



Commune de Saint-Vit

Code INSEE : 25527

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

*Orientations d'Aménagement et de  
Programmation*

Approbation du PLU.....24 mars 2009  
Modification simplifiée n°1.....08 juin 2009  
Modification n°1.....25 septembre 2014  
Mise à jour n°1.....28 juin 2019  
Mise à jour n°2.....08 juillet 2024  
Mise à jour n°3.....26 septembre 2024

# PLU PLU PLU

(((2 / Orientations d'aménagement

Saint-Vit 25410

Révision générale POS/PLU arrêtée par délibération du Conseil Municipal le 15 juillet 2008  
Révision générale POS/PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal le 24 mars 2009  
Modification simplifiée approuvée par délibération du 8 juin 2009  
Mise à jour du PLU : 28 juin 2019

## *PRÉAMBULE*

Le PLU de Saint-vit comporte des orientations d'aménagement relatives aux secteurs de développement AU1 (compris AU1') et AU1Z.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, ces orientations prévoient, en cohérence avec le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), les aménagements à mettre en oeuvre, en souci de la diversité de l'habitat et de la mixité, du respect de l'environnement, du paysage qu'il soit bâti ou naturel.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement qui sont formulées suivant des préconisations écrites que le seul règlement ne peut prescrire.

*A Saint-Vit,*

*les secteurs AU1 (compris AU1')  
et AU1Z  
sont tous concernés par des  
orientations dites «générales».*

*Les secteurs AU1 relatifs  
aux secteurs «Champs Perret»  
et «Le Plénot»  
sont dotés, en plus, d'objectifs  
«spécifiques».*

## ORIENTATIONS «GÉNÉRALES» AUX SECTEURS AU1

Leur urbanisation est possible lors d'une opération d'aménagement d'ensemble ou par tranches successives au fur et à mesure de la réalisation d'équipements ou d'infrastructures internes prévus au plan d'ensemble, *conformément au règlement du PLU et aux objectifs tels qu'ils sont ci-dessous définis :*

### Pour chacun des secteurs

Chacune des zones ne peut s'ouvrir à l'urbanisation qu'après proposition d'un plan d'aménagement d'ensemble pour lequel est *demandé* :

a>> Le plan d'aménagement des voiries et espaces «publics» ou privés avec circulation publique faisant apparaître la hiérarchisation et la qualité des espaces, dans le contexte plus large où il s'insère.

b>> Le plan de composition générale d'inscription du bâti dans son site. Des représentations axonométriques, en perspectives sont notamment demandées en complément des plans de masse qui témoigneront de la cohérence de l'ensemble en faveur de la création d'espaces publics ou privés à caractère public de qualité.

c>> Le plan de composition végétale assurant du traitement des espaces libres et du respect de la végétation locale.

d>> L'aménagement de la zone sera conçu dans une démarche éco-environnementale notamment :

... L'aménagement s'inscrira dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique. L'implantation des constructions par rapport au soleil et aux vents, la compacité des volumes.

... La mobilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, ...), la mise en oeuvre de principes d'isolation sont autant de leviers

... La gestion du cycle de l'eau et des eaux usées sera réalisée dans le respect de la vulnérabilité de la ressource en eau.

... L'édification des constructions sera conçue de façon à réduire la vulnérabilité des bâtiments par des solutions constructives qui limitent la sensibilité technique du sous-sol à la construction.

... La création d'espaces verts plurifonctionnels qui participent à l'intégration paysagère du projet et contribuent à la dépollution efficace des eaux pluviales par décantation.

# D'une façon commune, pour les zones AU1

## ORIENTATIONS «GÉNÉRALES» AUX SECTEURS AU1

*Pour chacune des zones AU1 > 5ha,*

*> hors mis les trois secteurs du «Plénot», «La Hourette», «les Champs Perret» qui sont en emplacements réservés ou (et) ont des orientations d'aménagement spécifiques,*

*Il est demandé en plus des points précités a,b,c,d, que :*

e>> La destination de l'espace soit tournée vers un habitat mixte et diversifié.

