements neufs prévus sur la durée du PLU de 2009. L'étude d'impact ne prend pas en compte l'articulation du projet avec les évolutions en cours des différents documents d'urbanisme (révision du PLU de Saint-Vit, élaboration du PLUi du Grand Besançon Métropole, révision du SCoT de l'agglomération bisontine et du programme local de l'habitat) et ne démontre pas sa cohérence avec les orientations et objectifs connus.

La MRAe recommande de préciser les densités du projet dans ses différentes typologies d'habitat et phases de réalisation et de démontrer précisément la compatibilité avec le SCoT (OAP, densités...).

Elle recommande aussi de démontrer la bonne articulation et la cohérence du projet avec les évolutions attendues et connues des documents d'urbanisme supra-communaux et, dans le cas contraire, de revoir le projet en conséquence.

3.6 Justification du choix du parti retenu

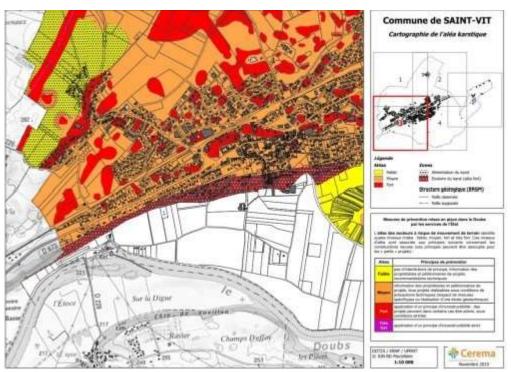
Le dossier comporte un chapitre 4.2 nommé « Partis et variantes – justifications du projet », qui présente l'évolution du projet depuis 2009 pour tenir compte des concertations avec les riverains, des échanges avec les services de l'État et des contraintes du site empêchant la construction. Il ne s'agit pas d'une analyse de solutions de substitution raisonnables au regard du moindre impact environnemental, telle que prévue par le code de l'environnement, le dossier indiquant, par ailleurs, la volonté de l'aménageur d'urbaniser ce secteur⁸.

La justification du choix de ce site pour y aménager un vaste quartier résidentiel de 1000 habitants n'est pas assez étayée, alors qu'il cumule des enjeux environnementaux importants, notamment en termes de risques de mouvements de terrain, de vulnérabilité des eaux souterraines, de consommation d'espace agricole...

La MRAe recommande de justifier le choix du site, notamment en présentant, comme le prévoit le code de l'environnement, une analyse de solutions de substitution raisonnables au regard du moindre impact environnemental, à l'échelle communale ou intercommunale.

4- Prise en compte de l'environnement

4.1 Risques Naturels



Cartographie des aléas karstiques sur le territoire communal de Saint-Vit (source étude d'impact)

Bien que non couverte par un plan de prévention des risques liés aux mouvements de terrain, la commune de Saint-Vit est concerné par plusieurs aléas mouvement de terrain. L'atlas mouvement de terrain révèle une zone à forte densité de dolines au nord de la voie ferrée et place le site en secteur d'aléa fort concernant les risques d'affaissement et effondrement.

Une analyse plus fine, visant à ne pas limiter le potentiel constructible⁹, indique que le site envisagé pour la construction de 250 logements est situé en zone d'aléa karstique moyen à fort. Le dossier précise que lorsqu'un secteur empiète sur 2 zones d'aléas, il est retenu le niveau d'aléa le plus élevé et le plus contraignant. Ici, le niveau d'aléa fort est retenu et entraîne le respect de conditions strictes pour permettre la construction.

La topographie du site est dite « très chahutée », avec au moins 7 dolines recensées sur le site d'étude¹⁰.

Le projet semble tenir compte des prescriptions liées à la construction en zone de dolines, en les évitant. Cette affirmation mériterait d'être éclairée par une carte superposant les aménagements et constructions prévues et la localisation de l'ensemble des dolines du site « Au Plénot », sans se limiter à la phase 1. Le réchauffement climatique global et la hausse de la pollution atmosphérique acide augmentent l'acidification des eaux de surface. Ce processus influence directement la dissolution des calcaires, et donc l'évolution du karst, augmentant ainsi le risque lié à la présence de ces dolines.

La MRAe recommande de présenter une carte superposant l'ensemble du projet (aménagements et constructions des phases 1, 2 et 3) et la localisation des dolines, à une échelle suffisamment précise visualisant l'évitement affiché et démontrer l'absence d'exposition de biens et de personnes à un risque.

4.2 Préservation de la ressource en eau

Le dossier indique que le bassin versant intercepté est de 8,3 ha¹¹. Deux points de rejet pluvial issus du quartier du Château d'eau se font en direction du projet de lotissement « Au Plénot », qui reprendra les réseaux afin de les acheminer vers une doline. Les eaux pluviales du quartier de l'école sont collectées par un réseau se rejetant dans la zone du projet. Le réseau sera également repris en direction d'une doline¹².

Les dolines étant des dépressions du sol reliées au sous-sol karstique, leur présence est synonyme de vulnérabilité importante de la ressource en eau, la filtration des eaux étant moins importante et l'infiltration plus directe. L'étude montre que le sous-sol du site « Au Plénot » est drainé par un système karstique bien individualisé, à un stade de fossilisation moins avancé que son environnement ne le laisse paraître : des traçages ont mis en évidence des circulations rapides entre le site du projet et la source amont de la fin basse, 65 mètres en amont du Doubs. Les pollutions affectant le site d'étude peuvent ainsi facilement et rapidement être transmises aux eaux souterraines puis au Doubs, sachant que la nappe alluviale du Doubs est exploitée pour la production d'eau potable.

Le secteur d'étude se situant en amont de différents captages de la nappe alluviale du Doubs, l'enjeu de préservation de la qualité des eaux souterraines devrait donc apparaître comme fort dans le dossier.

De plus, l'imperméabilisation générée par le projet conduira à une augmentation du ruissellement des eaux pluviales. Outre un risque de transmission de pollutions au milieu naturel, l'absence de régulation des eaux pluviales pourrait provoquer des inondations en aval du projet.

La MRAe recommande de revoir à la hausse le niveau d'enjeu relatif à la préservation de la ressource en eau et le niveau d'impact brut du projet compte tenu de la nature du sous-sol et de la circulation rapide vers le Doubs.

La présentation de la gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet d'ensemble est insuffisante pour rendre compte des impacts bruts et résiduels. Le dossier indique que le projet tient compte des caractéristiques du terrain et adapte sa gestion en proposant l'infiltration à la parcelle pour le domaine privé et un système de rétention-infiltration par noues végétales pour les eaux des espaces publics. La première phase « Les Allées Mina » fait l'objet d'une étude détaillée avec une gestion différenciée selon un découpage en bassin versant nord, centre et sud. L'étude conclut que la gestion douce des eaux pluviales par un système de noues ou infiltration n'aura pas d'effets sur les eaux souterraines sans apporter d'éléments de démonstration probant à l'échelle de l'ensemble du projet dont la première phase ne représente qu'un tiers du programme.

La MRAe recommande de présenter une analyse de la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'ensemble du projet, avec des éléments suffisamment précis pour démontrer l'absence d'impact sur la qualité des eaux souterraines.

9P 54 de l'El	
10P21 de l'El	
11p170	
12P169 EI	
13P66 de l'El	

Quelques mesures en phase chantier sont présentées pour éviter le risque de pollution accidentelle, avec des formulations laissant planer un doute sur leur effectivité (« dans la mesure du possible », « au maximum »...). Au vu de l'enjeu sur la vulnérabilité de la ressource en eau, il conviendrait de mieux garantir la mise en œuvre de mesures de protection vis-à-vis du risque de pollution accidentelle en phase chantier. La MRAe recommande de renforcer les mesures ERC en phase chantier pour garantir l'absence de risque de pollution accidentelle.

Les risques de pollution des eaux souterraines en phase exploitation du lotissement sont jugés faibles, au regard de la filtration par les noues permettant une décantation efficace. Cependant, bien qu'évoqué, aucun règlement de lotissement n'est présenté. Un tel document apparaît nécessaire pour décliner dans le fonctionnement du lotissement des mesures permettant de limiter le risque de pollutions ponctuelles. La MRAe recommande de présenter un règlement de lotissement intégrant des mesures permettant d'éviter toute pollution accidentelle au regard de la vulnérabilité de la ressource en eau liée au sous-sol karstique.

Sur la commune de Saint-Vit, les eaux usées sont collectées de façon collective pour être traitées en station d'épuration d'une capacité actuelle de 7000 Équivalents Habitants. La charge moyenne en 2019 étant estimée à 3 500 EH, le dossier conclut que les équipements sont en capacité de traiter les eaux usées du futur lotissement, estimées à 234 EH¹⁴ mais ce chiffre ne concerne en fait que la phase 1 (78 logements soit 234 habitants). La MRAe recommande d'évaluer la capacité de traitement des eaux usées de l'ensemble du projet, en prenant en compte, le cas échéant, les effets cumulés avec d'autres projets communaux.

4.3 Consommation d'espaces agricoles

Le site d'étude est actuellement un vaste terrain agricole de 15,4 ha, bordé en partie par une zone pavillonnaire. Les parcelles n°6,7 101, 102, 103, 104 et 107 sont actuellement exploitées en prairie de pâture, friches et bois 15 (environ 10 ha déclarés à la PAC). Le dossier n'entre pas dans le détail et ne traite pas, par exemple, de la valeur agronomique des terres concernées.

L'ensemble de la commune est concerné par les zonages AOP (Appellation d'Origine Protégée) Comté et Morbier. Le projet entraı̂nera une réduction substantielle des surfaces destinées à des productions en AOP et une atteinte aux conditions de production, sans que cela ne soit mentionné dans le dossier.

Les objectifs de sobriété foncière fixés par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, le SRADDET de Bourgogne-Franche-Comté (objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à 2050 et de baisse de 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à 2030) ne sont pas évoqués. Les principes d'aménagement, les densités projetées (non précisées) ne semblent pas intégrer d'objectif de sobriété foncière.

La MRAe recommande d'intégrer dans le projet les objectifs de sobriété foncière, encadrés désormais par les textes.

4.4 Biodiversité

Le site du lotissement se situe en dehors de zones d'inventaires ou de protection réglementaire. La ZNIEFF¹6 la plus proche se trouve à 2,5 km au sud-est du projet ; il s'agit de la ZNIEFF de type 1 « La Roche chaude et le Bois d'Ambre »¹7. Le site Natura 2000 le plus proche, « La Forêt de Chaux », se trouve à environ 3 km au sud de la zone de projet.

Le dossier présente de façon assez claire la trame verte, bleue et noire dans l'état initial du site, à l'échelle locale. Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) localise le site en dehors de tout réservoir de biodiversité et de corridor de la trame verte. Il se trouve à proximité d'un corridor régional de la trame bleue. La situation de la zone, entre l'autoroute A36 au nord et la voie ferrée et la RD676 au sud, limite le déplacement des espèces.

À l'échelle communale, le secteur du Plénot se situe au sein de la sous-trame forestière au niveau des zones de relais de trame boisée et zone de transition¹⁸. La composition du site se traduit par différents milieux en mosaïque à savoir, les boisements, les prairies et les friches ainsi qu'un réseau de haies et de lisières boisées qui en font un corridor de déplacement diffus pour la trame verte.

Les inventaires sur la faune identifient la présence de 6 espèces de mammifères communes, ainsi que 33 espèces d'oiseaux, dont 26 sont nicheuses et 19 sont protégées au niveau national et 5 sont remarquables en raison de leur statut en liste rouge nationale ou régionale. Les espaces boisés du site représentent un potentiel d'accueil pour les chiroptères ainsi qu'une probable zone de chasse. La sensibilité écologique est un enjeu qualifié de modéré à fort sur l'ensemble du site¹⁹.

14P171 de l'EI

15P39 de l'EI

16 ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique

17 Page 73 EI

18 Page 81 EI

19 Figure 61 page 128 EI

L'évaluation des impacts sur la faune et la flore du site a été complétée et mieux identifiée. Il en découle des mesures d'évitement (espace naturel central notamment) et de réduction conduisant à des impacts résiduels jugés faibles à nuls et non significatifs, et ne nécessitant pas de mesures compensatoires et pas de demande de dérogation au titre de la réglementation sur les espèces protégées. Quelques coquilles au fil de la lecture²⁰ sont à corriger pour éviter toute confusion du lecteur.

Les mesures de réduction concernent majoritairement la phase chantier (assistance d'un écologue, choix de périodes de travaux favorables, balisage et mise en défens des zones sensibles, mesures relatives aux espèces exotiques envahissantes...).

En phase exploitation, les modalités d'entretien pérenne de l'espace prairial sont à préciser afin de préserver les habitats favorables aux espèces répertoriées. La définition d'un règlement de lotissement (ou de prescriptions dans le permis d'aménager) permettrait de porter à la connaissance des futurs propriétaires de lots et habitants les enjeux environnementaux du site et les points de vigilance en découlant. Il pourrait notamment cadrer la réalisation des clôtures des futurs lots afin d'inciter aux clôtures végétales et perméables pour la petite faune, en lien avec les éléments de la trame verte et bleue ainsi qu'envisager la protection des espèces anthropophiles. Les modalités d'entretien des haies pourraient y être précisées afin d'éviter la période sensible pour l'avifaune (entre le 15 mars et le 1er septembre).

La MRAe recommande de proposer un règlement pour intégrer les mesures ERC et garantir la prise en compte des enjeux de biodiversité dans le fonctionnement du lotissement et de présenter les modalités d'entretien pérenne de l'espace prairial.

4.5 Nuisances sonores et cadre de vie

Nuisances sonores

Le secteur du projet est situé en zone exposée au bruit lié à la proximité d'infrastructures de transports terrestres et ferroviaires, à savoir la ligne ferroviaire Dijon-Besançon qui jouxte le projet au sud et, dans une moindre mesure, la route départementale RD673 plus éloignée. Ces deux infrastructures sont classées en niveau sonore de catégorie 3 au droit du site²¹, avec une bande de 100 m définie de part et d'autre de la voie. D'après la figure 80^{22} , environ les deux tiers du site d'étude sont concernés par le couloir affecté par le bruit tel que présenté au sein du document d'urbanisme communal.

Une étude acoustique a été réalisée (mesures réalisées en juin 2018) pour caractériser l'impact sonore de la ligne ferroviaire sur le projet, avec une modélisation selon les plans d'implantation de 2010 avant adaptation²³. Le niveau sonore ambiant hors passage des trains est qualifié de modéré (57 dB(A) en journée et 49 dB(A) la nuit). Il est significatif à chaque passage de train (environ 4 trains par heure en journée, seulement 5 trains la nuit), avec un niveau supérieur à 70 dB(A) en façade des bâtiments.

Le projet prévoit un recul des logements afin d'obtenir un isolement minimal de catégorie 3 tout en maintenant le secteur boisé et la lisière avec la prairie. Les isolements à respecter sont classés en trois catégories, fonction du niveau sonore ferroviaire prévisible en façade, et du niveau sonore maximal admissible à l'intérieur des pièces principales²⁴.

Les espaces extérieurs seront cependant toujours soumis aux pics sonores liés aux passages des trains.

Le dossier indique que des mesures de suivi dans le temps seront effectuées pour garantir l'efficacité de ces mesures dans le respect de la réglementation, sans en préciser le calendrier prévisionnel.

La MRAe recommande de poursuivre la démarche d'évitement et de réduction (merlons, murs anti-bruit) pour limiter l'exposition au bruit des populations et de préciser les modalités du suivi acoustique du lotissement.

Alimentation en eau potable

L'approvisionnement en eau potable du lotissement est abordé succinctement dans le dossier. L'augmentation de la consommation d'eau potable dans les 6 prochaines années est estimée à 156 000 l/j²⁵. L'approvisionnement pourrait s'avérer sensible durant les périodes de sécheresse de plus en plus fréquentes, la ressource faisant également office de secours pour l'unité de distribution Val de l'Ognon Courchapon. Le dossier n'évalue pas la capacité du réseau d'alimentation à absorber la consommation liée au projet et devrait également prendre en

²⁰ Page 108 : 25 espèces d'oiseaux protégées au niveau national et finalement 19 p.115 / p115 nécessité d'une demande de dérogation de destruction d'espèce protégées

 $^{21 \ \}text{Arrêt\'e } \ n^\circ 25\text{-}2015\text{-}12\text{-}03\text{-}002 \ du \ 3 \ d\'ecembre \ 2015 \ relatif \ au \ classement \ sonore \ des \ infrastructures \ de \ transport \ dans \ le \ d\'epartement \ du \ Doubs.$

²² Page 149 EI

²³ Page 198 EI

²⁴ Page 237 EI

²⁵P177 de l'EI

compte les effets cumulés avec les autres projets d'aménagement. La MRAe recommande de justifier de la capacité de la ressource et des réseaux à assurer l'approvisionnement en eau potable du projet, y compris durant les périodes de sécheresse, en prenant en compte, le cas échéant, les effets cumulés avec d'autres projets communaux.

