

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

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**DOCUMENT N°5**

**RAPPORT DE PRÉSENTATION**

**PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR**  
Déposé le :

**19 JAN. 2006**



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

## **CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

<b><u>PRESENTATION DE LA COMMUNE</u></b> .....	5
1. <u>CARTE D'IDENTITE</u> .....	5
2. <u>HISTORIQUE</u> .....	7
<b><u>I. ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT</u></b> .....	11
1. <u>ACCESSIBILITE ET DESSERTES</u> .....	11
2. <u>L'ENVIRONNEMENT NATUREL</u> .....	13
3. <u>LA STRUCTURE PAYSAGERE ET URBAINE</u> .....	19
4. <u>LES RESEAUX DIVERS</u> .....	28
<b><u>II. LA DEMOGRAPHIE</u></b> .....	29
1. <u>LA POPULATION TOTALE</u> .....	29
2. <u>LES MENAGES</u> .....	30
3. <u>LA STRUCTURE PAR AGE DE LA POPULATION</u> .....	31
4. <u>LA POPULATION ACTIVE</u> .....	31
<b><u>III. LE LOGEMENT</u></b> .....	32
1. <u>LES STOCKS</u> .....	32
2. <u>LES FLUX</u> .....	35
<b><u>IV. LES ACTIVITES</u></b> .....	36
1. <u>LES COMMERCES</u> .....	36
2. <u>L'AGRICULTURE</u> .....	36
3. <u>LES AUTRES ACTIVITES</u> .....	36
<b><u>V. LES EQUIPEMENTS</u></b> .....	37

## **CHAPITRE 2 : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

<b><u>I. LES BESOINS</u></b> .....	39
<b><u>II. LES OBJECTIFS</u></b> .....	41
<b><u>III. COMPATIBILITÉ DU P.A.D.D. AVEC LES PRINCIPES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE</u></b> .....	43
<b><u>IV. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION</u></b> .....	46

### **CHAPITRE 3 : LES DISPOSITIONS DU P.L.U.**

<b><u>I. CARACTERES GENERAUX DES ZONES</u></b>	<b>50</b>
<b><u>II. LA COHERENCE DU ZONAGE AVEC LES OBJECTIFS D'URBANISME</u></b>	<b>58</b>
<b><u>III. LE PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT</u></b>	<b>59</b>

### **CHAPITRE 4 : RESPECT DES PRESCRIPTIONS D'INTERET GENERAL**

<b><u>I. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE</u></b>	<b>61</b>
<b><u>II. AUTRES INFORMATIONS</u></b>	<b>62</b>

### **CHAPITRE 5 : INCIDENCES DU P.L.U.**

<b><u>I. LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT</u></b>	<b>65</b>
<b><u>II. MESURES COMPENSATOIRES ET RECOMMANDATIONS</u></b>	<b>68</b>

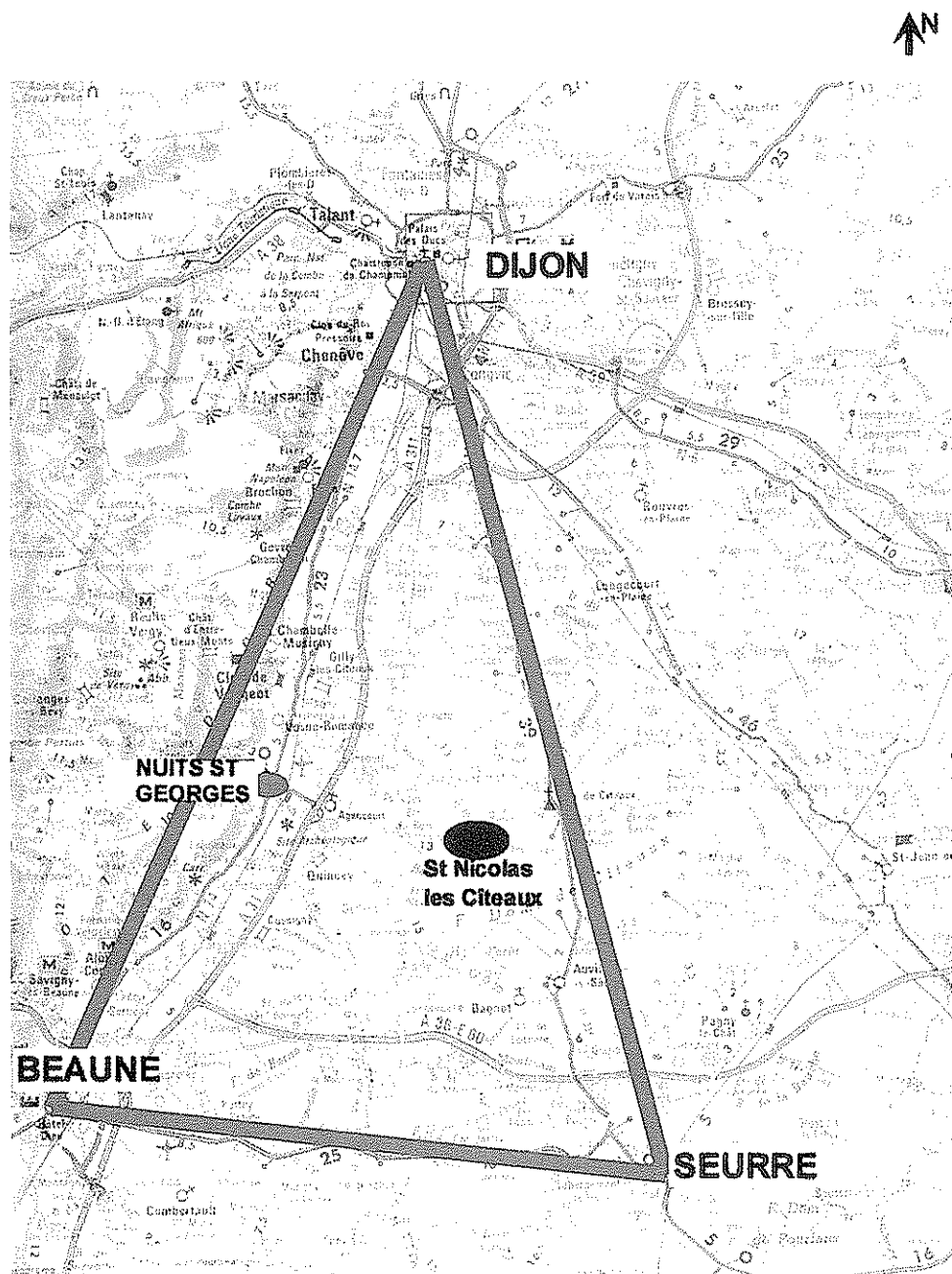
### **CHAPITRE 6 : TABLEAU DES SURFACES**

# **CHAPITRE 1**

## **DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

---

# SITUATION DE SAINT NICOLAS LES CITEAUX



Extrait de la carte IGN Bourgoigne. Franche-Comté au 1/250 000



## CARTE D'IDENTITE

La commune de Saint-Nicolas-Les-Cîteaux est située dans le département de la Côte d'Or dans un triangle dont les sommets sont les villes de Beaune, Dijon et Seurre, à 9 Km de Nuits-Saint-Georges.

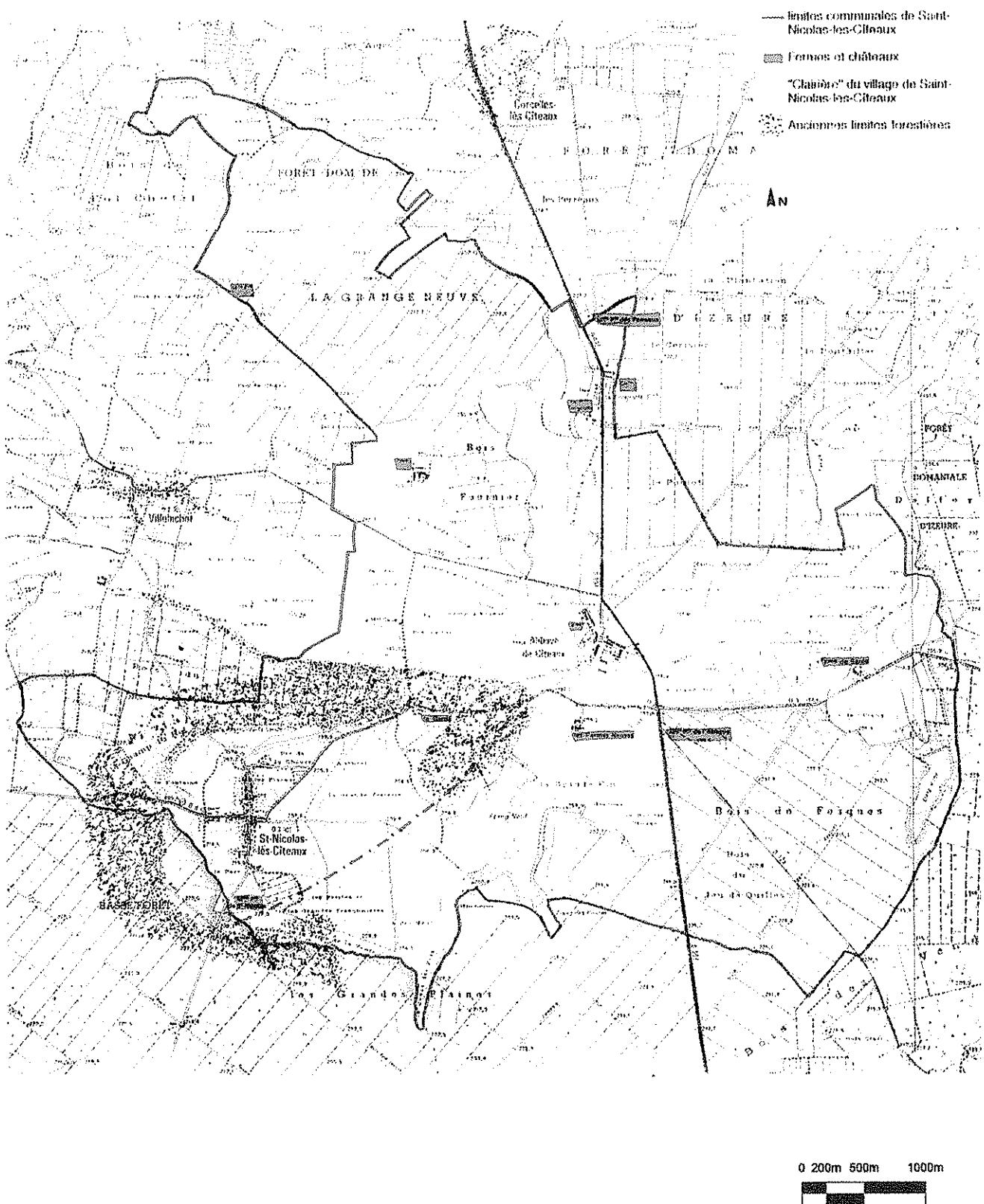
Les communes limitrophes sont Argilly, Aubigny-en-Plaine, Bessey-les-Cîteaux, Boncourt-le-Bois, Broin, Charrey, Corcelles les Cîteaux, Izeure, Magny-les-Aubigny, Gerland et Villebichot.