L'aménagement proposera un habitat diversifié composé de petits collectifs, d'habitat individuel groupé ou intermédiaire, d'habitat individuel (références typologies annexées dans le présent document)

## Et plus spécifiquement

*Concernant le secteur classé en AU1 «Le Plénot» (compris les sous secteurs AU1'), il est demandé en plus des objectifs généraux précités :*

**1 >>** ... Que la destination de l'espace soit tournée vers un habitat mixte et diversifié.

- L'aménagement proposera un habitat diversifié composé de petits collectifs, d'habitat individuel groupé ou intermédiaire, d'habitat individuel (références typologies annexées dans le présent document)

- Il proposera un habitat mixte comprenant :

>> entre 20 et 25 % d'habitat social (locatif ou accession avec prêt aidé par l'Etat (calculé en pourcentage de la surface habitable) suivant des typologies variées telles qu'elles sont annexées au présent document : collectifs, intermédiaire, maisons de ville, individuelle jumelée

>> un minimum de 35 % d'habitat mixte à l'accession suivant des typologies variées telles qu'elles sont annexées au présent document : collectifs, intermédiaire, maisons de ville, individuelle jumelée

>> un maximum de 40% d'habitat individuel à l'accession

Cette répartition permet une variable d'ajustement au niveau de chaque phase de 10%. Au niveau global, cette variable d'ajustement est portée à 5%, exceptés «les maisons individuelles» ou «terrains à bâtir» qui ne devront pas dépasser 40 % du total (calculé en pourcentage de la surface habitable) (Nota : le phasage de l'opération est prévu en 4 tranches tel que le schéma A est annexé au présent document).

- L'aménagement d'ensemble intégrera en outre l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

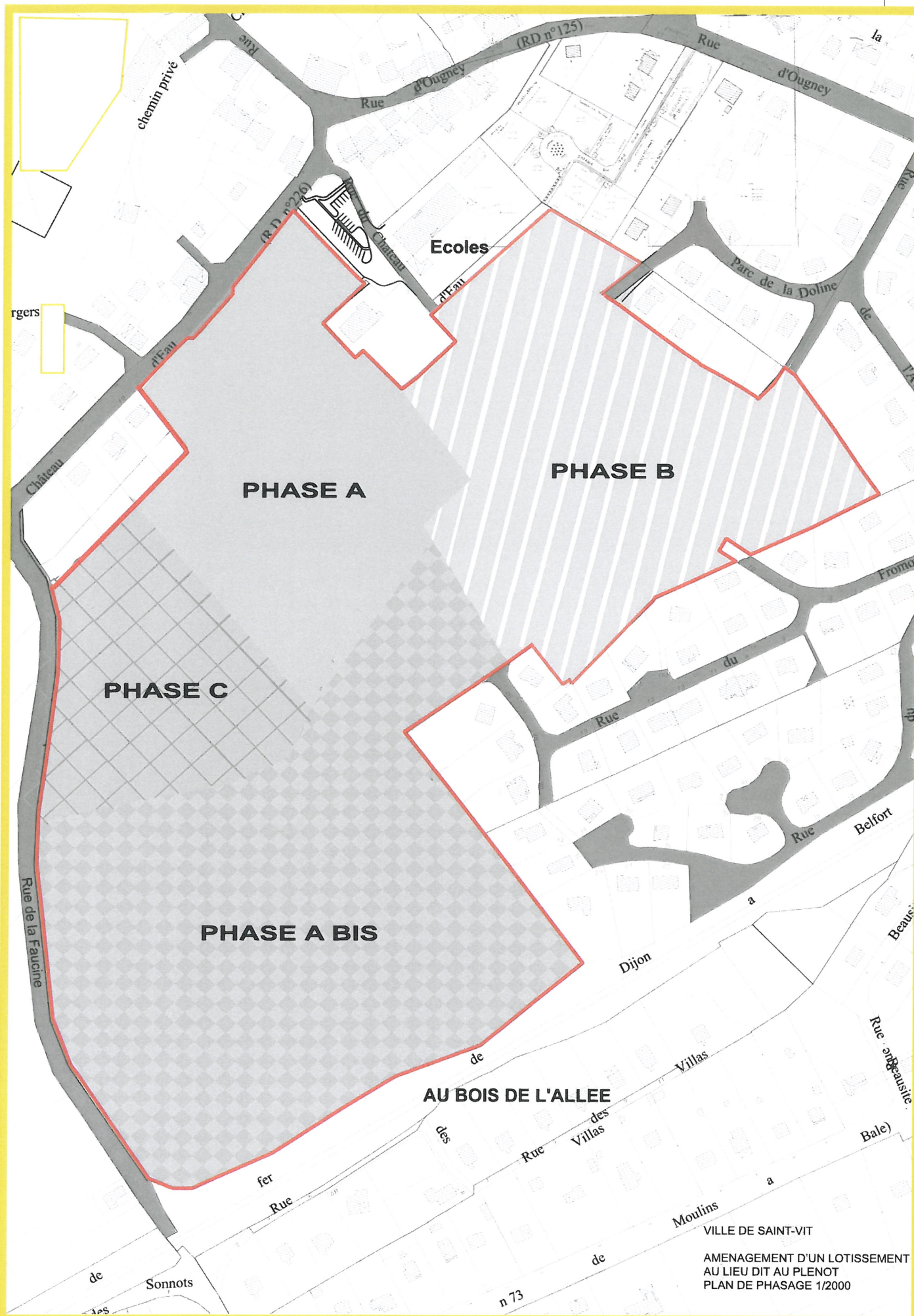
# AU1 «Le Plénot»