Émissions de gaz à effet de serre, déplacements

Le dossier ne présente pas de bilan carbone du projet (quartier résidentiel d'environ 1000 habitants) en prenant en compte les émissions de gaz à effet de serre en phase chantier et en phase d'exploitation des constructions, des modes de vie des habitants (déplacements notamment). Il ne traite pas des moyens pour diminuer les impacts, notamment en termes de consommations énergétiques des logements, de déplacements moins carbonés en favorisant les liaisons modes doux avec le reste de la commune (en particulier les équipements et commerces, la gare ferroviaire, les autres transports en commun), du covoiturage...

La MRAe recommande de présenter les impacts du projet en termes d'émissions de gaz à effet de serre et de proposer des mesures pour améliorer le bilan carbone, notamment en favorisant les liaisons modes doux avec le reste de la commune (équipements, commerces, gare...).

NEOLIA

Autorisation Environnementale – Projet d'aménagement « Aux Plénot » à Saint-Vit - Etude d'impact

Réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du



Néolia

Autorisation Environnementale – Projet d'aménagement « Aux Plénot » à Saint-Vit - Etude d'impact Réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du Affaire n° BO7080

Historique des révisions				
VERSION	DATE	COMMENTAIRES	RÉDIGÉ PAR :	VÉRIFIÉ PAR :
0	07/2020		AB	GMG

Maître d'ouvrage : Néolia

Mission: Autorisation Environnementale – Projet d'aménagement « Aux Plénot » à Saint-Vit -

Etude d'impact

Réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du01 avril

2022

Affaire n° : BO7080 **En date du :** 22/07/2022

Contact : Naldeo, agence de Besançon

4 chemin de l'Ermitage 25000 BESANCON Tél. : 03 81 52 38 38

TABLE DES MATIERES

1			DU CARACTERE COMPLET ET DE LA QUALITE DES INFORMATICES DANS L'ETUDE D'IMPACT	
	1.1	Evolu	tion probable de l'environnement	6
		1.1.1	Rappel de la recommandation issue de l'avis	6
		1.1.2	Eléments de réponse correspondant au chapitre 6 page 39 de l'étude d'impact	
	1.2	Analy	se des effets cumulés	10
		1.2.1	Rappel de la recommandation issue de l'avis	10
		1.2.2	Eléments de réponse correspondant au chapitre 9 page 203 de l'étude d'impact	. 10
	1.3	Articu	lation du projet avec les schémas, plans et programmes	12
		1.3.1	Rappel de la recommandation issue de l'avis	12
		1.3.2	Eléments de réponse correspondant aux paragraphes 12.1 et 12.2 des pages 242 de l'étude d'impact	
	1.4	Justif	cation du choix du parti retenu	13
		1.4.1	Rappel de la recommandation issue de l'avis	13
		1.4.2	Eléments de réponse correspondant au paragraphe 4.2 page 19	13
2	PRI	SE EN	COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	16
	2.1	Risqu	es naturels	16
		2.1.1	Rappel de la recommandation issue de l'avis	16
		2.1.2	Eléments de réponse correspondant au paragraphe 7.1.3.5.3 page 53 de l'ét d'impact	
	2.2	Prése	rvation de la ressource en eau	19
		2.2.1	Rappel de la recommandation issue de l'avis	19
		2.2.2	Eléments de réponse	19
	2.3	Consc	ommation d'espaces agricoles	23
		2.3.1	Rappel de la recommandation issue de l'avis	23
		2.3.2	Eléments de réponse au paragraphe 4.2.2 page 20 de l'étude d'impact	23
	2.4	Biodiv	versité	24
		2.4.1	Rappel de la recommandation issue de l'avis	24
		2.4.2	Eléments de réponse au paragraphe 10.5 page 214 de l'étude d'impact	24
	2.5	Nuisa	nces sonores et cadre de vie	24
		2.5.1	Nuisances sonores	24
		2.5.2	Alimentation en eau potable	25
		2.5.3	Emissions de gaz à effet de serre, déplacements	25
3	ANI	NEXES		28
	3.1	Annex	ce 1 : Règlement de lotissement	28

Néolia

Autorisation Environnementale – Projet d'aménagement « Aux Plénot » à Saint-Vit - Etude d'impact Réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du Affaire n° BO7080

Néolia

Autorisation Environnementale – Projet d'aménagement « Aux Plénot » à Saint-Vit - Etude d'impact Réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du Affaire n° BO7080

Par courrier reçu le 26 avril 2019 par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Bourgogne / Franche-Comté, l'autorité environnementale a été saisie dans le cadre de l'application du code de l'environnement car le projet d'aménagement « Aux Plénot » a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le présent document dénommé « Réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale du 01 avril 2022 » a pour objectif d'apporter une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage conformément à l'article L 122-1 du Code de l'environnement, alinéa V.

Le contenu des réponses apportées se concentre sur les recommandations, portées en gras dans l'avis précité.

1 ANALYSE DU CARACTERE COMPLET ET DE LA QUALITE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS L'ETUDE D'IMPACT

1.1 Evolution probable de l'environnement

1.1.1 Rappel de la recommandation issue de l'avis

Recommandation issue de l'avis - Page 7

L'étude d'impact présente le scénario de référence ainsi que l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet dans le chapitre 6. Une présentation sous forme de tableau permettrait de comparer plus facilement les éléments impactés par la mise en œuvre du projet.

1.1.2 Eléments de réponse correspondant au chapitre 6 page 39 de l'étude d'impact

Ce chapitre répond aux dispositions du décret du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementales des projets, plans et programmes. Il correspond à la description de l'évolution des aspects pertinents de l'environnement en cas de mise en œuvre du projet (« scénario de référence »), et à un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet. Cette description s'appuie sur une projection à plus ou moins long terme des principales caractéristiques environnementales à l'échelle locale. L'aperçu de l'évolution se base sur l'analyse des changements naturels attendus et sur les informations environnementales et connaissances scientifiques disponibles.

Thème environnemental	Scénario de référence (sans mise en œuvre du projet)	Aperçu de l'évolution probable de l'environnement en cas de mise en œuvre du projet
Caractéristiques générales du site	Sans mise en œuvre du projet, dans un premier temps il est probable que le site du lotissement reste une prairie pâturée. Toutefois, les terrains étant identifiés, dans le PLU de Saint-Vit comme une zone à urbaniser, un projet de même nature verra probablement le jour à plus ou moins longue échéance.	En cas de mise en œuvre du projet, les terrains enclavés seront aménagés et équipés en vue de l'implantation d'un lotissement, en cohérence avec les projets de développement de l'urbanisme et l'urbanisation existante alentour.
Caractéristiques géophysiques	Sans mise en œuvre du projet :	En cas de mise en œuvre du projet :

	 Les caractéristiques géophysiques du site évolueront peu. Les conditions de qualité de l'air et de l'eau pourront potentiellement connaitre des modifications en fonction de l'évolution des activités autour du site (trafic routier, développement d'autres activités). 	 De légers nivellement pourront être réalisés dans le cadre des travaux d'aménagement sans modification réellement sensible de la topographie. La construction de bâtiments impliquera l'imperméabilisation des sols sur une partie de la zone. Pour le lotissement déposé, la surface de plancher maximum autorisée sera de 10 000 m².). L'écoulement des eaux de surface sera modifié localement en étant dirigé vers des noues végétalisées pour infiltration avec un tropplein en direction des dolines. La création d'habitats individuel et collectif et l'arrivée de nouveaux habitants génèrera inévitablement une augmentation des émissions de polluants atmosphériques (trafic routier, chauffage).
Éléments biologiques	Sans mise en œuvre du projet et en maintenant le mode d'entretien actuel : Il est probable que le site reste un espace dominé par les prairies pâturées. Les espèces présentes, notamment les espèces protégées (faune), continueront de perdurer et les connexions écologiques resteront en l'état. Le risque de fermeture des milieux est aussi	 En cas de mise en œuvre du projet : L'occupation du sol et les connexions écologiques seront modifiées par l'implantation de la voirie et du bâti. Une trame verte (Coulée verte et fossé avec passages pour les piétons) sera maintenue dans la continuité de l'existant à l'est.

	envisageable en cas de diminution du pâturage.	
Patrimoine et paysages	Sans mise en œuvre du projet : L'évolution globale du paysage suivrait son cours avec les aménagements à venir alentour. Les caractéristiques paysagères du site lui-même évolueront peu, mais inévitablement vers un paysage fermé.	 En cas de mise en œuvre du projet: Aucune atteinte ne sera portée à un site ou monument d'intérêt patrimonial. Les caractéristiques paysagères des terrains du projet seront modifiées par l'implantation des bâtiments et de la voirie. Afin que le projet s'inscrive en continuité avec l'existant aux limites des terrains, les constructions respecteront une limite des hauteurs et une disposition suffisamment « aérée ». Le projet respectera un principe d'espaces verts, renforcé par le traitement paysager aux abords de la voirie. Le projet prendra en compte le cahier des charges en matière de recommandations paysagères et environnementales (palette végétale pour le choix des essences à planter).
Composantes humaine et socioéconomique	 Sans mise en œuvre du projet : L'évolution démographique de la commune ne sera pas modifiée. L'évolution des activités économiques pourraient être freinée. La construction de logements sociaux pour 	En cas de mise en œuvre du projet : La commune de Saint-Vit gagnera environ 1338 habitants. Le projet contribuera ainsi à répondre aux enjeux d'évolution économique et démographique du Grand Besançon.

Autorisation Environnementale – Projet d'aménagement « Aux Plénot » à Saint-Vit - Etude d'impact Réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du Affaire n° BO7080

	répondre aux obligations de la commune seront stoppés	Le projet aura en outre des retombées indirectes sur les activités existantes en s'inscrivant dans la dynamique d'évolution de la commune.
Transports	Sans mise en œuvre du projet : Les conditions de circulation autour du site évolueront avec la croissance démographique et économique du secteur. Le réseau de mode de transport doux pourrait évoluer en fonction des politiques locales.	En cas de mise en œuvre du projet : Le trafic routier sera inévitablement intensifié autour du lotissement « Aux Plénot » Les déplacements de proximité à pied ou à vélo (professionnels, commerces, services) seront favorisés.
Réseaux et services	Sans mise en œuvre du projet : Les réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable, les réseaux électriques, gaz et de télécommunication, ainsi que la collecte des déchets, évolueront peu au droit du site. Le projet de réalisation du Pôle scolaire et habitat solidaire « la Hourette » seront remis en cause	En cas de mise en œuvre du projet: Les habitations devront être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable, ainsi qu'au réseau d'assainissement collectif et au réseau d'eaux pluviales. Le projet devra également prévoir une desserte du site par le réseau électrique, le réseau de télécommunication et éventuellement le réseau de gaz. Le projet conduira à une augmentation du volume de déchets produits sur la commune.

1.2 Analyse des effets cumulés

1.2.1 Rappel de la recommandation issue de l'avis

Recommandation issue de l'avis - Page 7

La MRAe recommande de mener une véritable analyse des effets cumulés de la réalisation du lotissement avec les autres projets d'aménagement sur la commune.

1.2.2 Eléments de réponse correspondant au chapitre 9 page 203 de l'étude d'impact

Les autres projets d'aménagement sur la commune sont :

- Secteur à urbaniser AU1. Entrée de ville Ouest Avenue de Dole (RD 673). Le secteur concerné couvre une surface de 0.89 ha. Il était déjà inscrit en zone urbaine au PLU approuvé en 2009. Il est prévu une mixité logements individuels et collectif recherchée avec une densité nette de l'ordre de 16 logts/ha soit environ de l'ordre d'une dizaine de logements sur la zone.
- Secteurs à urbaniser AU3 et AU4. Les secteurs AU3 et AU4 se situent au nord du territoire urbanisé. Ils constituent une extension sur le domaine agricole. Le secteur AU3 couvre une surface de 2.15 ha. Il était déjà inscrit en zone AU dans le PLU antérieur. Il est composé d'une parcelle de culture sans valeur écologique. Le secteur AU4 couvre une surface de 3.36 ha. Il correspond à un nouveau secteur à urbaniser dans la continuité du secteur nord et permettra les continuités de fonctionnement global du quartier. La vocation principale du secteur est l'habitat qui peut se retrouver sous plusieurs formes : logements locatifs ou accessions à la propriété, habitations individuelles, logements en bande.
 - Zone AU3 : Densité nette de l'ordre de 13 logts/ha (brute de l'ordre de11 logts/ha) soit environ une vingtaine de logements sur la zone
 - Zone AU4 : Densité nette de l'ordre de 16 logts/ha (brute de 9 logts/ha) soit environ une trentaine de logements sur la zone avec la moitié des logements en collectifs (maisons en bande par exemple) et 10 logements en locatif conventionnés.
- Secteur à urbaniser AU5 « les jardins ». Le secteur AU5 se situe au cœur de la ville. Il renforcera les équipements et les logements locatifs dans le centre ancien. Le secteur concerné couvre une surface de 0.7 ha. Il était déjà inscrit en zone U dans le PLU antérieur. Le classement en zone AU permettra de réaliser une opération d'ensemble. Il présente un espace de bosquets et de jardins entourés de murs en pierres sèches pour une grande partie.
- Secteur à urbaniser AUarc. Le secteur AUarc se situe au cœur de la ville. Il complétera le centre ancien. Il était déjà inscrit en zone urbaine au PLU approuvé en 2009. L'objectif est ici de préciser le programme de l'opération à la suite d'études urbaines et d'architectes. Le secteur est soumis à l'Architecte des Bâtiments de France car inscrit dans le périmètre adapté des Monuments Historiques. Le secteur concerné couvre une surface de 2 ha. Il présente un espace agricole de prairies à fourrage entouré de murs en pierres sèches et de quelques bosquets ou arbres isolés.
- Secteur à urbaniser AU6. « sud de la ville ». Le secteur AU6 se situe au sud de la ville. Il a actuellement urbanisée de façon lâche côté sud. Il était inscrit pour partie en zone à urbaniser au PLU approuvé en 2009. Il a été étendu en raison de la fin de l'activité agricole sur ce secteur. Le projet se fera à terme en lien avec l'évolution agricole du secteur et en fonction de la programmation des travaux sur les réseaux. Le secteur concerné couvre une surface de 2.45 ha. Il présente un espace agricole accompagné de plantations arborées. La vocation principale du secteur est l'habitat qui peut se retrouver sous plusieurs

Autorisation Environnementale – Projet d'aménagement « Aux Plénot » à Saint-Vit - Etude d'impact Réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du Affaire n° BO7080

formes : logements locatifs ou accessions à la propriété, habitations individuelles. L'objectif est de proposer une continuité du bâti existant dans le secteur et une fenêtre sur le paysage.

- Secteur à urbaniser AU7. Hameau de Bénusse. Le secteur AU7 se situe dans le hameau de Bénusse. Il était déjà inscrit en zone urbaine au PLU approuvé en 2009. Il a été adapté en fonction de la volonté de ne pas développer de façon importante les hameaux et a fait l'objet d'un permis d'aménager validé courant 2020. Le secteur concerné couvre une surface de 1.39 ha. Il présente un espace agricole accompagné de plantations arborées. Il présente une topographie chahutée avec des dolines à intégrer dans l'opération. La densité de logement est de l'ordre de 16 logts/ha (9 logts/ha brute en raison du relief et de la voirie) soit environ 18 logements sur la zone.
- Secteur à urbaniser AUE. « la Hourette ». Il correspond à un secteur à enjeu important pour la commune dans le but de rééquilibrer la ville au niveau des équipements scolaires et d'intérêt collectif. En effet, sa vocation sera mixte et pourra accueillir des équipements publics voir des équipements sociaux-médicaux (type ehpad par exemple) et des logements de fonction dans les bâtiments projetés. Le secteur concerné couvre une surface de 4.4 ha.
- Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'activités Champs Chevaux. Le secteur de Champ Chevaux se situe au nord-est du territoire totalement indépendant du cœur de Saint-Vit, dans le prolongement des zones d'activités situées le long de la RD673 (communes de Dannemarie sur Crête et Velesmes-Essarts) dans le secteur des Essarts et de Bénusse. Cette zone est inscrite au SCOT en vigueur et dans le cadre du PLU de Saint-Vit sera proposée en 2 secteurs AUX1et AUX2. Elle est actuellement occupée par des espaces agricoles et quelques bosquets. La zone était inscrite en grande partie en zone à urbaniser au PLU approuvé en 2009. Elle a été étendue en raison de la topographie du site et afin de répondre à la pénurie d'espace économiques sur le secteur ouest de GBM. Elle se compose d'une zone AUX1 de 4 ha et d'une zone AUX2 d'une surface de 17,4ha.
- Orientations d'aménagement et de programmation Secteur Gare.