La commune s'étend sur 2872 ha dont 1000 ha de forêt domaniale et compte 475 habitants.

Elle fait partie du canton de Nuits-Saint-Georges qui compte 14383 habitants en 1999.

Dans la zone d'influence directe de Nuits-Saint-Georges, Saint-Nicolas-les-Cîteaux est positionnée en deuxième couronne de l'agglomération dijonnaise et beaunoise dont l'influence reste alors limitée.

## LIMITES COMMUNALES



## HISTORIQUE

(extraits de l'étude "Opération Cœur de Village " TRIA Architectes/P.JACOTOT Paysagiste)

L'établissement de Saint-Nicolas-les-Cîteaux était le chef de l'ordre cistercien, l'un des plus grands ordres monastiques au monde, l'un des plus anciens aussi.

En 1998, il a neuf cent ans et il est toujours bien vivant : une communauté y perpétue toujours la règle de Saint-Benoît.

L'abbaye fut aussi une grande seigneurie terrienne.

Au XVIII<sup>ème</sup> siècle, Cîteaux possédait encore un domaine immense, situé pour l'essentiel, à l'Est du département, dans les forêts marécageuses du Bas-Pays comme sur les friches des plateaux de la Montagne à l'Ouest. A cette époque, de nouveaux chantiers de construction, réels ou rêvés s'ouvrirent.

Surtout, on souhaitait mieux gérer le domaine de l'abbaye. On le fit donc mesurer.

D'après des " mensurations " on leva des plans, élaborés par de savants arpenteurs, les Gambu.

Il se trouva un moine, amoureux du dessin, pour les illustrer, ce fut dom Prinstet.

De la rencontre de ces crayons et de ce pinceau naquit l'Atlas de Cîteaux, exemplaire exceptionnel, du recueil des plans domaniaux de l'abbaye.

Il a été réalisé, entre 1680 et 1730, par André Gambu et son fils Bernard pour les opérations d'arpentage et le tracé des plans des bois et terres, et par dom Etienne Prinstet, moine de Cîteaux et procureur de l'Ordre en cour de Rome, pour les illustrations qui ornent chaque planche.

Sur toutes les planches, on observe la présence du blason de Cîteaux " d'azur, semé de fleur de lis d'or, et sur le tout un écusson bandé d'or et d'azur de six pièces, et bordé de gueules", avec crosse et mitre (Gueules. La couleur rouge de l'écu).

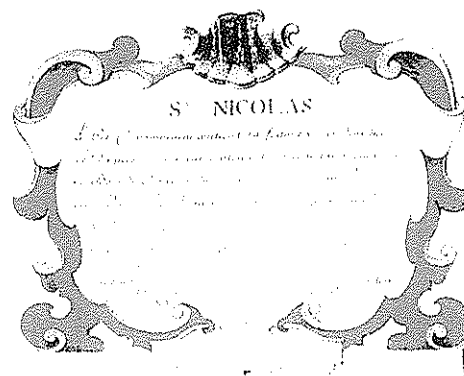
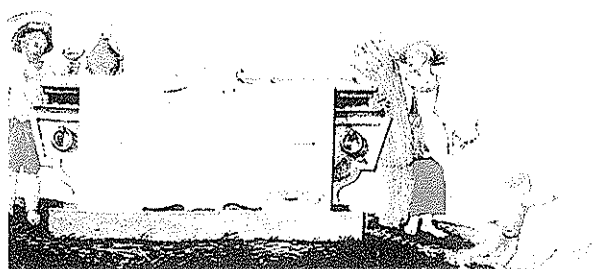


# CARTE HISTORIQUE (extrait de l'atlas des Cîteaux)

LES TERRES



27



L'évocation bucolique de la vie rurale forme le thème principal des scènettes le genre champêtre, mis à la mode à la fin du XVII<sup>ème</sup> siècle, est alors très prisé. On est quelquefois proche de l'art de la pastorale, avec ses bergers et ses bergères, ses enfants nus, ses bœufs, ses vaches et ses moutons.

Un large éventail d'activités agricoles a été illustré la chasse, la pêche, le labour, le poisson, la vigne et le vin.

Mais la dominante demeure l'élevage évoqué par des bœufs et des moutons accompagnés de leurs pâtres et vachers. Gardant sagement leurs troupeaux, ceux-ci semblent vouloir occuper le temps en jouant de la trompe ou en s'adonnant aux cartes.

La menace d'un loup, la ruade d'un cheval ou la rencontre d'un autre berger rompent parfois la monotonie de ces journées.

Les pêcheurs avec leurs paniers de poissons rappellent la présence, dans le domaine, de grands étangs. La garde des troupeaux et le déroulement de la chasse illustrent sans surprises les planches concernant les bois.

Le recueil si précieux à la gestion domaniale de Cîteaux fut soigneusement conservé par les moines.

A la Révolution, il passa, avec l'ensemble des " titres " de l'abbaye supprimés en 1790, aux Archives Départementales nouvellement créées. Il servit aux recherches qu'on faisait à propos des biens de l'abbaye.

L'abbaye de Cîteaux s'est constituée au Moyen- âge et implantée en 1098 dans un secteur marécageux et forestier de la plaine de la Saône.

Conformément à leur idéal, les moines avaient fondé leur économie sur le travail de la terre. Il cherchèrent, par les défrichements, et plus encore par divers modes d'acquisition, à se rendre maîtres du sol, et très vite, se constituèrent un important domaine.

Cîteaux, comme les autres abbayes cisterciennes, bénéficia " d'un extraordinaire élan de générosité à peu près ininterrompu du début du XII<sup>ème</sup> siècle jusque vers le milieu du XIII<sup>ème</sup> siècle de la part de toutes les catégories sociales".

Au début, les " acquisitions " consistaient en de simples dons, peu à peu assortis de compensations ; ce furent ensuite de véritables achats, dès la fin du XII<sup>ème</sup> siècle.

Afin de mettre ces fonds en valeur, Cîteaux s'était dotée d'un réseau de "granges "(le terme désigne ici un domaine agricole dans ses bâtiments et ses terres). L'abbaye eut jusqu'à 19 granges à la fin du moyen-âge.

En raison de la proximité de la Côte, Cîteaux développa précocement au pied de ce relief, de Dijon à Beaune et même au-delà, un important ensemble de "celliers"(terme analogue à celui de grange, mais employé pour les domaines viticoles) ; les vignobles de Meursault, de Vosne-Romanée, de Nuits-Saint-Georges et surtout du Clos-Vougeot, furent parmi les pièces maîtresses.

Certains villages furent destinés à valoriser le domaine de l'abbaye et à lui assurer une continuité de revenus.

Tantôt le village était la transformation d'un établissement antérieur, d'une grange comme à Gergueil ou à Crépey.

Tantôt la création de véritables nouveaux villages intervint sur des terres en friche, comme à Saint-Nicolas-les-Cîteaux ou à Saint-Bernard fondés en 1608.

L'affermage(*location d'un bien rural, moyennant paiement d'un loyer*) fit des religieux, jusqu'à la révolution, des rentiers du sol.

# I. ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

## 1. ACCESSIBILITE ET DESSERTES

Le village est traversé par l'axe Est/Ouest de la RD8, le reliant à l'Ouest à l'A31 et, au-delà, à Nuits-Saint-Georges, et, à l'Est, à la départementale RD996 qui relie Dijon à Seurre, sur laquelle on trouve l'abbaye de Cîteaux.

Saint Nicolas les Cîteaux est un village rue se développant selon un schéma orthogonal Nord/Sud très fort.