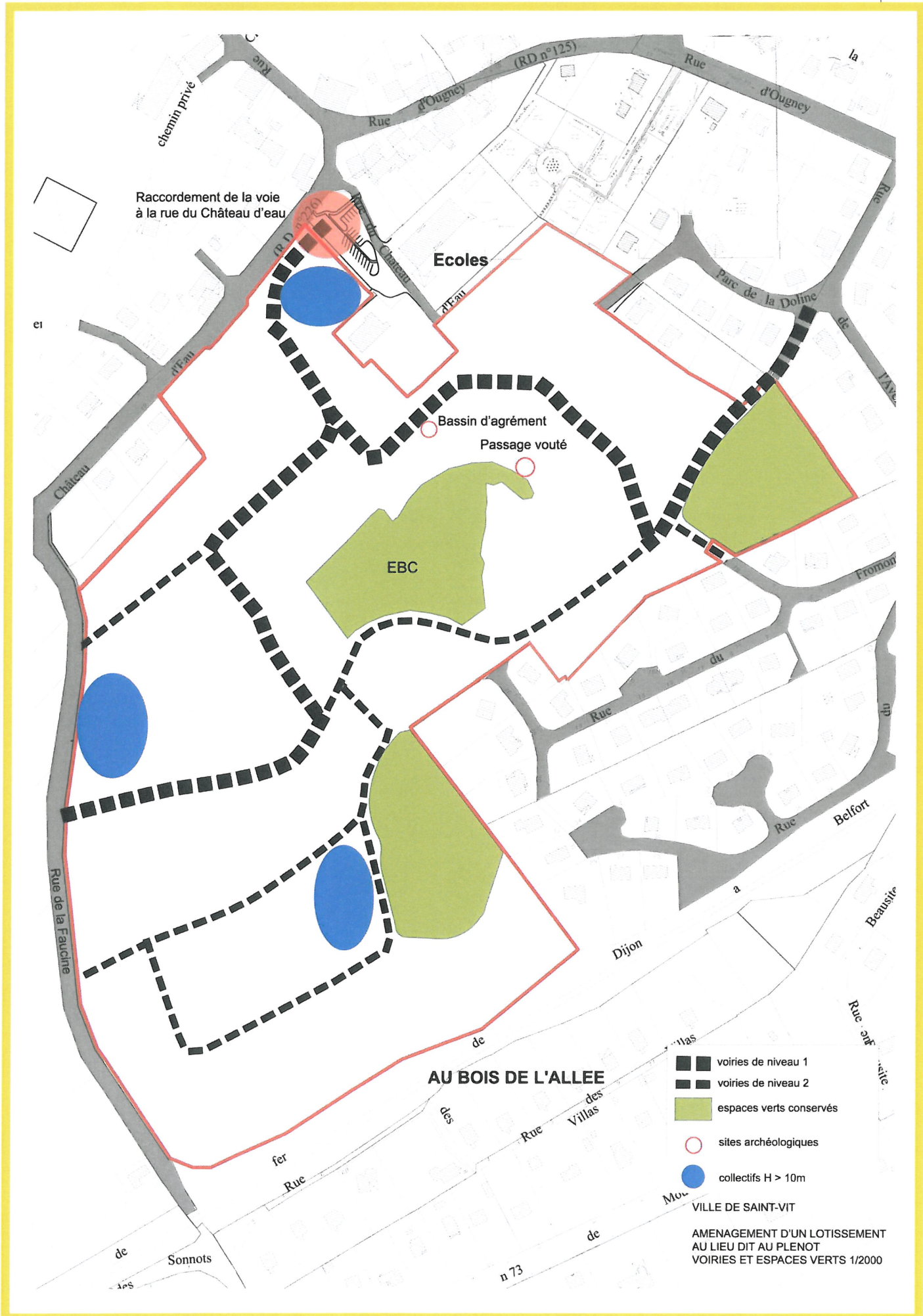
**2>>...** Que l'aménagement soit conçu dans la recherche d'une organisation d'ensemble, en respect du schéma d'aménagement B annexé au présent document. Ainsi :