Hormis le cumul des surfaces agricoles consommées, ces différents projets, du fait de leur nature, n'engendreront pas des effets cumulés avec le projet de lotissement « Aux Plénot ».

L'ensemble de ces projets a fait l'objet d'une analyse des effets cumulés sur les thématique eaux potable et usées dans les paragraphes 2.2.2 et 2.5.2. Il s'avère qu'aucun effet cumulé n'aura lieu avec le projet.

1.3 Articulation du projet avec les schémas, plans et programmes

1.3.1 Rappel de la recommandation issue de l'avis

Recommandation issue de l'avis - Page 8

La MRAe recommande de préciser les densités du projet dans ses différentes typologies d'habitat et phases de réalisation et de démontrer précisément la compatibilité avec le SCoT (OAP, densités...). Elle recommande aussi de démontrer la bonne articulation et la cohérence du projet avec les évolutions attendues et connues des documents d'urbanisme supra-communaux et, dans le cas contraire, de revoir le projet en conséquence.

1.3.2 Eléments de réponse correspondant aux paragraphes 12.1 et 12.2 des pages 243 à 245 de l'étude d'impact

Pour rappel, l'aménagement global se fera en trois phases, dont chacune d'entre-elle fera l'objet d'une demande de Permis d'Aménager distincte qui sera conforme à la législation en vigueur à date.

Le tableau ci-après compare les densités du projet dans ses différentes typologies d'habitat et phase de réalisation avec les documents communaux et supra-communaux actuellement en vigueur et ceux à venir.

Densité du projet par phase	Densité dans le PLU actuel et futur	Densité dans le SCOT actuel et futur
Phase 1 « Les Allées Mina » : environ 80 logements de typologies mixtes (individuels, maisons en bande, logements intermédiaires) sur 3 ha et conservation d'un espace naturel d'environ 3,6 ha, soit 27 logements/ha. Phase 2 : environ 73 logements de typologies mixtes (individuels, maisons en bande, logements intermédiaires) sur 3.5 ha, soit 21 logements/ha. Phase 3 : environ 95 logements de typologies mixtes (individuels, maisons en bande, logements intermédiaires) sur 4.5 ha et conservation d'un espace naturel de 1ha, soit 21 logements/ha.	PLU en vigueur : Pas de densité minimum indiqué Projet de révision du PLU - OAP Mixité logements individuels et collectif obligatoire. Densité nette de l'ordre de 27 logts/ha (brute de 23 logts/ha) soit environ 250 logements à produire répartis sur les 3 phases d'aménagement. Constructions individuelles, individuelles groupées (maison en bande ou mitoyennes) et collectifs autorisées. Une centaine de logements en collectif est attendues sur l'opération globale.	Les densités prescrites dans le SCoT de l'Agglomération bisontine opposable, approuvé en 2011 pour la commune de Saint-Vit (commune relais) sont de 20 logements/ha. Données non disponibles pour le SCOT à venir

Autorisation Environnementale – Projet d'aménagement « Aux Plénot » à Saint-Vit - Etude d'impact Réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du Affaire n° BO7080

D'après ces éléments, la densité du projet par phase est conforme à la réglementation en vigueur. Concernant les densités futures imposées, la phase 1 est conforme au projet de révision du PLUi. Pour les phases 2 et 3, celles-ci seront réévaluées si cela s'avère nécessaire.

1.4 Justification du choix du parti retenu

1.4.1 Rappel de la recommandation issue de l'avis

Recommandation issue de l'avis – Page 8

La MRAe recommande de justifier le choix du site, notamment en présentant, comme le prévoit le code de l'environnement, une analyse de solutions de substitution raisonnables au regard du moindre impact environnemental, à l'échelle communale ou intercommunale.

1.4.2 Eléments de réponse correspondant au paragraphe 4.2 page 19

En 2009, lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Vit, le conseil municipal a décidé d'urbaniser le secteur d'Antorpe car celui-ci présentait le seul axe possible de développement à l'urbanisation sur le territoire communal. En effet, la partie sud du territoire communal est soumis à l'aléa inondation du Doubs. D'autre part, ce choix relevait d'une décision stratégique liée à la proximité immédiate des services (à moins d'un kilomètre de la gare, des commerces et du futur pôle scolaire) et donc du centre urbain. L'ouverture de ce secteur à l'urbanisation a donc été repris dans le PLU de 2009 puis dans sa révision (prescrite en 2017) ainsi que dans le PADD.

C'est pourquoi, NEOLIA a lancé une première étude en 2009, qui a donné lieu à une concertation avec les riverains des quartiers voisins, et à 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.

Un premier permis d'aménager a été déposé et délivré le 13/07/2010 pour le projet ci-dessous. Un arrêté préfectoral d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau a également été pris le 27/07/2010 pour ce même projet.



Figure 1 : Plan de composition du lotissement « Aux Plénot »

Le projet n'ayant pas été réalisé dans le temps indiqué par l'arrêté d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau (5 ans), celui-ci n'a pas abouti. Cependant, Néolia a maintenu sa volonté d'urbaniser ce secteur de Saint-Vit et à souhaiter retravailler sa proposition d'aménagement en valorisant le paysage et la biodiversité.

C'est pourquoi, des investigations naturalistes ont été menées en 2017/2018 afin d'évaluer les enjeux écologiques au droit du projet de lotissement. Des enjeux faibles à modérés ont donc été mis en évidence et ont abouti à une nouvelle proposition d'aménagement afin de les intégrer au projet.

Le projet d'aménagement retenu tient compte de ces négociations et des enjeux environnementaux. D'autre part, le projet a fait l'objet d'une réunion publique en septembre 2019, afin de présenter le projet revu. À la suite de cette réunion, des ajustements ont été réalisés (figure ci-dessous).

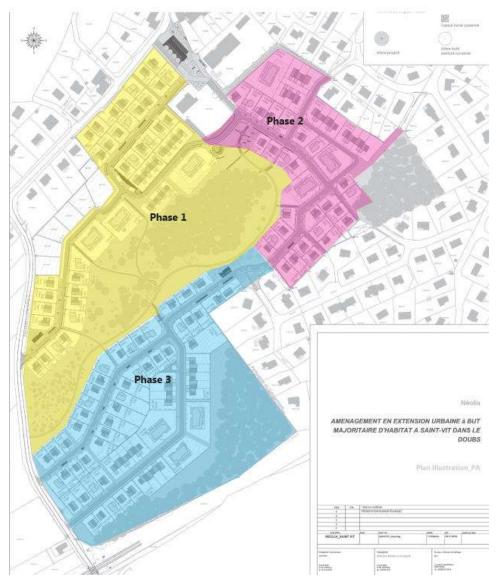


Figure 2 : Plan de composition du lotissement « Aux Plénot » actuel

D'autre part, le Programme Local de l'Habitat (PLH) est en cours d'élaboration et sera adopté avant 2023. Celui-ci prévoit la création de 400 à 500 logements sur le territoire communal de Saint-Vit. Le projet permet donc de répondre à l'un des objectifs de ce programme.

Enfin, en raison de la situation foncière des terrains et du classement de ceux-ci dans les documents d'urbanisme, il n'a pas été envisagé de solution de substitution au sens strict.

Les terrains sont classés en zone AU du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Vit. La zone AU dans son ensemble à vocation principale d'habitat qui doit se retrouver sous plusieurs formes : logements locatifs ou accessions à la propriété, habitations individuelles, logements intermédiaires ou collectifs.

2 PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 Risques naturels

2.1.1 Rappel de la recommandation issue de l'avis

Recommandation issue de l'avis - Page 9

La MRAe recommande de présenter une carte superposant l'ensemble du projet (aménagements et constructions des phases 1, 2 et 3) et la localisation des dolines, à une échelle suffisamment précise, visualisant l'évitement affiché et démontrer l'absence d'exposition de biens et de personnes à un risque.

2.1.2 Eléments de réponse correspondant au paragraphe 7.1.3.5.3 page 53 de l'étude d'impact

Aucun Plan de Prévention des Risques de mouvement de terrain n'est recensé sur la commune de Saint-Vit.

Cependant, la commune de Saint-Vit est concernée par plusieurs aléas « mouvements de terrain » recensés et cartographiés dans l'atlas départemental. En effet, en 2001, les services de la DDE du Doubs se sont dotés d'un atlas des mouvements de terrains. Cet atlas a été actualisé en 2013, aboutissant à une cartographie à l'échelle du 1/25000 montrant des zones de densité de dolines. Dans ce document, le territoire de Saint-Vit est concerné par une très importante zone de forte densité de dolines et une à peine moins importante zone de moyenne densité (figure ci-après).

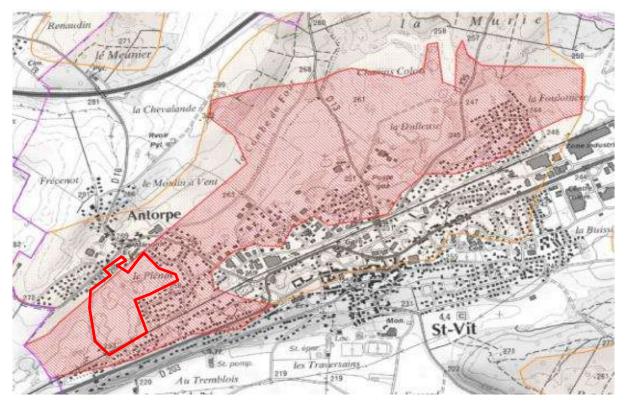


Figure 3 : Extrait de l'atlas mouvement de terrain du Doubs (2012), en rouge les zones à fortes densité de dolines et en orange, les zones de densité moyenne.

Autorisation Environnementale – Projet d'aménagement « Aux Plénot » à Saint-Vit - Etude d'impact Réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du Affaire n° BO7080

D'après cette carte, le projet se situe dans la zone à forte densité de dolines.

En 2013, au vu du résultat très contraignant du zonage, la DDT du Doubs a souhaité trouver un moyen de :

- Affiner la cartographie de l'atlas,
- Mieux appréhender le niveau d'aléa,
- Définir des précautions d'usage par niveau d'aléa.

Afin de permettre, in fine, de ne pas bloquer le développement de la commune.

La carte suivante présente les niveaux d'aléas recensés sur la commune de Saint-Vit.

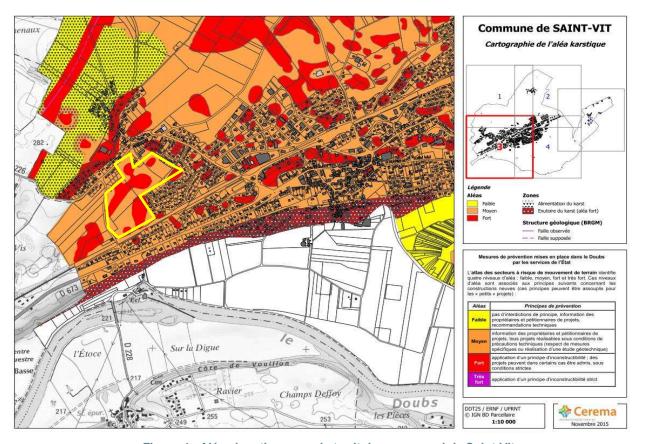


Figure 4 : Aléas karstiques sur le territoire communal de Saint-Vit

D'après la carte d'aléa karstique, le projet de lotissement « Aux Plénot » se situe en partie en zone d'aléa moyen et fort.

Dans ce cadre, les services de la DDT 25 ont défini des mesures de prévention, adaptées à ces phénomènes naturels et à leur niveau d'aléa. Ces mesures détaillées permettent d'éclairer les autorités compétentes en matière d'aménagement du territoire mais également l'ensemble des citoyens, dans leurs projets d'aménagement, afin de prendre en compte les spécificités du milieu naturel.

Lorsqu'un secteur empiète sur deux zones d'aléa, il faut tenir compte du niveau d'aléa le plus contraignant. Dans le cas présent, le projet d'aménagement se situe en aléa fort ce qui implique les principes suivants concernant les constructions neuves : application d'un principe d'inconstructibilité : des projets peuvent dans certains cas être admis, sous conditions strictes :

- Projets non situés dans les secteurs à priori les plus exposés : dolines, pied de falaise, zones de glissement avéré.
- Préalablement à la définition du projet, réalisation d'une étude géologique, hydrogéologique et géotechnique délimitant de manière précise les zones à risques et fixant les conditions de réalisation de constructions neuves dans les zones les moins exposées.
- Examen conjoint du projet et de l'étude par la DDT,
- Réalisation du projet conforme aux préconisations de l'étude géologique, hydrogéologique et géotechnique précitée.

C'est pourquoi, NEOLIA a souhaité maintenir son projet d'aménagement comme tel en réalisant des études géologiques, hydrogéologique et géotechnique.

La figure ci-après présente avec précision la superposition de la couche aléa karstique et le projet de lotissement « Aux Plénot ».



Figure 5 : Localisation de l'aléa karstique au droit du projet d'aménagement « Aux Plénot » (source : étude CEREMA)

Les deux premières études ont été réalisées dans le cadre du 1er projet en 2009 puis les études géotechniques seront réalisées par phase (1, 2 et 3). D'après l'étude du Cabinet Reilé de 2009, l'infiltration d'eau dans le sous-sol karstique risque de réactiver des pertes fossiles. Ceci se traduira par le soutirage des limons superficiels (création d'emposieus), avec risque de déstabilisation des infrastructures qui seront fondés sur ces limons. La présence d'un karst fonctionnel en sous-sol, associé à une morphologique de surface bien développée accentue cet aléa.

La phase 1 « Les Allées Minas » a fait l'objet d'une étude géotechnique de type G1 (Première identification des risques géologiques du terrain, qui doit être réalisée pour vendre un terrain qui se situe dans une zone située en aléa moyen à fort au phénomène de retrait gonflement des argiles) et de type G2 AVP pour le dimensionnement des voiries et la gestion des eaux pluviales de voiries et à la phase d'aménagement (test de perméabilité). Cette étude est présentée en annexe 4 de l'étude d'impact.

Pour écarter ce risque, il était préconisé de poser la totalité des bâtiments, et les réseaux lorsque cela est possible (voiries, conduites...) directement sur le massif calcaire.

A ce stade, les projets de constructions des habitations (individuelles, intermédiaires ou collectives) ne sont pas connus. Le permis d'aménager concerne la division des terrains ; la construction des bâtiments relèvera des permis de construire. Toutefois, chaque Maître d'ouvrage devra réaliser une étude géotechnique de type G2 AVP au minimum. Cette mission permettra de déterminer le mode de fondation des constructions et son horizon d'ancrage.

2.2 Préservation de la ressource en eau

2.2.1 Rappel de la recommandation issue de l'avis

Recommandations issues de l'avis - Page 9

- 1 La MRAe recommande de revoir à la hausse le niveau d'enjeu relatif à la préservation de la ressource en eau et le niveau d'impact brut du projet compte tenu de la nature du sous-sol et de la circulation rapide vers le Doubs.
- 2 La MRAe recommande de présenter une analyse de la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'ensemble du projet, avec des éléments suffisamment précis pour démontrer l'absence d'impact sur la qualité des eaux souterraines.

Recommandations issues de l'avis - Page 10

- 3 La MRAe recommande de renforcer les mesures ERC en phase chantier pour garantir l'absence de risque de pollution accidentelle.
- 4 La MRAe recommande de présenter un règlement de lotissement intégrant des mesures permettant d'éviter toute pollution accidentelle au regard de la vulnérabilité de la ressource en eau liée au sous-sol karstique.
- 5 La MRAe recommande d'évaluer la capacité de traitement des eaux usées de l'ensemble du projet, en prenant en compte, le cas échéant, les effets cumulés avec d'autres projets communaux.

