

Commune de Vitteaux

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientation d'Aménagement

Vu pour être annexé
à la délibération

du 29 Octobre 2021

approuvant
la modification n° 4 du PLU

Cachet et signature :



PLU approuvé le 8 novembre 2006
PLU modifié le 2 décembre 2010 (1^{ère} modification)
PLU mis à jour le 20 décembre 2010 (2^{ème} modification)
PLU modifié le 16 septembre 2014 (3^{ème} modification)

4^{ème} modification du PLU prescrite le 23 novembre 2018


Dossier de la modification n° 4 du PLU réalisé par :

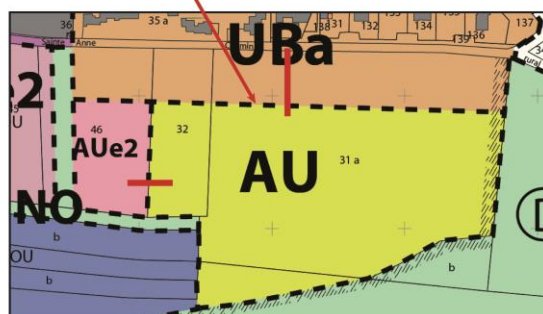
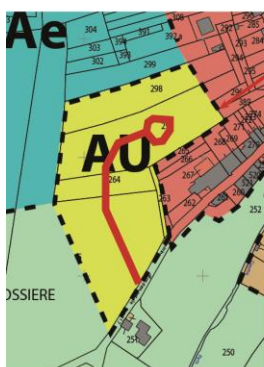
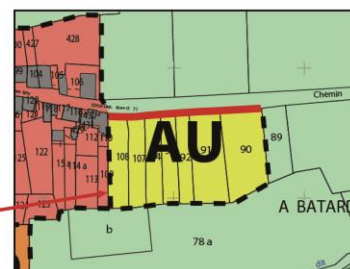
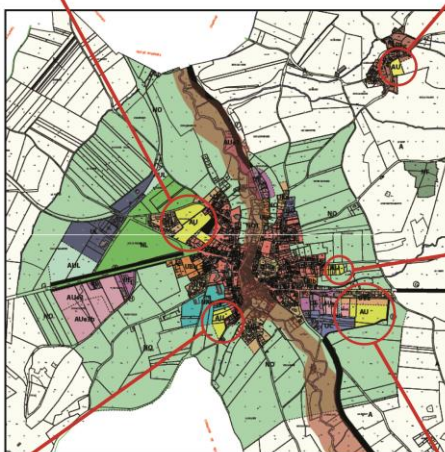
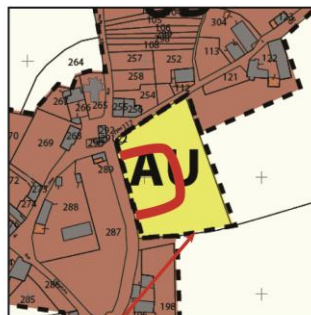
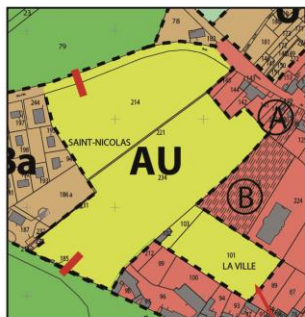
PERSPECTIVES
2, rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/B.
Tél : 03.25.40.05.90.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

Préambule

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement devront être compatibles avec celles-ci pour toutes les autorisations d'urbanisme, en application de l'article L123.5 du code de l'Urbanisme.

Ce document est essentiel pour concrétiser l'objectif majeur du Projet de village de Vitteaux : construire un cadre de vie de qualité.

 Schémas de voirie qui posent le principe d'une desserte cohérente des futures zones d'extension urbaine.



- Les schémas de voirie en rouge et les interfaces végétales en vert (page suivante) ont pour but de garantir un aménagement cohérent des zones à urbaniser. Le document d'Orientations d'Aménagements impose leur principe, mais il est laissé au plan d'aménagement de chaque zone le soin de finaliser leur localisation détaillée (celui-ci ne pouvant remettre en cause la dimension fonctionnelle des Schémas du présent document).

ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°1

La mise en œuvre des extensions urbaines

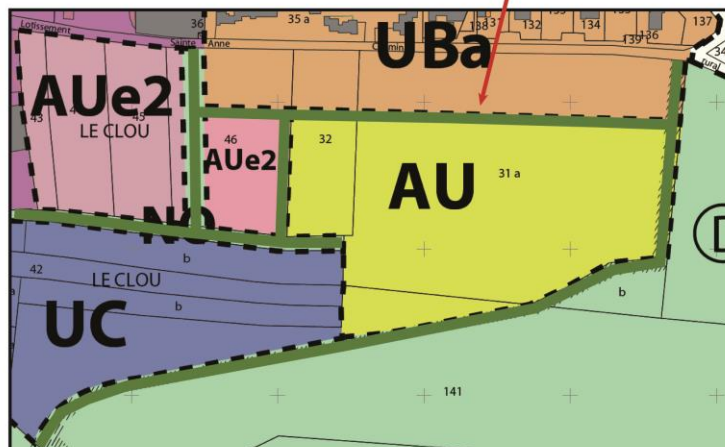
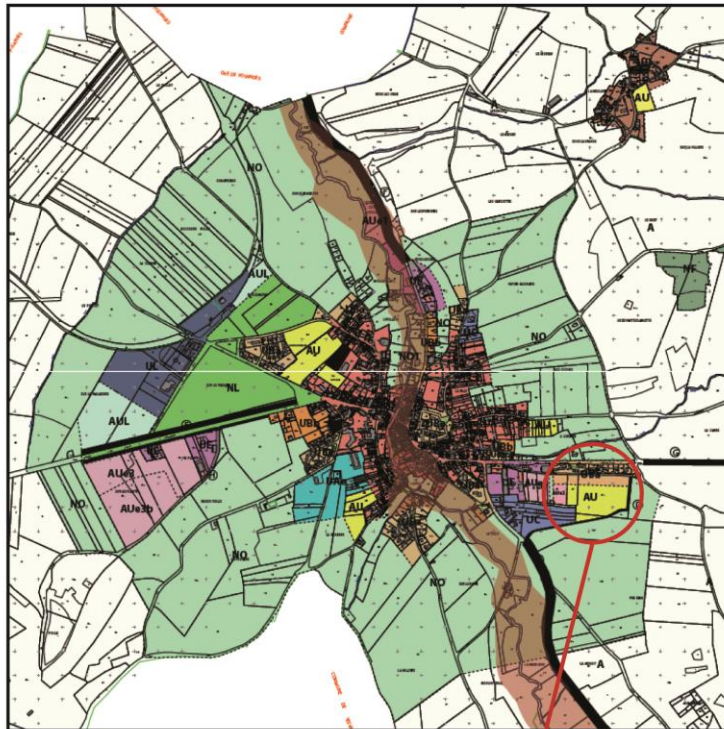
(hors secteur Saint Germain)