- l'accès au secteur sera réalisé en recherche de la poursuite du réseau viaire existant
- le plan d'aménagement des voiries doit être pensé en souci de son prolongement futur vers la zone AU2v dite de la «Faucine».
- Enfin, des cheminements piétonniers et cyclables en direction du centre et des services seront réalisés

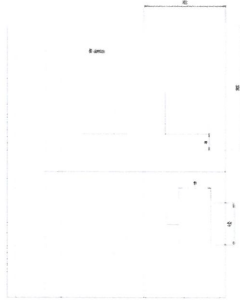
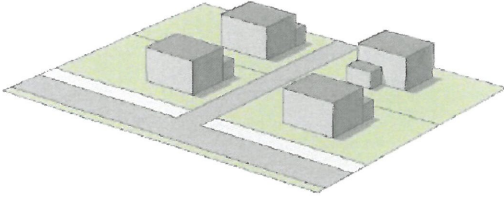
**3>> ...**Que l'aménagement soit conçu dans une recherche d'intégration dans le site.

- L'intégration dans le paysage et l'adaptation au sol prendront en compte l'exposition aux vues ainsi que les caractéristiques des lieux.
- Les éléments de paysages préexistants contribuant à l'identité des lieux, ensembles ou éléments de végétation, d'enclosures, murets, haies arbustives, etc, seront intégrés à la composition d'ensemble.
- L'aménagement organisera l'ordonnancement des constructions, leur orientation, leur implantation, leur rythme, leur rapport à l'espace public. Il prendra les dispositions nécessaires à une insertion harmonieuse des couleurs, à une cohérence dans l'utilisation des matériaux de façade, à un encadrement des formes des toitures, à une harmonisation des clôtures.





MAISONS INDIVIDUELLES



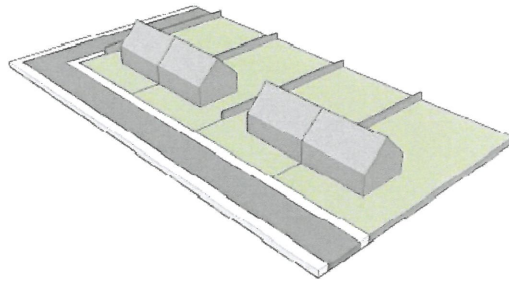
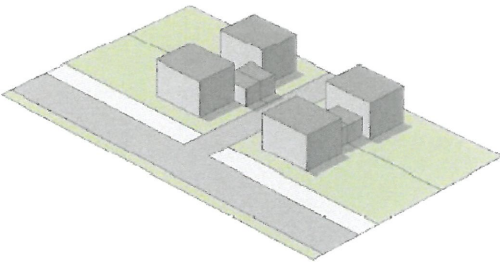
TYPLOGIES D'HABITAT - MIXITE



