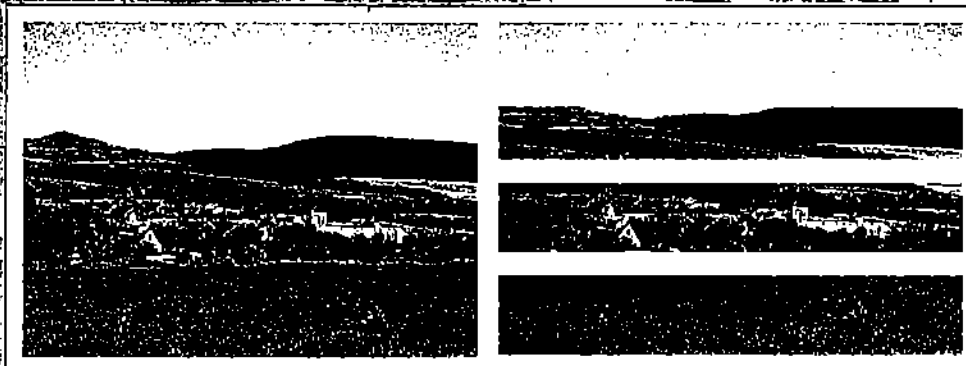


RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DE CÔTE D'OR

Plan Local d'Urbanisme
de Villecomte

2 - Projet d'Aménagement et de
Développement Durable



*P.L.U. approuvé par délibération 13
du Conseil Municipal le 19 mars 2004*

LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

30 MARS 2004



Cogit Habilis



PREAMBULE



Par délibération du 7 septembre 2001, le Conseil municipal de Villecomte a décidé de doter la commune d'un Plan Local d'Urbanisme. Cette procédure est l'occasion pour la commune de Villecomte d'entreprendre une réflexion approfondie sur son développement et l'aménagement de son espace, tout en faisant intervenir une large concertation locale.

De plus, dans un souhait ambitieux de se doter d'un Projet Global de Développement, la commune de Villecomte s'est lancée simultanément dans la réalisation d'un *Coeur de Village*. Initiée par le Conseil Régional de Bourgogne en 1999, l'*Opération Coeur de Village* a pour objectif prioritaire de développer l'offre d'habitat locatif en milieu rural et de promouvoir des démarches cohérentes de valorisation du cadre de vie dans les communes concernées.

Le *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* fait sienne cette ambition qualitative qui vise à promouvoir une évolution maîtrisée de Villecomte.

Pour répondre aux enjeux de vitalité de la commune de Villecomte, le présent document «Projet d'Aménagement et de Développement Durable» se décompose en trois parties :

- 1- *Faire Village* pour assurer la vitalité de Villecomte
- 2- *Faire Village* pour conserver l'inscription du village dans son site
- 3- *Faire Village* pour préserver et reconquérir le caractère de Villecomte

Plan Local d'Urbanisme de Villecomte

S O M M A I R E

▶ **Partie I : Assurer la vitalité démographique de Villecomte.....9**

■ *Un Plan Local d'Urbanisme au service de la vitalité de la commune*

- *Un objectif de 250 habitants à l'horizon 2015 / 2020..... 10*
- *Un objectif de 25 logements supplémentaires à l'horizon 2015..... 12*
- *Un objectif d'offre d'habitat de qualité qui implique une urbanisation de 3,5 hectares..... 14*

▶ **Partie II : Penser l'urbanisation future pour conserver l'inscription du village dans son site.....17**

■ *Un Plan Local d'Urbanisme pour un développement harmonieux de Villecomte*

- *L'objectif de stopper l'étalement et l'urbanisation linéaire..... 18*
- *Préserver et valoriser la dimension patrimoniale de la façade Ouest du village 20*
- *Concevoir un schéma de voirie garantissant l'intégration des extensions urbaines de Villecomte 22*

Plan Local d'Urbanisme de Villecomte

► **Partie III : Concevoir le devenir du village pour préserver le caractère de Villecomte25**

■ **Un Plan Local d'Urbanisme pour un développement harmonieux de Villecomte**

- Une ambition de valorisation des qualités architecturales, paysagères et patrimoniales de Villecomte 26
- Une ambition de valorisation des tonalités et des matériaux qui fondent le caractère de Villecomte 28
- Garantir la qualité de l'interface entre l'espace naturel et l'espace bâti 30
- Valoriser et affirmer la présence du Creux Bleu au centre du village 32

► **Partie IV : Concevoir le devenir du village pour préserver le caractère de Villecomte.....35**

■ **Un Plan Local d'Urbanisme pour garantir le développement de l'agriculture de Villecomte**

- La volonté de garantir un contexte favorable au dynamisme des exploitations agricoles 36