2.2.2 Eléments de réponse

1 – Eléments de réponse correspondant au paragraphe 7.1.4 page 56 de l'étude d'impact

Pour rappel, Saint Vit se situe sur les calcaires du Jurassique moyen (étages Bathonien – Bajocien) du monoclinal séparant la région au sous-sol marneux de Lantenne-Vertière, du Synclinal du Doubs au Sud. La crête d'Antorpe correspond à la limite entre les terrains calcaires, et la dépression marneuse située au Nord. Le projet Au Plénot est sur l'unité calcaire. Le sous-sol du site est donc constitué de roche calcaire sur au

moins 80 m de haut (épaisseur de l'étage Bajocien). La nature calcaire du sous-sol s'accompagne de la présence de karsts. Au niveau de Saint Vit, il est reconnu des réseaux karstiques fonctionnels bien développés (vides de grande taille, bonne connexion des drains), en liaison avec la présence de pertes actives. Ces pertes infiltrent les ruissellements provenant des terrains marneux imperméables présents au Nord. Situé un peu à l'écart des réseaux reconnus sur le territoire de St Vit, le secteur Au Plénot, avec ses vastes dolines, est en surface de réseaux karstiques développés, mais probablement à un stade de fossilisation avancée. Cette unité hydrogéologique s'interrompt à l'Ouest au niveau de la faille d'Evans, audelà de laquelle réapparaît un système très actif avec les pertes du ruisseau d'Evans qui communiquent avec la résurgence située en rive droite du Doubs, en aval de la plaine de la Fin Basse. D'après les traçages réalisés par le Cabinet Reilé en 2009, le sous-sol du site Au Plénot est drainé par un système karstique bien individualisé, à un stade de fossilisation moins avancé que son environnement ne le laisse paraître (vitesse de circulation apparente rapide – pas d'anastomose avec les autres venues d'eau du secteur).

La commune est alimentée par les puits du syndicat du Val d'Ognon dans la plaine alluviale du Doubs à Saint-Vit. Le projet d'aménagement n'est pas situé sur le bassin d'alimentation du lavoir de la Tannerie, dont le ruisseau à l'aval longe les périmètres de protection rapprochée des captages du Val de l'Ognon. Son aménagement exclu donc tout risque de détérioration de cette ressource en eau potable.

La ressource en eau la plus proche en aval du lieu de résurgence des eaux infiltrées Au Plénot sont les puits de captage en nappe alluviale de Chateauneuf (commune de Dampierre [dep. Jura]). Situés 2500 m à l'aval de la source de la Fin Basse, ils ne sont pas menacés par une éventuelle détérioration de la qualité de cette source.

C'est pourquoi, il est considéré un enjeu environnemental modéré concernant la ressource en eau.

2 - Eléments de réponse correspondant au paragraphe 10.4.1 page 208 de l'étude d'impact

Pour rappel, le projet d'aménagement « Aux Plénot » se déroulera sur environ 10 ans, soit une phase d'aménagement tous les trois ans. C'est pourquoi, il a été décidé de présenter dans un premier temps seulement la phase 1 « Les Allées Mina ». Les deux autres phases seront traitées dans le même esprit et portées à connaissance de la Direction Départementale des Territoires du Doubs avant leur réalisation, via l'envoi d'une note hydraulique détaillée. Ces notes hydrauliques prendront compte des éventuelles évolutions réglementaires et politiques publiques à venir.

3 – Eléments de réponse correspondant au paragraphe 10.3 page 206 de l'étude d'impact

Les mesures en phase chantier seront les suivantes :

Les mesures préventives et curatives mises en place par la société en charge des travaux seront complétées par les mesures spécifiques mises en place dans la cadre du projet à savoir :

- Organisation garantissant un chantier respectueux de l'environnement ;
- Délimitation rigoureuse des emprises de chantier et mise en place d'informations;
- Dispositions et précautions générales pour l'utilisation de produits dangereux;
- Gestion des carburants et des hydrocarbures ;
- Gestion des déchets.

Huiles, graisses et hydrocarbures :

Les préconisations suivantes rappellent les moyens à mettre en œuvre au niveau d'un chantier pour prévenir tout risque de pollution de l'environnement :

Autorisation Environnementale – Projet d'aménagement « Aux Plénot » à Saint-Vit - Etude d'impact Réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du Affaire n° BO7080

- Maintenance préventive du matériel et des engins (étanchéité des réservoirs et circuits de carburants, lubrifiants et fluides hydrauliques);
- Localisation des installations de chantier (mobilhome pour le poste de contrôle, sanitaires et lieux de vie des ouvriers) à l'écart des zones sensibles;
- Collecte et évacuation des déchets du chantier (y compris éventuellement les terres souillées par les hydrocarbures) selon les filières agréées;
- Dans la mesure du possible et afin d'éviter les actes malveillants : gardiennage du parc d'engins.

En cas de fuite accidentelle de produits polluants identifiés précédemment (mauvaise manipulation, rupture de flexible sur les engins, etc.), le maître d'œuvre devra avoir les moyens de circonscrire rapidement la pollution générée, par exemple par la présence de kits d'absorbants dans les véhicules de chantier. Les mesures citées ci-dessous ne sont pas exhaustives et il reviendra au maître d'œuvre d'en arrêter les modalités :

- Épandage de produits absorbants (sable) ;
- Raclage du sol en surface et transport des sols pollués vers des sites de traitement agréés;
- Utilisation de kits anti-pollution équipant tous les engins.

Le transport des produits souillés sera mené conformément aux procédures communiquées par le fournisseur. Compte tenu de la taille réduite des contenants de produits, de la présence humaine lors des travaux, et des mesures de prévention et d'intervention, une éventuelle fuite ou déversement serait rapidement maîtrisée et l'impact sur le milieu physique serait ainsi de faible ampleur.

Suivi de chantier :

Un suivi sur le terrain est assuré par le Chargé d'études, le Maître d'œuvre ou le Responsable Environnement.

Gestion des eaux sanitaires :

Les aires de chantier ne seront pas reliées au réseau de collecte des eaux usées. En conséquence, ces aires seront équipées de sanitaires (douches, WC) autonomes munies de cuves de stockage des effluents. Ces cuves seront régulièrement vidangées par une société gestionnaire.

Gestion des déchets de chantier :

Les déchets de chantier doivent être gérés et traités par les entreprises attributaires des travaux dans le respect de la réglementation en vigueur.

Aucun stockage temporaire aléatoire sur le site ne sera effectué. Les déchets seront entreposés dans des conteneurs adaptés. Ces mesures permettent d'écarter tout risque de transfert de pollution via le milieu physique vers le milieu naturel.

Afin de limiter l'envol des matières les plus légères stockées dans les bennes (notamment plastiques d'emballage) vers le milieu naturel, un bâchage des bennes pourra être envisagé.

Les entreprises sont responsables du tri et de l'évacuation des déchets et emballages générés par le chantier. Les entreprises doivent ainsi s'engager à :

- Organiser la collecte et le tri des déchets et emballages, en fonction de leur nature et de leur toxicité ;
- Conditionner hermétiquement ces déchets ;

- Définir une aire provisoire de stockage quotidien des déchets générés par le chantier en vue de faciliter leur enlèvement ultérieur selon les filières appropriées ;
- Prendre les dispositions nécessaires contre l'envol des déchets et emballages;
- Enfin, pour tous les déchets industriels spécifiques, l'entreprise établir ou fera établir un bordereau de suivi permettant notamment d'identifier le producteur des déchets (en l'occurrence le maître d'ouvrage), le collecteur-transporteur et le destinataire.
- 4 Eléments de réponse correspondant au paragraphe 4.3 page 28 de l'étude d'impact

Le règlement de lotissement ainsi que le Cahier de Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales pour l'aménagement « Les Allées Mina » sont joints en annexe de la présente note. Ces deux documents complémentaires permettent à chaque acquéreur de construire dans le respect des règles publiques (le règlement du lotissement), complétées par un certain nombre de règles d'ordre privées (le Cahier des prescriptions architecturales urbaines paysagères). De plus, chaque acquéreur et chaque Maître d'ouvrage devront respecter les lois et règlement en vigueur au jour de la construction de leur ouvrage.

5 - Eléments de réponse correspondant au paragraphe 8.5.5 page 171 de l'étude d'impact

La commune est desservie par un réseau d'assainissement comportant 10 postes de refoulement permettant de transporter les effluents de l'ensemble des zones urbanisées vers la station d'épuration communale, réhabilité en 2007, située au bas de la Vieille Ville, à proximité du complexe sportif. Après traitement, les effluents sont rejetés au Doubs via un petit ruisseau qui reprend aussi le réseau pluvial et le lavoir. La station d'épuration de Saint-Vit est de type boues activées à aération prolongée avec traitement secondaires pour éliminer les nutriments (azote, phosphore). Depuis 2014, les boues sont compostées. Elle est dimensionnée pour traiter 7000 Equivalents-Habitants, soit 1 573 m3/j. En 2019, la marge restante était de 2 548 EH et 573 m3/j.

Le projet d'aménagement « Aux Plénot » prévoit la création de 246 logements. A raison d'une moyenne de 3 occupants par habitation, les apports polluants en eaux usées des 246 logements prévus sur le lotissement représentent 738 équivalents-habitants.

En estimant à 150 l la production d'eaux usées par habitant et par jour, on obtient pour l'ensemble du lotissement les résultats suivants :

Nbre de logements	246
Eq/hab / logement	3
Equivalents-habitants	738
Volume unitaire	150 l/j/e. ha
Volume à traiter	110.7 m³/j

La station d'épuration de Saint-Vit est donc en mesure de traiter sans problème les effluents des 738 habitants du lotissement. Pour rappel, l'aménagement du lotissement sera réalisé en trois tranches qui auront lieu tous les trois ans.

D'après les OAP du PLU de Saint-Vit, six autres secteurs à vocation principal d'habitat sont prévus. L'ensemble de ces secteurs est susceptible d'accueillir environ 200 logements. Les apports polluants en

Autorisation Environnementale – Projet d'aménagement « Aux Plénot » à Saint-Vit - Etude d'impact Réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du Affaire n° BO7080

eaux usées de l'ensemble de ces logements prévus représentent 600 équivalents-habitants. On obtient pour l'ensemble de ces logements les résultats suivants :

Nbre de logements	200
Eq/hab / logement	3
Equivalents-habitants	600
Volume unitaire	150 l/j/e. ha
Volume à traiter	90 m³/j

Si, l'on additionne l'ensemble de ces projets, la station d'épuration de Saint-Vit est en mesure de traiter sans problème l'ensemble des secteurs à vocation principal d'habitation (1338 habitants pour un volume à traiter de 200.7 90 m³/j).

Pour rappel, en 2019, la marge restante était de 2 548 EH et 573 m3/j.

2.3 Consommation d'espaces agricoles

2.3.1 Rappel de la recommandation issue de l'avis

Recommandations issues de l'avis – Page 10

La MRAe recommande d'intégrer dans le projet les objectifs de sobriété foncière, encadrés désormais par les textes.

2.3.2 Eléments de réponse au paragraphe 4.2.2 page 20 de l'étude d'impact

La récente loi Climat & résilience promulguée le 22 aout 2021 comporte de nombreuses dispositions en matière d'urbanisme et d'environnement qui vont nécessiter de faire évoluer les pratiques actuelles en matière d'aménagement et de développement du territoire. Elle fixe notamment un objectif de réduction de la consommation foncière d'au moins 50 % sur la période 2021-2030, et demande de fixer des objectifs pour atteindre l'objectif de Zéro artificialisation nette d'ici 2050.

Pour accélérer cette trajectoire de sobriété foncière, une circulaire ministérielle du 31 aout 2021 invite l'ensemble des acteurs de l'aménagement à tout mettre en œuvre pour limiter la consommation d'espaces, que ça soit à travers les outils opérationnels (GOU, PPA, ORT, ...), les outils de planification (SRADDET, SCoT, PLUI, ...) ou les dispositifs d'accompagnement (programmes ANCT, crédits de France relance, ACV, PVD).

Le projet d'aménagement « Aux Plénot » contribue à la sobriété foncière et la trajectoire ZAN par :

 La modification du parti retenu a permis d'économiser de l'espace naturel en densifiant l'habitat dans l'intérêt de l'Espace Boisé Classé, des dolines et des liaisons entre les différents milieux tout en maintenant le même nombre de logement. Le tableau suivant présente l'évolution des surfaces cessibles, voiries et espaces verts entre les deux versions.

	Projet 1 (2010)	Projet 2 (2019)
Surface cessible	93 000 m²	76 600 m²
Surface espace vert	33 000 m²	55 900 m²
Surface voiries	28 000 m²	22 000 m²
Total	154 000 m²	154 500 m²

- La réalisation d'aménagements paysagers vertueux avec des espèces végétales locales, et une gestion différenciée sans arrosage.
- La limitation des places de stationnement par le développement d'aménagements en faveur de l'usage des modes propres et doux.

2.4 Biodiversité

2.4.1 Rappel de la recommandation issue de l'avis

Recommandations issues de l'avis - Page 10

La MRAe recommande de proposer un règlement pour intégrer les mesures ERC et garantir la prise en compte des enjeux de biodiversité dans le fonctionnement du lotissement et de présenter les modalités d'entretien pérenne de l'espace prairial.

2.4.2 Eléments de réponse au paragraphe 10.5 page 214 de l'étude d'impact

Le règlement de lotissement ainsi que le Cahier de Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales pour l'aménagement « Les Allées Mina » sont joints en annexe de la présente note.

2.5 Nuisances sonores et cadre de vie

2.5.1 Nuisances sonores

2.5.1.1 Rappel de la recommandation issue de l'avis

Recommandations issues de l'avis - Page 11

La MRAe recommande de poursuivre la démarche d'évitement et de réduction (merlons, murs anti-bruit) pour limiter l'exposition au bruit des populations et de préciser les modalités du suivi acoustique du lotissement.

2.5.1.2 Eléments de réponse au paragraphe 10.10.2 page 237 de l'étude d'impact

Pour rappel, le projet d'aménagement « Aux Plénot » se déroulera en trois phases dont chacune d'entre-elle s'étalera sur 2 à 3 ans. Les futurs constructions objet du permis d'aménager déposer se trouvent à plus de 100 m de la ligne ferroviaire. Le secteur présentant le plus de sensibilité au bruit correspond à la phase 3 de l'aménagement du lotissement. Le démarrage de cette phase aura donc lieu dans 4 à 6 ans, soit au plus tôt en 2026. C'est pourquoi, la mise en place d'un merlon ou murs anti-bruit sera à nouveau abordé au préalable de cette phase et plus exactement lors de la phase de décapage/terrassement de la phase 2 (phase de gestion des terres) et sera porté à connaissance de l'Agence Régionale de la Santé. Au même titre les modalités de suivi acoustique seront abordées et précisées dans le permis d'aménager de la phase 3.

2.5.2 Alimentation en eau potable

2.5.2.1 Rappel de la recommandation issue de l'avis

Recommandations issues de l'avis - Page 12

La MRAe recommande de justifier de la capacité de la ressource et des réseaux à assurer l'approvisionnement en eau potable du projet, y compris durant les périodes de sécheresse, en prenant en compte, le cas échéant, les effets cumulés avec d'autres projets communaux.

2.5.2.2 Eléments de réponse au paragraphe 8.10.4.2 page 193 de l'étude d'impact

Saint-Vit est alimentée par des puits localisés dans la nappe alluviale du Doubs situés au Sud du territoire communal, dans la vallée inondable. Ces puits sont concernés par des périmètres de protections institués par arrêté préfectoral en date du 07 Mars 2012. Cet arrêté autorise un prélèvement maximal de 670 m3/h et 13 400 m3/j. En 2019, 268 780 m3 (soit 737 m3/j environ) ont été prélevés dans la nappe. Le volume mis en distribution a varié de 672 m3/j en décembre 2019 à 901 m3/j en juillet 2019. Sur cette période, il y avait 1 811 abonnés. La consommation moyenne d'eau brute est donc de 400 l/j/abonné. La marge minimum disponible au niveau de l'usine de traitement est de 700 m3/j, ce qui permet d'envisager 1750 abonnés supplémentaires.

D'après les projets de développement prévu sur la commune, ce sont environ 446 logements qui devrait être créés, soit environ 1 338 nouveaux habitants. Pour rappel, la consommation moyenne d'eau potable par jour et par personne est de 150 L. La consommation totale d'eau potable pour l'ensemble de ces logements devrait être de 200,7 m³/j.

La station de traitement d'eau potable a la capacité de fournir ce volume aux futurs abonnés.

2.5.3 Emissions de gaz à effet de serre, déplacements

2.5.3.1 Rappel de la recommandation issue de l'avis

Recommandations issues de l'avis - Page 12

La MRAe recommande de présenter les impacts du projet en termes d'émissions de gaz à effet de serre et de proposer des mesures pour améliorer le bilan carbone, notamment en favorisant les liaisons modes doux avec le reste de la commune (équipements, commerces, gare...).