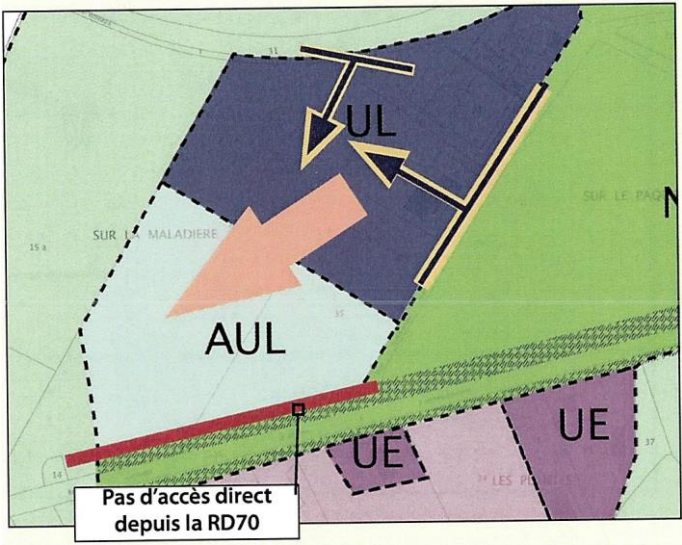
Desserte et intégration paysagère

La réalisation d'un schéma de voirie et d'interface paysagères pour les principales extensions du bâti de VITTEAUX

- 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. C'est à cette fin que le document d'Orientation d'Aménagement comprend un schéma de voirie et des interfaces paysagères pour les principaux sites d'extension du bâti.
- Tout projet de construction doit respecter le principe proposé par les présents schémas afin de garantir la cohérence et la poursuite de l'aménagement de la zone.
- Tout projet de construction de plus de cinq unités d'habitation en zone AU doit respecter la proportion entre l'habitat collectif et individuel définie dans le PADD.
- La valorisation des zones No jouxtant les zones AU doit permettre de créer une interface paysagère agrémentée d'arbres de hautes tiges et de cheminements de promenade.

— Espace d'interface paysagère et de promenade qui favoriseront l'insertion paysagère des zones d'extension urbaine