Plan Local d'Urbanisme de Villecomte

● PARTIE I ●

**Conforter le dynamisme démographique
pour assurer la vitalité de Villecomte**

*Un Plan Local
d'Urbanisme au service de
la vitalité de la commune.*

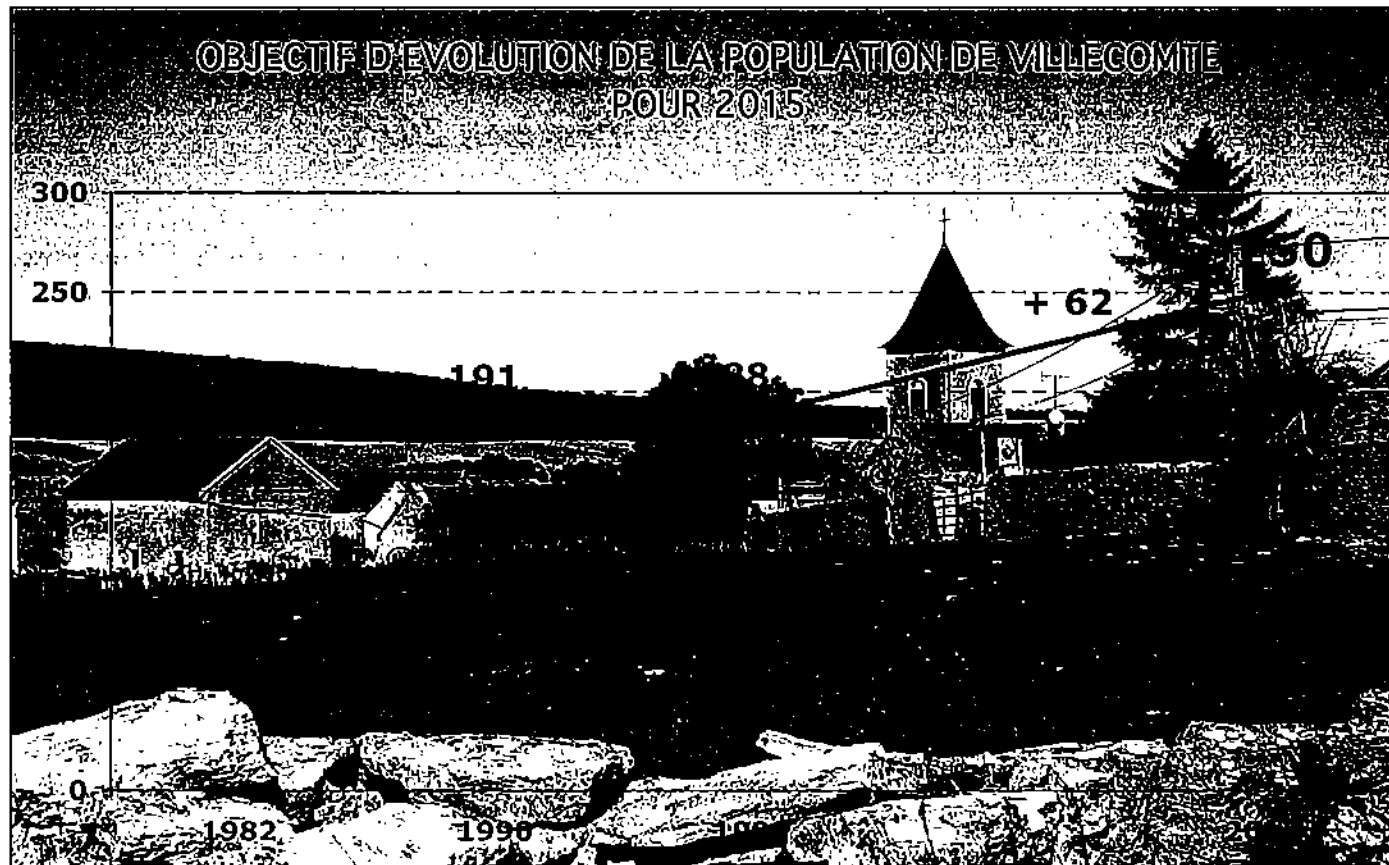
- ▶ *Villecomte doit rester une commune rurale attractive au service de ses habitants*
- ▶ *Villecomte doit profiter de sa position favorable dans la géographie régionale pour pérenniser et renforcer sa vitalité et sa pyramide des âges.*

Orientation n°1

Un objectif de population de 250 habitants à l'horizon d'ici 2015 - 2020, garant de la vitalité et du dynamisme communal.

- L'objectif est de permettre une évolution progressive de la démographie et de rendre possible l'accueil de 250 habitants en 2015, soit une augmentation de 62 personnes.
- L'objectif est de permettre l'arrivée d'une nouvelle population, notamment les jeunes ménages, pour assurer la «tonicité démographique» du village.