2.5.3.2 Eléments de réponse au paragraphe 8.1 page 163 de l'étude d'impact

En phase chantier

Au cours de la phase de chantier, les effets sur le climat seront directement liés aux émissions de gaz à effet de serre (GES) constituées par les gaz d'échappement des véhicules de chantier. Les GES sont des composants gazeux de l'atmosphère qui contribuent à l'effet de serre en retenant une partie du rayonnement solaire, et donc au maintien de la température, voire au réchauffement de la planète lorsqu'ils sont émis en grande quantité. La plupart des GES sont d'origine naturelle, mais certains d'entre eux sont uniquement dus aux activités anthropiques, ou bien voient leur concentration dans l'atmosphère augmenter en raison de ces activités. Cette augmentation de leur concentration est alors responsable de l'augmentation de l'effet de serre et du réchauffement climatique qui en découle. La combustion des énergies fossiles, comme les carburants nécessaires au fonctionnement des engins et véhicules de chantier, génère des rejets de dioxyde de carbone (CO2), qui est présent naturellement dans l'atmosphère mais dont la concentration a augmenté ces 50 dernières années en raison des activités humaines, ce qui a contribué à l'augmentation de l'effet de serre. En phase chantier du projet, les émissions de GES engendrées par les travaux seront ponctuelles et leurs effets sur le climat sont considérés comme négligeables.

En phase exploitation

Les effets sur le climat du fonctionnement du lotissement d'activités seront directement liés aux émissions de gaz à effet de serre (GES) des bâtiments et du trafic. Les activités génèrent généralement des émissions de GES présents naturellement dans l'atmosphère, comme l'ozone (O3), le CO2 ou le méthane (CH4), et augmentent donc leur concentration. Elles génèrent également des halocarbones lourds, comme les fluorocarbones chlorés (CFC), le fréon ou l'hexafluorure de soufre (SF6). Les émissions de GES liées au fonctionnement du lotissement seront principalement engendrées par les activités suivantes :

- Déplacements de véhicules principalement entre domicile/travail;
- Transport et traitement des déchets du site ;
- Fonctionnement direct du lotissement nécessitant des consommations d'énergie (électricité, fioul domestique). Compte tenu de la nature du projet et du bilan des énergies, le projet sera donc à l'origine d'émissions limitées de gaz à effet de serre (CO2 principalement, et O3) qui sont associés directement (CO2) ou indirectement (O3) à la combustion des énergies fossiles. Ces émissions seront faibles ; la seule énergie fossile consommée sur le site sera le carburant des véhicules et engins, avec une faible consommation au regard de celles associées à la circulation sur les axes routiers et à des installations plus « lourdes », nécessitant l'utilisation de plusieurs milliers de mètres cubes annuels d'énergies fossiles. Ainsi, le projet présentera une incidence non notable sur le climat.

Les mesures concernant les éventuelles incidences climatiques et la vulnérabilité du projet aux évolutions de ce dernier tiennent dans la conception du projet qui prévoit notamment :

- Le maintien de larges espaces verts limitant l'impact local de l'imperméabilisation des sols ou de réchauffement lié à la réflexion du rayonnement sur les chaussées et les bâtiments.
- La conception même du lotissement qui vise à fluidifier le trafic pour éviter tout engorgement.

Dans un second temps, les habitations qui s'implanteront sur le site respecteront les réglementations de la construction en matière d'efficacité énergétique notamment.

La pollution atmosphérique liée aux véhicules usagers du site produira divers gaz à effet de serre (CO, CO2, COV, NO2, etc.) mais sans évolution notable importante à l'échelle de la commune. De plus des mesures sont mises en place pour réduire le trafic et donc les émissions atmosphériques.

Néolia

Autorisation Environnementale – Projet d'aménagement « Aux Plénot » à Saint-Vit - Etude d'impact Réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du Affaire n° BO7080

En effet, le besoin de préserver les ressources naturelles et de limiter nos émissions de gaz à effet de serre exige de modifier notre manière de nous déplacer. Les déplacements doux comme la marche et le vélo sont des modes de déplacement plus durables qu'il est important de privilégier dans le contexte actuel. C'est pourquoi, le projet prévoie le réaménagement de la rue de la Faucille avec une contre allée douce permettant de reliée le centre-ville, la gare et le pôle scolaire ainsi que différents axes de déplacement piéton. D'autre part, l'utilisation d'énergies renouvelable au niveau des bâtiments seront conseillés et permettront de réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre. L'ossature bois ou l'utilisation de matériaux isolants biosourcés sera favorisée lors de la construction des bâtiments. Les espaces verts seront plantés et permettront de créer un ombrage ainsi qu'un puits de carbone Ces dispositions permettront de limiter l'artificialisation du sol, favoriseront la végétation autochtone, favoriseront la photosynthèse et la capture du CO2, et limiteront les variations locales de températures.

Néolia

Autorisation Environnementale – Projet d'aménagement « Aux Plénot » à Saint-Vit - Etude d'impact Réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du Affaire n° BO7080

3 ANNEXES

- 3.1 Annexe 1 : Règlement de lotissement
- 3.2 Annexe 2 : Cahier de Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales pour l'aménagement « Les Allées Mina »

Commune de Saint Vit

Lotissement « es Allées Mina » au lieu-dit "Le Plénot "

REGLEMENT

Décembre 2019





Préambule

Les terrains situés dans le périmètre du lotissement « Les allées Mina sont soumis au règlement de la zone AU1 et AU1' du PLU de Saint Vit qui vise la réalisation d'un ensemble architectural cohérent, une mixité de l'habitat tant dans ses typologies que ses modes d'occupation, le respect de l'environnement... dont les dispositions ne sont pas intégralement reprises.

Le règlement de lotissement se conforme à ces dispositions précisées par les articles qui suivent.

Le découpage foncier est réalisé à titre indicatif. Néolia se réserve le droit de procéder à d'autres formes de groupement ou de découpage que ceux indiqués à titre prévisionnel.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Conforme aux dispositions du PLU:

Précisées comme suit :

5 types de lots sont proposés aux acquéreurs :

Des lots désignés par la lettre A suivie d'un numéro ; ce type de lot est destiné à la construction d'un habitat individuel implanté de manière à garantir un jardin au sud. Ils sont caractérisés par :

- Accès et implantation des zones de stationnement groupées et imposées sur limites séparative
- Implantation des constructions des garages recommandés sur limite séparative de manière à garantir un jardin au sud
- Une zone de construction imposée définie par le plan de règles urbaines (PA4)

Des lots désignés par la lettre B ou B' suivie d'un numéro ; ce type de lot est destiné à la construction d'un habitat individuel, il est caractérisé par :

- Accès et implantation des zones de stationnement imposées
- Une zone de construction imposée définie par le plan de règles urbaines (PA4)

Des lots désignés par la lettre C suivie d'un numéro ; ce type de lot est destiné à la construction d'un habitat individuel implanté librement sur la parcelle de manière à favoriser une conception bioclimatique passive, il est caractérisé par :

- Accès et implantation des zones de stationnement imposées
- Une zone de construction imposée définie par le plan de règles urbaines (PA4)

Des lots dits « <u>habitat roupé</u>», désignés par la lettre D ou D' suivie d'un numéro ; ce type de lot est réservé à la construction d'un habitat individuel groupé. Ils regroupent au maximum 5 logements.

Des lots dits « <u>habitat intermédiaire ou collectif</u> » désignés par la lettre E suivie d'un numéro ; ce type de lot est réservé à des lots d'habitat intermédiaire ou collectif.

L'habitat individuel d'un lot de type A, B et C comportera au maximum un logement. Chaque lot de type D comportera un minimum de 4 et un maximum de 5 logements. Chaque lot de type D comprendra environ 8 à 12 logements.

- L'habitat individuel groupé désigne un ensemble de logements non superposés.
- L'habitat intermédiaire désigne un ensemble de logements disposant d'un accès individuel au sein du lot et d'un prolongement extérieur privatif (jardin, terrasse...) au moins égal à 20% de leur surface.
- L'habitat en petit collectif désigne un ensemble de logements desservis par une circulation verticale intérieure formant partie commune.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Similaires aux dispositions du PLU:

1 - La création de constructions et installations classées ou non, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone. 2 - La création de bâtiments agricoles. 3 Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures, ainsi que les abris mobiles installés à titre permanent. 4 - Les carrières. 5 - Toute construction exceptés les cabanons de jardin dans une bande de 15 ètres longeant les espaces boisés classés.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Schéma de voirie :

Le schéma de voirie du lotissement assure un maillage avec les voies existantes voisines. Il s'inscrit dans une réflexion à plus long terme de l'évolution de l'ensemble du secteur AU1 du lieu-dit « le Plénot » avec un maillage en bouclage raccordé sur la rue de la Faucine et la rue du C âteau d'Eau. Il propose une hiérarchie de voies correspondant à la hiérarchie des trafics de desserte du périmètre aménagé.

Ces voies comprennent

- 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.

3.2 Accès:

Pour tous les lots de constructions, l'accès au lot est imposé et se fait au droit de la zone de construction, il est illustré par un trait orange sur le plan.

Pour les lots de type A et A':

- le plan de composition (règles urbaines) figure pour chaque lot l'aire de stationnement automobile privatif;
- le projet de construction conservera la position de cette aire et n'en réduira pas la surface; il pourra cependant l'agrandir afin d'assurer un raccordement harmonieux entre la rue et le projet de construction

Pour les lots de type B et B':

- le plan de composition (règle urbaine) figure pour chaque lot l'aire de stationnement automobile privatif
- le projet de construction conservera la position de cette aire et n'en réduira pas la surface ; il pourra cependant l'agrandir afin d'assurer un raccordement harmonieux entre la rue et le projet de construction ou lors d'une extension de la construction

Pour les lots de type C et C':

- le plan de composition (règle urbaine) figure pour chaque lot l'aire de stationnement automobile privatif
- le projet de construction conservera la position de cette aire et n'en réduira pas la surface ; il pourra cependant l'agrandir afin d'assurer un raccordement harmonieux entre la rue et le projet de construction ou lors d'une extension de la construction

Pour les lots de type D individuels denses :

• Le plan de composition (règle urbaine) figure l'accès automobile du lot, il n'est pas imposé au droit de chaque entrée.

Pour les lots de type E (Collectifs ou Intermédiaires) :

- Le lot comporte un accès automobile unique, figuré sur le plan de composition, il pourra cependant être modifié en cas de projet cohérent.
- l'accès piéton comportera un espace de seuil regroupant les boîtes aux lettres
- Dans le cas de logement intermédiaire, mettant en avant l'individualité du logement, l'accès peut se faire devant chaque logement.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Similaire aux dispositions du PLU

4.2 Assainissement - Eaux usées

Similaire aux dispositions du PLU

4.3 Assainissement - Eaux pluviales

Le taux d'imperméabilisation moyen des sols du lot restera inférieur à 50%. Dans le cas d'une construction avec toiture végétalisée, la surface de la toiture peut être prise en compte comme surface non imperméabilisée.

Les eaux pluviales ne pourront pas être rejetées dans le collecteur public d'assainissement recueillant les eaux usées. Les aménagements de la collecte des eaux pluviales privatives et leur infiltration

devront être réaliss par les acquéreurs sur chaque lot. Chaque lot individuel pourra réaliser sur son emprise une citerne enterrée de récupération des eaux pluviales de toiture en vue de leur réutilisation pour l'arrosage des jardins.

4.4 Réseaux secs

Les branchements de téléphone, d'électricité, les réseaux câblés, la fibre optique et le réseau du gaz seront enterrés.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La taille et la forme des parcelles figurent à titre indicatif sur le plan de composition joint au présent dossier.

5.1 Regroupement des lots

Le regroupement en une seule unité foncière de deux lots contigus est soumis à l'avis et à l'accord de l'aménageur. Dans l'hypothèse où plusieurs lots seraient acquis par un même propriétaire, les prospects seraient définis en s'appuyant sur le périmètre de l'unité foncière constituée de ces même lots

5.2 Division de lots

La division d'un lot de type A, B, ou C en plusieurs unités foncières ultérieurement à la première acquisition n'est pas autorisée, à l'exception des organisations de copropriété ne remettant pas en cause l'unicité du tènement.

La division d'un lot en plusieurs unités foncières ultérieurement à la première acquisition est autorisée sur les lots de type D.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Définitions

Dans ce qui suit :

- le terme « alignement » ésigne la limite entre la propriété privée et les voies ou emprises publiques
- le terme « zone de construction » désigne la partie du lot au sein de laquelle la construction principale devra être implantée

6.2 Règles relatives aux lots

L'avant de la façade des constructions devra être implanté dans la zone d'implantation dédiée à la construction, tel que cela figure sur le plan de composition.

Le plan de composition visualise les règles d'implantation définies au présent article. La zone d'implantation de la construction est définie dans ce plan de composition. Elle concerne la construction principale, au droit du mur extérieur. Les avancées de toitures et balcon peuvent dépasser de cette zone. Les annexes closes (par exemples les garages) sont compris dans cette zone de construction pour les lots individuels, ils ne sont pas compris pour les lots de collectifs.

6.3 Dispositions particulières

Les constructions ou installations de faible emprise, nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation électrique, peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques, et ne sont pas concernées par les règles d'implantation définies par le plan de composition.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le plan de composition (règle urbaine) visualise les règles d'implantation définies au présent article.

7.1 Règles relatives aux lots de type A et A'

Les constructions sur les lots A et A' s'implanteront dans la zone telle que cela figure sur le plan de composition.

La zone d'implantation de la construction est définie dans le plan de composition.

Les constructions principales pourront s'implanter soit en limite séparative par le garage tel que figuré dans le plan de composition par le trait violet, dans e cas d'un p et en concertation avec le lot isin (ce qui est recommandé), ou implantées avec un recul H/2 minimum 2 m par rapport à cette limite séparative.

Les constructions annexes à l'habitation (garage...) ainsi que les ouvrages non clos tels que pergola ou abri auto seront implantés

- soit sur limite séparative sous réserve que leur hauteur au droit de la limite n'excède pas 3,00 m, et une emprise au sol de 25m².
- soit avec un recul H/2 minimum 2 m par rapport à la limite séparative.

Les piscines, les bassins décoratifs et les abris de jardin pourront être implantés en dehors de la zone d'implantation des constructions principales, en recul minimum de 2m par rapport à la limite séparative.

7.2 Règles relatives aux lots de type B et B'

Les constructions sur les lots B et B' s'implanteront dans la zone telle que cela figure sur le plan de composition.

La zone d'implantation de la construction est définie dans le plan de composition.

Les constructions principales pourront s'implanter soit en limite séparative nord par le garage tel que figuré par le trait violet sous réserve que leur hauteur au droit de la limite n'excède pas 3,00 m, et une emprise au sol de 25m², soit implantées avec un recul H/2 minimum 2 m par rapport à cette limite séparative. (L'implantation est recommandée en limite nord, afin de garantir un jardin orienté côté sud.)

Les piscines, les bassins décoratifs et les abris de jardin pourront être implantés en dehors de la zone d'implantation des constructions principales, en recul minimum de 2m par rapport à la limite séparative.

7.3 Règles relatives aux lots de type C

Les constructions sur les lots C et C' s'implanteront dans la zone telle que cela figure sur le plan de composition.

La zone d'implantation de la construction est définie dans le plan de composition.

Les constructions principales seront implantées avec un recul H/2 minimum 2 m par rapport à cette limite séparative.

Les constructions annexes à l'habitation (garage...) ainsi que les ouvrages non clos tels que pergola ou abri auto seront implantés

- soit sur limite séparative sous réserve que leur hauteur au droit de la limite n'excède pas 3,00 m, et une emprise au sol de 25m².
- soit avec un recul H/2 minimum 2 m par rapport à la limite séparative.

Les piscines, les bassins décoratifs et les abris de jardin pourront être implantés en dehors de la zone d'implantation es constructions principales, en recul minimum de 2m par rapport à la limite séparative.

7.4 Règles relatives aux lots de type D

Les constructions seront implantées sur limite séparative dans le cas d'une division du lot. Les constructions en limite sud observeront un recul minimum de 2 m par rapport à la limite séparative des lots.

7.5 Règles relatives aux lots de type E

Selon des dispositions du PLU, et du plan de composition.

7.6 Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise, nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que les postes de transformation électrique doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Selon les ispositions du PLU

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Le plan de composition illustre les emprises au sol possibles pour les constructions, ainsi que les espaces qui ne devront pas être imperméabilisés, ou traités avec des matériaux drainants. (hachure verte sur le plan. Aucune construction ne pourra être implantée hors de la zone de construction, hormis les piscines, bassins décoratifs et abris de jardin limités à $20m^2$ d'emprise au sol pour les lots individuels (A, B, C, D).

30% de la superficie de la parcelle restera en pleine terre. 50% au maximum de l'emprise de la parcelle pourra être bâtie.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le niveau zéro de référence pour chaque lot est celui de la voirie finie livrée par l'aménageur au droit de l'entrée automobile du lot.

