

DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR  
COMMUNE DE SAINT-NICOLAS-LES-CITEAUX

-----

DOCUMENT N°3

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLE**

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR  
Déposé le :

19 JAN. 2006



*« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable 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 de l'environnement » Article R.123-3 du Code de l'Urbanisme*

**Vu pour être annexé à la délibération approuvant le P.L.U. le 14 Décembre 2005**

Sur la base de l'analyse de l'état initial du site et du diagnostic socio-économique, la municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

Ces objectifs s'articulent autour de trois grands thèmes :

↳ **UN DEVELOPPEMENT TRÈS MESURÉ ET MAÎTRISÉ**

↳ **LE RENFORCEMENT DE L'IDENTITÉ DU VILLAGE**

↳ **LA PRESERVATION DE LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES ESPACES NATURELS**

Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune.

## LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT

PRINCIPES	ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
<p style="text-align: center;"><b>UN DEVELOPPEMENT TRÈS MESURÉ ET MAÎTRISÉ</b></p>	<p>Maîtriser le rythme de développement sur la base d'une à deux constructions neuves par an <b>pour les 15 prochaines années.</b></p> <p>Repérer les secteurs destinés aux extensions de l'urbanisation à long terme en tenant compte de la structure du village.</p> <p>Accueillir dans de bonne condition les artisans souhaitant quitter le centre de Saint-Nicolas ou d'autres villages voisins.</p> <p>Organiser l'évolution du bâti situé hors du village</p>	<p>Dégager des espaces interstitiels pour y développer l'habitat dans le court-moyen terme.</p> <p>Préparer le développement futur du village en permettant la création de nouveaux accès et en délocalisant certaines activités.</p> <p>Créer et aménager une véritable petite zone d'activités.</p> <p>Dégager une marge de manœuvre suffisante à l'Abbaye de Cîteaux dans le respect de son patrimoine</p> <p>Permettre la reprise et le changement de destination des bâtiments ruraux existants en cas d'arrêt de l'activité agricole, mais ne pas autoriser le mitage du bâti</p>

<p><b>LE RENFORCEMENT DE L'IDENTITE DU VILLAGE</b></p>	<p>Préserver l'organisation traditionnelle du village basée sur une organisation orthogonale des voies, avec l'axe Nord/Sud comme référence.</p> <p>Respecter le parcellaire traditionnel.</p> <p>Améliorer l'insertion de la zone d'activités artisanale et limiter son impact futur</p>	<p>Réglementer l'implantation des constructions en tenant compte du bâti existant.</p> <p>Maintenir des voies larges et des bas-côtés enherbés.</p> <p>Réglementer certains éléments de l'aspect des constructions.</p> <p>Constituer des rideaux végétaux pour hiérarchiser et qualifier les entrées et les approches du village.</p> <p>Définir une référence en matière de plantation de végétaux respectant le terroir de Saint-Nicolas-les-Cîteaux.</p> <p>Choisir un développement de cette zone en profondeur et non de façon linéaire par rapport à la route.</p>
<p><b>LA PRESERVATION DE LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES ESPACES NATURELS</b></p>	<p>Préserver les richesses écologiques de toute construction</p>	<p>Garantir l'intégrité des ZNIEFF</p> <p>Préserver le patrimoine forestier</p> <p>Garantir la préservation de la zone inondable et des étangs</p>

## UN DEVELOPPEMENT TRÈS MESURÉ ET MAÎTRISÉ

### ❶ MAÎTRISER LE RYTHME DE DÉVELOPPEMENT POUR LES 15 PROCHAINES ANNEES SUR LA BASE D'UNE À DEUX CONSTRUCTIONS NEUVES PAR AN

Ce rythme correspond à la tendance observée sur le long terme. Elle est acceptable pour les équipements et la structure du village.

Le PLU prévoit de renforcer le village avant d'envisager des extensions à vocation d'habitat du périmètre urbanisé. Pour cela, il dégage principalement des espaces interstitiels pour y développer l'habitat dans le court et moyen.