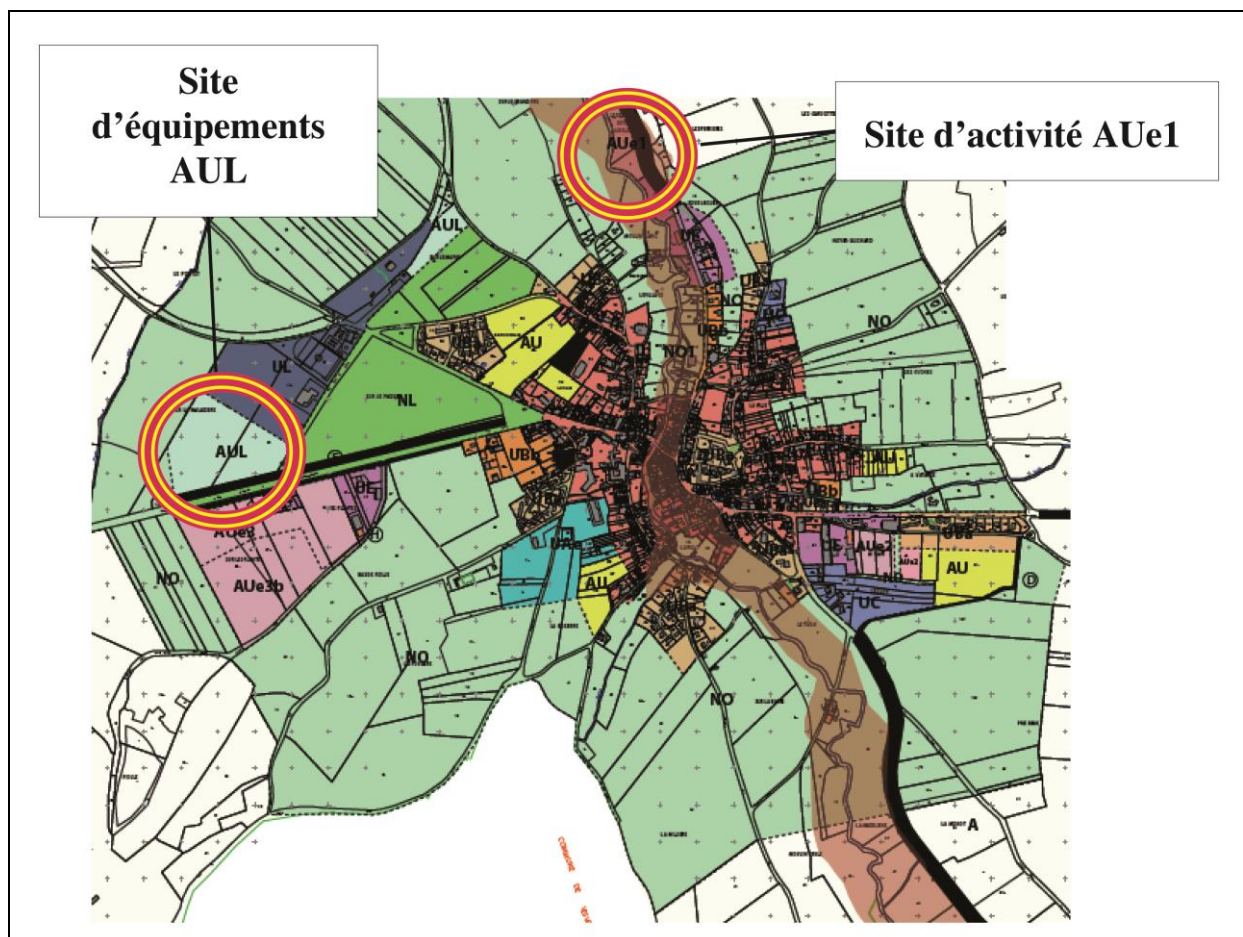


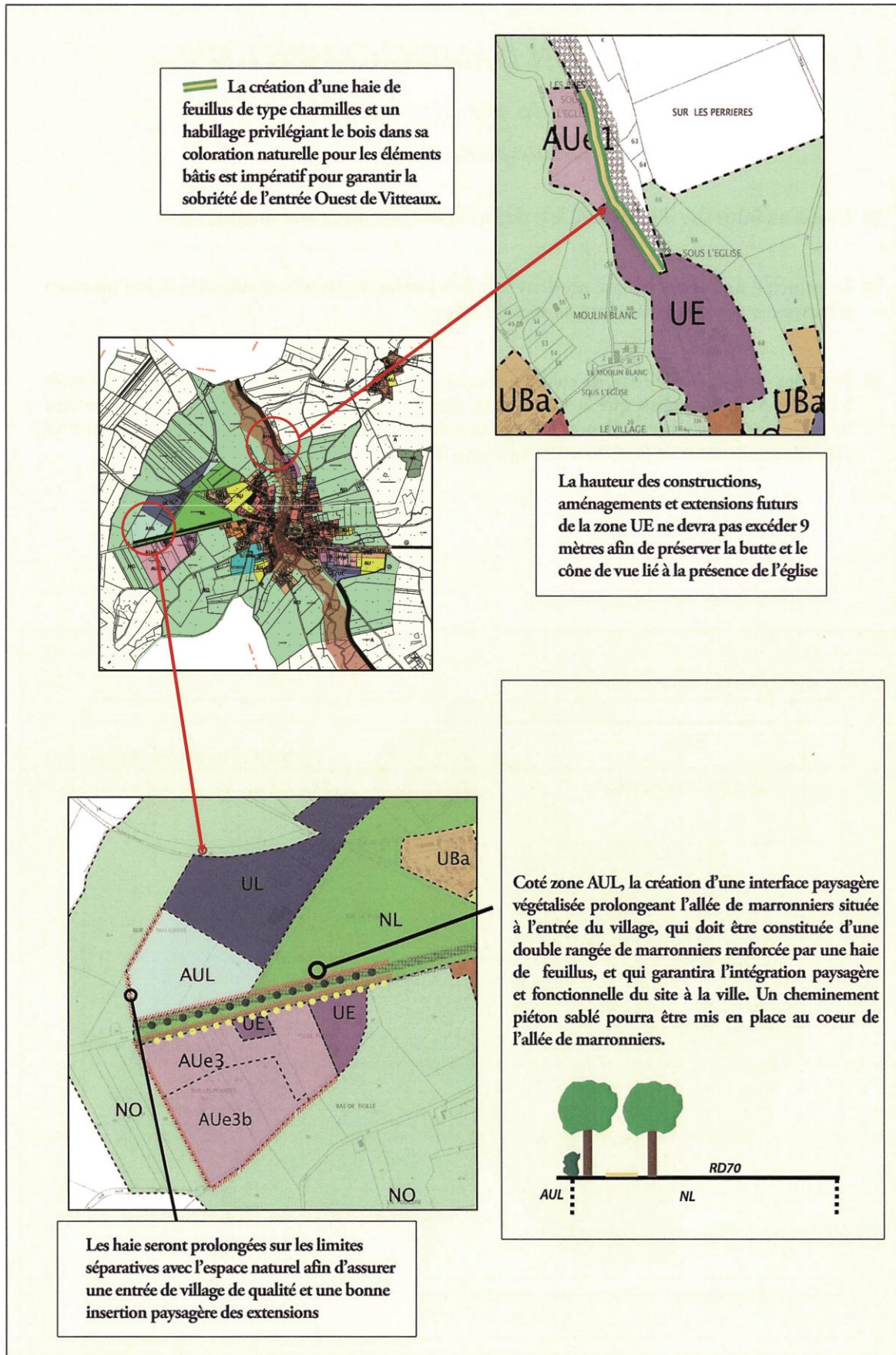


ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°2

La desserte du site d'activité AUe1 et d'équipements AUL

- L'accès au futur site d'activité AUe1 depuis la RD 905 devra être unique.
- Le principe de l'accès unique est dicté à la fois par les impératifs de sécurité et par un souci d'harmonie paysagère des deux entrées de ville.
- Pour des raisons de sécurité, de cohérence urbaine et d'intégration paysagère optimale, l'accès à la zone AUL, de même que la zone UL ne pourra se faire depuis la RD70. L'aménagement de cet espace doit être en lien étroit avec la zone UL qui la jouxte, et c'est donc à partir de celle-ci que devront se faire les accès à la zone AUL.





ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°3

La qualité de l'intégration paysagère des sites d'activités économiques et d'équipements

Les secteurs AUL et AUe1 doivent faire l'objet d'une intégration paysagère soignée. La sobriété de l'architecture des bâtiments ainsi que le traitement des abords et des limites séparatives doivent être en harmonie avec la qualité du site et des espaces naturels environnant.

Le traitement paysager des voiries

- Pour la zone AUe1, située le long de la RD 905 (entrée de ville Ouest), outre l'accès unique au site, la création d'une haie de feuillus persistant le long de la route et un habillage des façades bâties privilégiant le bois (laissé dans sa coloration naturel) sont impératifs pour préserver l'unité de l'entrée de ville qui annonce la présence de l'église classée posée sur son promontoire.
- Pour la zone AUL, située également le long de la RD 70, outre l'accès obligatoire par les voiries secondaires qui évite une rupture visuelle dans la présence du végétal, l'intégration paysagère doit se concrétiser par l'extension du double alignement de marronniers qui orne l'entrée de ville sur une cinquantaine de mètres à gauche de la RD 70 juste avant l'entrée dans le bâti de Vitteaux.

Traitement paysager des interfaces espaces naturels et des espaces bâtis

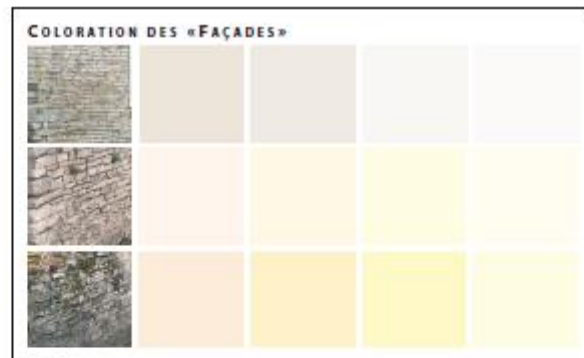
- Les haies de charmilles seront prolongées à l'interface entre les zones d'extensions et le milieu naturel. Les haies auront une hauteur comprise entre 1,2m et 1,5m autour de la zone AUL. La liaison entre la ville et la campagne est ainsi progressivement assurée et cette entrée de ville valorisée.
- La hauteur des aménagements, extensions ou constructions nouvelles de la zone UE au lieu-dit « Sous l'église » verront leur hauteur limitée à 9 mètres. La butte et le cône de vision de l'église seront ainsi protégés et mis en valeur.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N°3

La qualité de l'intégration paysagère des sites d'équipements

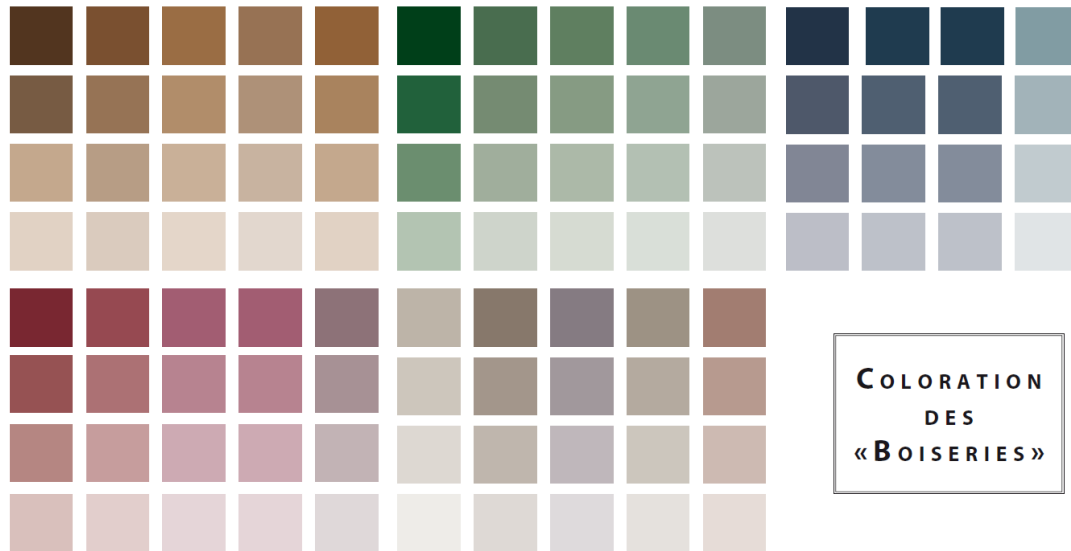
La zone AUL

Toujours dans un souci d'une intégration le meilleur possible dans le site, les façades des constructions de la zone AUL s'inscriront dans les nuances suivantes :



La coloration des boiseries doit se rapprocher finement de la palette présentée ci-dessous.

La coloration des boiseries est large. Une diversité de couleurs est possible, mais les tonalités sont généralement assez chaudes et cette palette exclut les couleurs criardes.