- *Une ambition de vitalité pour assurer le dynamisme de la pyramide des âges*



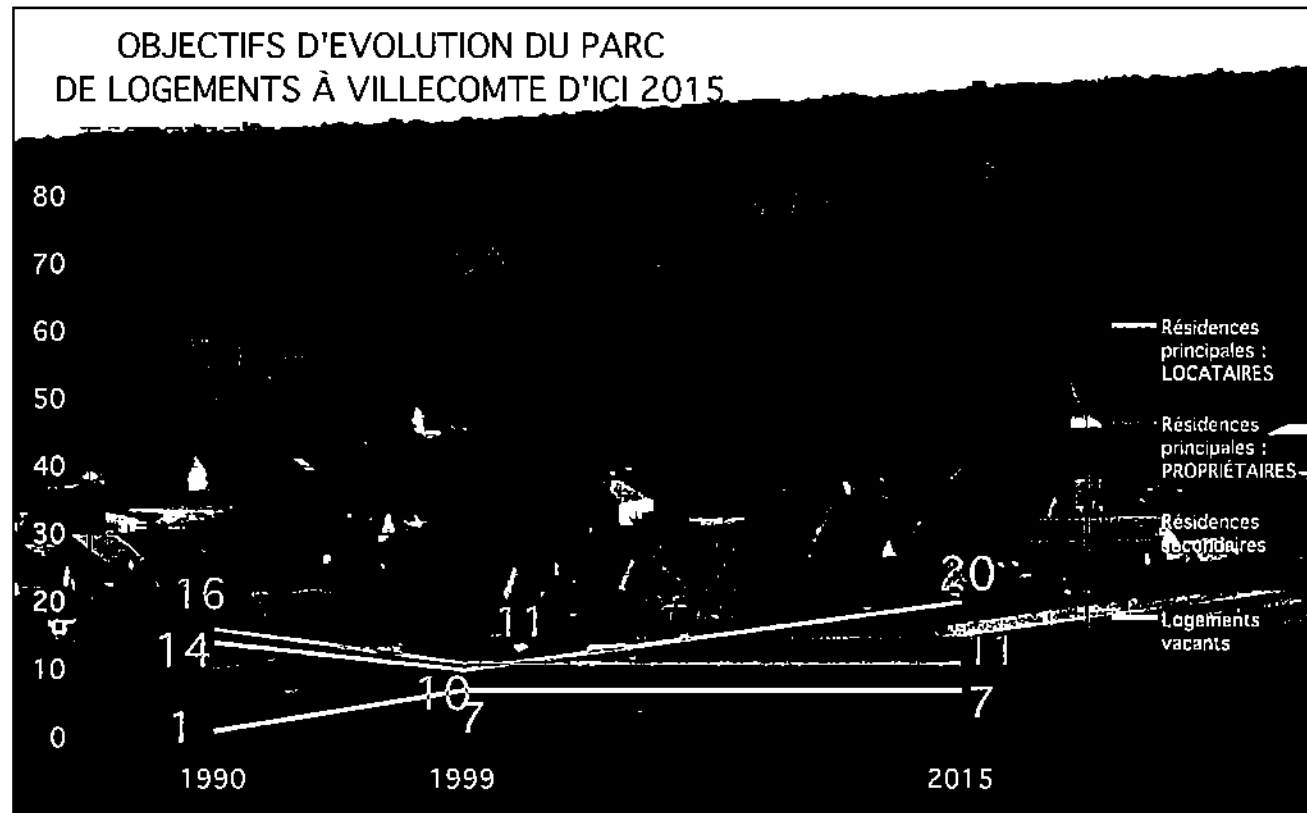
Orientation n°2

Un objectif d'un parc de logements de 25 résidences principales supplémentaires à l'horizon 2015

- Le P.L.U. intégrera des possibilités de construction correspondant à quelques 25 nouvelles résidences. Afin de favoriser l'implantation de résidences principales, ces possibilités d'extension devront être localisées dans le tissu bâti actuel ou à proximité de celui-ci.

- Les actions d'accompagnement de la mise en oeuvre du P.L.U. devront favoriser le développement d'une offre de logements locatifs afin d'atteindre un équilibre d'au moins 10 logements locatifs sur les 25 habitations prévues.

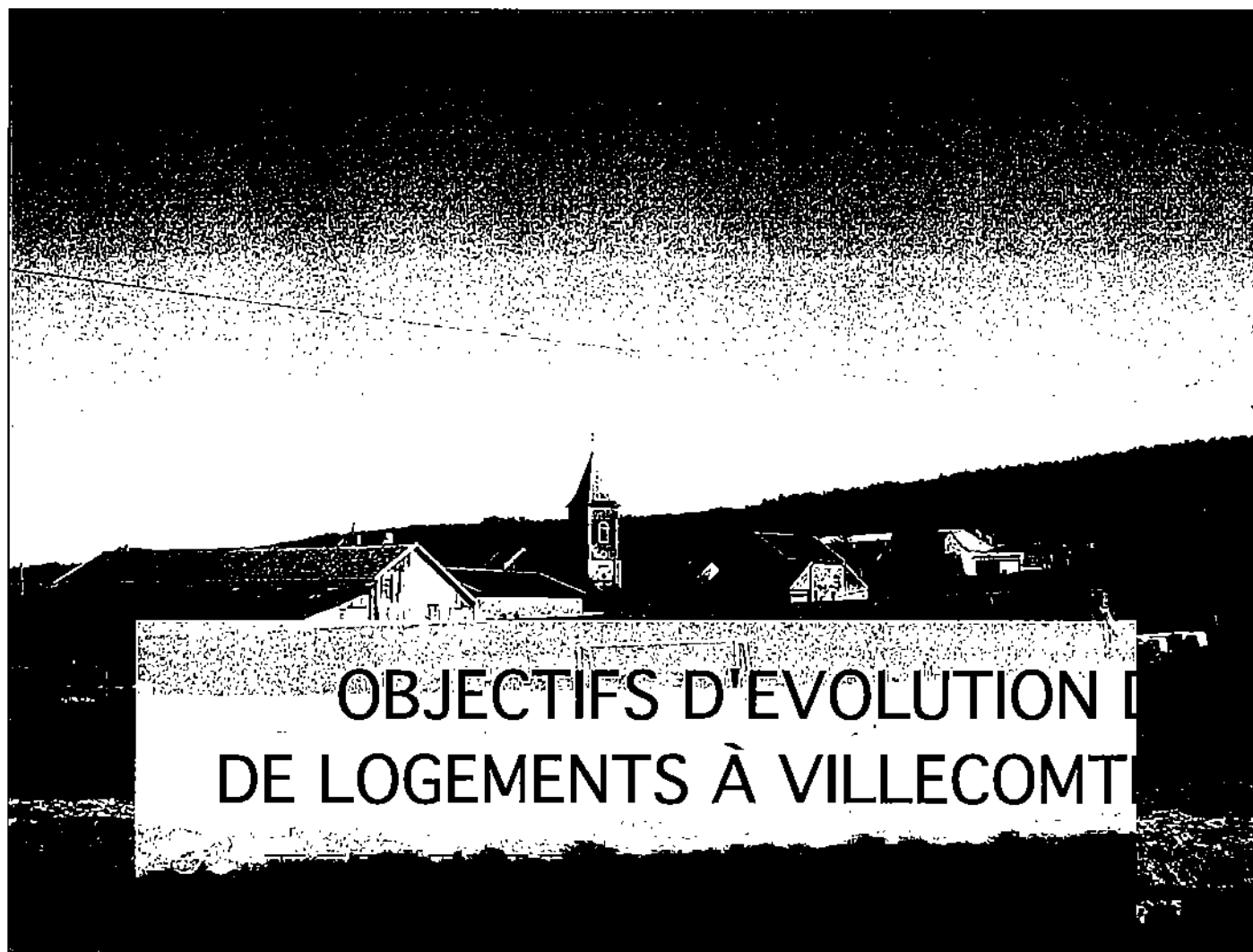
• *Une ambition de croissance ouverte aux jeunes ménages*



Orientation n°3


Un objectif d'offre d'habitat de qualité qui implique une urbanisation de 3,5 hectares.

- Le volume de croissance du parc d'habitation de Villecomte a été conçu dans l'optique d'une tonicité démographique et d'une croissance maîtrisée. L'objectif de 25 unités d'habitations supplémentaires à l'horizon 2020 implique une disponibilité foncière de 3,5 hectares hors le potentiel de densification des secteurs bâtis existants.
- Le chiffre de 3,5 hectares prend en compte un besoin de surface différencié pour la création de logements individuels et de logements collectifs. Le besoin effectif de foncier étant fixé à 3,5 hectares, le plan de zonage devra prévoir un volume de surface supérieur à ce chiffre afin de prendre en compte la problématique du mûrissement du foncier et des temps de déblocage des situations.