### ❷ REPÉRER LES SECTEURS DESTINÉS À L'URBANISATION À LONG TERME

Il s'agit de préparer le développement futur du village en tenant compte de la structure urbanisée actuelle.

Le principal secteur doit notamment permettre une urbanisation traversante et des parcelles de taille et d'implantation équivalente aux parcelles traditionnelles.

Pour cela, le PLU organise la maîtrise des accès au Nord et au Sud de la zone AU concernée.

Un second secteur autorise, en entrée de village une petite extension, si le bâtiment d'élevage situé à proximité cesse d'accueillir des bêtes.

Dans cette hypothèse, ce secteur serait à urbaniser en premier, car son organisation ne nécessite pas de maîtrise foncière de la part de la collectivité.

La délocalisation de certaines activités économiques situées dans le village (BTP, garage) autoriserait la réalisation des deux objectifs évoqués.

## **❶ ACUEILLIR LES ARTISANS SOUHAILANT QUITTER LE CENTRE DU VILLAGE OU D'AUTRES VILLAGES VOISINS**

La création d'une zone d'activités de taille modeste permettra d'accueillir les artisans souhaitant se délocaliser ainsi que des créations extérieures à Saint-Nicolas-les-Cîteaux constitue un gage de dynamisme de la commune. Cette zone est localisée dans un secteur proche du village mais peu perceptible de la plupart des accès.

## **❷ ORGANISER L'EVOLUTION DU BATI SITUE HORS DU VILLAGE**

L'Abbaye de Cîteaux et de nombreuses fermes ou bâtiments ruraux divers représentent un bâti diffus assez important dont il faut assurer la pérennité en permettant à ceux qui sont en activités une marge de manœuvre d'évolution et aux autres une possible reconversion de leurs bâtiments, souvent de qualité patrimoniale, vers d'autres usages.

## LE RENFORCEMENT DE L'IDENTITE DU VILLAGE

### ❶ PRÉSERVER L'ORGANISATION TRADITIONNELLE DU VILLAGE AVEC L'AXE NORD/SUD COMME RÉFÉRENCE

La structure du village est clairement orthogonale avec l'axe Nord/Sud comme base. La détermination de la zone d'extension future AU a été réalisée en prenant en compte sa capacité à s'organiser sur un axe du même type disposant de voies larges aux bas-côtés enherbés.

Cette organisation est prise en compte dans le règlement des zones urbanisables. Le bâti devra être implanté de façon orthogonale par rapport aux voies.

Certains éléments essentiels de l'aspect des constructions sont également réglementés comme les couleurs des toitures ou le ton général des façades.

Ces prescriptions concernent également les bâtiments d'activités diverses.

Il est prévu de constituer des rideaux végétaux en limite des excroissances du tissu urbanisées qui sont visuellement très présentes lorsque l'on approche du village (rue de l'Étang, Faubourg de Cîteaux).

Celles-ci perturbent la notion d'entrée du village et la perception patrimoniale que l'on peut en avoir.

C'est pourquoi la plantation judicieuse de haies ou d'arbres à haute tige aura pour effet de gommer l'importance de ces extensions trop présentes

La plantation de végétaux d'alignement en entrée de village sur la RD8 aura pour effet de favoriser la visualisation des points d'entrées du village et d'en fixer l'importance.

Le règlement présente également une liste de végétaux dont la plantation est recommandée, soit sous forme de haie, soit en haute tige.

Ces références sont destinées à lutter contre l'appauvrissement végétal que l'on constate tant dans les plantations réalisées par les particuliers (envahissement par les thuyas et autres lauriers décoratifs) que par le long des voies (érables blancs, prunus, ...).

## ❶ AMÉLIORER L'INSERTION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS

L'insertion de la zone d'activités artisanale a pour objectif de minimiser l'impact de cette urbanisation sur l'organisation du village.

