

DÉPARTEMENT DE CÔTE D'OR  
COMMUNE DE VITTEAUX

## PLAN LOCAL D'URBANISME

# 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PLU approuvé par délibération  
du Conseil Municipal du 8 novembre 2006

3<sup>ème</sup> Modification du PLU approuvée par délibération  
du Conseil Municipal du 16 septembre 2014



# Plan Local d'Urbanisme de Vitteaux



## *PREAMBULE*






Par délibération du 14/07/2001, le Conseil Municipal de Vitteaux a décidé de doter la commune d'un Plan Local d'Urbanisme. Cette procédure est l'occasion pour Vitteaux d'entreprendre une réflexion approfondie sur son développement et l'aménagement de son espace, tout en faisant intervenir une large concertation locale.





L'article R. 123-1 du Code de l'Urbanisme introduit le *Projet d'Aménagement et de Développement Durable*. Son contenu est défini à l'article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme. Ce document définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

# Plan Local d'Urbanisme de Vitteaux

# S O M M A I R E

	<i>Un P.L.U. au service d'une <b>Attractivité Durable de Vitteaux</b>.....</i>	<b>9</b>
	<b>Partie I : Conforter la dynamisme démographique pour assurer la vitalité de Vitteaux ...</b>	<b>11</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <i>Orientation 1 : Un objectif de population de 1.500 habitants à l'horizon 2020 .....</i></li> <li>● <i>Orientation 2 : Un objectif de développement d'une offre d'habitat attractive pour les jeunes ménages.....</i></li> <li>● <i>Orientation 3 : Un objectif d'offre foncière de 12 hectares pour assurer une croissance urbaine de qualité.....</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>12</b></li> <li><b>14</b></li> <li><b>16</b></li> </ul>
	<b>Partie II : Penser l'urbanisation de Vitteaux pour valoriser l'inscription de la ville dans son site .....</b>	<b>19</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <i>Orientation 4 : la préservation des façades patrimoniales de Vitteaux .....</i></li> <li>● <i>Orientation 5 : Une localisation des secteurs d'urbanisation future respectueuse du site et des paysages .....</i></li> <li>● <i>Orientation 6 : La réalisation d'un schéma de voirie pour les principales extensions urbaines .....</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>20</b></li> <li><b>22</b></li> <li><b>24</b></li> </ul>

# Plan Local d'Urbanisme de Vitteaux

	<b>Partie III : Valoriser et affirmer le caractère de Vitteaux .....</b>	<b>27</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <i>Orientation 7 : Un objectif d'insertion architecturale des nouvelles constructions et des réhabilitations du bâti .....</i></li> <li>● <i>Orientation 8 : Un objectif continu de valorisation du patrimoine de Vitteaux.....</i></li> <li>● <i>Orientation 9 : Une valorisation des espaces publics qui affirme le mariage entre tradition et modernité .....</i></li> </ul>	<p>28</p> <p>30</p> <p>32</p>
	<b>Partie IV : Renforcer et pérenniser le dynamisme économique de Vitteaux .....</b>	<b>35</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <i>Orientation 10 : Un objectif de renforcement du dynamisme économique et commercial.....</i></li> <li>● <i>Orientation 11 : La création d'un potentiel d'accueil d'activités économiques.....</i></li> </ul>	<p>36</p> <p>38</p>
	<b>Partie V : Valoriser et renforcer l'animation et les services de Vitteaux.....</b>	<b>41</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <i>Orientation 12 : Un objectif de pérennisation et de renforcement des services aux habitants pour conforter l'idée de «ville à la Campagne».....</i></li> <li>● <i>Orientation 13 : Une ambition de modernité qui fait de Vitteaux «une ville de notre temps» .....</i></li> </ul>	<p>42</p> <p>44</p>
	<b>Partie VI : Valoriser et conforter le dynamisme de l'agriculture .....</b>	<b>47</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <i>Orientation 14 : La volonté de garantir un contexte favorable au dynamisme des exploitations agricoles.....</i></li> </ul>	<p>48</p>



## *Un Plan Local d'Urbanisme au service d'une **Attractivité Durable de Vitteaux***

- ▶ *VITTEAUX : une «ville à la campagne  
«qui offre simultanément la qualité des  
services et du cadre de vie.*
- ▶ *VITTEAUX : moteur d'un dynamisme  
cantonal qui renforce sa zone de  
chalandise artisanale, commerciale et de  
services.*
- ▶ *VITTEAUX : un positionnement de ville  
au coeur de l'Auxois - Morvan Côte d'Or.*
- ▶ *VITTEAUX : une attractivité fondée sur  
la qualité du patrimoine architectural,  
des paysages et du cadre de vie.*
- ▶ *VITTEAUX : une attractivité fondée  
sur une ambition de modernité, une  
volonté d'être «inscrit dans son temps» et  
d'enrichir la qualité de la vie en tirant le  
meilleur parti des nouvelle technologie.*

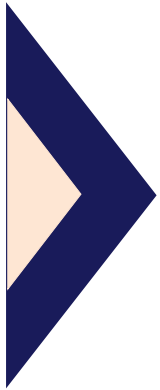


L'ambition d'assurer le développement de Vitteaux, de renforcer sa capacité d'être le moteur du dynamisme de notre canton doit être de manière continue au coeur de l'action, c'est ainsi que sera améliorée de manière continue la vie quotidienne des habitants.

