



Quartier des Vaïtes

Besançon (Doubs) 115 879 Habitants

Un projet d'urbanisation «dans la dentelle»



Présentation

Le quartier des Vaïtes, situé au nord-est de la ville de Besançon, bénéficie à l'échelle de l'agglomération bisontine d'une position centrale. Ce secteur historiquement marqué par le maraîchage a été urbanisé de manière très morcelée et hétérogène.

Le quartier des Vaïtes constitue un territoire d'opportunité pour la reconstruction de la ville sur la ville. Ainsi, depuis plus de 30 ans, les documents de planification successifs intègrent un zonage permettant le développement d'un projet d'ensemble sur ce secteur.

Situé à proximité du centre-ville et bien desservi par les transports en commun, notamment le tramway depuis septembre 2014, le projet propose une densification urbaine, tout en privilégiant le cadre de vie et en maintenant la mémoire de l'usage des lieux comme le maraîchage, l'horticulture et les jardins partagés. Sur environ 34 hectares, le projet d'aménagement d'ensemble du quartier des Vaïtes est destiné à accueillir à terme près de 4 500 nouveaux habitants au sein des 1800 logements.



Démarche et processus

Contexte planification

SCoT de l'agglomération
bisontine
PLU
PLH
PCET
Agenda 21

Le site des Vaîtes est classé
en zone 2AU-H au PLU depuis
2007, auparavant il était en
zone 1NA au POS depuis plus
de 40 ans.

Programme

superficie du site : 34 ha

nombre de logements :
environ 148 000m² de SHON,
environ 1800 logements

commerces/services/
tertiaires :
crèche, école, salle de
quartier

équipements/espaces
publics : 12ha : bande verte
active, jardins partagés, aires
de détente/jeux

Formes urbaines

Hauteurs : R+1 à R+4 +
attique

Morphologie : petits
collectifs, intermédiaires et
individuels.

Densité : 5000 m²/ ha - 53
lgts/ha

Une large concertation a permis l'évolution du projet

L'opération s'inscrit dans la continuité et à l'intérieur du tissu existant et dans une logique de reconstitution de la ville sur elle-même.

La concertation a été menée par la ville depuis les toutes premières études préalables. Elle s'articule autour de deux publics :

- Les élus, à travers
 - un Comité de pilotage regroupant des élus de la ville et associant la CAGB afin d'assurer le lien avec la desserte par le tramway
 - un comité de pilotage «expert» défini sur la problématique de desserte énergétique du nouveau quartier
 - Les habitants, à travers
 - le Conseil Consultatif des Habitants
 - tous les propriétaires-riverains du périmètre opérationnel. Un poste de correspondant urbain a spécifiquement été créé, avec la mission de renseigner et d'informer le public sur l'avancement du projet (concertation longue et régulière)
 - l' Association des Vaîtes (regroupement de personnes initialement opposées au projet, eu égard à une valorisation du foncier jugée insuffisante des terrains nus du secteur)
- Elle a permis de prendre en compte l'exis-

tant et en particulier d'assurer la pérennité de quelques activités maraîchères encore présentes sur le site à long terme. Cette concertation poussée a également été l'occasion de faire évoluer le projet pour qu'il intègre des habitations existantes qui ne compromettent pas le parti d'aménagement global de la zone. La composition urbaine est adaptée à l'existant et les aménagements réalisés «dans la dentelle». «Les Ateliers Vaîtes» ont pour ambition de faire le lien avec les promoteurs afin de garantir le respect de la philosophie d'ensemble.



Cadre de vie et usages

La campagne en ville

Le parti d'aménagement s'articule autour de la voie du tram et réduit la place de la voiture à l'intérieur du quartier (plateau partagé / zone de rencontre). Une vaste bande verte active accueillant des espaces de promenades, de jeux mais aussi l'école et son verger pédagogique, les jardins familiaux, des espaces maraîchers est connectée à la colline des Bicquies. Elle participe à la création d'un cadre de vie privilégié entre ville et nature, à favoriser le lien social entre les habitants et contribue au maintien voire au développement ou à la restauration de la biodiversité du secteur.