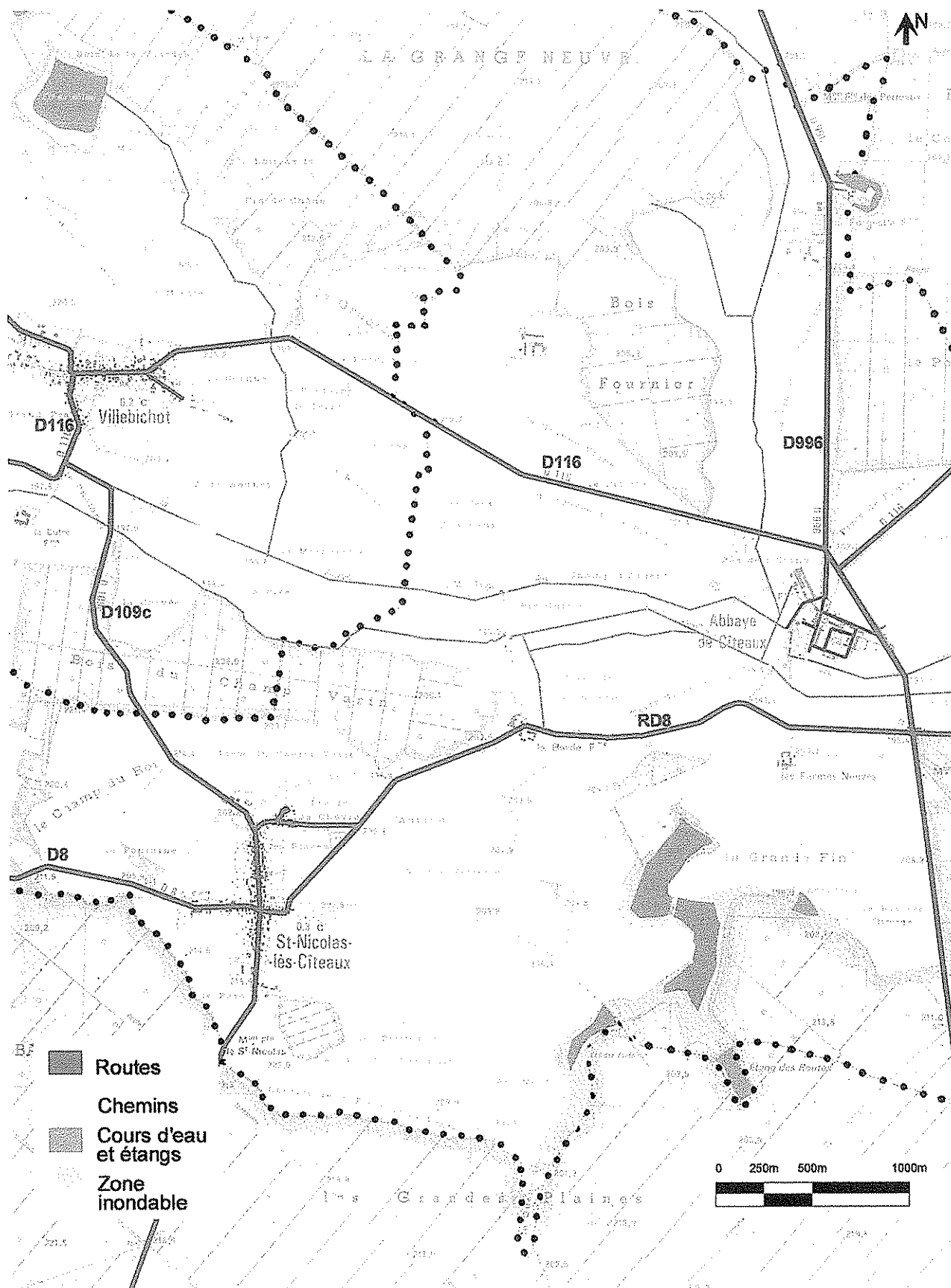
Dans un périmètre proche, les chemins semblent aussi suivre cette logique.

Cependant, autrefois, le réseau des routes semblait plus hiérarchisé qu'aujourd'hui. Le système de croix dominant était complété par un réseau de chemins et de sentiers secondaires.

Aujourd'hui, le réseau routier est plus dense et plus homogène.

La plupart des tracés s'appuient sur les tracés anciens mais on peut noter l'affirmation de certains chemins qui se sont élargis, comme l'actuel RD8 et le quasi-effacement d'autres.

## INFRASTRUCTURES (extrait de la carte IGN de Seurre au 1/25000)



## **L'ENVIRONNEMENT NATUREL**

- **RELIEF**

Les altitudes oscillent entre 199m au Nord et 222m au Sud.

Cette ligne de crête marquée par le commencement du bois de Champ Varin dessine une ligne d'horizon qui ne laisse pas soupçonner l'existence du grand étang neuf et des boisements au-delà, en contrebas.

- **GEOLOGIE**

La grande majorité du ban communal est composée de la formation supérieure de la Forêt de Cîteaux, en rive droite de la Saône.

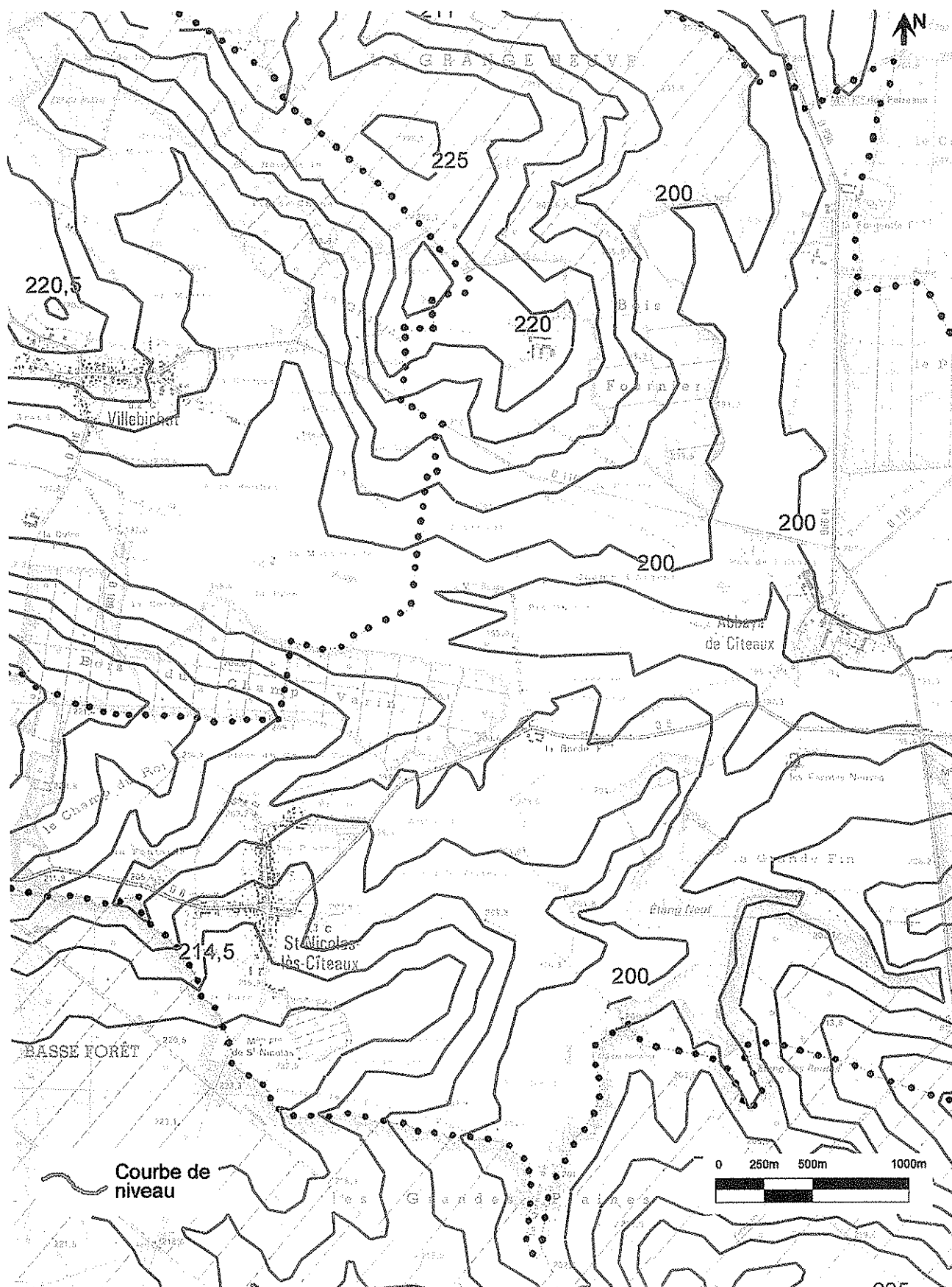
Il s'agit de la phase terminale de sédimentation des marnes bleues (ou marnes de Bresse) présentant un net enrichissement en matériel siliceux.