ATELIER DU PAYSAGE



MAISONS JUMEELES



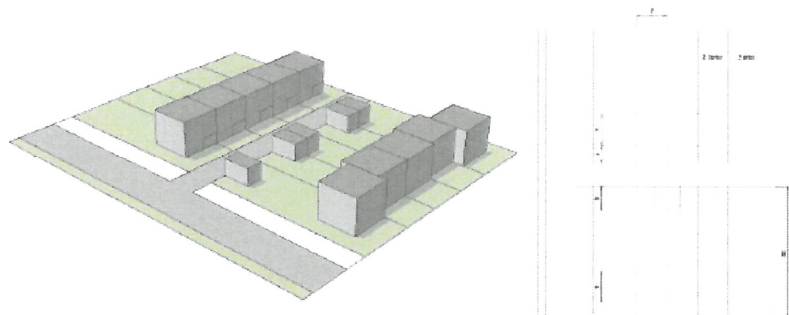
TYPLOGIES D'HABITAT - MIXITE URBAINE



ATELIER DU PAYSAGE



**LOGEMENTS INDIVIDUELS GROUPES  
MAISONS EN BANDE OU MAISONS DE VILLE**



E

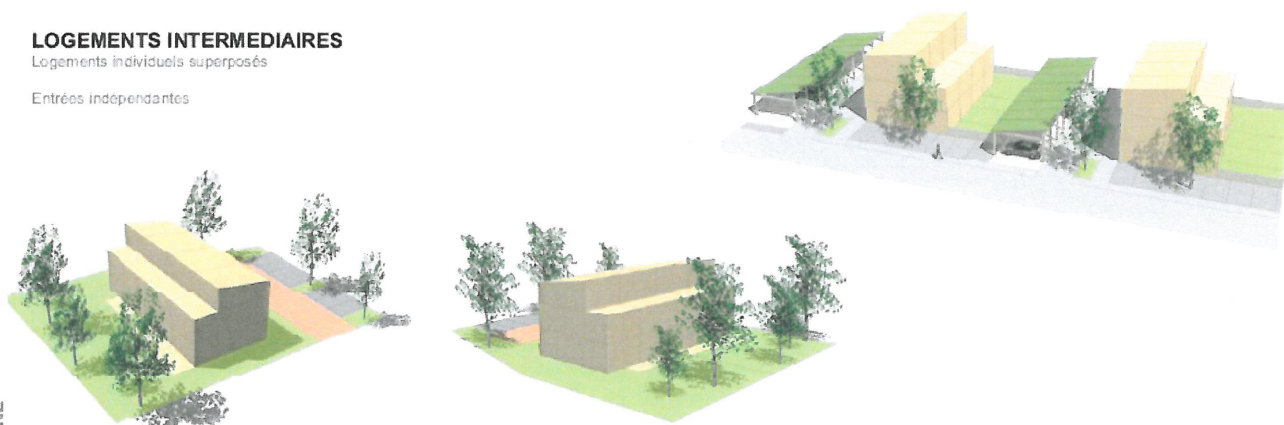
TYPOLOGIES D'HABITAT - MIXI



**LOGEMENTS INTERMEDIAIRES**

Logements individuels superposés

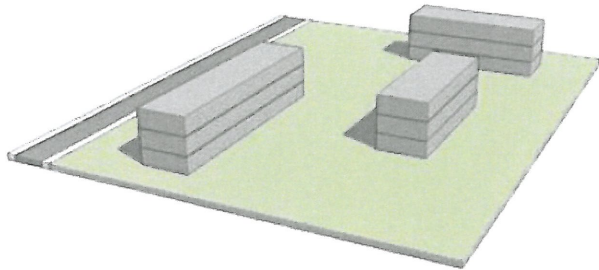
Entrées indépendantes



TYPOLOGIES D'HABITAT - MIXITE URBAINE



LOGEMENTS COLLECTIFS PAYSAGERS



TYPLOGIES D'HABITAT - MIXITE URBAIN

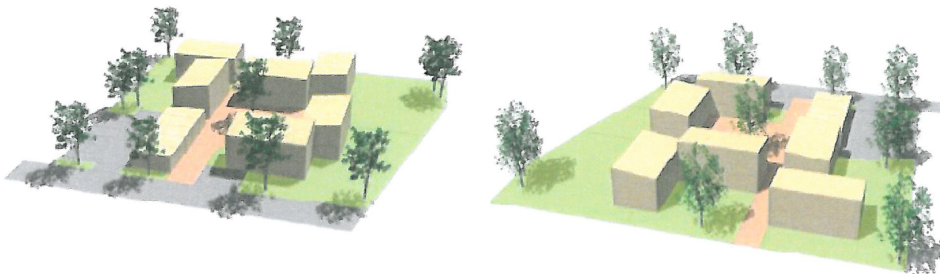


ATELIER DU PAYSAGE



10

LOGEMENTS INDIVIDUELS GROUPEES  
LA COUREE



TYPLOGIES D'HABITAT - MIXITE URBAINE



ATELIER DU PAYSAGE



## Et plus spécifiquement

*Concernant le secteur classé en AU1 -arch «Champs Perret» également inscrit en emplacement réservé n°2 : «Aménagement d'espaces publics et habitat mixte avec maison d'accueil pour personnes âgées et services complémentaires», il est demandé en plus des objectifs généraux précités que :*

### **Suivant étude de faisabilité réalisée par l'AUDAB**

**La programmation >>...** Ce secteur représente une extension du centre ville, avec des densités analogues, qui répondent

aux objectifs de développement urbain durable, promouvant la mixité sociale et soucieux des qualités paysagères du site.