Le parti d'aménagement prévoit la mise en œuvre d'une densité raisonnée se traduisant par une mixité des typologies, formes urbaines et taille de logements, afin d'accueillir une population diversifiée sur le quartier. Une attention particulière est portée sur le « retour » des familles à Besançon afin de limiter l'exode périurbain : le projet vise donc à offrir des logements de tailles confortables mais à



coûts maîtrisés. Par ailleurs il est prévu d'y réaliser des programmes d'habitat participatif et/ou d'auto-promotion. Enfin, une attention sera également portée à l'intégration dans les programmes immobiliers situés à proximité des stations de tramway, de logements adaptés pour les personnes âgées. Le principe de mixité fonctionnelle se traduit dans le projet grâce aux équipements (école, crèche, salle de quartier) et aux commerces en rez-de-chaussée d'immeubles, prévus notamment autour de la centralité du mail Schweitzer.

Quartier des Vaïtes

Développement territorial

Vers une évolution des comportements



L'éco-quartier des Vaïtes constitue un véritable morceau de ville à part entière, disposant des aménités de la ville-centre et regroupant certaines fonctions essentielles à une vie de quartier intelligente et répondant aux besoins principaux de ses habitants : services à l'enfance, services et commerces de proximité, connexion rapide grâce au tramway vers les principaux pôles d'emplois et de services de l'agglomération et le pôle d'échanges multimodal de la gare Viotte. Par ailleurs les surfaces commerciales et tertiaires intégrées aux programmes contribueront également à créer des emplois au sein même de l'EcoQuartier. Cette mixité des fonctions urbaines participe à rapprocher lieux de vie et de travail.

Dans sa conception, cet éco-quartier des courtes distances -ou distances limitées- vise à développer les filières locales (circuits courts en lien avec les activités de maraîchage des jardins du vallon...) et les activités professionnelles et de loisirs à proximité du lieu d'habitation (aires de jeux sur la bande verte, promenades de la colline des Bicquey). Habi-

ter aux Vaïtes participe à une évolution des comportements, des usages et des pratiques, notamment en terme de mobilité et de déplacements à l'échelle du territoire .

Une réflexion est engagée sur la thématique encore naissante des smart grids, et de l'intérêt qu'elle pourrait représenter pour les futurs usagers du quartier.



Préservation des ressources et adaptation au changement climatique

Un trait d'union entre ville et nature

Les bâtiments sont conçus selon une approche bioclimatique et visent à respecter les objectifs de performances définis par le Label Effinergie+, soit la RT2012 moins 20% dès les premiers programmes. Un processus de suivi sera mis en œuvre par l'aménageur en lien avec le service instructeur des permis de construire afin de veiller au respect de ses engagements contractuels en matière d'écoconstruction et en premier lieu des objectifs énergétiques. L'approvisionnement en énergie des programmes sera assuré par un mix énergétique mobilisant au moins 40% d'énergies renouvelables avec , à l'étude, un champ de sondes géothermiques.

Les eaux pluviales sont gérées sur le site grâce à un réseau de noues de transit et de stockage aboutissant à deux bassins d'infiltration réalisés en fond de vallon. L'un des objectifs de l'écoulement en surface dans le système de noues et de bassins est de créer un « rapport à l'eau » : privilégier des écoulements et stockages superficiels permet de donner conscience du traitement des eaux pluviales aux habitants.

Le développement de la trame verte et bleue s'envisage à travers l'aménagement d'espaces naturels généreux permettant le développement de corridors écologiques et favorisant la biodiversité (poumon vert de la colline des Bicquey, renaturation d'une zone humide dégradée, aménagement des jardins et vergers partagés du vallon, noues paysagères végétalisées, ouvrages pour favoriser le maintien d'espèces protégées, création de « doigts verts en prolongement de la colline et jusqu'au cœur des lots à bâtir...).