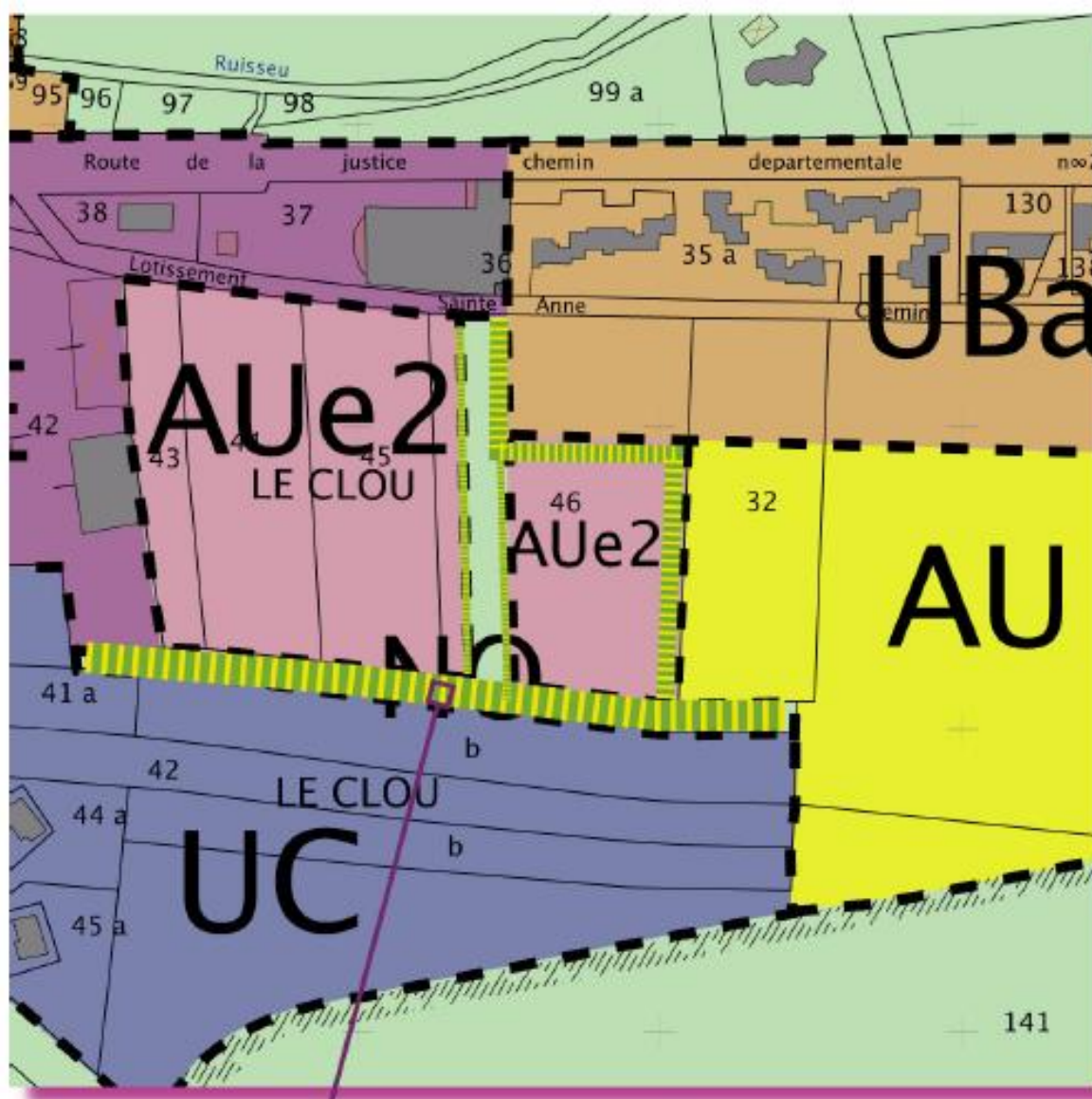
Les toitures auront quant à elle des colorations pouvant s'inscrire dans les teintes du gris- anthracite, de l'ardoise ou du rouge vieilli.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N°3

La qualité de l'intégration paysagère des sites d'activités économiques et d'équipements (suite)



COULOIR VÉGÉTAL À FEUILLAGE CADUQUE



ESPACE DE PLANTATION DE LA ZONE **NO** MARQUANT L'INTERFACE ENTRE LES CONSTRUCTIONS EN ZONE **AUe2** ET LA ZONE RÉSIDENTIELLES **UC**

ESPACE DE PLANTATION MARQUANT LA LIMITE DE LA ZONE **AUe2** ET DEVANT ÊTRE VÉGÉTALISÉ SUR UNE PROFONDEUR D'ENVIRON 5 MÈTRES

La végétalisation faite de plantes à feuillage caduque prévue par le schéma ci-contre doit permettre d'inscrire à l'intérieur même du tissu bâti e cadre champêtre du grand paysage.

Cette végétalisation doit également permettre de constituer une interface paysagère de qualité entre la zone économique AUE2 et les secteurs résidentiels UBa, UC et AU.

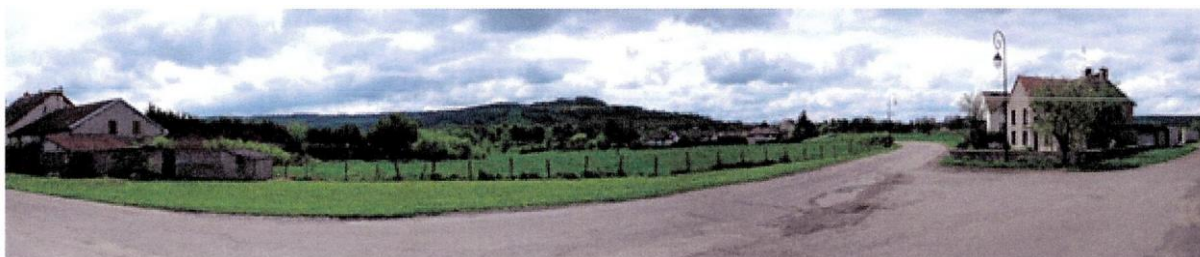
ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°4