Le parti d'aménagement permet d'éviter l'effet de couloir de bâtiments d'activités grâce à une implantation en profondeur et non de façon linéaire le long de la route.

Cette organisation permettra par ailleurs de faciliter les aménagements de type plantation le long de cette zone.



## LA PRESERVATION DE LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALES DES ESPACES NATURELS

### ❶ Préserver les richesses écologiques

⇒ garantir l'intégrité des Zones Naturelles d'Intérêt Floristique et Faunistique (ZNIEFF)

Plusieurs ZNIEFF ont été identifiées sur le territoire communal (cf. première partie du rapport de présentation). La commune restera attentive au respect de l'intégrité de ces périmètres à travers une réglementation stricte.

⇒ protéger le patrimoine forestier et l'espace agricole

Le patrimoine forestier n'est pas menacé, cependant, il sera intégré dans un zonage et un règlement adaptés. L'espace agricole fait l'objet d'une protection spécifique.

⇒ garantir la préservation de la zone inondable et des étangs

Ces éléments naturels seront maintenus par le biais du zonage et du règlement du présent PLU.

⇒ préserver les éléments naturels remarquables

Ces éléments naturels seront maintenus en utilisant les possibilités de la Loi Paysage (article L.123-1 7° du C.U.).

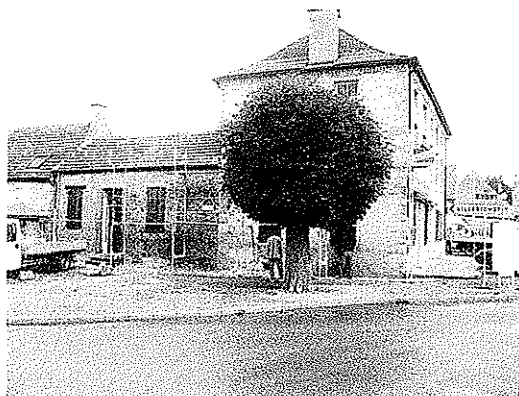
Il s'agit : - Rue de la Fontaine de deux noyers et d'un robinier;



- Rue de la Forêt d'un frêne;



- Rue de Cîteaux d'un marronnier, d'un noyer et d'un frêne;



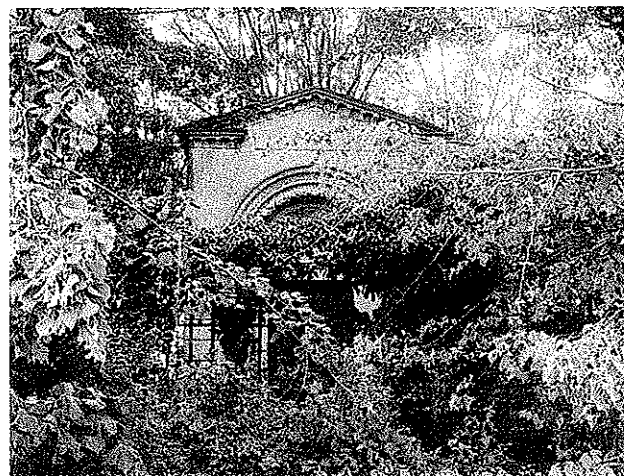
- À l'entrée Ouest du village d'une haie de frênes et d'une plantation de peupliers.