Pour concrétiser cette ambition, Vitteaux dispose d'un atout majeur : la qualité de son patrimoine architectural, de ses paysages et de son cadre de vie. Il s'agit là de son meilleur «capital», un capital qui à l'avenir verra sa valeur s'affirmer encore davantage.

Dans ce contexte, il est fondamental que Vitteaux sache fonder son développement sur ses atouts, les valoriser, tout en sachant les préserver.

Plan Local d'Urbanisme de Vitteaux



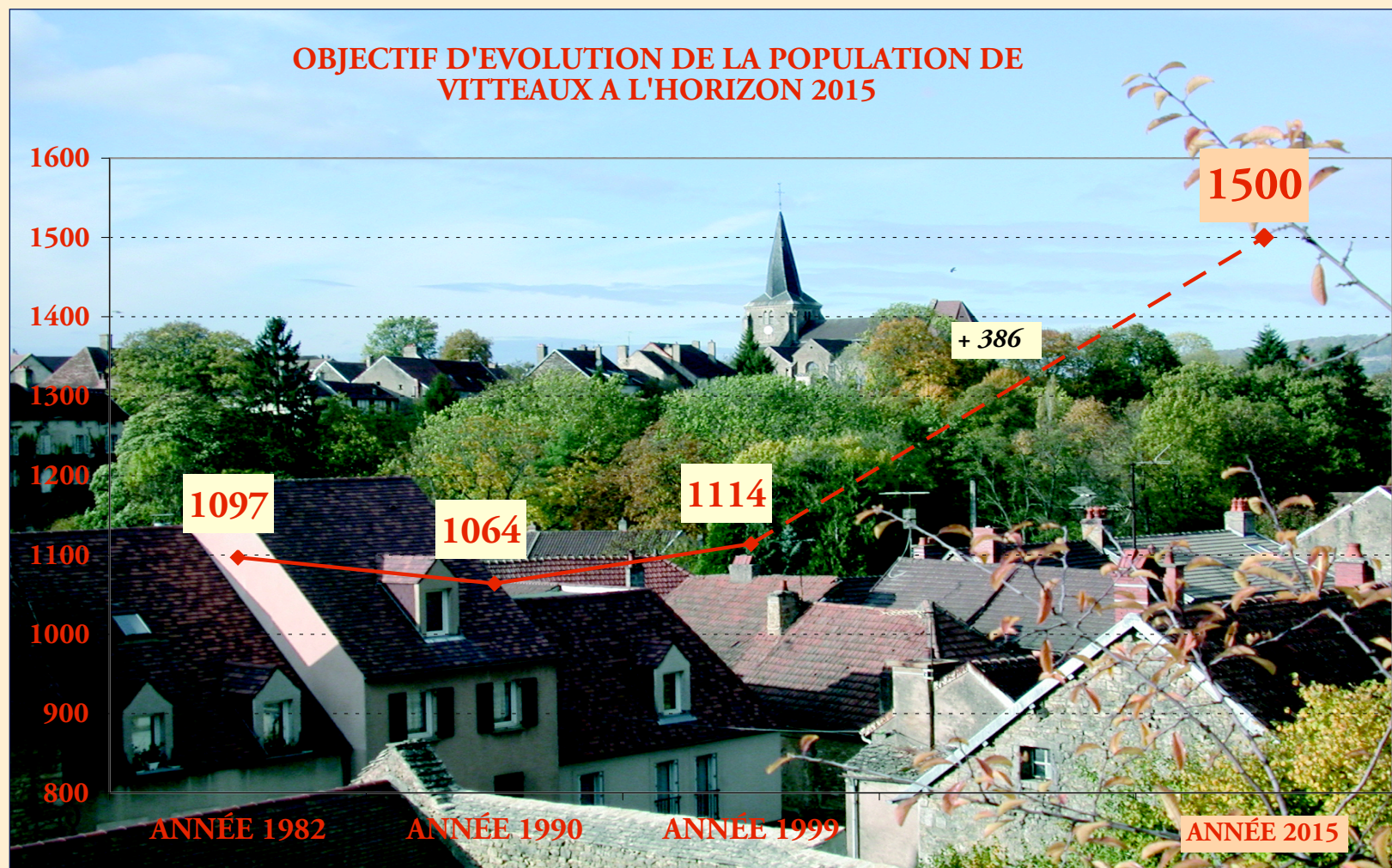
● PARTIE I ●

**Assurer la vitalité de VITTEAUX**

## Orientation n°1

*Un objectif de population de 1.500 habitants d'ici 2020, garant de la vitalité et du dynamisme de Vitteaux.*