Plan Local d'Urbanisme de Villecomte

● PARTIE II ●



**Penser l'urbanisation future de Villecomte
pour conserver l'inscription du village dans son site**

*Un Plan Local d'Urbanisme
pour préserver l'inscription
de Villecomte dans son site*

- ▶ *L'histoire a judicieusement posé Villecomte dans son site, en flan de colline, le long du Creux Bleu. Cette inscription de Villecomte dans le paysage doit être préservée.*
- ▶ *L'urbanisation linéaire des dernières décennies doit être aujourd'hui stoppée.*
- ▶ *La vocation patrimoniale de la façade Ouest de Villecomte doit être préservée.*
- ▶ *La structure viaire des extensions urbaines doit être fondée sur une intégration organique au réseau général.*

Orientation n°4

L'objectif de stopper l'étalement et l'urbanisation linéaire.

- Le développement futur de Villecomte implique de pérenniser une implantation du bâti qui respecte l'harmonie de l'inscription de Villecomte dans son site.
En ce sens il importe de stopper l'urbanisation linéaire et l'étalement du village.
- Sur la base de ce principe il convient de limiter la constructibilité aux frontières bâties déjà existantes de Villecomte.



Photos de 1998 ne prenant pas en compte les constructions plus récentes

■ Principe de limitation de l'étalement urbain et de l'allongement du village

Orientation n°5

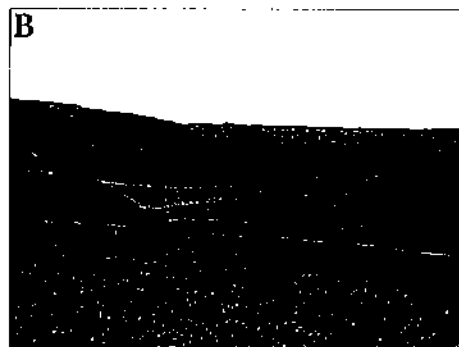
Préserver et valoriser la dimension patrimoniale de la façade Ouest du village

- Sur sa façade Nord-Est Villecompte est adossée au *Creux Bleu* et au rideau d'arbres qui l'accompagne.
Sur sa façade Sud-Ouest Villecompte est ouvert sur les champs et une topographie de vallon.
- L'interface entre l'espace naturel et l'espace urbain de la façade Ouest est constituée d'un ensemble bâti traditionnel de pierre offrant une véritable dimension patrimoniale.
- La qualité de cette façade doit être préservée et valorisée. En l'occurrence la localisation des extensions urbaines doit être conçue non pas simplement de manière circulaire pour combler les vides, mais en s'adossant à l'extension urbaine des années 80/90.
- De la même manière, les principales perspectives sur cette façade doivent être préservées de constructions d'exploitations agricoles.





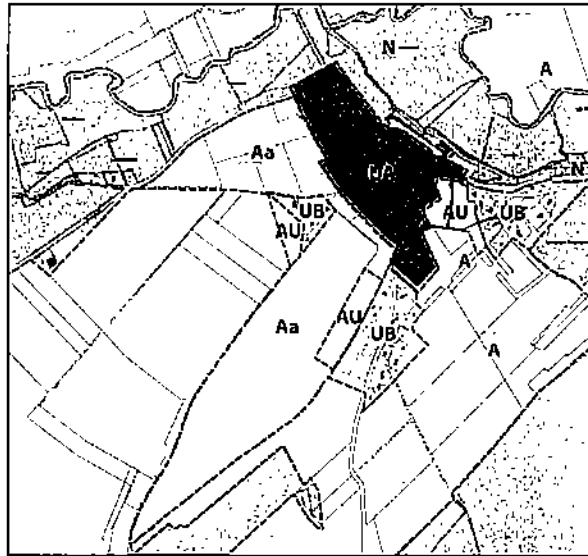
L'enjeu de la préservation de la dimension patrimoniale de la façade Ouest de Villecomte