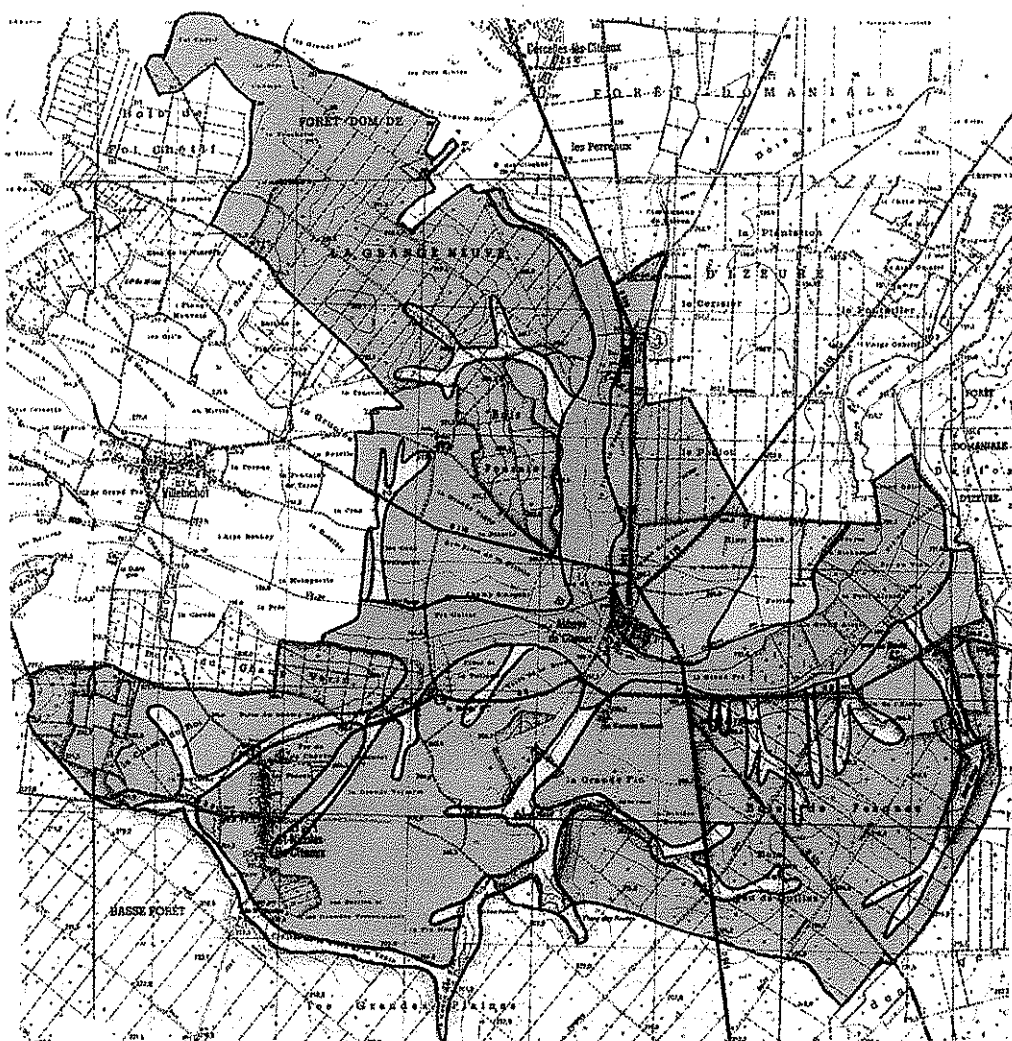
Au Nord-Est de l'Abbaye de Cîteaux, apparaît une formation fluvio-lacustre, la formation de Saint Cosme composé principalement de sables et argiles.

Les vallées sont occupées par des alluvions et plus précisément par des graviers exclusivement calcaires. La partie supérieure est constituée de marnes, de silts ou argiles calcaireuses.

Des colluvions occupent les fonds de vallons secs qui entaillent parfois plus profondément les formations meubles affleurantes.

# RELIEF (extrait de la carte IGN de Seurre au 1/25000)





**Formations alluviales et ensembles fluvio-lacustres de la Bresse**



Galets et graviers remaniés, sables argileux ou non, limons argileux et calcaires, argiles, localement tourbes

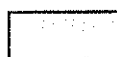
**Formation de St Cosmes :**



Ensemble fluvio-lacustre



Formation supérieure de la Forêt de Cîteaux



**Complexe colluvions-alluvions :** colluvions de fonds de vallon



## **HYDROLOGIE**

Le réseau hydrographique dessine les fonds de relief.

Au Nord de la commune, la Vouge coule d'Ouest en Est.

On trouve également des fossés dans lesquels coulent des ruisseaux intermittents.

Quatre grands étangs sont présents :

- l'étang des Fontaines
- l'étang Neuf
- l'étang Millot
- l'étang de Saule

L'étang qui était situé au Nord de l'abbaye de Cîteaux, visible sur la carte de 1782, a aujourd'hui disparu. Les étangs représentaient une part non négligeable du domaine de l'abbaye, permettant l'activité de la pêche.

## **HYDROGEOLOGIE**

La carte dressée par la DDAS distingue deux types de sol :

- des aquifères multicouches sablo-argileux considérés comme faiblement ou moyennement vulnérables aux pollutions ;

- des formations alluviales sans recouvrement argileux à la sensibilité très forte.

Leur zone correspond au lit de la Vouge.

## **BOISEMENTS ET ALIGNEMENTS**

Les limites forestières historiques entourant le village de Saint Nicolas les Cîteaux semblent avoir évolué.

La forêt qui encerclait le village s'est ouverte à l'Est mais l'effet de clairière ressenti persiste encore aujourd'hui.

Au Nord, le bois du Champ Varin est relié à l'Ouest à la basse forêt domaniale de Cîteaux qui poursuit une boucle jusqu'au Sud du village.

Au Sud Est se situe le Pâquier d'en Haut. Ce bosquet, déjà présent au XVIII<sup>ème</sup> siècle, rappelle le passé de ces bois exploités pour la chasse.

La forêt est principalement constituée de hêtres, charmes, chênes accompagnés de frênes, de robiniers et de quelques bouleaux. Dans les secteurs plus humides, on constate la présence de peupliers.

L'entrée Est du village est marquée par un alignement d'érables.

Les rues principales du village sont plantées de prunus.

Une des particularités qualitatives du village est la présence de plantations débordant sur le domaine public, comme des prolongements du jardin dans la rue.

L'étude "Cœur de Village" a relevé :

- des massifs d'iris
- de petits massifs mélangés
- des parterres de corbeilles d'argent
- des glycines

Certains arbres de qualité (le plus souvent des noyers pou des marronniers) situés dans le domaine privé ponctuent l'espace public.

## TERRITOIRE AGRICOLE

(extrait de l'étude "Opération Cœur de Village" TRIA Architectes/P.JACOTOT Paysagiste)

"Le plan ancien permet de distinguer les *Meixs*, parcelles cultivées directement associées à la maison et à ses abords immédiats, des *Places*, parcelles également cultivées mais plus éloignées de l'habitation.

Ces deux espaces "de transition" (depuis la maison vers les grandes cultures) étaient limités par un réseau de sentiers tracés dans la logique perpendiculaire du système en crois sur lequel est construit le village.

Aujourd'hui, les limites de ces espaces sont moins nettes.

Les Meixs anciens ont été, pour la plupart, redivisés (à l'avant, un jardin privé et à l'arrière, on peut trouver un potager, un verger, ou un terrain agricole).

Les Places ont gardé leur vocation agricole."

# **LA STRUCTURE PAYSAGERE ET URBAINE**

## **ANALYSE STRUCTURELLE**

L'abbaye de Cîteaux est à peu près au centre de la commune, d'où partent, en étoile, les principales routes RD116 et RD996.

Le village de Saint-Nicolas-les-Cîteaux se développe au centre d'une clairière même si le boisement, à l'Est, a aujourd'hui disparu, dégagant la ligne de crête.

Le plan historique permet de lire clairement les intentions d'origine, le développement des parcelles de culture se faisant le long de l'axe Nord/Sud du village où se sont implantées les constructions les plus anciennes.

Cette implantation s'est ensuite renforcée et prolongée selon l'axe Est/Ouest.

C'est ainsi que l'on a abouti à ce développement en croix parfaitement lisible à l'heure actuelle.

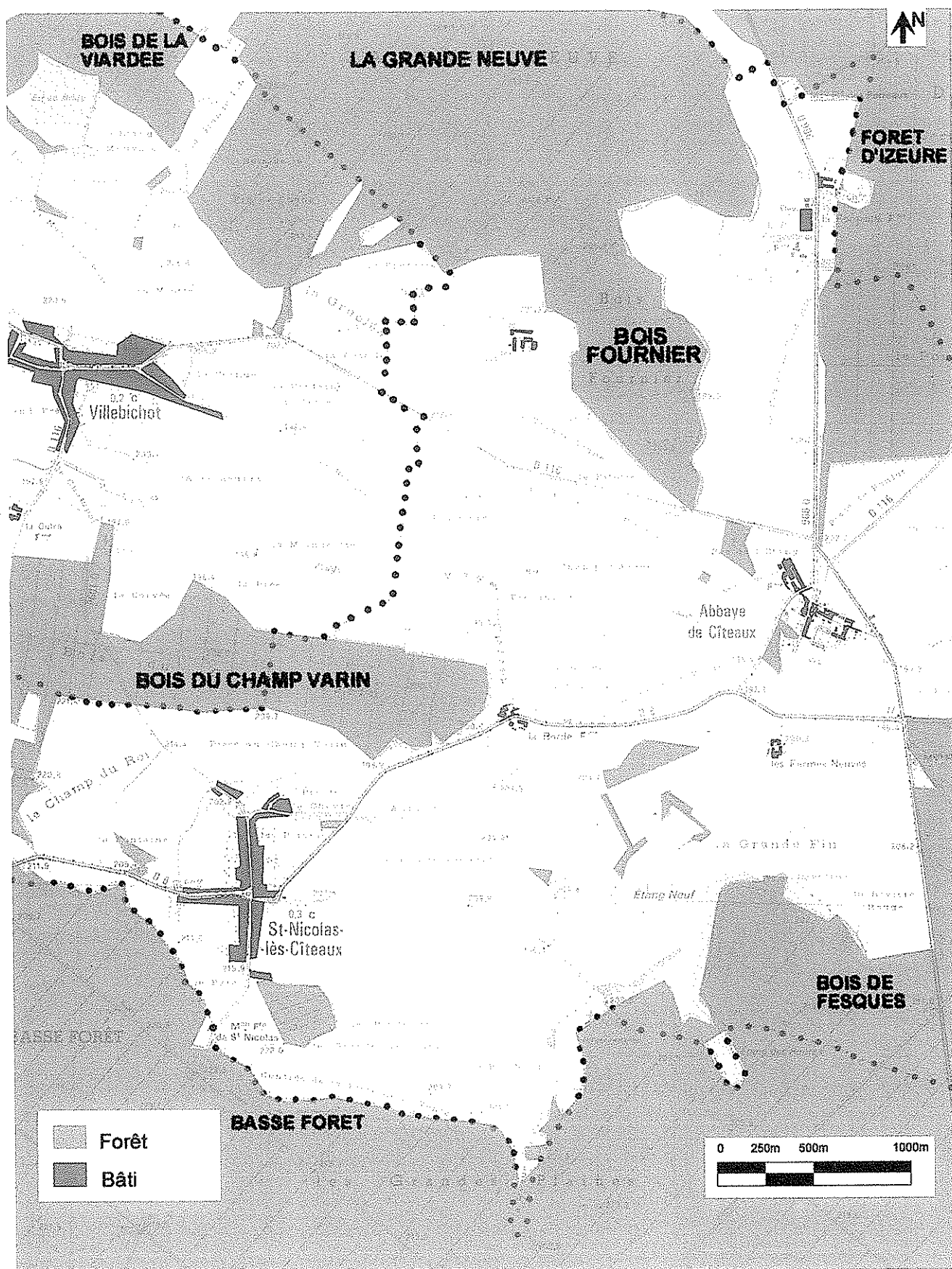
Aujourd'hui, en plus de cette organisation, se sont développés quelques ensembles qui échappent à la cohérence générale : zone artisanale, lotissement Sud.