Les constructions présenteront

- une hauteur maximale de 10 m au faîtage pour les lots A B C et D, E
- une hauteur maximale de 13 m au faîtage ou à l'acrotère pour les lots E situés dans les secteurs AU1'

Les lots A et B et C et D auront au maximum 2 niveaux habitables (rez-de-chaussée + un étage, rez-de-chaussée + un attique, rez-de-chaussée + combles aménagés)

Les lots d'habitat groupés E auront au maximum quatre niveaux habitables (R+2+combles, R+2+attique...) s'ils se situent dans la zone AU1'.

Le niveau fini du rez-de-chaussée sera au minimum à -0,5 m par rapport au niveau de référence et au maximum à +0,5 m par rapport au niveau de référence, le niveau de l'entrée du garage aura les mêmes dispositions.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Dispositions générales

Les constructions à usage d'habitation pourront :

- comporter des toitures en pente, dans le cas des lots A, B, C, D, dans ce cas, le chéneau central encaissé, ou non périmétrique est exclu.
- comporter une toiture terrasse, aménagée ou végétalisée, ou pourvue d'un système de temporisation de rejet des eaux pluviales.

Les constructions à usage d'habitation présenteront une architecture contemporaine sobre. La qualité d'aspect sera recherchée dans la justesse des volumes et des matériaux, plutôt que dans l'ornement de façade et la coloration. Les façades de teinte sombre sont à éviter ainsi que les couleurs primaires, intenses ou vives, cependant des couleurs plus soutenues peuvent être utilisées sur des éléments de petite surface. Les couleurs retenues devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions environnantes.

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public.

Les espaces libres doivent être aménagés et plantés.

11.2 Orientation des faîtages

La disposition des faîtages n'est pas réglementée. Les dispositions concernant les typologies de tuiles sont similaire au PLU.

11.3 - lôtures :

Les clôtures sont déterminées par le cahier de prescriptions urbaines et paysagères, un plan de typologie de clôture est annexé au règlement.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Selon les dispositions du PLU:

12.1 Stationnement dans l'espace public :

Des espaces aménagés dans l'espace public intègre des stationnements soit en petite poche (en entrée est et ouest du lotissement) soit sur la rue principale du lotissement.

12.2 Stationnement dans la parcelle :

Le stationnement est interdit en sous-sol pour les lots A B et D, il est autorisé pour les lots C1 à C8, s'il s'intègre dans le terrain naturel. Chaque lot réalisera au minimum 2 places par logement, sur les emprises définies par le plan de composition.

Les lots de type E réalisés sous forme d'habitat intermédiaire ou collectif réaliseront leur stationnement conformément au PLU à savoir 2 places par logements dont 1 en parking couvert. Ils réaliseront en outre un local vélo collectif de plain-pied imensionné à raison de 1,5 m² par logement. Cette disposition ne s'applique pas aux lots qui seraient réalisés sous forme d'habitat individuel groupé et qui auraient prévu un local de stockage individuel.

Tout groupement de plus de trois garages est interdit.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Dans l'espace public

Le plan d'illustration éfinit la nature des espaces libres et des plantations dans les espaces publics.

13.2 - Dans les parcelles privées

Les espaces non bâtis de chaque lot doivent être plantés ou aménagés.

Dans le cas des lots de type D et E (« habitat groupé ») :

- 30 % de leur surface devra permettre l'infiltration des eaux de pluie ; les aires de stationnement et de circulation qui seront traitées avec des revêtements poreux pourront être comptabilisées dans cette surface.
- Les espaces qui, au sein du lot, seraient réservés à l'usage privatif d'un logement pourront être délimités par des clôtures.

Annexe 1 Règlement de la Zone 1 AU du PLU de Saint Vit.

Annexe 2 Plan de Typologie des clôtures

Annexe 3 Liste des végétaux conseillés

Commune de Saint Vit

Lotissement « les Allées Mina 1» au lieu-dit " Le Plénot "

Lots B'1 à B'5



Cahier de Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales
Juin 2020

Sommaire

Préambule

Pour un bon suivi de mon projet de construction Contacts

1 - Le lotissement "Les Allées Mina 1"

- 1.1 Le projet d'ensemble
- 1.2 Situation : mon projet dans le lotissement
- 1.3 Objectifs généraux de développement durable
- 1.4 Les espaces publics et leurs aménagements

2 - Mon projet

Les règles auxquelles sont soumises mon terrain

- 2.1 Occupation et utilisation du sol
- 2.2 Accès, aire de stationnement et gestion de la pente : illustrations schématiques

Développer mon projet selon les règles du lotissement

- 2.4 Implantation des constructions et emprise au sol
- 2.5 Perméabilité de la parcelle
- 2.6 Hauteur maximale des constructions
- 2.7 Aspects architecturaux des constructions

Profiter au mieux du cadre dans lequel je vis

- 2.8 La situation paysagère de ma parcelle
- 2.9 Le jardin
- 2.10 Les clôtures et le traitement des limites avec les autres parcelles et/ou l'espace public
- 2.11 Les plantations

3 - Pour prendre en compte le développement durable

Profiter au mieux de votre construction et des énergies gratuites

- 3.1 Performance climatiques passives : pour profiter des énergies gratuites
- 3.2 Énergies renouvelables : pour répondre à la RT 2012 (recommandations, éléments déconseillés)

Pour aller plus loin ...

- 3.3 Economiser l'eau
- 3.4 Utiliser des matériaux sains pour préserver votre santé
- 3.5 Aménager votre parcelle selon le coefficient de biotopes

4 - Les maisons Néolia adaptées et adaptables à ma parcelle



1 - Le lotissement "Les Allées Mina 1"

1.1 - Le projet d'ensemble

Le site a fait l'objet d'une première étude par Néolia en 2009, qui a donnée lieu a 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 Fromentel.

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 à 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 les connexions piétonne vers l'école et vers le quartier voisin.



1.2 - Situation : mon projet dans le lotissement «les Allées Mina 1»

L'aménagement du lieu-dit « le Plénot » constitue une opération d'ensemble dont le lotissement « les Allées Mina 1 » est la première étape. La totalité de l'aménagement sera réalisée sur un temps long (environ 10 ans), en trois temps. L'aménagement global se fera en trois phases.

Les quatre types de logements qui y seront construits sont :

- <u>- de l'habitat individuel isolé</u> désigne un logement seul sur une parcelle
- <u>- de l'habitat individuel groupé</u> désigne un ensemble de logements non superposés.
- <u>- de l'habitat intermédiaire</u> désigne un ensemble de logements disposant d'un accès individuel au sein du lot et d'un prolongement extérieur privatif (jardin, terrasse...) au moins égal à 20% de leur surface.

<u>- et de l'habitat en petit collectif</u> désigne un ensemble de logements desservis par une circulation verticale intérieure formant partie commune.

Votre projet fait partie de la première phase de ce projet d'ensemble.

Cette première phase de projet comprend :

- 34 parcelles individuelles
- 3 parcelles de logements individuels groupés (entre 4 et 5 logements sur la parcelle)
- 3 parcelles de logements collectifs / ou intermédiaires (entre 8 et 12 logements)



Illustration indicative du projet d'ensemble de la zone d'extension (1AU)

1.3 - Objectifs généraux de développement durable

Pourquoi la qualité environnementale ?

Le lotissement des Allées Mina s'inscrit dans un site avec une géographie particulière des dolines qui a créé un paysage caractéristique à la topographie plus chahutée Le paysage est agricole et naturel, pâtures et boisements « dans les creux», et futaie sur les espaces enfrichés en bordure de la rue de la Faucine. Une partie des boisements du site est protégé au titre des espaces boisés classés.

L'objectif est de «faire avec» et de «contribuer à» :

Faire avec un site qui a aujourd'hui ses usages, ses fonctions écologiques, économiques. L'objectif est de maintenir l'activité agricole, les espaces naturels en préservant de l'urbanisation une grande partie du site , en limitant l'imperméabilisation des sols;

Urbaniser aujourd'hui et demain c'est contribuer à maintenir, créer des écosystèmes où la nature fait partie intégrante du quartier où l'on habite, même si on a l'impression qu'elle est déjà partout quand on habite à la campagne comme à Saint Vit.

Dans le cadre de l'urbanisation, les espaces naturels des dolines et des boisements sont largement maintenus pour préserver au maximum le fonctionnement écologique du site. La préservation des espaces naturels associés à une urbanisation en accord avec l'environnement (clôtures laissant passer la petite faune, noue pour infiltrer les eaux de pluie, un maximum de surfaces de pleine terre dans les parcelles, des revêtements de stationnement perméables ...) est indispensable tant pour le fonctionnement écologique du territoire que pour la construction d'un territoire urbain durable.

Ces espaces naturels préservés mais aussi les jardins dechaque parcelle permettent de maintenir les services environnementaux et d'améliorer le cadre de vie :

- des espaces de respiration et de loisirs pour les habitants
- préserver la qualité et la diversité des paysages
- diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et des habitats d'espèces et intégrer leur déplacement dans le contexte du changement climatique
- la préservation de la qualité des sols perméables
- la restitution du cycle de l'eau par l'infiltration

Comment?

A l'échelle du lotissement, l'objectif de viser une qualité environnementale forte passe par l'ancrage dans le site :

- Le maintien et la gestion des espaces naturels, prairies et boisements, la non urbanisation des dolines faisant partie de l'identité paysagère locale;
- L'urbanisation par les franges, pour assurer des continuités et des accroches avec le tissu urbanisé voisin tout en préservant le cœur du site.
- La rationalisation de l'espace public, la maîtrise du paysage de la rue et l'aménagement des espaces publics visant le maintien de la naturalité du site.
- Une gestion des eaux pluviales par l'aménagement de noues et l'utilisation des dolines comme bassin de rétention.
- Des prescriptions qui mettent en avant la prise en compte de l'environnement à chaque parcelle : gestion des eaux pluviales à la parcelle, coefficient de biotope, 30% minimum de la surface de la parcelle en pleine terre





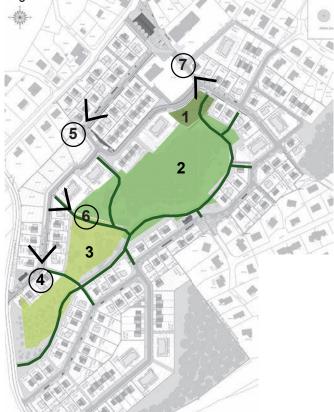
1.4 - Les espaces publics et leurs aménagements

Des espaces publics qui gardent leur caractère naturel et champêtre

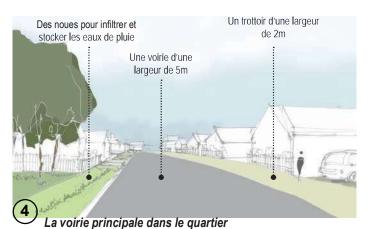
1. Un espace naturel «parc» à proximité de l'école. Ce n'est pas une aire de jeux ni un square ultra équipé. Il n'y a pas de mobilier de jeux spécifique mais l'utilisation des denivelés, des éléments naturels comme des moraines, troncs d'arbres posés pour créer des espaces de jeux. Les éléments d'assises, revêtements de sol reprennent le langage des murets de pierre rappelant les vestiges du château : murets de pierre sèche, allées en pavés, dalles de pierre naturelle.

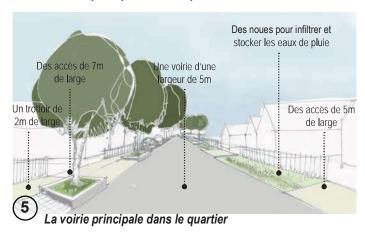
Les vestiges du château peuvent être mis en valeur par l'utilisation des traces : cheminements pavés, assises en pierre

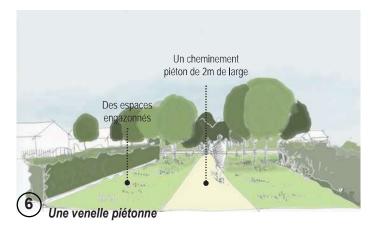
- **2.** Un espace central naturel central préservé : les espaces de pature sont préservés, des sentiers de promenade sont aménagés en périphérie, et en travesrée limitée pour cérer des arccourcis piétons, pâture, «spots» équipés de bancs, moraines, troncs.
- **3.** Une aire naturelle avec gestion des lisières : entretien du boisement, enrichissement de la lisière en strates végétales diversifiées.



Les espaces publics dans le quartier









Un schéma de circulation qui favorise la desserte et l'accroche du quartier aux rues environnnantes, des aménagements qui visent le partage des usages

Le schéma de circulation du lotissement a été élaboré tel un prolongement des voies existantes voisines. Il s'inscrit dans une réflexion à plus long terme de l'évolution de l'ensemble du secteur AU1 du lieu-dit « le Plénot » avec des rues raccordées sur la rue de la Faucine et la rue du Château d'Fau.

Le gabarit de ces nouvelles rues est dimensionné pour favoriser la desserte, plutôt que la traversée du quartier. Les rues sont bordées d'un trottoir et d'une noue pour stocker les eaux de pluie dans le quartier.

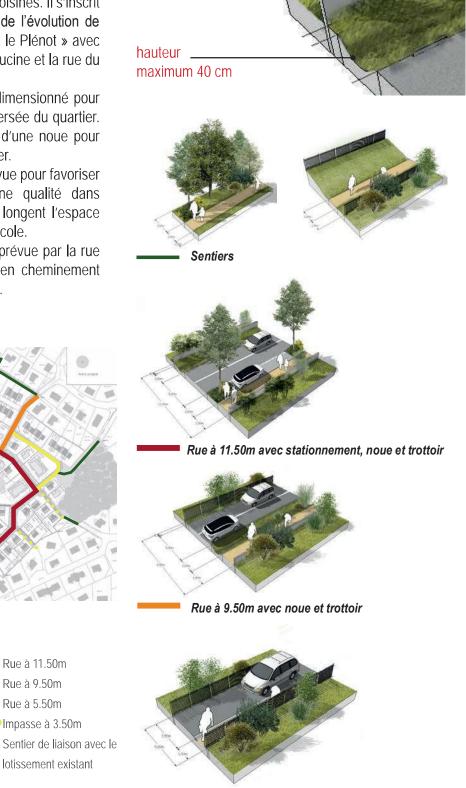
La circulation dans le quartier a été prévue pour favoriser le piéton, les cycles et une certaine qualité dans l'aménagement. Des chemins piétons longent l'espace central, et facilitent les parcours vers l'école.

A long terme, aucune connexion n'est prévue par la rue du Fromentel mais un prolongement en cheminement piéton à travers l'espace naturel central.

La circulation dans le quartier à long terme

Les noues

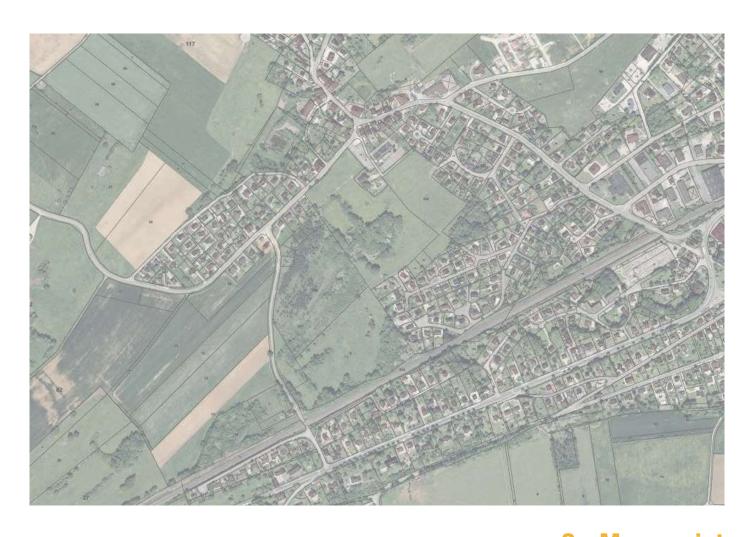
L'aménagement de noues le long des voiries permet l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales provenant des surfaces imperméables.



Voie partagée à 5.50m

lotissement existant

Rue à 11.50m Rue à 9.50m Rue à 5.50m Impasse à 3.50m



2 - Mon projet illustré par la fiche de lot et la fiche technique, en annexe du présent CPAUPE

Dans quelle situation je me trouve?