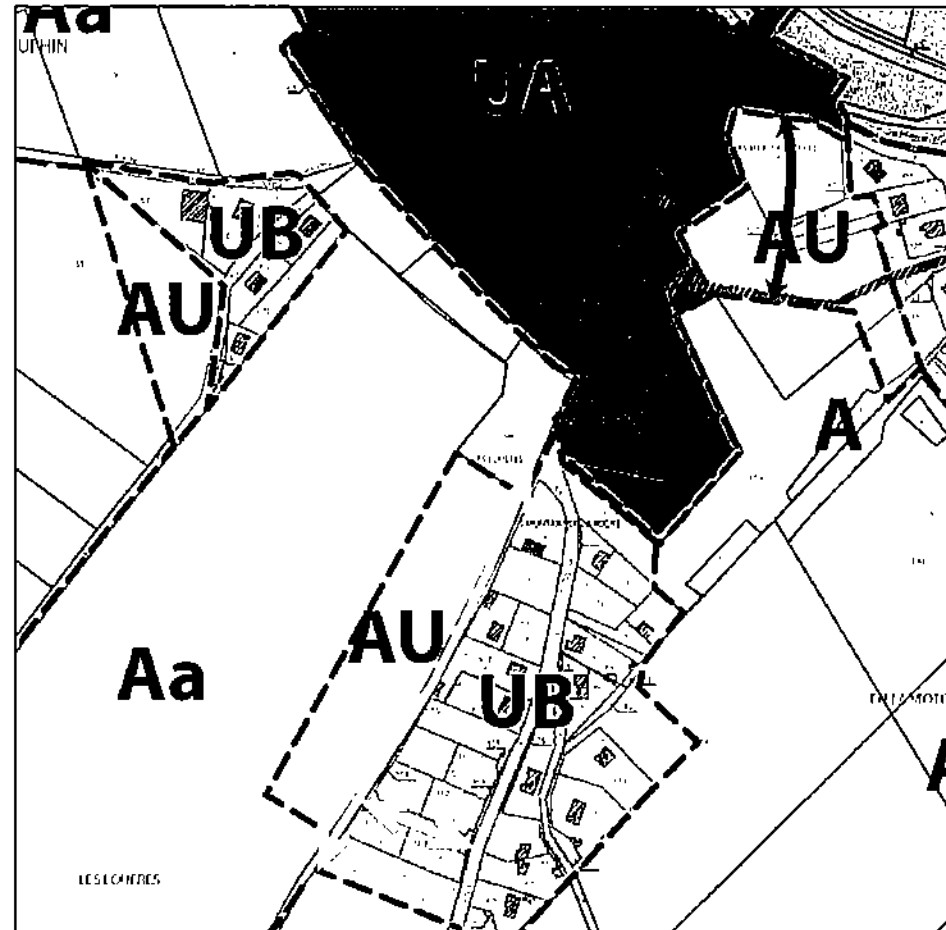
Orientation n°6

Concevoir un schéma de voirie garantissant l'intégration des extensions urbaines de Villecomte

- La localisation des principales extensions du bâti prévues au P.L.U. offre une insertion dans le site opportune à la fois pour le maintien des qualités paysagères et pour la qualité résidentielle des habitations.
- La mobilisation effective des sites destinés à l'extension du bâti doit être optimale, aussi est-il nécessaire de permettre à la fois la réalisation d'opérations individuelles tout en sécurisant la création d'un nombre de constructions adaptées au potentiel des sites. C'est à cette fin que le P.A.D.D comprend un schémas de voirie pour les extensions du bâti de Villecomte. Le principe de ces schéma de voirie doit être pris en compte par chaque projet de construction. Le respect de ce principe doit être suffisant pour garantir la cohérence et la poursuite de l'aménagement de la zone.




Extension Urbaine
— *Schéma de voirie*



Plan Local d'Urbanisme de Villecomte

● PARTIE III ●



**Concevoir le devenir du village
pour préserver et valoriser le caractère de Villecomte**

*Un Plan Local d'Urbanisme
qui préserve et valorise le
patrimoine et le caractère
campagnard de Villecomte*

- ▶ *Favoriser la préservation et la valorisation
du patrimoine*
- ▶ *Favoriser un développement de Villecomte
qui privilégie l'emploi de matériaux et
les tonalités ambiantes qui marquent le
caractère du village.*

Orientation n°7

*Une ambition de valorisation des qualités
architecturales, paysagères et patrimoniales de
Villecomte*

- Sans figer le développement architectural de Villecomte dans un carcan, il importe que les constructions futures et les réhabilitations privilégient une architecture traditionnelle, préservant et valorisant ainsi le caractère et l'identité du village.
- La préservation et la valorisation du patrimoine architectural remarquable et du «petit patrimoine (calvaire, muret,..) sont au coeur de cette préoccupation. Cependant, il est fondamental de préserver le caractère d'ensemble du village en appliquant les préceptes à tout le bâti et non seulement aux éléments les plus marquant et les plus typiques.
- Le respects des règles de volumétrie, des principes d'équilibres dans la création des ouvertures, ainsi que le choix de l'orientations des faitages sont une orientation majeur du P.A.D.D.

***La protection et
la valorisation
du patrimoine
architectural***

*La protection et la valorisation
du patrimoine architectural
plus remarquables, ainsi que
la préservation du «petit
patrimoine» est un enjeu
majeur.*



Orientation n°8

Une ambition de valorisation des tonalités et des matériaux qui fondent le caractère de Villecomte

- Le caractère de Villecomte est fortement déterminé par la palette des matériaux et des tonalités qui fondent son unité architecturale et paysagère.
- Pour assurer la pérennité de cette unité, le PADD pose comme une orientation majeure un choix des matériaux dans le respect de l'histoire de l'architecture locale.
- De la même manière le PADD souligne l'importance du respect des tonalités ambiantes dans le choix des colorations et des teintes des matériaux.

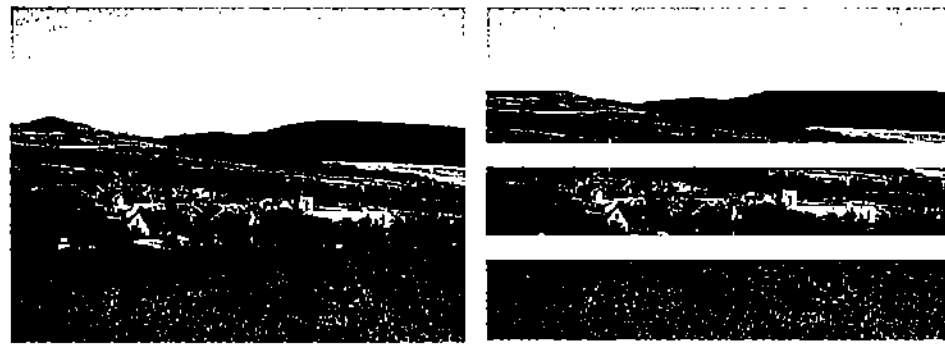


*Le respect des teintes, des colorations et tonalités ambiantes dans la réalisation des projets de construction ou de réhabilitation sont un objectif du P.A.D.D.
Celui-ci doit être non dogmatique, mais l'économie générale des projets de construction ou de réhabilitation doit réellement s'inspirer des ambiances illustrées par les photos ci-contre, toutes issues de Villecomte.
Ces photos ne représentent pas une palette close, mais soulignent une tonalité générale dont les projets devront s'approcher.*

Les teintes et les colorations



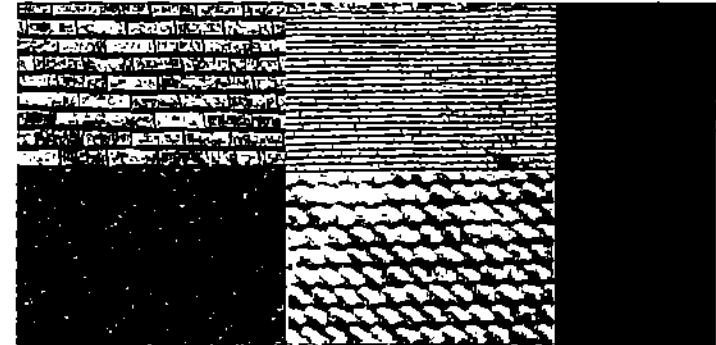
Les colorations peuvent s'inspirer de cette palette ou la décliner, ce qui compte c'est l'obtention d'un contraste doux entre façades, boiseries et toitures.