Quartier Saint Germain



Les caractéristiques du site

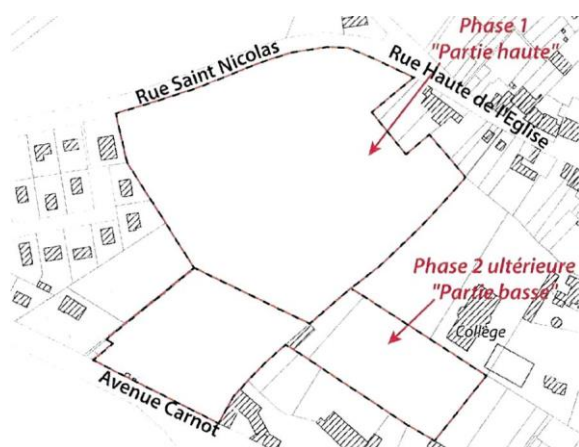
- * Le site du quartier Saint Germain se situe au nord-ouest du bourg, entre le bourg centre et le lotissement St Nicolas. Il est bordé au nord par la rue Haute de l'église et au sud-ouest par l'avenue Carnot. Le pôle scolaire intercommunal d'importance (Collège, cantine, école élémentaire) est mitoyen, sur le flanc Est du secteur mairie, Communauté de Communes, commerces se situent juste après, et l'hôpital un peu plus loin.
- L'ensemble de la zone AU couvre 4,7 ha.
- Le terrain, légèrement pentu en direction du sud, est actuellement en prairies ou enherbé.



Les objectifs d'aménagement

- La zone dite « Quartier Saint Germain », est un secteur en continuité immédiate du bourg de Vitteaux et de ses équipements publics. Il constitue le secteur principal de la commune pour accueillir de l'habitat en continuité immédiate du centre bourg. Mais il est aussi propice à accueillir d'autres fonctions, comme des équipements, voire des petites activités de services se glissant dans l'habitat, et former ainsi un quartier mixte. La réussite de l'aménagement reposera sur l'insertion du projet avec l'environnement immédiat ; qu'il soit construit ou naturel. À ce titre, les espaces publics (place, chemins piétons, aires de stationnement, venelles et rues, esplanade) devront être particulièrement soignés pour donner une cohérence et une qualité à l'ensemble du secteur, dans la durée et réussir la « greffe urbaine » au bourg de Vitteaux.
- **L'aménagement de cette zone constitue donc un enjeu fort pour un développement harmonieux de la commune.**

Présentation générale du projet et du programme



- L'ensemble du secteur a fait l'objet d'une étude de définition accompagnée d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme. La présente orientation d'aménagement en retient l'essentiel.
- Le site étant vaste —à l'échelle des besoins de développement de la commune de Vitteaux, il est tout d'abord décidé qu'il sera aménagé progressivement. On urbanisera d'abord le haut du secteur, depuis la rue St Nicolas, par tranches successives, sur un sous-secteur de 3,10 ha environ. Au-delà de cette première grande phase, les secteurs du bas et la terrasse la plus à l'est - sous le collège - (1,6 ha au total) pourront être progressivement aménagés.

Actions et opérations d'aménagement envisagées

Sur la partie haute (3,1 ha), le projet d'aménagement du Quartier Saint Germain, prévoit la création :

- des activités de services ou bureaux, non gênantes pour le voisinage, pourront être acceptées dans le secteur résidentiel si besoin : pour une profession libérale, ou un bureau d'études
- d'un espace vert important, formant une vaste esplanade en terrasse au sud de cette première grande phase, et, à long terme, au cœur de toute la zone AU. Elle sera propice à la rétention des eaux pluviales, aux jeux de plein air divers, et au plaisir de contempler la vue au sud.

A plus long terme, et en fonction des besoins, les secteurs du bas, pourront être aménagés.

- La desserte routière s'effectuera depuis l'avenue Carnot. Le maillage piétonnier avec le centre bourg sera poursuivi autant que possible
- La vocation mixte sera de même nature que pour la partie haute : habitat, petites activités non gênantes pour le voisinage, équipement public.
- Le milieu humide (mare occasionnelle) au droit de l'avenue Carnot, indiqué sur le schéma joint, sera préservé autant que possible et maintenu dans sa fonction d'exutoire des eaux pluviales.

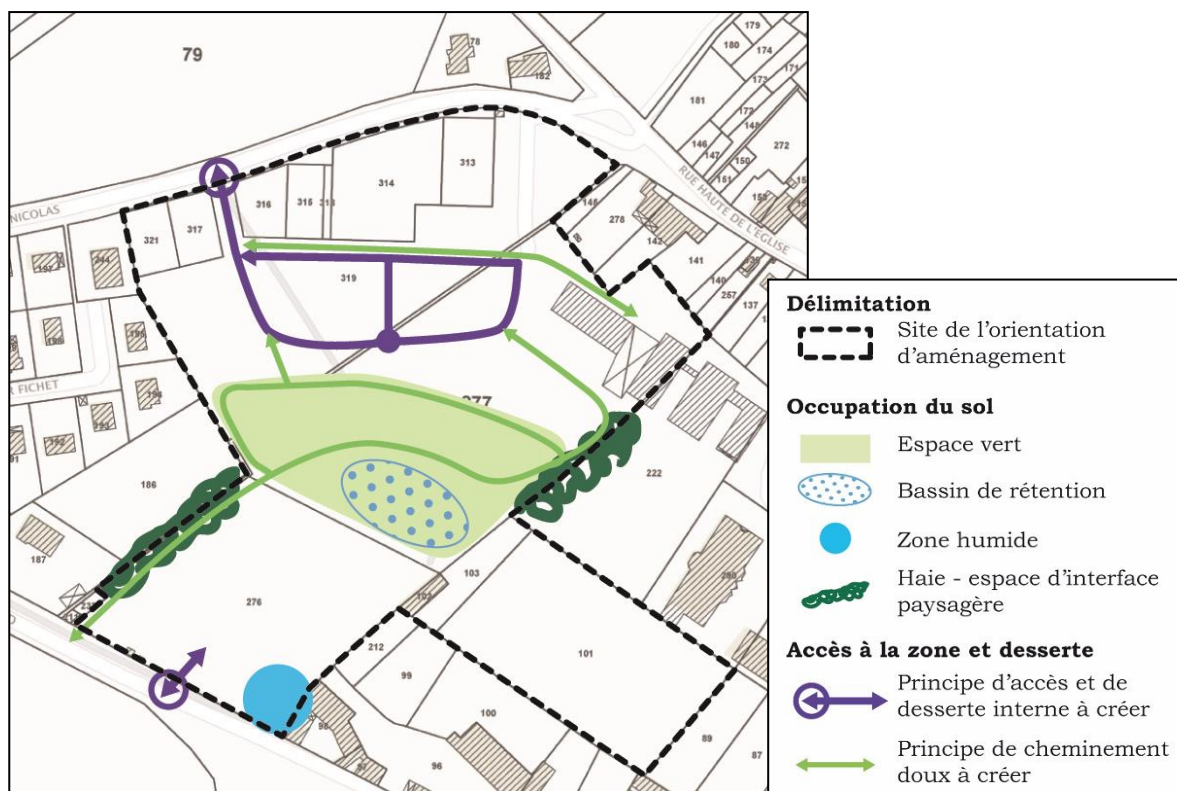
Les grands principes d'aménagement pour la partie haute