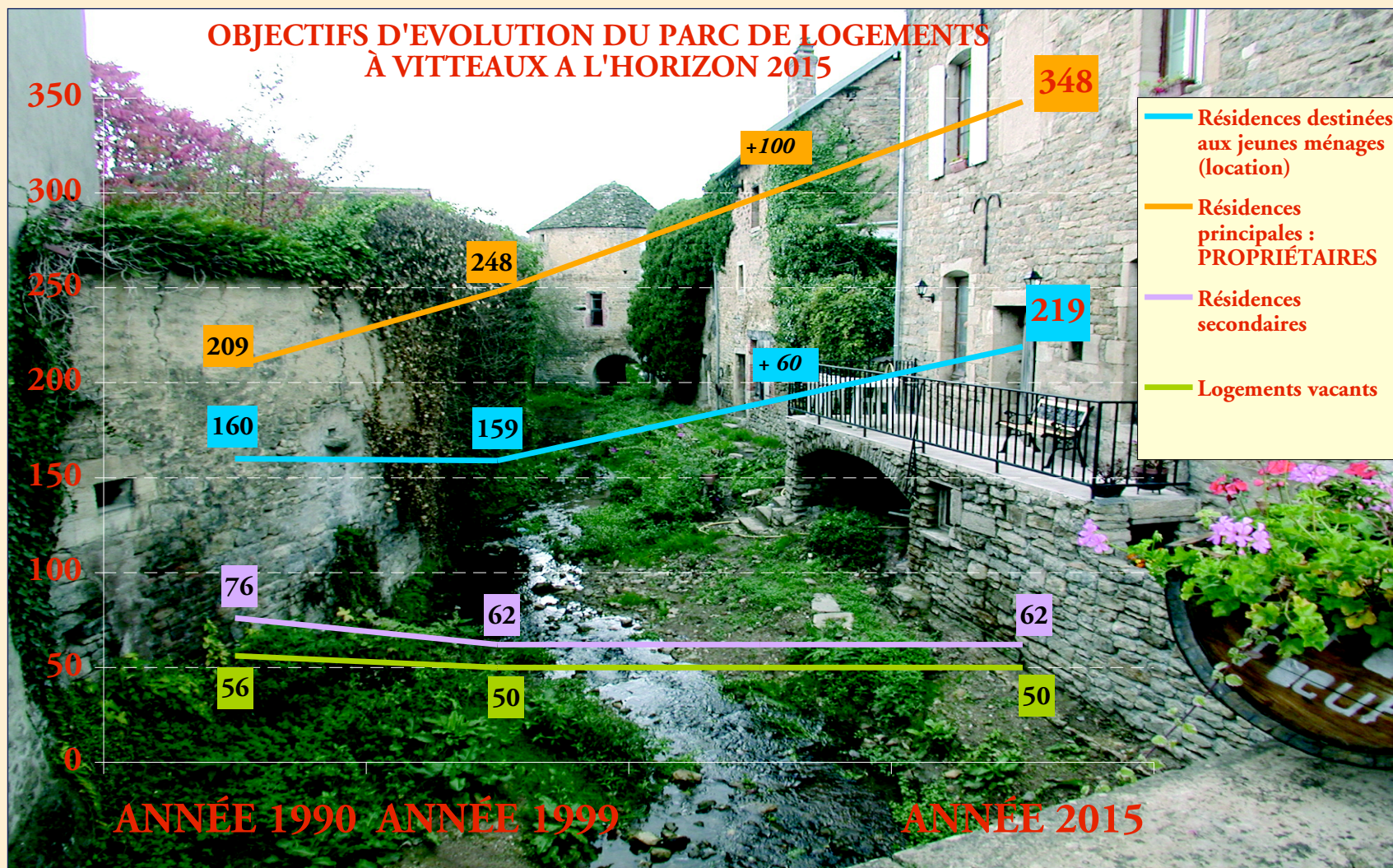
- L'objectif est de permettre une évolution progressive de la démographie et de rendre possible l'accueil de 1.500 habitants à l'horizon 2015 - 2020, soit une augmentation de 400 personnes.
- L'objectif est de permettre l'arrivée d'une nouvelle population, notamment les jeunes ménages, pour assurer la «tonicité démographique» de la commune, c'est-à-dire garantir de manière durable le nombre de jeunes de moins de vingt ans et assurer la perennité de nos écoles et du collège.
- Cet objectif de croissance démographique doit également permettre de renforcer la taille critique de la ville, c'est-à-dire la chalandise de son appareil commercial, artisanal et de ses services (qui sont déjà adaptés et calibrés à une population de 1.500 habitants).



## Orientation n°2

*Un objectif de développement d'une offre d'habitat attractive pour les jeunes ménages*