2.1 - Occupation et utilisation du sol

<u>Votre lot de construction est soumis aux règles suivantes par ordre hiérarchique :</u>

- tous les textes généraux (lois, règlements, décrets) dans le respect de la hiérarchie des normes
- le règlement du PLU de Saint Vit approuvé le 25 09 2014
- le plan de composition urbaine qui détermine les règles d'implantation des constructions (PA4)
- le règlement du Permis d'Aménager du lotissement « Les Allées Mina 1 » au lieu-dit «Le Plénot» à Saint Vit (PA10)

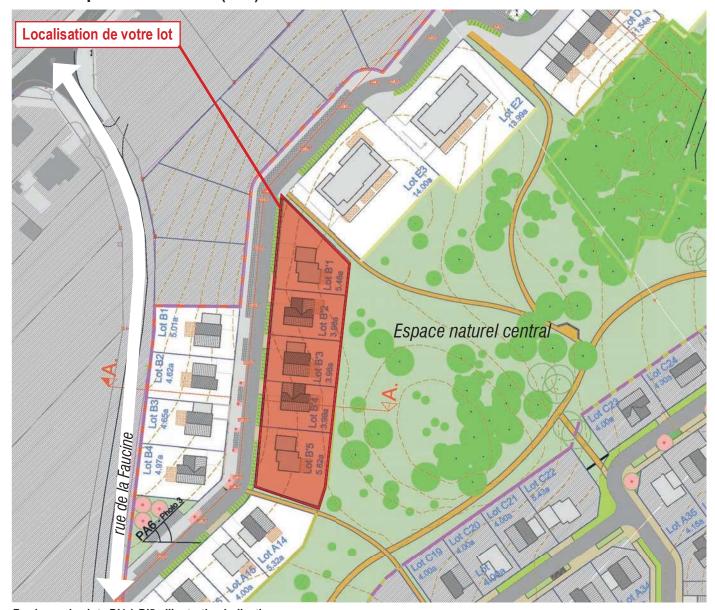
- ainsi que le présent Carnet de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales.

Dans l'ensemble du lotissement, 5 types de lots sont proposés aux acquéreurs.

Votre lot est un lot désigné par la lettre B ou B' suivie d'un numéro.

Il est destiné à un habitat individuel.

Extrait du plan d'illustration (PA9)



Repérage des lots B'1 à B'5 - illustration indicative

Votre lot est donc caractérisé par une parcelle :

- qui permet d'avoir un jardin soit au sud, ou au sud-est,
- avec un accès qui se fait soit par le nord soit par le nord-ouest.
- dont l'accès se fait depuis un ponceau (rue avec une noue du côté de votre construction permettant de gérer l'infiltration des eaux pluviales de voirie)
- une déclivité descendante (pente)
- un jardin donnant sur l'espace naturel central.

<u>Conformément aux dispositions du réglement de lotissement :</u> ce type de lot est destiné à la construction d'un habitat individuel caractérisé par :

- un accès et une implantation des zones de stationnement imposées
- une zone de construction imposée définie par le plan de règles urbaines (PA4)

Il y est interdit, <u>conformément à l'article 2 du PLU concernant les occupations et</u> utilisations du sol interdites, :²

- 1 La création de constructions et installations classées ou non, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- 2 La création de bâtiments agricoles.
- 3 Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures, ainsi que les abris mobiles installés à titre permanent.
- 4 Les carrières.
- 5 Toute construction exceptés les cabanons de jardin dans une bande de 15 mètres longeant les espaces boisés classés.

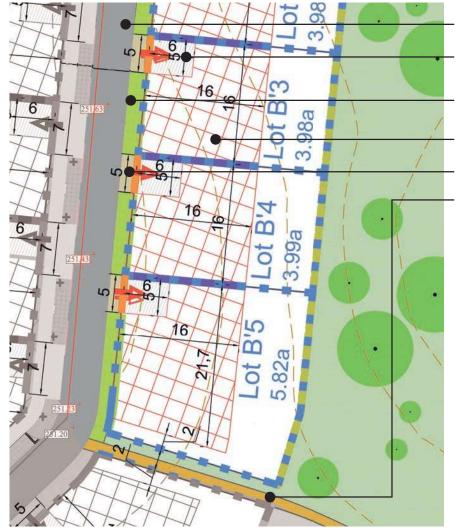
Regroupement des lots soumis à autorisation :

Le regroupement en une seule unité foncière de deux lots contigus est soumis à l'avis et à l'accord de l'aménageur. Dans l'hypothèse où plusieurs lots seraient acquis par un même propriétaire, les prospects seraient définis en s'appuyant sur le périmètre de l'unité foncière constituée de ces même lots.

Division de lots interdites :

La division d'un lot de type A, B, ou C en plusieurs unités foncières ultérieurement à la première acquisition n'est pas autorisée, à l'exception des organisations de copropriété ne remettant pas en cause l'unicité du tènement.

Extrait du plan de composition (PA4)



rue résidentielle aire de stationnement

noue : gestion des eaux de pluie

zone d'implantation des constructions accès à la parcelle par un ponceau cheminement piéton vers le parc

Légende du plan des règles urbaines



Echelle: 500 ième 0 5 m 10 m

25 m



2.2 - Accès à votre lot, aire de stationnement et gestion de la pente

L'accès à votre lot :

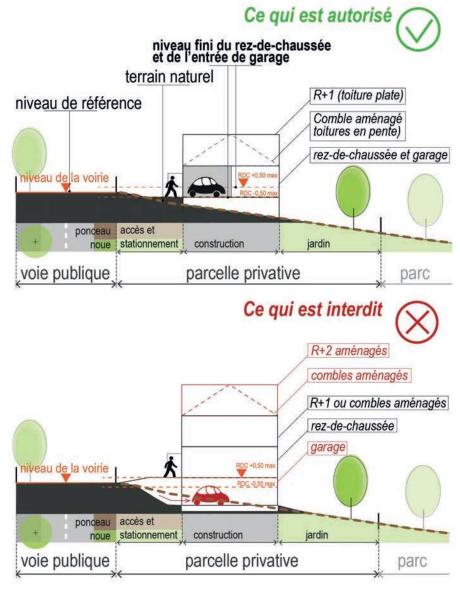
Pour tous les lots de constructions, l'accès au lot est imposé et se fait au droit de la zone de construction, il est illustré par un trait orange sur le plan de composition. (PA4)

La gestion de la pente pour accèder à votre construction et à votre garage :

Le niveau de référence à prendre en compte pour la réalisation de votre projet correspond au niveau de l'emprise publique (s'il s'agit d'une voirie / rue existante) ou de la voirie finie livrée par l'aménageur.

De ce niveau de référence dépendra le niveau du rez-dechaussée de votre construction et de l'accès au garage.

Principes d'accès à la parcelle et gestion de la pente



Le rez-de-jardin, pour réussir l'insertion de sa construction par rapport au terrain naturel







Dietrich Untertrifaller - House B, Zwischenwasser 2014. Photos © Bruno Klomfar

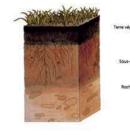
- 1 un accès au garage depuis le niveau de la voirie
- 2 un rez-de jardin pour profiter du terrain en pente
- 3 une architecture moderne, sobre et en bois

La question des remblais et déblais

La question des terrassements

Les travaux de terrassement peuvent engendrer de grandes quantités de gravats à déblayer et notamment de la terre. Tout d'abord, avant de penser à évacuer la terre, il faut prendre en compte sa qualité. La terre végétale (30 premiers centimètres) a une réelle valeur. Cette terre doit être mise de côté et réutilisée sur le terrain. Elle, permet de faire repartir durablement les plantations du jardin et d'enrichir à nouveau le sol.

Composition du sol



Votre aire de stationnement :

- le plan de composition PA4 (règle urbaine) figure pour chaque lot l'aire de stationnement automobile privatif
- le projet de construction conservera la position de cette aire et n'en réduira pas la surface ; il pourra cependant l'agrandir afin d'assurer un raccordement harmonieux entre la rue et le projet de construction ou lors d'une extension de la construction
- pour les lots de construction A. B. B' et D. le stationnement est interdit en sous-sol. Chaque lot réalisera au minimum 2 places par logement, sur les emprises définies (aire de stationnement) par le plan de composition.

Aire de stationnement telle que définie au PA4 avec garage sur la limite séparative et dans le prolongement

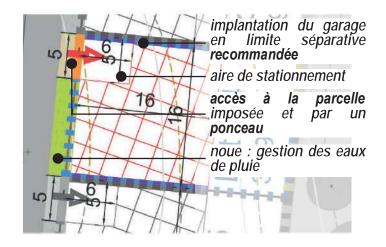
- la surface du garage ne doit pas dépasser 25m² pour limiter l'imperméabilisation de la parcelle, un traitement de l'aire de stationnement en matériaux drainants est préconisé (sur le schéma ci contre en pavés joins gazon)
- le cheminement d'accès à la construction peut également être en matériaux drainants

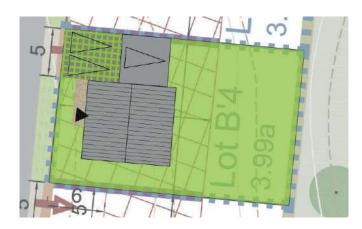
aire de stationnement agrandie pour assurer le raccordement avec le garage :

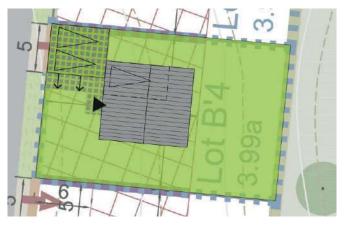
- l'agrandissement de la surface de l'aire de stationnement peut dans certains cas permettre un mailleure raccordement avec le garage (ici le garage est intégré au volume de la construction)
- pour limiter l'imperméabilisation de la parcelle, un traitement de l'aire de stationnement en matériaux drainants est préconisé (sur le schéma ci contre en pavés joins gazon)
- le cheminement d'accès à la construction peut également être en matériaux drainants

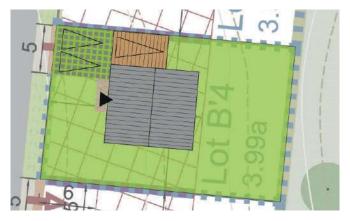
aire de stationnement agrandie avec un stationnement sous carport :

- implantation sur la limite séparative nord
- Le car-port est situé dans le prolongmenent de l'aire de stationnement et permet de faire la transition avec la construction principale.









Comment développer mon projet selon les règles ?

2.4 - Implantation des constructions et emprise au sol

<u>Conformément aux dispositions du réglement de</u> lotissement :

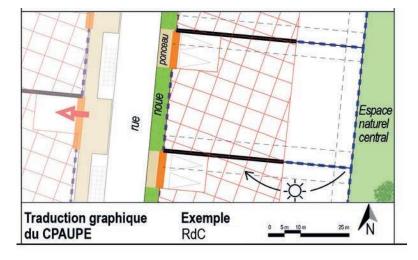
Les définitions sont les suivantes :

- le terme « alignement » désigne la limite entre la propriété privée et les voies ou emprises publiques
- le terme « zone de construction » désigne la partie du lot au sein de laquelle la construction principale devra être implantée

La zone de construction / d'implantation

L'avant de la façade des constructions devra être implanté dans la zone d'implantation dédiée à la construction, tel que cela figure sur le plan de composition (PA4)
Le plan de composition visualise les règles d'implantation définies au présent article. La zone d'implantation (ou de construction) est définie dans ce plan de composition

construction) est définie dans ce plan de composition. Elle concerne la construction principale, au droit du mur extérieur. Les avancées de toitures et balcon peuvent



dépasser de cette zone.

Les annexes closes (par exemples les garages) sont compris dans cette zone de construction pour les lots individuels.

Dans ou en dehors de la zone de construction / d'implantation :

Les piscines, les bassins décoratifs et les abris de jardin pourront être implantés en dehors de la zone d'implantation des constructions principales, en recul minimum de 2m par rapport à la limite séparative.

En limite séparative :

Les constructions principales pourront s'implanter soit en limite séparative nord par le garage tel que figuré par le trait violet sous réserve que leur hauteur au droit de la limite n'excède pas 3,00 m, et une emprise au sol de 25m², soit implantées avec un recul H/2 minimum 2 m par rapport à cette limite séparative. (L'implantation est recommandée en limite nord, afin de garantir un jardin orienté côté sud.)

Emprise au sol

Le plan de composition illustre les emprises au sol possibles pour les constructions, ainsi que les espaces qui ne devront pas être imperméabilisés, ou traités avec des matériaux drainants. (hachure verte sur le plan).

Aucune construction ne pourra être implantée hors de la zone de construction, hormis les piscines, bassins décoratifs et abris de jardin limités à 20m² d'emprise au sol pour les lots individuels (A, B, C, D).

2.5 - Perméabilité de la parcelle

Perméabilité de la parcelle

30% de la superficie de la parcelle restera en pleine terre. 50% au maximum de l'emprise de la parcelle pourra être bâtie.

En outre, chaque lot de construction pourra réaliser une citerne permettant de récupérer les eaux de pluie afin de les réutiliser pour l'arrosage.

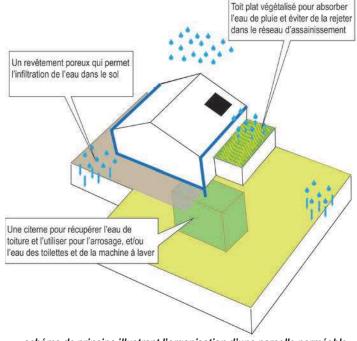
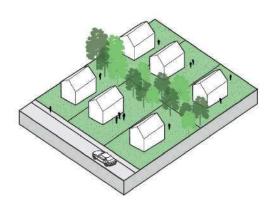
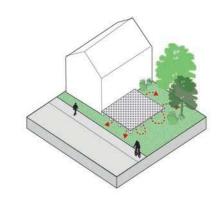
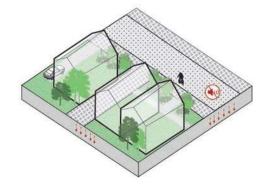


schéma de principe illustrant l'organisation d'une parcelle perméable







Préserver le sol naturel pour permettre l'infiltration maximum des eaux de pluie et contribuer au renforcement de la biodiversité

Il est important de préserver le sol naturel, notamment les cœurs d'îlots par la végétalisation des fonds de parcelle. Ces cœurs d'îlots créent des continuités pour la petite faune qui y trouve refuge ainsi qu'une source de nourriture.

Par exemple, surrélever les petites constructions par rapport au sol, notamment au moyen de pilotis, permet l'écoulement des eaux et crée des refuges pour la petite faune.

Privilégier des matériaux de sol semi-perméables pour les aires de sttaionnement, les terrasses, les chemins Privilégier des matériaux semi-perméables préservant un minimum de perméabilité et minimisant le bruit (cheminements, aires de jeux..).

Recommandations pour réduire l'imperméabilisation de votre parcelle :













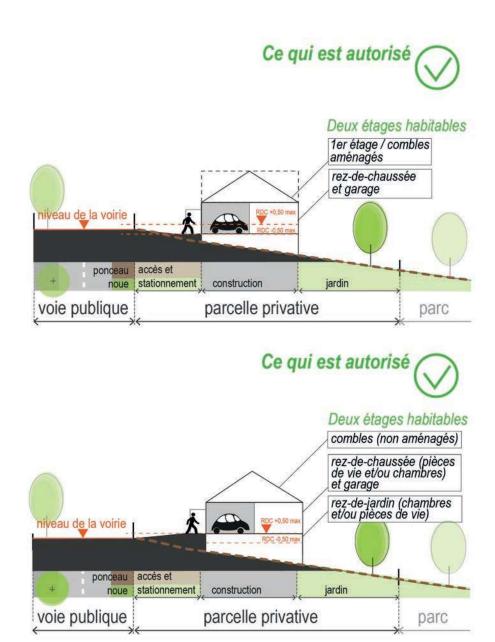
2.6 - Hauteur maximale des constructions

Ma construction aura:

- une hauteur maximale de 10 m au faîtage
- au maximum 2 niveaux habitables (rez-dechaussée + un étage, rez-de-chaussée + un attique, rezde-chaussée + combles aménagés)

Ma construction pourra:

- présenter un rez-de-jardin pour permettre de s'inscrire dans la pente.



2.7 - Aspects architecturaux des constructions

La toiture

Votre construction peut :

comporter des toitures en pente.

Dans ce cas, le chéneau central encaissé, ou non périmétrique est exclu.

- comporter une toiture terrasse, aménagée ou végétalisée, ou pourvue d'un système de temporisation de rejet des eaux pluviales.

Les dispositions concernant les typologies de tuiles sont similaire au PLU. Les tuiles canales, grises et noires sont interdites. Les couvertures d'aspect tôle sont interdites.



Les constructions à usage d'habitation présenteront une architecture contemporaine sobre. La qualité d'aspect sera recherchée dans la justesse des volumes et des matériaux, plutôt que dans l'ornement de façade et la coloration.

Les pastiches d'architectures régionales caractérisées (de type chalet suisse, maisons bretonnes, provençales, lle de France, ... sont interdites.

Accessoires

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public.