L'axe Est/Ouest est la voirie principale de liaison du village avec l'extérieur. La circulation y est donc importante. Cependant, l'aspect "routier" est atténué par des aménagements paysagers.

L'axe Nord/Sud est l'axe historique du village.

Il apparaît comme une rue intérieure d'une bonne qualité paysagère et fonctionnelle.

Il n'est pas circulant, car les voies qui le prolongent ne conduisent vers aucun axe principal.



## **ANALYSE VISUELLE**

Les routes d'accès à Saint-Nicolas-les-Cîteaux, mis à part la RD8, traversent souvent sur plusieurs kilomètres les boisements encerclant le village.

Ceci crée un effet de contraste et de surprise en arrivant sur le village.

Lorsqu'on arrive de Nuits-Saint-Georges, Saint-Nicolas-les-Cîteaux apparaît dans une clairière.

Depuis la route de Seurre, le village apparaît en revanche, dans un paysage ouvert de cultures, d'aspect plus monotone.

On peut noter une diversité des typologies et des architectures implantées au village.

Cependant l'ensemble présente une certaine qualité et une unité, due à la rigueur et à la simplicité de la composition et à l'aménagement confortable des abords de la voirie.

Ainsi l'habitat se trouve le plus souvent à l'arrière d'un filtre boisé paysager.



alignement d'érables à l'entrée Nord/Est



vue sur l'abbaye depuis la D 8



L'arrivée depuis la forêt du Champ Varin présente une silhouette rectiligne du paysage.



RD 109c : L'arrivée depuis Villebichot offre la perspective sur le développement nord et ouest du village



Lotissement récent qui finit le village au sud.



Le paysage de plaine est ponctué par des bosquets



Bâti à l'entrée Nord



L'axe nord/sud est l'axe historique de la commune.



L'alignement de *Prunus Pisardii* structure l'espace de la voirie sur l'axe Nord/Sud



Perspective sur l'axe Est/Ouest



Le recul du bâti et les aménagements paysagers offrent une bonne qualité d'espace.



## **TPOLOGIE DU BÂTI**

On peut remarquer quatre types de bâtis :

-le bâti en recul est la typologie traditionnelle.

C'est l'habitat lié à l'activité agricole. Le corps de bâtiment principal est implanté parallèlement à sa voirie avec un recul générant une cour fonctionnelle à l'avant ; Cette typologie caractérise la très grande majorité du bâti de la commune.

-le bâti perpendiculaire permet de dégager une cour directement en rapport avec le jardin arrière et une orientation Est/Ouest des façades principales ; On rencontre ce type d'implantation le long de la RD8.

-Le bâti aligné est peu présent et se trouve surtout sur l'excroissance Nord Est, le long de la voirie étroite ;

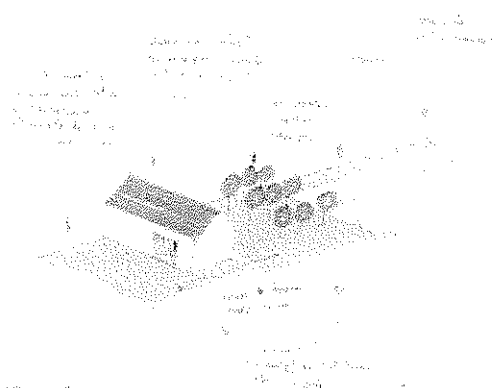
-le bâti isolé est au centre de la parcelle et ne permet pas une hiérarchisation des espaces. Il s'agit principalement des constructions contemporaines de toutes destinations, habitat comme activités.

## **LE PATRIMOINE**

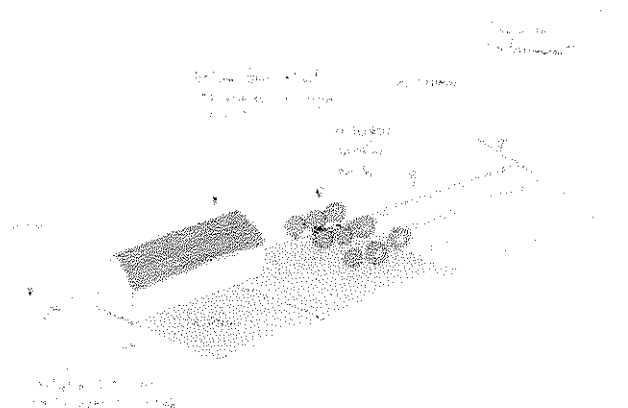
Des éléments de l'Abbaye de Cîteaux sont classés. Il s'agit des bâtiments subsistants de l'ancienne abbaye.

## TYPOLOGIE DU BÂTI

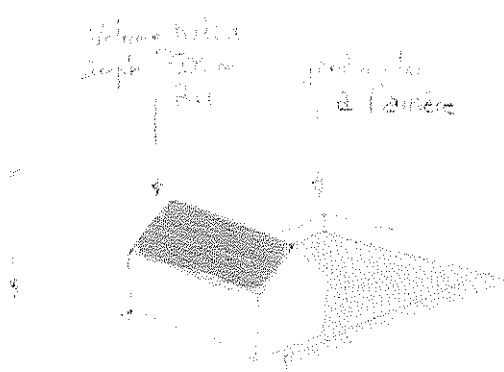
(extraits de l'étude "Opération Cœur de Village" TRIA Architectes/P. JACOTOT Paysagiste)



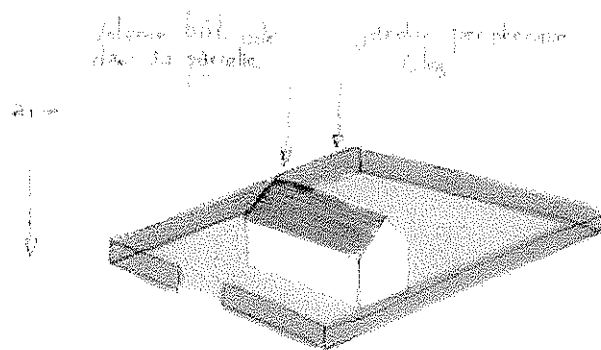
BÂTI EN REcul



BÂTI PERPENDICULAIRE



BÂTI ALIGNÉ



BÂTI ISOLÉ



Le bâti, en recul, laisse un espace vert à l'avant.



Certaines maisons anciennes sont à rénover.



Deuxième épaisseur de bâti à l'arrière.



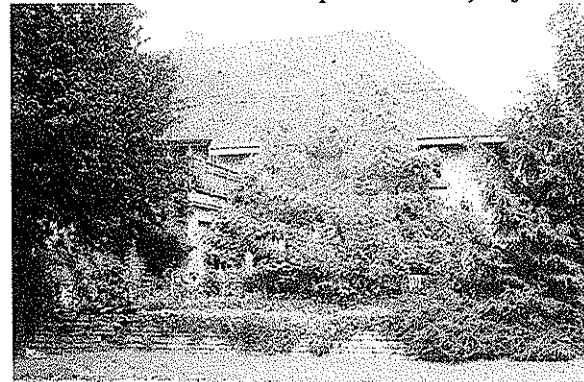
Typologie de bâti dégageant une cour sur l'avant.



Le bâti ancien est restauré parfois de façon judicieuse.



Construction sur taupinière, mal intégrée.

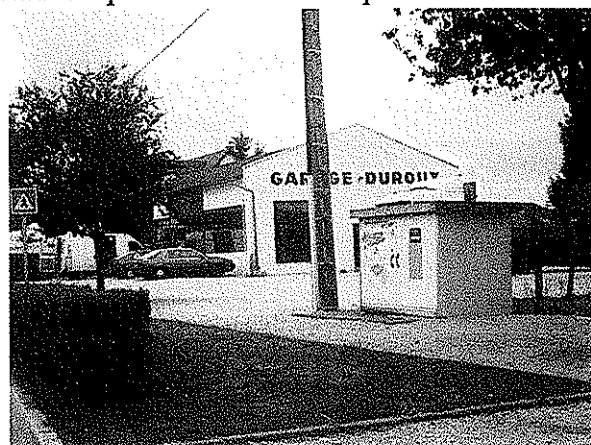
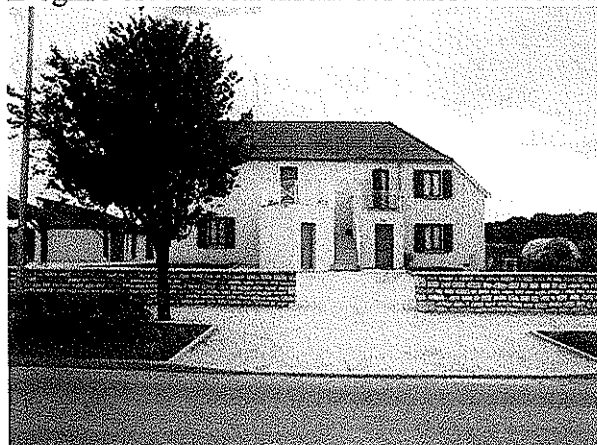


L'écran végétal permet une bonne intégration des maisons contemporaines.