*Quatre étages
qui marquent
la symbiose des
tonalités*



La pierre, l'enduit ainsi que le bois forment les matériaux de façade de référence. Les tonalités des matériaux sont toujours proches, contribuant ainsi à l'unité architecturale du village.

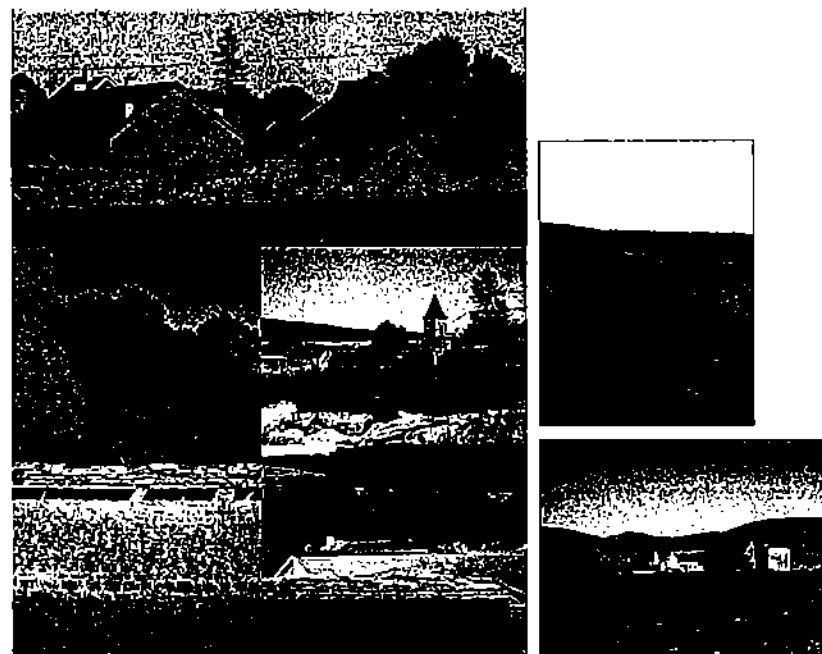


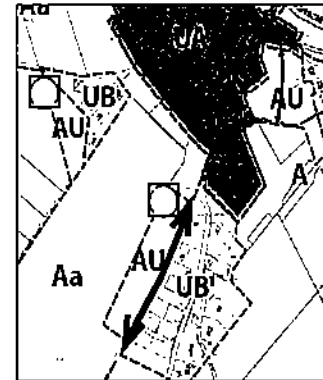
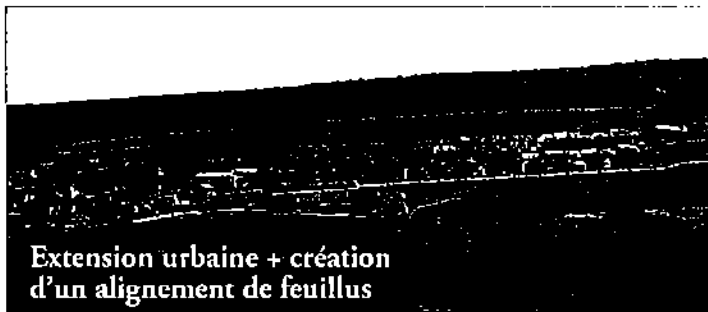
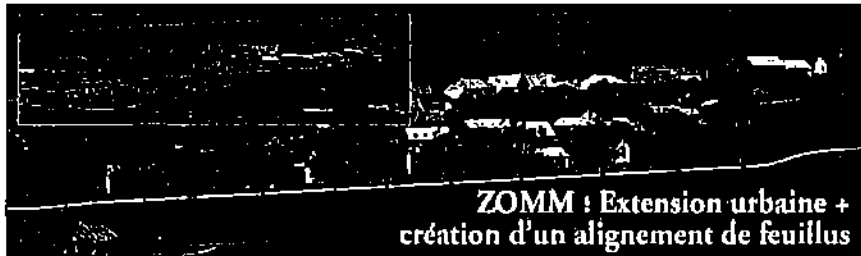
Orientation n°9

Garantir la qualité de l'interface entre l'espace naturel et l'espace bâti

- La constitution des limites séparatives des entités bâties de Villecomte est une composante essentielle de l'insertion paysagère des constructions dans le site.
- La préservation et la valorisation de ce mode de traitement des limites séparatives est un objectif du P.A.D.D. Sa mise en oeuvre est un élément clef de la préservation du caractère de l'architecture et du paysage bourguignon.
- Afin d'assurer l'inscription optimale du futur bâti dans le paysage et de préserver le caractère des lieux, le P.A.D.D. souligne l'importance du respect du caractère rural dans le traitement des limites séparatives, notamment celles qui doivent former la nouvelle limite séparative entre «*l'espace privé et l'espace public*» d'une part et «*l'espace bâti et l'espace naturel*» d'autre part.