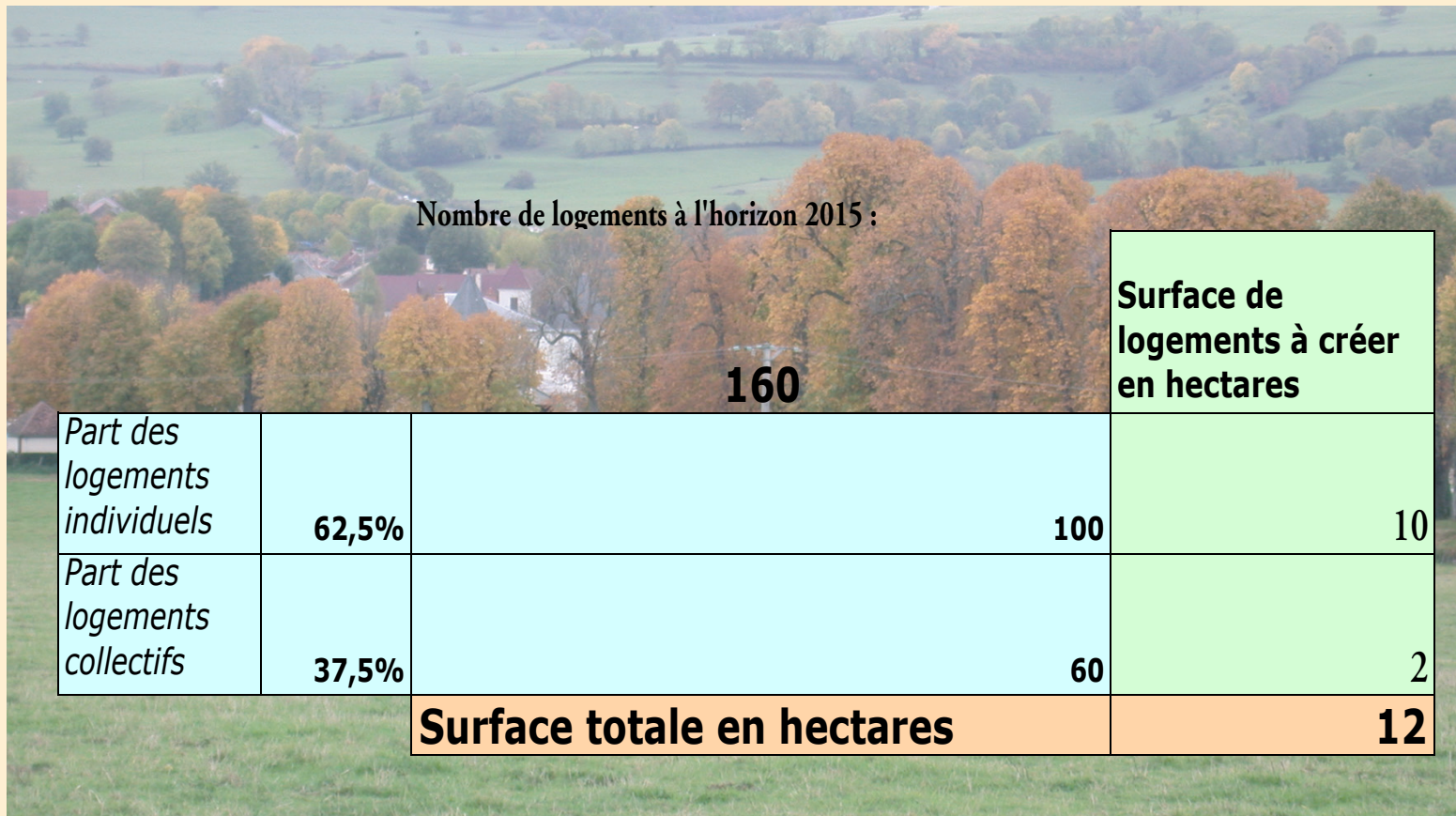
- Le P.L.U. intégrera des possibilités de construction correspondant à 160 logements d'ici 2015 - 2020. Cette croissance du parc répond à l'ambition d'évolution démographique et prend en compte la diminution de la taille des ménages induite par l'allongement de l'espérance de vie.
- Le P.L.U. doit favoriser le développement d'une offre de logements adaptée aux jeunes ménages. Cette offre répond aux besoins inhérents à la première étape de l'itinéraire résidentiel des jeunes. Constituant un «parc rotatif» cette offre doit s'appuyer sur la création d'au moins 60 logements intégrés à l'architecture locale, soit environ 1/3 des 160 créations totales de logements.
- Le P.L.U. doit également garantir une offre foncière capable de répondre aux demandes de construction de maisons individuelles et garantir une cohérence aux constructions. Celle-ci correspond à une aspiration forte et à l'esprit de «l'habiter à la campagne». Au total c'est une centaine de possibilités de constructions de maisons qui sera possible avec le PLU.



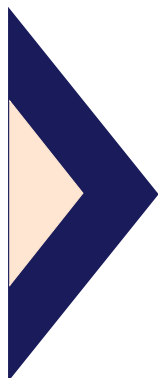
### Orientation n°3

*Un objectif d'une offre foncière de 12 hectares pour assurer une croissance urbaine de qualité.*

- L'ambition de «tonicité démographique» implique la capacité de mobiliser 12 hectares de terrain pour permettre la croissance urbaine correspondante.
- En conséquence, le PLU doit prévoir 12 hectares réellement mobilisables d'ici 2015 - 2020 ; environ 10 hectares pour la création d'une centaine de maisons individuelle et environ 2 hectares pour le développement du parc locatif et rotatif destiné notamment aux jeunes ménages dans le cadre du ban communal de 2070 hectares.



# Plan Local d'Urbanisme de Vitteaux



## ● PARTIE II ●

**Penser l'urbanisation future de Vitteaux  
pour valoriser l'inscription de la ville dans son site**

## Orientation n°4

### *La préservation des façades patrimoniales de Vitteaux*

- L'implantation de Vitteaux dans son site est de grande qualité. La localisation de la ville historique s'est faite de manière très opportune. A l'avenir il est fondamental de préserver cette relation entre Vitteaux et le paysage qui l'entoure.
- La création d'une ceinture non constructible de protection et de valorisation de l'interface entre l'espace naturel et l'espace bâti est garante de la qualité des paysages et de l'intégration de Vitteaux dans son site.