Principaux partenaires

Maitre d'ouvrage du projet et concédant de la ZAC des Vaïtes : Ville de Besançon
Service pilote et coordonnateur : Département Urbanisme et Grands Projets Urbains -

Concessionnaire de la ZAC des Vaïtes : SPL Territoire 25

Autres services concernés / associés :
- Ville de Besançon : Maîtrise de l'Énergie ; Espaces Publics : Voirie et Espaces Verts; Grands Travaux; Développement Durable; Eau & Assainissement; Education; Sport; Culture; Service Juridique et Programmation-Finances

- Communauté d'Agglomération du Grand Besançon : Mission Tramway ; Transports et Infrastructures; Gestion des Déchets

Assistance à Maîtrise d'Ouvrage : Atelier d'urbanisme GREThER, François GREThER -

ADEME
DREAL
DDT

Chambre d'agriculture

Calendrier

Arrêté de DUP : 27 oct 2011
Début des travaux : tramway mis en service en sept 2014
constructions fin 2015

Éléments financiers

Montant financier global : 28 M € HT

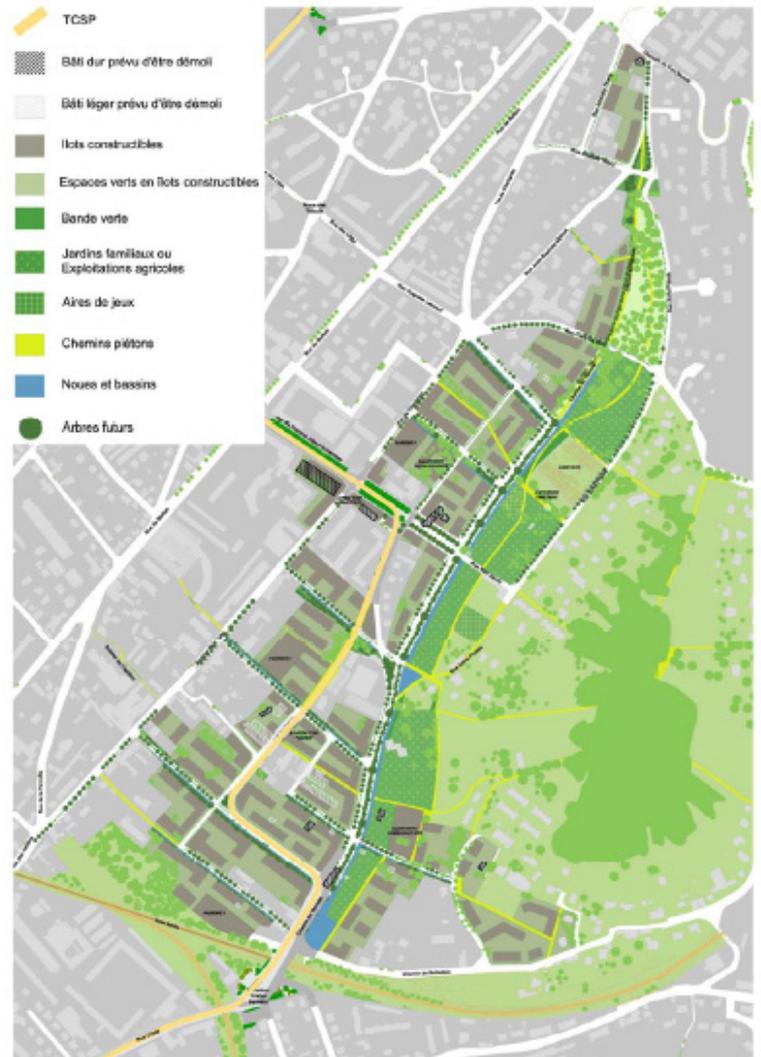
Le quartier en images....

Conception :

Dreal Franche-Comté
17 E, rue Alain Savary
25005 BESANCON Cedex
Tél : 03.81.21.67.00
Fax : 03.81.21.69.99

Contact :
Muriel Boudard
Service EDAD
Tél : 03.81.21.67.76
Mel :
muriel.boudard@
developpement-durable.
gouv.fr

Site Internet :
<http://www.franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/>



Plan d'ensemble



Une urbanisation qui composera avec l'existant : jardins, cimetière...