L'enjeu du respect du caractère rural dans le traitement des limites séparatives

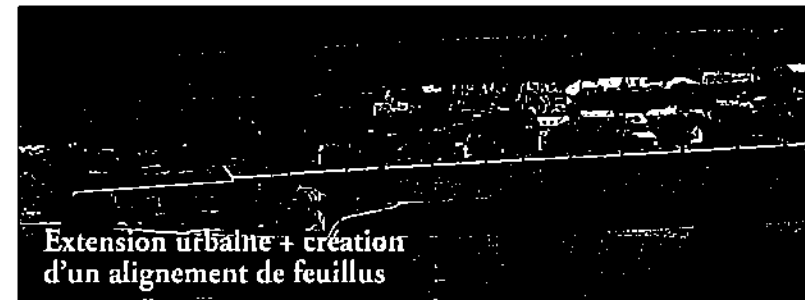
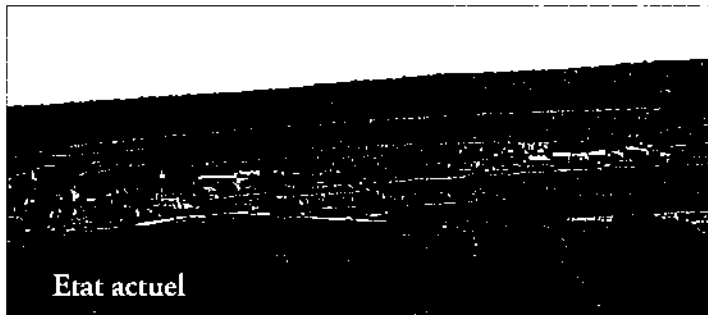




La création des extensions urbaines A et B sera accompagnée par un traitement de l'interface «espace bâti / espace naturel» spécifique.

Le traitement des limites séparatives devra respecter en matériaux et tonalité le caractère rural et patrimonial de la façade patrimoniale Ouest.

La plantation d'un alignement de feuillus (vu du Nord) accompagnera la réalisation de l'extension urbaine à chaque tranche de l'opération.