Espaces libres de la parcelle (voir paragraphe «Le jardin»)

Les espaces libres doivent être aménagés et plantés.

Couleurs et teintes

Les façades de teinte sombre sont à éviter ainsi que les couleurs primaires, intenses ou vives, cependant des couleurs plus soutenues peuvent être utilisées sur des éléments de petite surface.

Les couleurs retenues devront s'intégrer harmonieus ement avec les constructions environnantes.









Comment profiter au mieux du cadre dans lequel je vis ?

2.8 - La situation paysagère de ma parcelle

Les lots de type 5 se situent à l'Ouest du lotissement, accessibles depuis la rue de la Faucine. Ils sont desservis par une rue d'une largeur de 11m50 comprenant un trottoir, une chaussée, du stationnement et une noue. Ils sont bordés à l'Est par l'espace naturel préservé, en grande partie boisée.

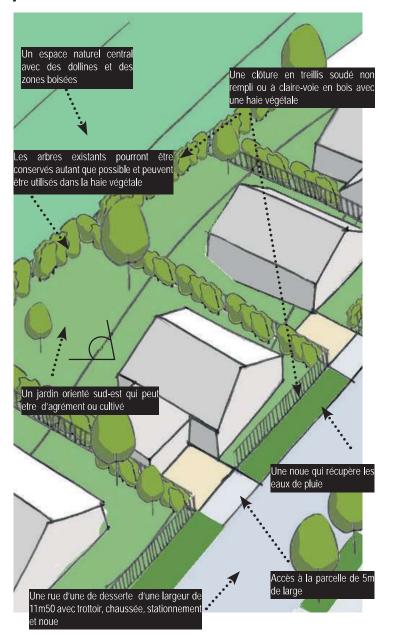
Les lots de type 5 sont en situation de surplomb par rapport à l'espace naturel central. Ils pourront profiter d'une vue dégagée sur celui-ci et devront contribuer à sa préservation par l'implantation en limite de parcelle de haies vives.

2.9 - Le jardin

Les règles urbaines préconisent une implantation au nord de la parcelle pour dégager un espace jardin orienté au Sud et à l'Est.

Ce jardin sera de pleine terre.

Cet espace privé peut être d'agrément et/ou cultivé. Il est également un support de biodiversité.











2.10 - Mes clôtures et le traitement des limites avec les autres parcelles et l'espace public

Les limites entre les parcelles privées et les rues et les venelles de l'opération

- Les clôtures en limite de rue et venelle ne sont pas obligatoires. Elles seront en treillis soudé non rempli ou à claire-voie en bois (gris ral 7016 ou 7035) ou juste à claire-voie en bois. Il est possible d'ajouter une haie végétale ou que la fonction de clôture soit assurée par la haie végétale
- La totalité de la clôture (hors portes d'accès) ne pourra dépasser 1,60 m au total.
- Les haies végétales auront une hauteur de 2 m maximum et seront composées d'au moins cinq espèces végétales différentes.

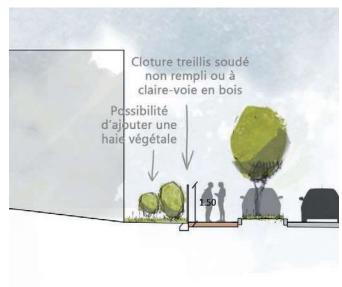
Les limites entre les parcelles privées avec l'espace naturel central

- Les clôtures entre les parcelles d'habitation et l'espace naturel central seront en seront en treillis soudé non rempli ou à claire-voie en bois (gris ral 7016 ou 7035) ou juste à claire-voie en bois. Elles seront obligatoirement doublées d'une haie végétale. Les haies végétales seront composées d'au moins cinq espèces végétales différentes.



Exemples des matériaux de clôtures





Limites entre les parcelles privées et les rues ou venelles



Limites entre les parcelles privées avec l'espace naturel central







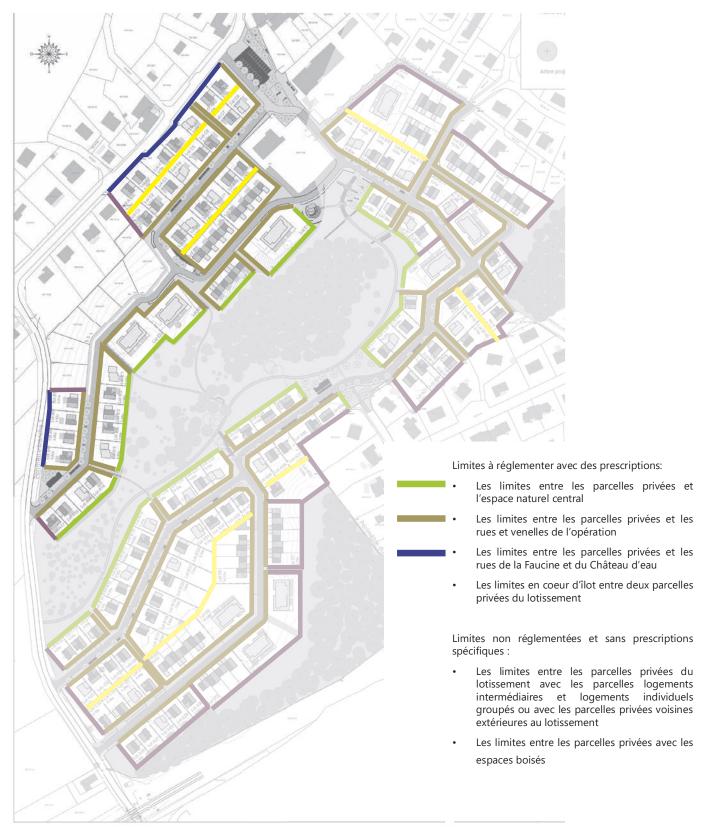


schéma illustrant les types de clotûres selon les parcelles.

2.11 - Les plantations : choix de 5 végétaux d'espèces différentes minimum parmi la liste proposée pour composer ses haies vives

Les haies composées d'une seule espèce sont interdites

Aubépine à deux styles Crataegus laevetiga
Aubépine monogyne Crataegus monogyna
Camerisier à balais Lonicera xylosteum
Charme commun Carpinus betulus
Cornouiller commun Cornus mas
Cornouillier sanguin Cornus sanguinea
Fusain d'Europe Euonymus europaeus
Noisetier Corylus avellana
Rosier Rosa canina
Saule à oreillettes Salix aurita
Sureau hièble Sambucus ebulus
Sureau noir Sambucus nigra
Troène commun Ligustrum vulgare
Viorne lantane Viburnum lantana
Viorne obier Viburnum opulus

Pourquoi planter des haies vives ?

- Des espèces végétales adaptées au sol et au climat
- La diversité végétale diminue le risque de maladies
- ▶ Des végétaux fleuris, des espèces qui jouent leur rôle de haie avec des espèces au feuillage persistant ou semi persistant (P) (se protéger des vues), défensives, épineuses (E)(se protéger des intrusions)
- ► Des végétaux utiles à la faune : mellifères, refuges, nourriciers



Pour aller plus loin

Des espèces végétales utiles à utiliser au jardin

Aster, Capucine, Centaurée, Consoude, coquelourde, dracocéphale, eupatoire, hysope, lavande, micromérie de Grèce, Phlomis, Oeillet d'Inde, tournesol, sceau de Salomon, verveine zinnia

Pour aller plus loin

Ne pas planter

▶ Balsamine géante (Impatiens glandulifera), arbreaux-papillons (Buddleia), berce-du-Caucase (Heracleum mantegazzianum), griffe-de-sorcière (Carpobrotus), herbe de la pampa (Cortaderia selloana), renouée du Japon (Fallopia japonica)













3 - Pour prendre en compte le développement durable

Comment profiter au mieux de ma construction et des énergies gratuites ?

3.1 - Performances climatiques passives : pour profiter des énergies gratuites

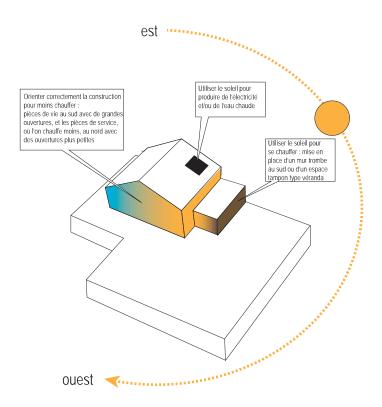
CONCEVOIR UN PROJET BIOCLIMATIQUE

La conception bioclimatique consiste à tirer le meilleur profit de l'énergie solaire, abondante et gratuite. En hiver, le bâtiment doit maximiser la captation de l'énergie solaire, la diffuser et la conserver. Inversement, en été, le bâtiment doit se protéger du rayonnement solaire et évacuer le surplus de chaleur du bâtiment. La conception bioclimatique s'a²rticule autour des 3 axes suivants :

- 1. Capter / se protéger de la chaleur
- 2. Transformer, diffuser la chaleur
- 3. Conserver la chaleur ou la fraicheur

FAVORISER L'ÉCLAIRAGE NATUREL

L'optimisation des apports d'éclairage naturel, réduisant votre consommation électrique d'éclairage est également un point essentiel de la conception bioclimatique.



3.2 - Energies renouvelables : pour répondre à la RT 2020 (aussi appelée RE 2020)

La nouvelle réglementation thermique (et environnementale) en vigeur, la RT 2020 (ou RE 2020) : elle remplace la RT 2012 à partir de janvier 2021.

Cette réglementation vise à la réalisation de bâtiments dits « à énegie positive» qui produisent plus d'énergie (chaleur, électricité) qu'ils n'en consomment. Il s'agit des bâtiments passifs très performants et très équipés en moyens de production énergétique par rapport à leurs besoins en énergie.

Pourquoi la RT 2020 (ou RE 2020)?

- pour diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs,
- pour poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs,
- pour garantir aux habitants que leur logement sera adapté aux conditions climatiques futures en introduisant un objectif de confort en été.

- pour intégrer une part de matériaux biosourcés notammant le bois dans la construction
- pour prendre en compte l'intégration d'énergies renouvelables dans la construction.

Pour aller plus loin ...

3.3 - Economiser l'eau

Pourquoi économiser et profiter de l'eau de pluie ?

L'eau est une ressource indispensable à la vie humaine et il est important de la préserver, donc de la souiller le moins possible.

De plus, les épisodes de sécheresse liés au déréglement climatique rendent cette ressource rare de plus en plus fréquemment.

A l'inverse, permettre l'infiltration et le stockage sur la parcelle permet d'éviter les désagréments liés aux épidodes pluvieux violents (inondations, coulées de boue, etc ...)

Enfin, récupérer l'eau de pluie permet d'économiser l'eau de l'arrosage mais aussi une partie de l'eau à usage domestique (wc et machine à laver branchés sur un deuxième réseau par exemple)

Comment économiser cette eau?

- Eviter de rejeter l'eau de pluie dans le réseau, où elle se mélange avec les eaux grises, et où elle est traitée inutilement,
- Matériaux utilisés pour l'aménagement de vorte terrain. Privilégier à tout prix les matériaux drainants
- Cas des toitures plates, végétaliser pour temporiser le rejet, mais aussi pour apporter de la fraicheur en été
- Citerne, à intégrer au projet de construction, pour profiter de cette ressource pour l'arrosage
- Eviter le plus possible l'imperméabilisation de votre parcelle,

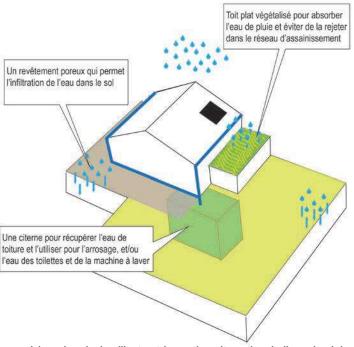


schéma de principe illustrant la gestion alternative de l'eau de pluie sur une parcelle

Comment économiser l'eau potable ?

L'utilisation d'un appareillage performant représente un gisement d'économie estimé à 40 % des consommations d'eau potable. Le surcoût d'investissement de ces matériels est limité. Le temps de retour sur investissement est estimé à quelques mois.

Les dispositifs économiseurs d'eau potable sont :

- réducteur de pression après compteur si la pression du réseau est supérieure à 3 bars
- robinetterie d'évier et de lavabo limitant le débit
- douchette avec limiteur-régulateur
- mitigeurs thermostatiques
- réservoir de wc à double capacité...

De plus, il est aujourd'hui essentiel de :

- choisir un électroménager économe en eau (lavevaisselle)
- laver sa voiture en station de lavage (récupération de l'eau)

3.4 - Utiliser des matériaux sains pour préserver votre santé

Pourquoi utiliser des matériaux durables et sains pour l'aménagement intérieur de votre construction ?

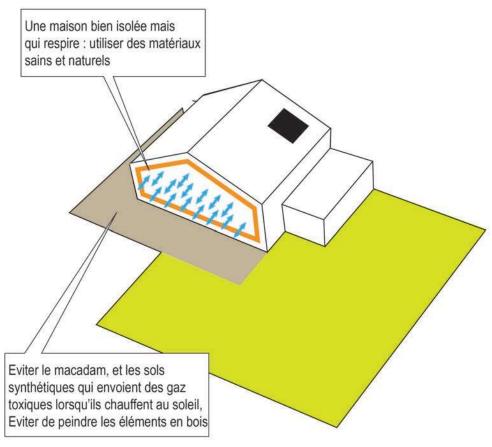
Les enduits et revêtements intérieurs et extérieurs ne doivent pas être nocifs pour la santé.

Pour cela:

- vérifier la teneur en COV des peintures et des revêtements (viser des compositions classées A ou A+, qui limitent les risques d'allergie, de problèmes respiratoires et de cancer, par rapport aux autres classes de composants.)

Comment respirer un air plus sain à l'intérieur de votre construction ?

- isoler avec des fibres naturelles plutôt qu'avec de la laine de verre (ou roche) et du polystyrène.
- utiliser la brique plutôt que les agglos de béton
- utiliser le bois à l'état brut plutôt que de le peindre, par exemple pour votre abris de jardin mais également pour vos revêtements intégrieurs et vos meubles











3.5 - Coefficient de biotope par surface (CBS)

Les prescriptions du PLU imposent 30% de la superficie de la parcelle restera en pleine terre et 50% au maximum de l'emprise de la parcelle pourra être bâtie.

Pour aller plus calculer votre coefficient de biotope par surface :

L'objectif de promouvoir la préservation des espaces naturels dans un espace jusque-là non urbanisé et dans l'optique de répondre à une exigence de maintenir un réseau écologique dans ce nouveau contexte urbain, un CBS est imposé selon la taille de l'unité foncière :

- Pour une parcelle d'une superficie inférieure à 500 m^2 , le CBS doit être égal ou supérieur à
- Pour une parcelle d'une superficie entre 501 m² et 1000 m², le CBS doit être égal ou supérieur à 0,6
- Pour une parcelle d'une superficie entre 1001 et 2000 m², le CBS doit être égal ou supérieur à 0,7
- Pour une parcelle d'une superficie supérieure à 2001 m²
 le CBS doit être égal ou supérieur à 0.8

Tableau à remplir pour vérifier la compatibilité de votre projet :

Types de surface	Description surface		de par	Surfaces éco aménageables
Surfaces imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier)	* 0		=
Surfaces semis ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation	* 0.5		=
Espaces verts sur dalle	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm	* 0.7		=
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	* 1		=
Toiture végétalisée	Toiture végétalisée conforme aux règles de l'art	* 0.2		=

Calcul CBS: Total des surfaces éco aménagées / Surface du terrain

Exemple : Exemple 1. Je construis une maison sur un terrain de 400m2. Sur cette surface, je dois respecter un CBS minimum de 0,5. J'ai prévu une maison à toit à deux pans dont l'emprise au sol est de 90m2, entourée d'une terrasse de 30 m2 et dotée d'une allée de 100m2 en concassé. Un stationnement en gravillon sera aménagé sur 30m². Le reste du terrain sera conservé en jardin.

Types de surface	Description surface	Coefficient de biotope par surface	Surfaces éco aménageables
Surfaces imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier)	120 * 0 (maison et terrasse)	= 0
Surfaces semis ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation	100 * 0.5 (allée) 30 * 0.5 (stationnement)	= 50 = 15
Espaces verts sur dalle	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm	* 0.7	= 0
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	150 * 1	= 150
Toiture végétalisée	Toiture végétalisée conforme aux règles de l'art	* 0.2	= 0

Calcul CBS: Total des surfaces éco aménagées (B) / Surface du terrain (A)

= 215 / 400 = 0.53

Donc pour cet exemple, le projet respecte la règle fixée d'un CBS minimum de 0.5



4 - Les maisons Néolia adaptées et adaptables à ma parcelle

Echelle 1/500ième