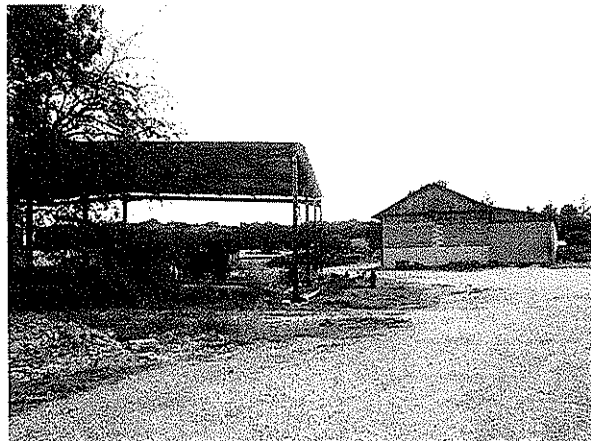




L'église est au croisement des axes. L'hôtel restaurant pourrait devenir un point multiservice.



La mairie de St Nicolas vient d'être reconstruite.



exploitation agricole



Bâti à usage agricole de l'abbaye de Cîteaux.



Les étangs

#### **4. LES RESEAUX DIVERS**

##### **LE RESEAU D'EAU POTABLE**

La commune de Saint-Nicolas-les-Cîteaux est membre du syndicat des eaux de Saulon-la-Chapelle.

La société fermière est la Compagnie Générale des Eaux.

##### **ASSAINISSEMENT**

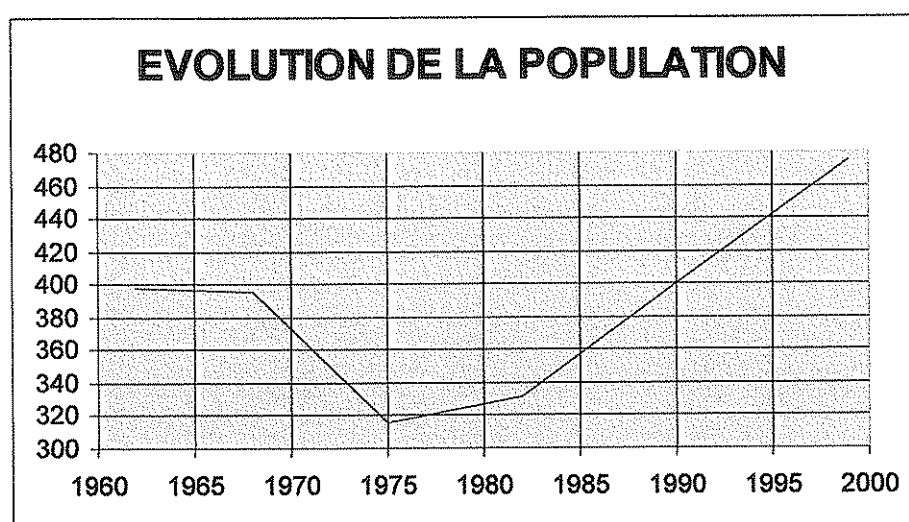
L'assainissement est individuel, la commune ne dispose pas de réseau collectif.

## II. LA DEMOGRAPHIE

### 1. LA POPULATION TOTALE

	1876	1968	1975	1982	1990	1999
Population Sans double compte	1636	396	316	331	400	475

Source : RGP- INSEE



L'accroissement de la population est constant depuis le seuil minimum de 1975 pour atteindre 475 habitants au recensement de 1999.

Depuis 1982, la population de la commune a crû de 43%, ce qui est tout à fait considérable.

Les phénomènes cumulatifs d'un solde migratoire et d'un solde naturel négatif qui entraînaient la population à la baisse se sont retournés et entraînent aujourd'hui une accélération de la croissance.

En même temps, la population cantonale progressait de 12,5%.

## **LES MENAGES**

	<b>1982</b>	<b>1990</b>	<b>1999</b>
Nombre de ménages	93	116	137
Tailles des ménages	2,9	3,03	3,05

Source : RGP- INSEE

La taille des ménages est en faible croissance constante de 192 à 1999, passant de 2,9 personnes à 3,05.

Elle est supérieure aux moyennes, nationale et cantonale en 1999, qui sont de 2,6 personnes par ménage.

	<b>1982</b>	<b>1990</b>	<b>1999</b>
1 personne	21	20	26
2 personnes	21	28	29
3 personnes	18	25	30
4 personnes	13	22	29
5 personnes	12	13	9
6 personnes et +	8	8	14

Source : RGP- INSEE

On peut également constater que le nombre des ménages de 4 personnes et plus est en croissance depuis 1982.

Cependant, on observe, comme ailleurs, une augmentation inexorable du nombre de ménages d'une à deux personnes

## **LA STRUCTURE PAR AGE DE LA POPULATION**

	<b>1982</b>	<b>1990</b>	<b>1999</b>
0-19 ans	91	128	172
20-39 ans	81	119	118
40-59 ans	70	79	114
60-74 ans	61	50	40
75 ou +	28	23	31

Source : RGP- INSEE

On peut remarquer que les moins de 40 ans représentent en 1999, plus de 60% de la population. Ce taux est en augmentation par rapport à 1982.

La moyenne cantonale est de 53%.

La population de Saint-Nicolas-les-Cîteaux est donc une population jeune, plus d'un tiers de la population ayant moins de 20 ans, et qui s'est rajeunie en 17 ans.

## **LA POPULATION ACTIVE**

	<b>1982</b>	<b>1990</b>	<b>1999</b>
Population active	143	186	212
Population ayant un emploi	136	177	203

Source : RGP- INSEE

Se rajeunissant, la population devient de plus en plus active.

Le taux de chômage a régressé entre 1982 et 1999, passant de 4,80% à 4,25%.

Il est faible puisque le canton connaît en 1999, le taux de chômage de 6,7% et très inférieur à la moyenne nationale.



### III. LE LOGEMENT

#### 1. LES STOCKS

##### La parc de logement

LE PARC DE LOGEMENT				
	1990		1999	
Résidences principales	116	89,2%	137	94,5%
Résidences secondaires	6	4,6%	3	2%
Logements vacants	8	6,2%	5	3,5%
TOTAL	130	100%	145	100%

Source : RGP- INSEE

Le parc a augmenté de 15 logements entre 1990 et 1999.

On peut noter que le nombre de logements vacants a diminué et est faible.

Il est inférieur à la moyenne cantonale qui était de 5,6% en 1999.

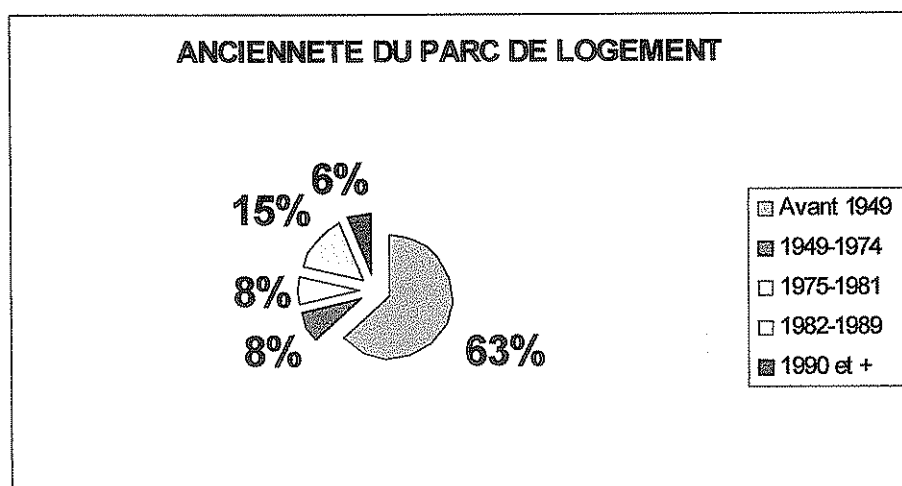
## Statuts d'occupation

STATUT D'OCCUPATION			
1999 (En pourcentage)	Propriétaire	Locataire	Logé gratuitement
COMMUNE	76	20	4

Source : RGP- INSEE 1999

Les trois quarts du parc de résidences principales sont occupés par des propriétaires.

Ce taux est supérieur à la moyenne cantonale (61%) ainsi qu'à celle (62%) des communes de même profil (200 à 499 habitants) du département.



source :RGP - INSEE 1999

Le parc de logement est relativement ancien puisque 63% a été construit avant 1949.

On constate, depuis 1982, une nette accélération de la construction, bien corrélé à l'évolution démographique.

## Taille des logements

TAILLE DES LOGEMENTS					
Nombre de pièces	1	2	3	4	5 ou plus
Nombre de logements	3	5	23	44	62

Source : RGP- INSEE 1999

Les grands logements sont majoritaires, 45% des logements comportent 5 pièces ou plus, contre 37,4% dans le canton et 28,5% dans le département.