Les constructions du futur aménagement seront destinées à accueillir un équipement pour les personnes âgées et afin de compléter le programme, du logement collectif, à part égale entre propriété et locatif conventionné.

Ceci afin de permettre à la commune de St-Vit de poursuivre sa dynamique qui la place au 6ème rang des communes du SCOT en terme de part du locatif public (résidence principale). La commune doit répondre à la diversité des besoins en logements et notamment la construction de logements locatifs conventionnés permet de répondre aux besoins :

- de la population en structure pour les personnes âgées,
- de la population active employée dans la zone d'activité de St Vit afin d'être logée à proximité de leur lieu de travail
- des jeunes ménages dans le cadre du parcours résidentiel qui passe par du locatif avant l'accession à la propriété.

Une activité de services est possible en RDC des constructions.

**1>>>** ... Au niveau du schéma d'ensemble :

L'objectif est de poursuivre une urbanisation dense de centre bourg, telle qu'elle existe jointive, sur sa face Est et Nord

# AU1 «Champs Perret»

## 2>> ... Au niveau des espaces publics :

En raison des caractéristiques du site et afin d'obtenir un aménagement qui traite de manière équitable les volumes bâtis et les espaces libres (voiries, espaces verts etc.), le programme d'intervention doit tenir compte d'un ratio minimum d'espace libre de 40% de la surface total à aménager. Les espaces libres devront être au minimum à 40 % en pleine terre.

La qualification des espaces publics implique plusieurs actions :

- la réalisation de cheminements piétonniers ;
- un aménagement végétalisé des espaces publics avec une liaison possible vers les parcelles n°193, 194, 195.
- la protection du bocage au Sud de la zone (cf planche n°4 : parti d'aménagement)
- la façade Sud de la zone à projet constitue une entrée dans le centre ancien de St-Vit. Cette zone de l'aménagement doit mettre en évidence le cadre urbain par son ordonnancement, ses formes et les matériaux qui le composent. L'esprit du lieu caractérisé par un muret qui borde la rue des vignes ainsi que par l'alignement d'arbres d'essence local le long du sentier des vignes est à maintenir..

## 3>> ... Les espaces verts feront l'objet d'aménagements spécifiques destinés à recueillir les eaux de pluie : noues végétales, bassin de rétention etc.

Le parti d'aménagement devra prendre en compte les caractéristiques de dimensionnement de l'ouvrage en fonction d'une étude hydrogéologique à mener préalablement sur le site.

L'objectif est de créer des espaces verts plurifonctionnels qui participent à l'intégration paysagère du projet et contribuent à la dépollution efficace des eaux pluviales par décantation.

## 4>> ... Formes architecturales et urbaines

L'aménagement doit offrir une composition par terrasses perpendiculaires à la pente afin d'accéder depuis le sentier des Vignes (en sens unique sur une partie) et limiter les eaux de ruissellement. (se référer à la planche annexée au présent document : le parti d'aménagement)

Une distance d'au moins 10 mètres doit séparer les constructions existantes aux abords de la zone de projet (parcelles n°196, n°198, n°201, n°203) et les nouvelles constructions du programme.

Les constructions seront destinées à de l'habitat collectif de taille et de typologie mixte.

L'épannelage doit correspondre au secteur centre de la commune soit R+2 + combles. La hauteur bâtie ne doit pas constituer un obstacle aux percées visuelles à destination des massifs boisés alentours (notamment le bois d'Ambre)

# AU1 «Champs Perret»

et de la plaine du Doubs. C'est pourquoi les constructions doivent respecter une hauteur intermédiaire n'excédant pas un R+2 + combles avec un maximum de 10 mètres au faitage. Les toitures en pentes sont privilégiées dans la mesure où elles s'inscrivent davantage dans l'architecture traditionnelle locale. Néanmoins les toitures à faible pente (minimum de 5°) sont admises dans la mesure où elles participent à l'expression d'un parti architectural clairement justifié.

La composition bâtie favorisera le développement de formes urbaines les moins consommatrices de foncier possible afin:

- de garantir l'insertion paysagère du projet ;
- d'optimiser la surface d'intervention ;
- de répondre aux exigences de densité bâtie fixés dans la présente note.