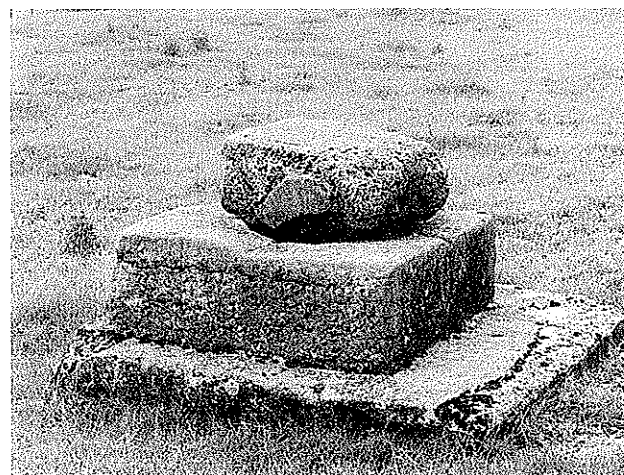
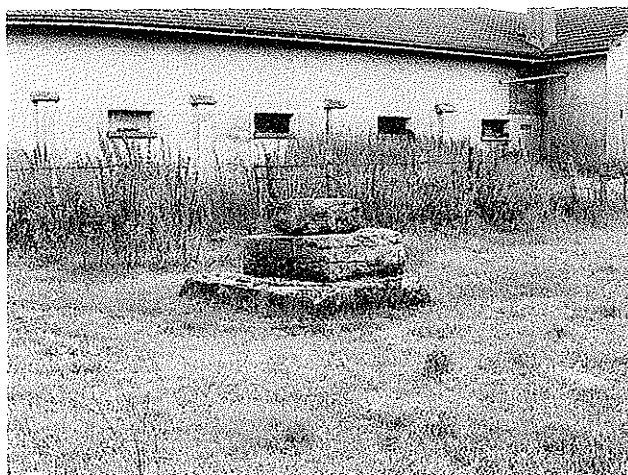
⇒ préserver les éléments bâtis remarquables

Ces éléments naturels seront maintenus en utilisant les possibilités de la Loi Paysage (article L.123-1 7° du C.U.).

Il s'agit d'une part du monument funéraire d'un Colonel d'Empire, situé au Nord de la ferme de la Forge



et d'autre part d'un puits médiéval – probablement antérieur à l'établissement de l'abbaye de Cîteaux – situé à la Forgeotte.



**DÉPARTEMENT DE LA CÔTE D'OR**  
**COMMUNE DE SAINT-NICOLAS-LES-CÎTEAUX**

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Déposé le :

19 JAN. 2006

**PLAN LOCAL D'URBANISME**



**DOCUMENT N°4**

**ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT**

**Vu pour être annexé à la délibération approuvant le P.L.U. le Décembre 2005**

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

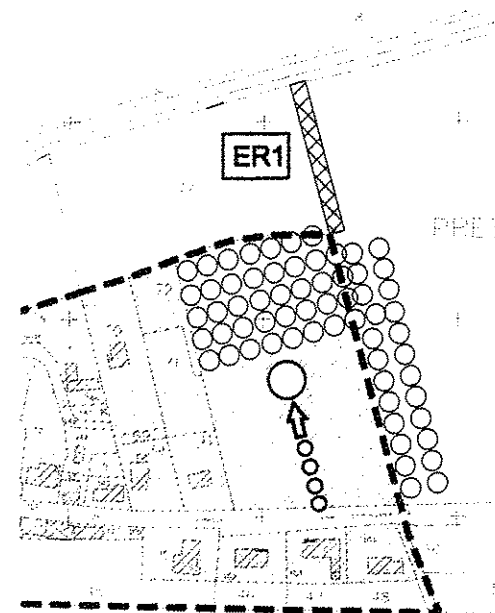
### 1. NORD-EST DE LA ZONE UA

Les orientations d'aménagements opposables concernent les conditions d'urbanisation de la parcelle située à l'extrémité de la zone UA à l'Est du Faubourg de Cîteaux.

L'urbanisation devra comporter un maximum de 6 constructions individuelles. Les plantations obligatoires d'arbres à hautes tiges seront réalisées en partie arrière indiquée au plan de zonage.

Le système de desserte devra être conforme au croquis :

- voie centrale,
- retournement possible.



## **2. ZONE AUE**

Cette zone destinée à accueillir une équipement public sera desservie à partir de la route de Nuits à travers les terrains communaux actuellement adjacents à la voie et au terrain classé AUE.