**L'enjeu d'une urbanisation future respectueuse du site**

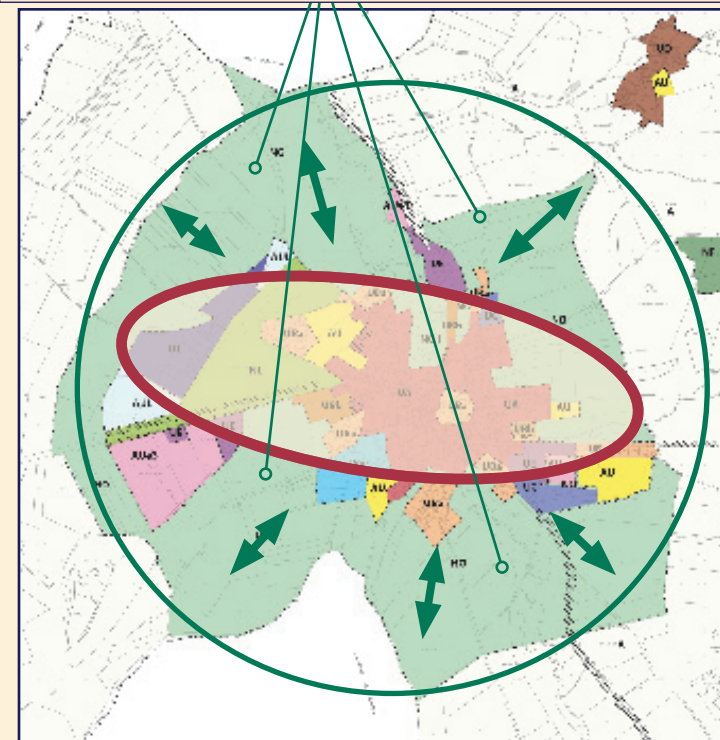


La symbiose entre le patrimoine naturel et architectural donne toute sa valeur au paysage et au caractère rural de Vitteaux



L'ambition de préserver les qualités patrimoniales qui fondent l'articulation entre l'espace naturel et l'espace bâti

La création d'une ceinture paysagère préservée de l'urbanisation classée NO («espace naturel ouvert») dans le plan de zonage)

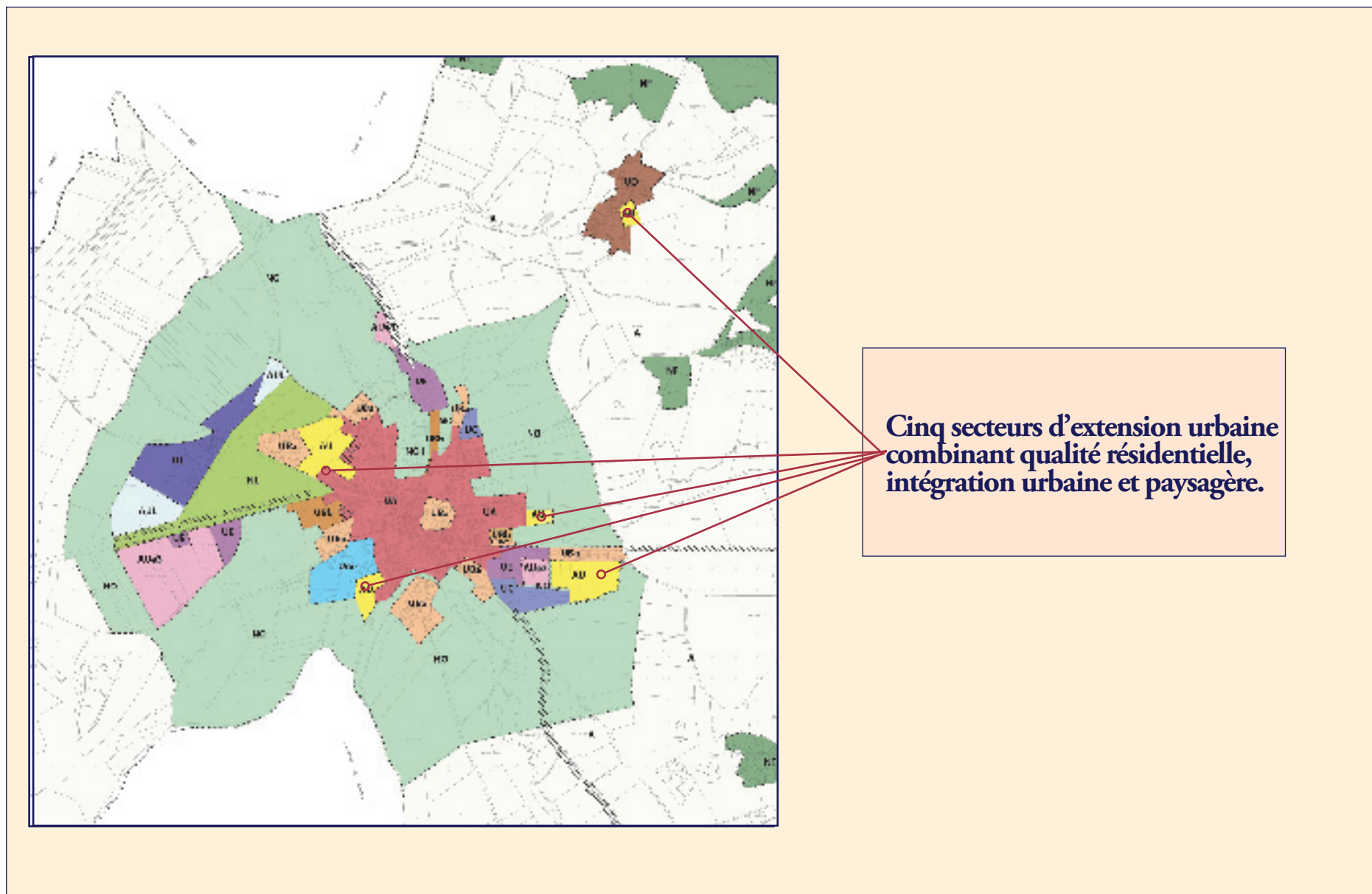




## Orientation n°5

*Une localisation des secteurs d'urbanisation future respectueuse du site et des paysages*