- Assurer des liaisons piétonnes avec la rue St Nicolas, le collège, la place créée, pour permettre l'accès aux services et commerces de la commune
- Définir une desserte interne par la création de voies variées et adaptées aux usages, formant une boucle ;
- Intégrer dans le site des espaces de stationnements mutualisés et paysagers
- S'inscrire dans une morphologie urbaine « villageoise », faite de rues, d'alignements du bâti plus ou moins continus, d'espaces semi-privatifs comme la venelle.
- Créer de la mixité dans l'habitat en proposant des logements de tailles et de typologies variées, en permettant la création de macro lots, ...
- Profiter de la topographie douce et orientée plein sud, avec une très belle vue, pour créer un vaste espace vert, en terrasse, et des maisons orientées plein sud.
- Implanter globalement les futurs bâtiments parallèlement à la pente N. Créer un espace vert central, en terrasse, qui recevra un bassin de rétention si nécessaire
- Maintenir les deux haies qui bordent le site de part et d'autre (indiquées sur le schéma), qui adoucissent l'interface avec les parties urbanisées contiguës.

Les grands principes d'aménagement pour la partie basse

Aucune prescription particulière, autre que les éléments de programme énoncés ci-avant, ne s'impose.

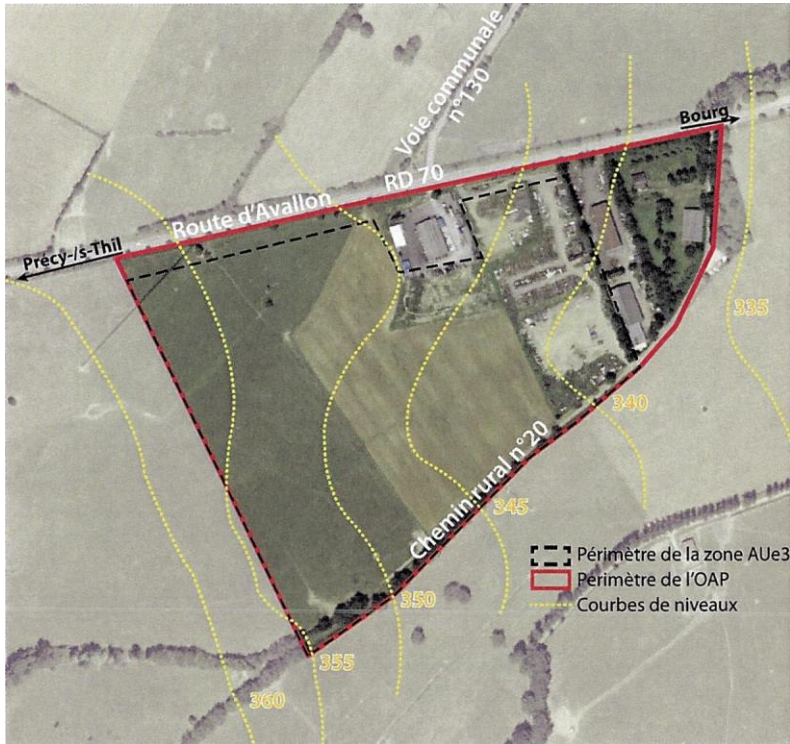
Schéma de l'orientation d'aménagement



ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°5

Zone artisanale « sur les plantes »

Les caractéristiques du site



- Le site de la zone artisanale « sur les plantes » se situe en entrée ouest de la commune, en continuité d'activités existantes.
- Il est bordé au nord par la route départementale 70 dit route d'Avallon et au sud par le chemin rural n°20.
- L'ensemble de la zone AUe3 couvre 12,7 ha.
- Le terrain, légèrement pentu en direction du sud-est, est actuellement en prairies ou cultivé.