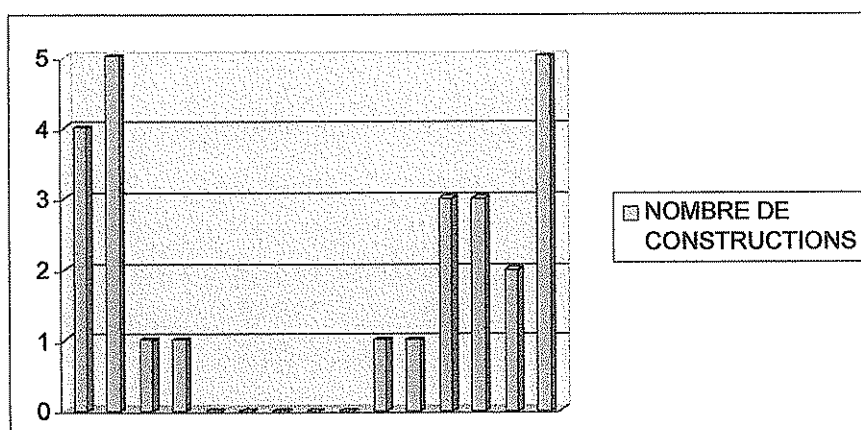
Les logements d'une ou deux pièces sont rares, 6% (11% dans le canton).

## LES FLUX

De 1987 à 2002, il a été réalisé dans la commune, 26 logements neufs, soit une moyenne de 1,7 logements par an.

On constate un rythme régulier (supérieur à 2 logements par an) à la fin des années 80 et au tournant des années 1990/2000, encadrant une période de quasi absence de construction.

Si Saint-Nicolas-les-Cîteaux représente 3,3% de la population du canton, la construction de logements neufs sur 15 ans représente 3,4% de la construction totale du canton, soit une part équivalente.



LOGEMENTS COMMENCES	TOTAL 1987-2001	MOYENNE ANNUELLE
❖ Commune de <u>SAINT-NICOLAS-LES-CÎTEAUX</u>	26	1,7
❖ Canton de <u>NUITS-SAINT-GEORGES</u>	771	51,4

Source : DRE/DDE Système SICLONE/SITADEL

## **IV. LES ACTIVITES**

### **1. LES COMMERCES**

Un hôtel-restaurent est situé sur l'axe Nord/Est et se trouve bien intégré au cœur de la commune à proximité de l'église.

La commune souhaiterait y mettre en place un point multiservices intégrant épicerie et activités de services.

### **L'AGRICULTURE**

Le recensement général agricole de 2000 recense 10 exploitations professionnelles (14 en 1998) employant l'équivalent de 32 actifs à plein-temps.

En 2002, on dénombre 7 exploitations ayant leur siège sur la commune.

Elles sont orientées vers la cultures (1055 hectares), mais possèdent également une activité d'élevage (365 bovins recensés) qui induit 317 hectares de prairie.

### **LES AUTRES ACTIVITES**

Dans la zone artisanale, au Nord du village, sont implantées une entreprise de travaux publics et une scierie. Elles représente, chacune, vingt emplois. Leur implantation permet de limiter l'impact de nuisances éventuelles sur les habitations.

Une entreprise de maçonnerie, représentant vingt emplois, et un transporteur sont implantés sur l'axe Est/Ouest.

Le total des emplois est d'environ 110.

## V. LES EQUIPEMENTS

---

La mairie vient d'être construite et jouxte la salle polyvalente.

Un centre de secours se trouve à proximité.

L'école est gérée dans le cadre d'un regroupement pédagogique intercommunal avec Villebichot dont sont issus 30% du total des élèves.

A l'heure actuelle, on compte 3 classes maternelles et 5 primaires (environ 100 élèves), dont 2 maternelles et 2 primaires à St-Nicolas.

On peut aussi noter un terrain de sport, un terrain de jeux et une bibliothèque.

**CHAPITRE 2**

**CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET**

**D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

---

# **I. LES BESOINS**

---

## **1. ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT**

Depuis une dizaine d'années, le rythme moyen de construction s'élève à 1,7 logement par an. Les élus jugent que ce rythme correspond à la capacité d'intégration des nouveaux habitants.

Ils souhaitent donc maintenir ce rythme de construction afin de permettre, également, le bon fonctionnement des équipements.

## **DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**

L'activité économique n°1 est l'agriculture qui compte de nombreuses exploitations en activités.

Leur évolution à moyen terme n'est pas connue, mais il faut préserver leur potentiel de développement.

Les besoins des artisans sont nombreux en milieu rural, mais l'offre de terrain permettant une installation est faible.

La commune a déjà mis en œuvre un embryon de zone d'activités qui accueille, en 2004, deux établissements.

Il s'agit de la seule offre positionnée sur ce créneau dans l'environnement concurrentiel ainsi que l'atteste les demandes reçues en mairie.



## **ÉQUIPEMENT**

La commune dispose d'équipements scolaires suffisants pour accueillir un accroissement de la population à moyen terme. Par ailleurs, la mairie et la salle polyvalente sont neuves.

En revanche, sur le long terme, des besoins complémentaires peuvent se faire jour si la croissance démographique se poursuit régulièrement.

L'Abbaye de Cîteaux, ainsi que ses dépendances doivent pouvoir évoluer. Il importe de préserver le potentiel de développement foncier.

Les autres équipements d'infrastructures devront être réalisés au fur et à mesure du développement de l'urbanisation.

## **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Les besoins de protection sont clairement identifiés. Ils concernent :

- la zone inondable de la Vouge,
- l'amélioration visuelle de l'approche du village,
- la délimitation des éléments remarquables au titre de la Loi Paysage,
- la préservation et la référence à l'organisation traditionnelle de l'urbanisation de Saint-Nicolas-les-Cîteaux avec ses voies larges, dotées d'une grande bande engazonnée de part et d'autre de la bande de roulement.

## II. LES OBJECTIFS

---

Les objectifs de la commune s'articulent autour de trois grands thèmes :

### **□ Un développement très mesuré et maîtrisé**

La municipalité souhaite assurer ainsi un certain dynamisme démographique, sans toutefois céder à un développement débridé.

Ainsi, il s'agit, d'une part, de délimiter des zones urbanisables à court terme, correspondant au rythme de construction acceptable et d'autre part, de choisir les zones de développement futur tout en se donnant le temps de la réflexion sur leur maîtrise, leur organisation et leur rythme de commercialisation.

### **□ Le renforcement de l'identité du village**

L'étude " Cœur de Village " a mis en exergue les caractères qui fondent l'identité de l'urbanisme de Saint-Nicolas-les-Cîteaux.

Ces éléments ont été repris dans le diagnostic.

Les élus souhaitent préserver les éléments existants et retrouver leur structure dans les extensions récentes.

### **□ La préservation de la qualité environnementale des espaces naturels**

La municipalité a pour objectif de concilier développement urbain, prise en compte des zones humides et préservation du site ainsi que des richesses écologiques et paysagères (abords des étangs, espaces boisés...).

En effet, le village est situé dans un écrin forestier. Il importe de préserver l'équilibre en urbanisation, zone agricole et espace forestier.

Les éléments spécifiques de richesse paysagère ou écologique (ZNIEFF) sont pris en compte par les outils réglementaires.

**Les besoins et objectifs développés ci-dessus expliquent les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement et ce, dans le respect des principes du développement durable édictés dans l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme (cf. chap. III).**

***Avant de poursuivre la lecture du rapport de présentation, il convient de prendre connaissance du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, pièce centrale du Plan Local d'Urbanisme***

### III. COMPATIBILITÉ DU P.A.D.D. AVEC LES PRINCIPES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les objectifs et les orientations du P.L.U. exposés ci-dessus, répondent aux principes du développement durable.

Les choix retenus par les élus s'appuient sur l'état initial du site et tiennent compte des besoins qui en découlent.

Par ailleurs, ces choix ont été opérés dans le respect des prescriptions de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, qui fixe trois grands objectifs que tout projet d'urbanisme et de développement doit intégrer.

Il s'agit d'objectifs d'ÉQUILIBRE, de DIVERSITÉ et MIXITÉ et de PROTECTION :

#### 1. Objectif d'ÉQUILIBRE :

- **entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et développement de l'espace rural** : l'accueil de populations nouvelles se fera d'une part, par la création de nouveaux logements à l'intérieur du périmètre urbain étendu, et d'autre part, par la création de zones d'extension. La localisation de ces secteurs s'est faite en tenant compte de différents critères (impact paysager, insertion urbaine, desserte et accès, servitudes, etc.);
- **et la préservation des espaces agricoles et forestiers et la protection des espaces naturels et paysagers** : les espaces réservés à l'agriculture feront l'objet d'une protection spécifique. Les massifs boisés, les zones de richesses écologiques sont individualisées sur le plan de zonage et accompagnées d'une réglementation garantissant leur préservation.  
L'évolution du bâti patrimonial d'origine agricole est autorisée, sans favoriser un dérapage du mitage des zones agricoles par le bâti résidentiel.

## **2. Objectif de DIVERSITÉ et de MIXITÉ SOCIALE :**

A Saint-Nicolas-les-Cîteaux, la **mixité sociale** est présente au travers de la propriété familiale qui permet à des personnes disposant de faibles ressources (personnes âgées disposant d'une retraite réduite, famille modeste...) de se loger.

En ce qui concerne les équipements scolaires, les installations actuelles répondent aux besoins. Le niveau d'équipement pourra être amélioré à moyen terme, grâce à la réserve prévue à cet effet.

Quant aux activités économiques, la commune met en œuvre une petite zone d'activités.

## **3. Objectif de PROTECTION :**

Le projet de Saint-Nicolas-les-Cîteaux respecte le principe d'utilisation économe de l'espace.

La localisation des zones d'extension future permet "d'étoffer" la structure urbaine existante et d'éviter pratiquement toute extension linéaire.

Le principal secteur correspond à une zone potentielle repérée au cours de l'étude "Cœur de Village".

Le second secteur constitue une courte extension de l'urbanisation le long de la RD8.

Figure également la pérennisation des principes d'urbanisation du village :

- parcelle rectangulaire avec bâti proche de la voie et pas de construction principale en seconde ligne;
- implantation variée du bâti, alignement ou pas, sur limite séparative ou non, ..., mais toujours de façon orthogonale par rapport aux voies;
- espace public large, planté sur environ 50% de sa largeur.