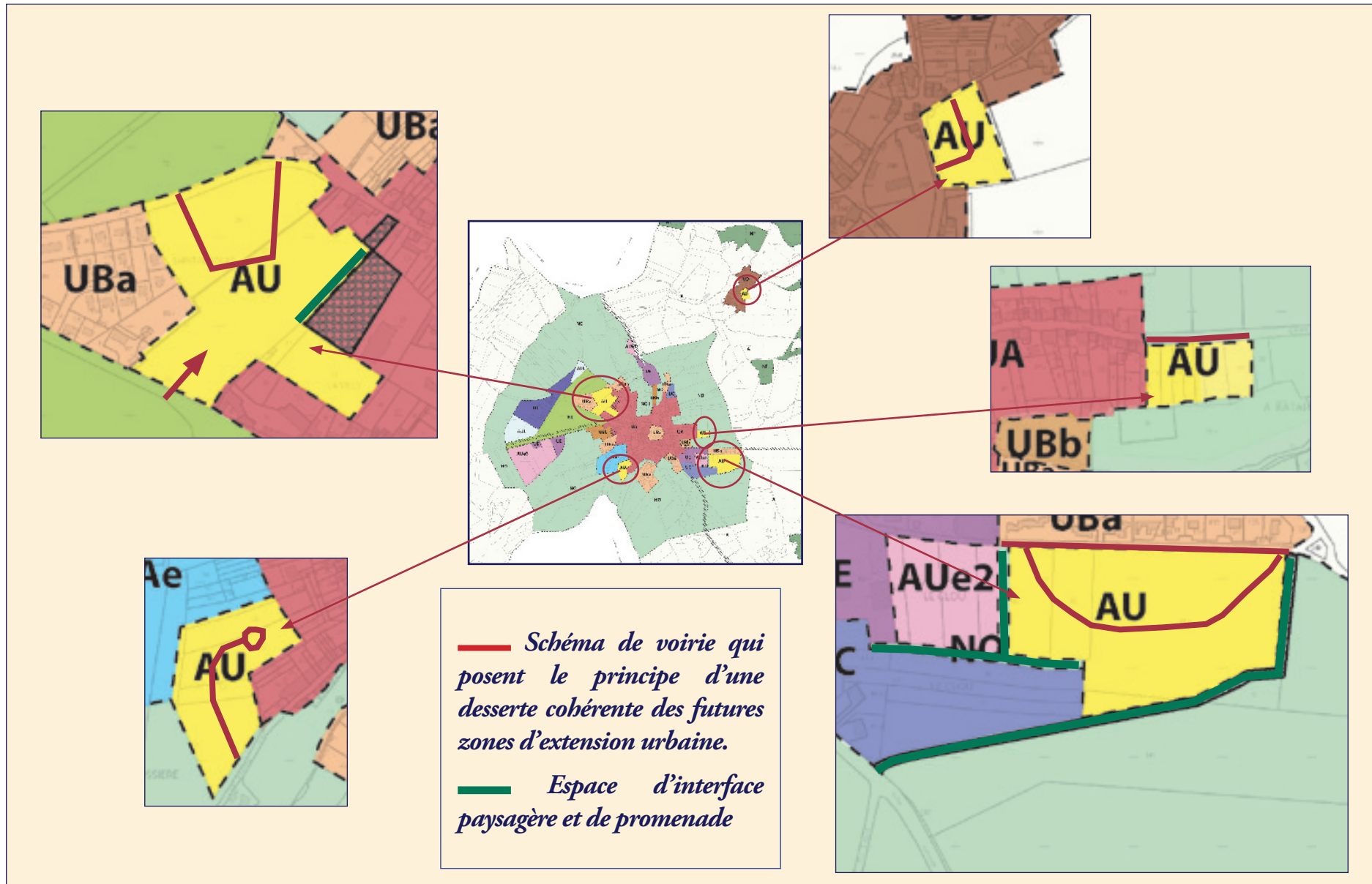
- La localisation des zones d'extension urbaine de Vitteaux est conçue pour offrir une qualité résidentiel aux habitants par le choix de sites présentant un environnement de qualité et une intégration fonctionnelle à l'ensemble urbain de Vitteaux.
- Cette localisation des zones d'extension urbaine est également conçue pour développer de manière harmonieuse la forme urbaine de la ville dans le respect de son équilibre.



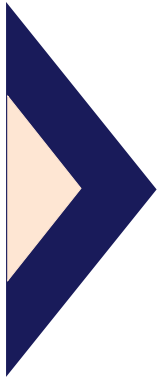
## Orientation n°6

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

- 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 et leur intégration fonctionnelle réussie.  
C'est à cette fin que le P.A.D.D comprend un schéma de voirie pour les principales extensions urbaines de P.L.U.
- Le principe de ces schémas de voirie doit être pris en compte par chaque projet . Son respect doit être suffisant pour garantir la cohérence et la poursuite de l'aménagement de la zone.



Plan Local d'Urbanisme de Vitteaux



## ● PARTIE III ●

### **Valoriser et affirmer le caractère de Vitteaux**



### Orientation n°7

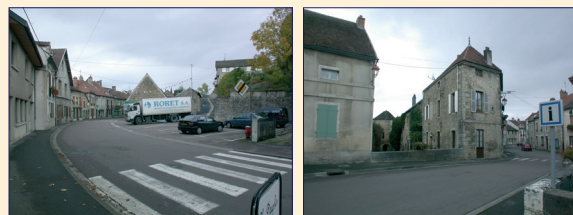
*Un objectif d'insertion architecturale des nouvelles constructions et des réhabilitations du bâti existant.*

- L'histoire a légué un patrimoine architectural au fondement du caractère de Vitteaux. Les constructions des trente dernières années ont eu tendance à privilégier un caractère moderne et urbain.
- L'objectif du P.L.U. est d'encourager, tout en évitant les carcans réglementaires, une architecture traditionnelle ou moderne respectueuse de l'esprit des lieux et du caractère de Vitteaux.