Repérage photos de la zone



Vue n°1 sur le site depuis la RD70 au niveau de la pointe la plus à l'est de la zone AUe3



Vue n°2 sur le site depuis la RD70 au niveau de la pointe la plus à l'ouest de la zone AUe3



Vue n°3 sur le site de la future zone artisanale depuis le chemin rural n°20



Vue n°4 sur le village depuis le chemin rural n°20

Les objectifs d'aménagement

- La zone artisanale « sur les plantes » est un secteur qui marque l'entrée de ville ouest, en continuité immédiate d'activités existantes (commerce de pièces et d'accessoires pour automobiles et véhicules industriels, vente d'engins agricoles et construction métallique, récupération de métaux). Une entreprise est même incluse en secteur UE en son sein.
- La commune de Vitteaux constitue aujourd'hui un pôle d'emploi essentiellement de commerces et de service. La création de cette zone artisanale a pour but de renforcer et diversifier le tissu économique local en permettant l'accueil d'activités artisanales et industrielles, souvent, peu compatibles avec un environnement résidentiel et qui nécessitent donc une zone dédiée.
- Sur l'ensemble de la zone de 12 ha, la commune a acquis 8ha, sur lesquels elle a défini un projet cohérent d'aménagement, répondant aux objectifs de qualité en terme :
 - d'insertion paysagère puisque ce secteur constitue la nouvelle entrée ville Ouest ;
 - de sécurité et de bonne circulation puisqu'il est desservi par la RD70 sûr (localisation, visibilité ;
 - de limitation des nuisances de par l'éloignement du bourg mais aussi par la conception même du projet

L'aménagement de cette zone constitue donc un enjeu fort pour un développement harmonieux de la commune.

Présentation générale du projet et du programme

- La présente orientation d'aménagement s'étend sur toute la zone AUe3 et intègre les deux zones UE qui la jouxtent.
- Toute la partie Est du secteur appartient à des entreprises. Ces terrains situés ne seront ouverts à l'urbanisation qu'avec un projet d'aménagement d'ensemble fixant les conditions d'accès depuis le chemin rural n°20 et la circulation interne, ainsi que les équipements nécessaires à la desserte par les réseaux « dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur » (article 2.8 du règlement AUe3).
- L'ensemble du secteur, qui composera avec la zone AUL la nouvelle entrée de ville ouest de Vitteaux, devra être aménagé de façon à valoriser cette entrée sur le village tout en assurant la sécurité des automobilistes et piétons.

Les grands principes d'aménagement pour la zone artisanale

- Aménager la zone et son accès depuis la RD 70 afin de favoriser la visibilité et donc la sécurité des usagers. Les aménagements paysagers et bâtis devront intégrer cette problématique.
- Définir une desserte interne par la création d'une voie reliant la RD70 et le chemin rural n°20, **l'accès depuis la RD70 ne sera réalisé qu'après accord du Conseil Départemental.**
- Définir une hauteur bâtie variable en fonction de la topographie qui caractérise le secteur (hauteur plus importante sur la partie basse de la zone que le long de la RD70)
- Implanter les futurs bâtiments en harmonie avec le terrain.

Schéma d'orientation d'aménagement



Accès

- Deux accès permettront de desservir et circuler dans la zone artisanale :
 - Le premier accès sera créé sur la RD70; le plus à l'Est possible de la parcelle ZN28 afin d'obtenir une bonne visibilité routière sur la RD, en particulier vers l'ouest (vers Avallon) et réunir ainsi des conditions de sécurité optimales.

L'accès depuis la RD70 ne sera réalisé qu'après accord du Conseil Départemental.

- Le second accès existe. Il se situe au croisement de la RD70 et du Chemin rural n°20. Ce chemin borde la pointe Est de la zone artisanale. A l'heure actuelle, il est emprunté pour accéder aux quelques activités déjà en place. L'aménagement de la zone impliquera un accroissement de la circulation sur ce chemin rural et nécessitera donc un élargissement/renforcement pour faciliter la circulation et surtout le croisement des véhicules. Un emplacement réservé (H) est créé à cette fin.
- La position des accès pourra être adaptée en fonction des besoins des activités et pour des raisons de sécurité.

Desserte interne

- La voie de desserte de la zone d'activité créée se piquera sur le nouvel accès depuis la RD70., après accord du Conseil Départemental, pour rejoindre à long terme le chemin rural n°20 qui sera aménagé en conséquence pour assurer la desserte de la zone ;
 - La desserte interne de la zone pourra prendre la forme d'une voie en impasse avec en son extrémité une place de retournement ou d'un bouclage interne pour rationaliser l'espace et permettre la desserte et l'implantation d'un plus grand nombre d'entreprises. La position de la place de retournement et du bouclage pourra être adaptée selon les besoins des activités.

Eau et espace vert

- En continuité de cette bande, en direction du village, une interface paysagère est à aménager. Un emplacement réservé (E) est défini dans ce but.
- Sur la bordure ouest de la zone, des plantations discontinues pourront être réalisées dans un objectif d'intégration du bâti, elles comprendront des essences locales diversifiées :
 - de faible hauteur (moins d'1 mètre) sur la partie haute de la zone pour ne pas obstruer les vues depuis la RD70.
 - la hauteur pourra être plus élevée sur la partie basse et les haies composées de strates arbustives et d'arbre de plein champ.

Architecture

- L'ensemble des bâtiments s'implantera de manière douce dans le site, en s'intégrant dans la pente et ou en s'alignant de manière ordonnée par rapport aux voies. La zone ayant une altitude plus basse sur sa partie arrière à 10m de dénivelé, on a nuancé les règles de hauteur afin de permettre des bâtiments plus volumineux, si nécessaire, en arrière, dans la partie la plus basse. Ils seront ainsi moins visibles, tant de la RD70 que des points hauts du village qui regardent en cette direction. Pour ce faire, les principes suivants devront être respectés :
 - les bâtiments construits en façade le long de la RD70, devront s'implanter avec un recul de 10 m par rapport à la voie et dans un sens parallèle ou perpendiculaire à l'axe de la route.
 - En arrière et dans le reste du secteur, les bâtiments s'implanteront principalement parallèlement à la pente ou le long des voies créées, dans le même sens, afin de respecter un alignement par rapport aux voies.
- Les toitures auront quant à elle des colorations pouvant s'inscrire dans les teintes du gris- anthracite, de l'ardoise ou du rouge vieilli.