## 5>> ... Accessibilité viaire

Afin d'éviter les conflits d'usages dus au trafic sur la RD13 et aux circulations douces sur la rue des Vignes, la desserte de la zone se fera par la rue de la libération puis la rue des Champs Perret.

Un accès au nord par un tourne à gauche sera possible depuis la rue de la Libération.

La rue des vignes sera en sens unique depuis le nord de la rue de la Libération.

Sur la zone de projet, la voirie sera positionnée de manière perpendiculaire par rapport à la pente pour modérer le ruissellement des eaux de pluie.

## >> Accessibilité piétonne

Les cheminements piétonniers et cyclables sont à aménager de façon :

- à relier la zone d'intervention avec le centre ville ;
- à desservir l'ensemble des constructions de la zone à projet ;
- à relier entre elles la rue des vignes et la rue de la libération;

Le centre ville de la commune faisant partie des points de desserte en transport en commun, il est nécessaire de faciliter les circulations piétonnes vers la place de la mairie, la gare TER et la rue commerçante Charles de Gaulle.



## ORIENTATIONS «GÉNÉRALES» AUX SECTEURS AU1Z

Leur urbanisation est possible lors d'une opération d'aménagement d'ensemble ou par tranches successives au fur et à mesure de la réalisation d'équipements ou d'infrastructures internes prévus au plan d'ensemble, conformément au règlement du PLU et aux objectifs tels qu'ils sont ci-dessous définis :

### Pour chacun des secteurs

Chacun des secteurs n'est possible à l'urbanisation que suivant la proposition d'un plan d'aménagement d'ensemble pour lequel est demandé que :

Chacune des zones ne peut s'ouvrir à l'urbanisation qu'après proposition d'un plan d'aménagement d'ensemble pour lequel est demandé :

**1 >>** Le plan d'aménagement des voiries et espaces «publics» ou privés avec circulation publique faisant apparaître la hiérarchisation et la qualité des espaces, dans le contexte plus large où il s'insère.

**2 >>** Le plan de composition générale d'inscription du bâti dans son site. Des représentations axonométriques, en perspectives sont notamment demandées en complément des plans de masse qui témoigneront de la cohérence de l'ensemble en faveur de la création d'espaces publics ou privés à caractère public de qualité.

**3 >>** Le plan de composition végétale assurant du traitement des espaces libres et du respect de la végétation locale.

- Toute demande de permis de construire doit comporter un inventaire des arbres existants. Les plantations existantes devront être maintenues, à l'exception des emprises des bâtiments où elles devront être remplacées par des plantations équivalentes.

- Le plan de végétation, comportera les modalités d'entretien des espaces verts.

- Les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région concernée.

- Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues devra obligatoirement être traité en espaces verts.

#### 4>> Aspect extérieur des réseaux

Les candélabres et autres dispositifs d'éclairage devront relever d'une charte globale d'aménagement préalablement mise en œuvre.

#### 5>> Talus et murets de soutènement

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.

Un plan faisant apparaître les modifications apportées par rapport au terrain naturel avant travaux (remblais - déblais) doit être annexé au dossier de demande de permis de construire.

#### 6>> Clôtures

Les clôtures, si elles sont réalisées, devront être traitées par une maille métallique soudée de couleur verte ou grise foncée, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur-bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte foncée, à profil fermé, sans dés de fondation apparents.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 1,90 mètres.

#### 7>> Publicité - Enseignes

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leurs activités dans la zone, toute publicité sur le terrain est interdite.

Une signalétique unique sera utilisée sur chaque site.

#### 8>> L'aménagement de la zone sera conçu dans une démarche éco-environnementale notamment :

... L'aménagement s'inscrira dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique. L'implantation des constructions par rapport au soleil et aux vents, la compacité des volumes.

... La mobilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires), la mise en œuvre de principes d'isolation sont autant de leviers

... La gestion du cycle de l'eau et des eaux usées sera réalisée dans le respect de la vulnérabilité de la ressource en eau.

... L'édification des constructions sera conçue de façon à réduire la vulnérabilité des bâtiments par des solutions constructives qui limitent la sensibilité technique du sous-sol à la construction.

L'objectif est de créer des espaces verts plurifonctionnels qui participent à l'intégration paysagère du projet et contribuent à la dépollution efficace des eaux pluviales par décantation.