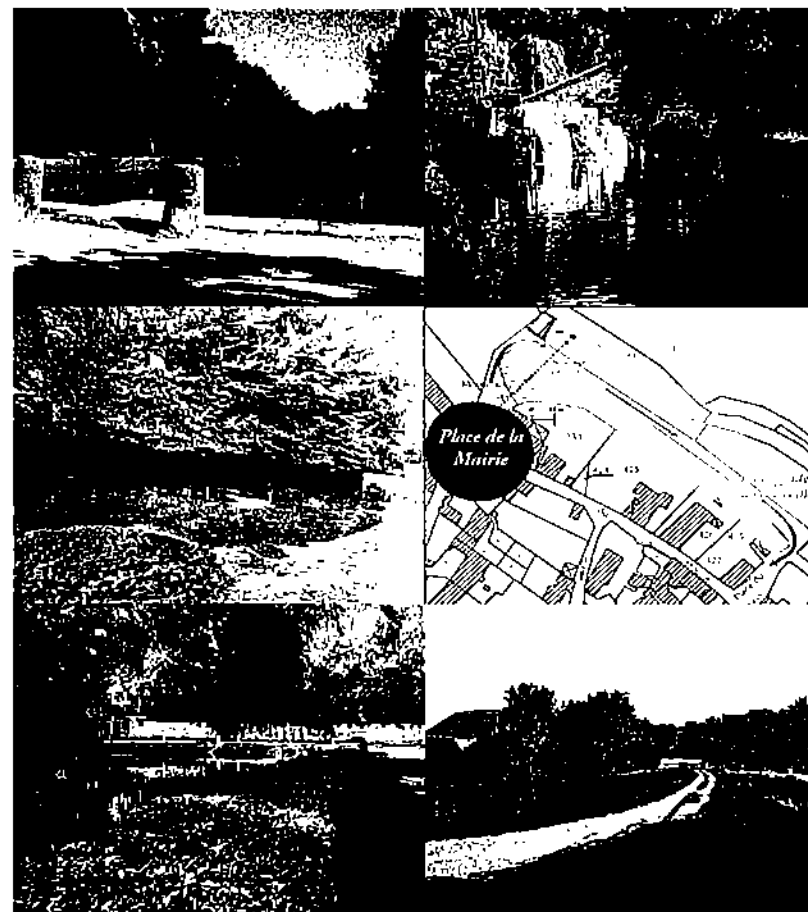


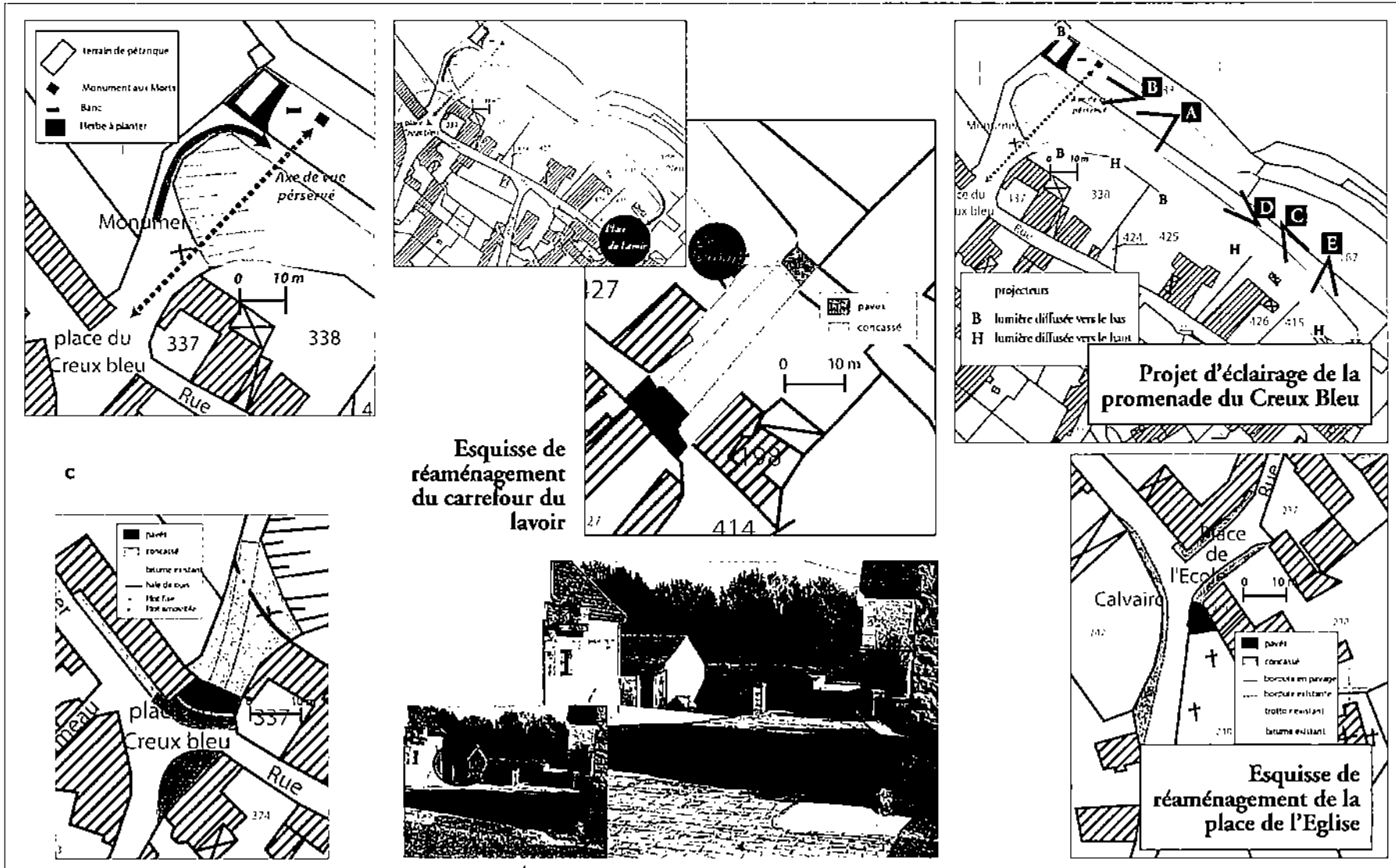
Orientation n°10

Valoriser et affirmer la présence du Creux Bleu au centre du village

- Le «Creux Bleu» est au fondement de l'existence et de l'implantation de Villecomte. Présence monumentale, le «Creux Bleu» est aussi à l'abri du regard direct depuis la route et le carrefour de la mairie.
- L'aménagement paysager du carrefour de la mairie et du carrefour du lavoir sont deux projets dont la mise en oeuvre assurera une meilleure présence du «Creux Bleu» dans le Coeur du Village.
- Le déplacement du monument au mort est également un projet permettant de renforcer la cohérence du site «Mairie - Creux Bleu».
- Les constructions situées à proximité du «Creux Bleu» et leurs abords devront faire l'objet d'une intégration architecturale et d'un traitement paysager dans le respect plein et entier du caractère du site.

Poser le «Creux Bleu» comme le coeur de Villecomte





● PARTIE IV ●

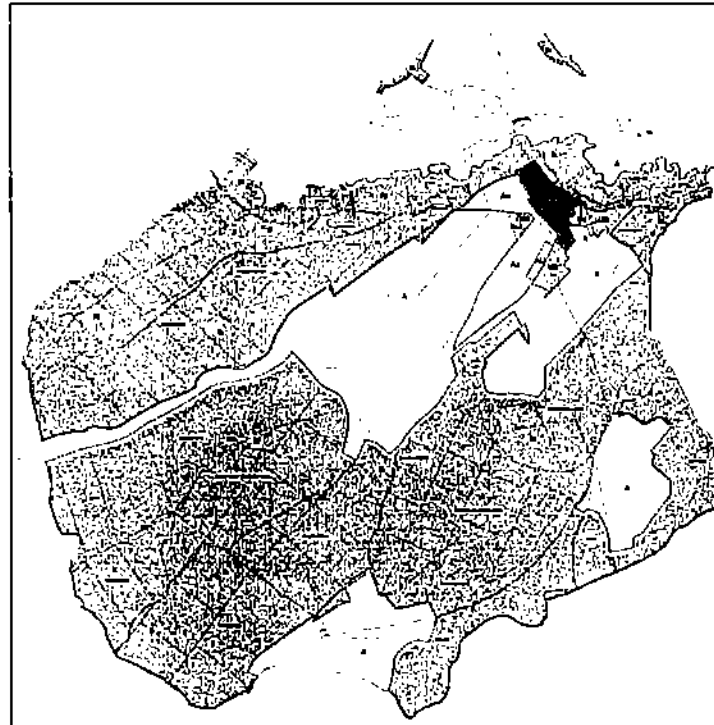
**Pérenniser le rôle de l'agriculture
pour conforter caractère rural de Villecomte**

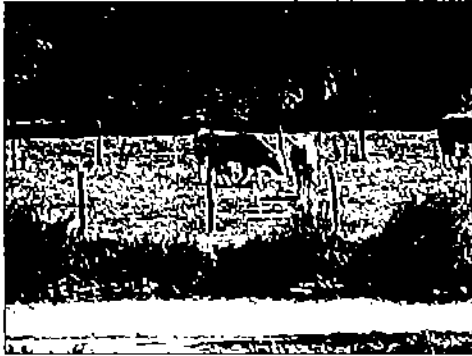
Orientation n°11

La volonté de garantir un contexte favorable au dynamisme des exploitations agricoles.

- L'ambition de valorisation des espaces agricoles de Villecomte implique une protection des espaces voués à l'agriculture notamment par la préservation des possibilités d'extension et d'évolution des exploitations ; telle est la vocation des zones A.
- Pour préserver la vocation agricole du village, il convient de préserver et valoriser la qualité des milieux naturels ; telle est la vocation des zones N constituées essentiellement d'espaces ouverts.
- Pour que le développement et l'adaptation des exploitations soient en phase avec l'apport historique de la profession agricole à la qualité des paysages, le P.A.D.D. prévoit une intégration paysagère et architecturale du bâti des exploitations. Il faut donc allier des nécessités techniques, une facilitation du travail et une nécessité d'intégration paysagère selon plusieurs angles de vues.

*Pérenniser la dimension agricole du village,
une orientation stratégique pour l'économie
locale, le caractère et l'harmonie paysagère
de Villecomte*





Le choix des couleurs des formes et des matériaux du bâti agricole doit privilégier le respect du caractère du lieu.