**Le rôle prépondérant d'une architecture patrimoniale dans le caractère de Vitteaux**



**L'importance de l'alignement du bâti sur la rue pour affirmer la dimension urbaine de la ville**



**L'attention à apporter à l'intégration des nouvelles constructions dans «l'ambiance architecturale» de Vitteaux pour préserver son caractère et se prémunir de la banalisation inhérente à l'habitat péri-urbain**



## Orientation n°8

### *Un objectif continu de valorisation du patrimoine de Vitteaux*

- L'ambition de préservation et de valorisation du patrimoine de Vitteaux s'appuie à la fois sur les initiatives privées et sur l'engagement de la collectivité.
- L'objectif de pérennisation implique des moyens financiers importants, sa concrétisation dans la durée implique un effort continu et une sensibilisation de tous les acteurs. Le P.L.U. fait de cet enjeu l'une de ses orientations majeurs.





## Orientation n°9

*Une valorisation des espaces publics qui affirme la mariage entre tradition et innovation*

- Le potentiel de valorisation des espaces publics de Vitteaux est important. Tout en préservant les impératifs d'une bonne fonctionnalité il est possible d'engager un travail paysager et esthétique pour conforter l'unité des lieux.
- La finalisation du *Plan Lumière* est une étape importante, elle souligne l'espace créatif qu'offre le caractère patrimonial de la ville.
- La valorisation paysagère de la rivière peut être pensée dans un tel esprit créatif. Il importe que celui-ci soit fortement conçu dans le sens d'un encouragement à l'appropriation des espaces. Une promenade au pied de l'eau, le cas échéant sur caillebotis est partiellement possible sur le tronçon central de la rivière dans la traversée de Vitteaux.



**L'aménagement des espaces publics dans les tonalités et l'esprit du lieu et sa forte dimension patrimoniale**



*L'enjeu  
d'un aménagement  
paysagé de la rivière*



La valorisation d'un espace de fêtes et de détente

La réhabilitation d'une place stratégique de l'entrée de ville

*L'enjeu de la valorisation  
des espaces publics*



La création d'un cheminement le long de l'eau accessible une grande partie de l'année pour affirmer la présence de la rivière dans la ville

L'aménagement du carrefour central de Vitteaux pour atténuer le caractère routier du lieu

# Plan Local d'Urbanisme de Vitteaux



• PARTIE IV •

**Renforcer et pérenniser le dynamisme économique de Vitteaux**



Orientation n°10

*Un objectif de renforcement du dynamisme commercial et des services*

- L'objectif de croissance démographique à notamment pour but de renforcer la masse critique de Vitteaux, c'est-à-dire d'augmenter la chalandise de ses commerces et services. En ce sens, cette croissance est source de dynamisme économique.



*La rôle essentiel  
du commerce,  
des services  
et de l'artisanat  
dans la vitalité  
de Vitteaux*





### Orientation n°11

*La création d'un potentiel d'accueil d'activités économiques.*

- Vitteaux constitue aujourd'hui un pôle d'emploi essentiellement de commerces et de service. La création d'une zone artisanale a pour but de renforcer et diversifier le tissu économique local.
- Situé à l'entrée Sud de la ville la réalisation de la futur zone d'activité implique un traitement global des accès afin de réduire les débouchés sur la route départementale.



# Plan Local d'Urbanisme de Vitteaux

A decorative graphic on the left side of the slide, consisting of a dark blue arrow pointing right, with a light beige triangle inside it.

• PARTIE V •

**Valoriser et renforcer l'animation et les services de Vitteaux**

## Orientation n°12

*Un objectif de pérennisation et de renforcement des services aux habitants pour conforter l'idée d'une «Ville à la Campagne».*

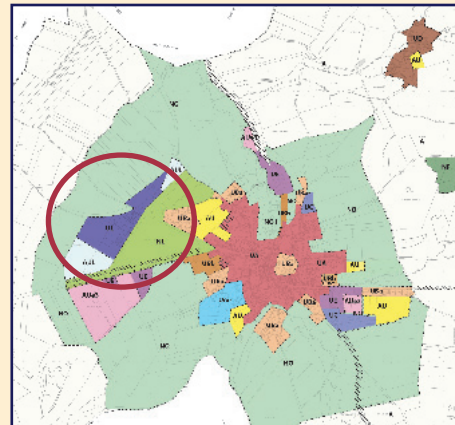
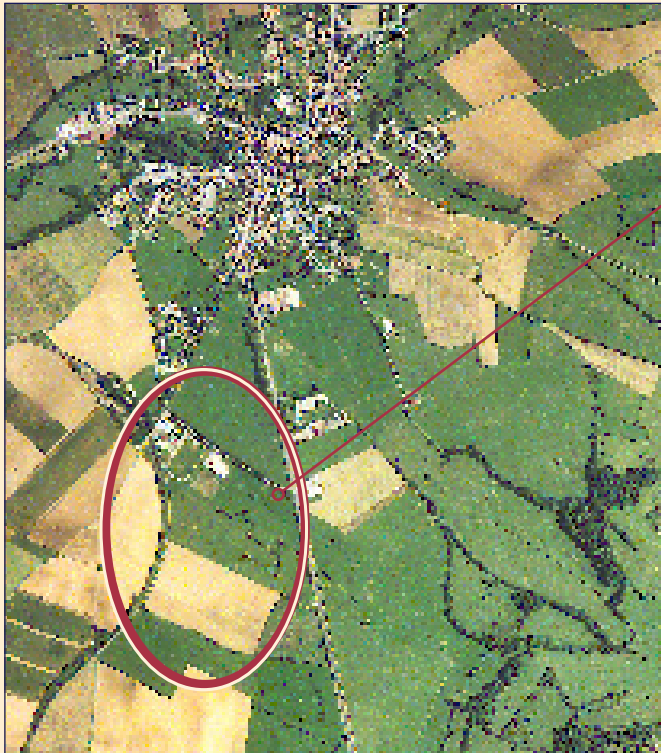
- La vitalité de Vitteaux, son attractivité actuelle et future, sont assises sur la qualité du cadre de vie, les services, la vitalité de son commerce et de son artisanat. La qualité des services, l'idée de «ville à la campagne» est essentielle pour assurer l'attractivité démographique, notamment pour permettre à de jeunes ménages de venir s'implanter à Vitteaux sans nécessairement y travailler.
- Vitteaux dispose aujourd'hui d'une offre de services de qualité. Celle-ci doit être pérennisée, complétée et bénéficier à terme d'une organisation spatiale optimisée.
- Le développement de l'animation et de l'attractivité touristique de Vitteaux implique de renforcer les capacités d'accueil et de développement d'activités. La création d'un pôle de loisirs et de tourisme est conçue à cette fin.

### La qualité des équipements au service de la vitalité de Vitteaux

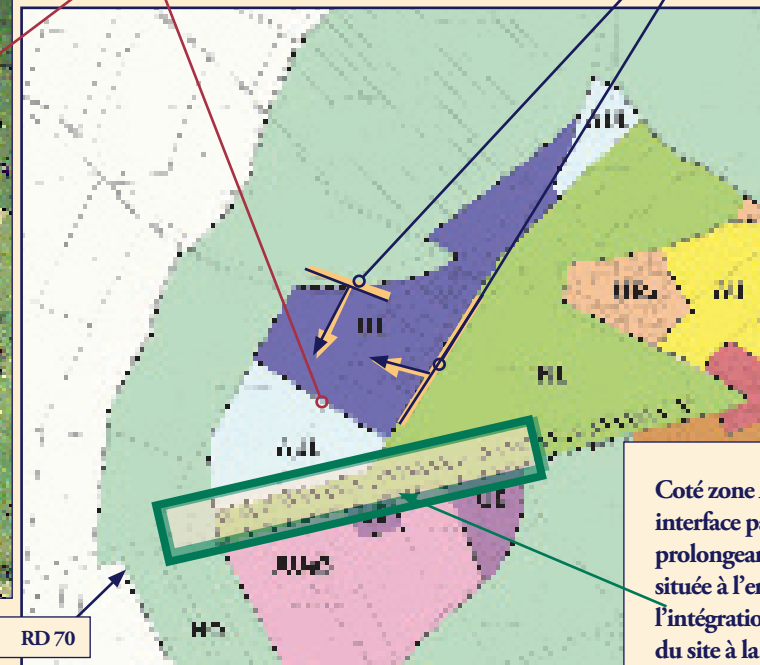


Un site d'animation,  
d'équipement de sports, de  
culture et de loisirs.

Un site propice à l'accueil  
d'équipement hôteliers et  
touristiques.



L'accès des zones AUL et UL ne  
peut se faire depuis la RD 70. Il doit  
emprunter les voies annexes existantes



Coté zone AUL, la création d'une  
interface paysagère végétalisée  
prolongeant l'allée de marronniers  
située à l'entrée du village garantira  
l'intégration paysagère et fonctionnelle  
du site à la ville

### Orientation n°13

*Une ambition de modernité qui fait de Vitteaux  
«une ville de notre temps».*

- Fonder l'attractivité de Vitteaux sur ses services est fondamentale, elle donne tout son sens à l'idée de «Ville à la Campagne».

Cette perspective peut fortement gagner en force si Vitteaux s'appuie également sur les nouvelles technologies.

- Vitteaux peut combiner «un art de vivre dans son temps» avec les qualités de la «ville patrimoine», en jouant une carte contemporaine. Vitteaux peut combiner «racine et modernité».

#### Une salle de l'espace multi-médias





*La «ville patrimoine»*

*support de modernité*

# Plan Local d'Urbanisme de Vitteaux



● PARTIE VI ●

**Valoriser et conforter le dynamisme de l'agriculture**



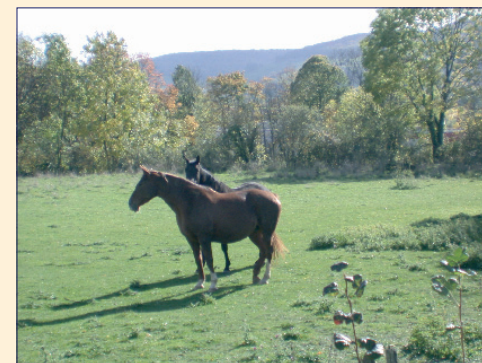
### Orientation n°14

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

- L'ambition de valorisation des espaces agricoles de *Vitteaux* implique une protection des espaces voués à l'agriculture notamment par la préservation des possibilités d'extension et d'évolution des exploitations.
- 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.

**L'agriculture et son rôle clef pour préserver et affirmer le caractère rural et la beauté de la campagne de Vitteaux**

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



# Plan Local d'Urbanisme de Vitteaux