Le temps de réflexion pour une meilleure programmation des opérations futures est donné par un classement AU strict (2AU), non urbanisable à court terme.

Le zonage et le règlement visent à assurer la prévention des risques naturels et des nuisances : ainsi, des espaces non bâtis des bords de la Vouge seront protégés de toute nouvelle urbanisation.

La sauvegarde des milieux sensibles et remarquables, naturels ou urbains sera garantie à travers le zonage et/ou le règlement : délimitation précise des constructions situées hors du village avec le souci de préserver le bâti patrimonial en permettant son évolution, sans miter le paysage, et réglementation stricte du droit des sols des milieux naturels.

## **IV. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION**

### **1. HABITAT**

#### **☐ Réceptivité des espaces dans le tissu urbain existant**

La réceptivité diffuse dans la partie déjà urbanisée du village est très limitée. Vu la faiblesse des marges foncières sur le territoire de la commune, le nombre de logements vacants s'est nettement résorbé au cours des années 90.

Par ailleurs, il existe quelques anciennes propriétés patrimoniales qui pourraient être réhabilitées. Ce potentiel reste toutefois difficilement quantifiable. L'entretien et la mutation de ces anciennes propriétés apparaissent comme un enjeu majeur pour la préservation du tissu bâti.

#### **☐ Réceptivité des espaces dans les extensions**

Les extensions de l'urbanisation résidentielle représentent un potentiel d'environ 50 logements, dont une quarantaine est réservée à long terme.

La municipalité a pour perspective un rythme de construction de 1 à 2 logements par an. A ce rythme, l'offre potentielle dégagée à court terme représente 7 années de développement.

La programmation sur le long terme offre un potentiel d'environ 25 années de développement. Il conviendra de la gérer au mieux, et selon la capacité des équipements de la commune.

## **POPULATION**

La progression du nombre d'habitants a été régulière entre 1982 et 1999. Elle est liée à des créations de logement en diffus.

La conjonction de ces éléments, le potentiel en zone urbanisable, puis l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs d'extension laisse penser que la population communale devrait connaître une évolution positive sur le long terme.

On a vu ci-dessus que le nombre de nouveaux logements potentiels sur le ban communal atteint 50 logements.

Sur la base moyenne actuelle de 3 personnes par ménage, ce potentiel correspond sur le long terme à une augmentation d'environ 150 personnes, portant ainsi la population de Saint-Nicolas-les-Cîteaux - à l'horizon 2030 - à environ 600 personnes (sans compter la mutation ou la transformation des bâtiments existants).

Il ne s'agit toutefois que d'une hypothèse qui ne peut prévoir des événements qui pourraient fortement influencer les arrivées et départs de population.

## **ACTIVITÉS**

La zone artisanale est étendue dans la profondeur, elle permet environ 6 à 8 parcelles, soit 5 à 10 ans de commercialisation.

Cette offre viabilisée en milieu rural est quasiment unique dans le secteur. Elle dispose donc d'un potentiel de clientèle assez important au regard de la surface totale planifiée.



## **CADRE DE VIE ET ÉQUIPEMENTS**

Le maintien d'un cadre de vie de qualité sera assuré par la protection de l'organisation bâtie ainsi que par le maintien d'espaces verts et arborés le long des voies principales.

Afin d'intégrer au paysage villageois certaines extensions récentes de l'urbanisation (rue de l'Étang, faubourg de Cîteaux, zone artisanale), des plantations devront être réalisées, soit sous forme de haies, soit sous forme de bosquets d'arbres à haute tige.

La municipalité s'est donnée les moyens d'améliorer le niveau d'équipement

Les réseaux suivront le développement de l'urbanisation afin de raccorder l'ensemble des constructions nouvelles.

## **ESPACES NATURELS ET AGRICOLES**

Les exploitations agricoles doivent pouvoir développer leurs installations.

L'abbaye de Cîteaux est amenée à développer l'hébergement. Le bâti existant et les extensions modérées autour de celui-ci (ferme de Saule notamment) permettent de répondre à ces besoins.

Le patrimoine agricole et naturel fait l'objet d'une délimitation et réglementation précises.

La protection des espaces boisés sera assurée par un classement en zone naturelle N.

---

## **CHAPITRE 3**

### **LES DISPOSITIONS DU P.L.U.**

---

# I. CARACTERES GENERAUX DES ZONES

Le P.L.U. divise le territoire en autant de zones qu'il y a d'espaces différents par leurs formes ou leurs vocations. A chacune de ces zones correspond un règlement qui définit avec précision les occupations et utilisations du sol qui y sont admises ainsi que les conditions de leur réalisation. Le cas échéant, ces zones sont subdivisées en secteurs de zone qui permettent de mettre en exergue certaines spécificités des règles d'urbanisme de tel ou tel lieu.

Le P.L.U. comporte 4 grandes catégories de zones : les zones naturelles et forestières (zones N), les zones agricoles (zones A), les zones urbaines (UA, UX) et les zones à urbaniser (1AUE, 2AU).

## 1. La zone naturelle N

Elle porte sur des milieux qu'il convient de protéger principalement en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- ou de leur caractère d'espace naturel.

Elle comporte un petit nombre d'espaces bâtis non agricoles, situés de façon dispersée dans le ban communal.

La zone N proprement dite couvre le périmètre inondable de la Vouge, les bois et forêts, ainsi que les autres périmètres classés en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) qui incluent notamment les étangs.

Deux maisons forestières sont incluses dans cette zone.

Le règlement, très protecteur, n'autorise que la réalisation d'infrastructures ou l'exploitation des richesses forestières.

La superficie totale de la zone N s'élève à environ 1 677 hectares, soit 58% du ban communal.

L'abbaye de Cîteaux et ses dépendances, ainsi que la ferme de Saule font l'objet d'un secteur Na.

Le règlement autorise uniquement les extensions des constructions existantes ainsi que l'ensemble des constructions nécessaires au fonctionnement de l'abbaye de Cîteaux.

Il régit l'aspect du bâti de façon souple, à l'exception de l'article 11 qui prévoit une protection des éléments patrimoniaux (portes charretières, murs en pierre et autres éléments de constructions en pierre), la recherche des couleurs de la pierre ou des enduits traditionnels pour les constructions nouvelles ainsi que des toits essentiellement couleur tuile en terre cuite.

Il limite la hauteur des bâtiments nouveaux à 10 mètres, sauf pour ceux ayant des fonctions agricoles limités à 15 mètres au faîtage.

En revanche le C.O.S. est fixé à 0,50.

Sa surface est de 32 hectares, dont 30 pour l'abbaye de Cîteaux, incluant les bâtiments conventuels comme les constructions agricoles, et 2 à l'ancienne ferme de Saule (non exploitée). Celle-ci fait l'objet d'un développement de l'hébergement liés à l'abbaye. Ses bâtiments sont donc liés aux évolutions de l'abbaye, c'est pourquoi il a été décidé de lui attribuer le même zonage.

La zone N comporte également un secteur Nb. Il s'agit d'un secteur naturel non protégé, déjà urbanisé correspondant à du bâti non agricole, dispersé.

Cet état de fait doit donc être limité à l'existant, afin de ne pas multiplier les constructions mal desservies par les équipements.

Les capacités résiduelles des constructions en Nb sont limitées puisque le secteur ne représente que 0,8 hectare, que la hauteur des bâtiments nouveaux est limitée à 8 mètres et qu'il est fixé un C.O.S. de 0,8.

En effet, le zonage a défini de façon étroite le périmètre concerné autour des constructions concernées; sur une surface faible, la densité de bâti peut donc être relativement importante.

## **La zone agricole A**

Cette zone correspond à l'ensemble des terres agricoles, à l'exception de certaines qui sont incluses en N. Elle a pour finalité première, la préservation de la richesse agricole du territoire communal.

Elle autorise l'implantation de l'ensemble des constructions et installations à vocations agricoles ainsi que l'habitation de l'exploitant.

Les constructions autorisées dans cette zone devront respecter des règles d'intégration au paysage.

Pour les constructions à usage d'habitation, les mêmes prescriptions d'orientation du faîtage des toitures, de couleurs, d'aspect des matériaux et de préservation des éléments en pierre, que celles de la zone UA sont établies, dans un souci de cohérence avec les autres zones constructibles.

La hauteur maximum est fixée à 15 mètres au faîtage, des équipements techniques pouvant cependant excéder ponctuellement cette hauteur.

Pour les autres constructions, hangars, bâtiments de stabulation ou autres, l'attention est portée sur l'intégration par la couleur et l'aspect des matériaux qui doivent, soit se fondre dans les couleurs traditionnelles du village, soit présenter l'aspect du bois.

Enfin, un certain nombre de bâtiments inclus en zones A font l'objet d'un repérage au plan de zonage.

Il s'agit de constructions à caractère patrimonial incluses dans un ensemble de bâtiments à vocation agricole.

Comme l'autorise l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, il importe de préserver l'avenir de ces bâtiments en autorisant leur éventuel changement d'usage.

Ces constructions, repérables sur les plans de zonage, concernent la ferme de la Borde, la ferme de la Forgeotte, la ferme de la Loge, la ferme de la Vacherie et les Fermes Neuves.

La surface de la zone A est d'environ 1 152 hectares ce qui représente 40 % de la superficie totale du ban communal.

## **Les zones à urbaniser à court et moyen terme**

Les zones AU sont des zones en mutation. Elles sont, au moment de leur classement, encore naturelles, peu ou insuffisamment équipées (voirie, assainissement,...), mais sont destinées à recevoir les extensions urbaines de la commune. Il s'agit ainsi d'un classement provisoire; les espaces concernés étant voués à être urbanisés à plus ou moins long terme.

Elles doivent être dimensionnées pour répondre aux besoins futurs de la commune en matière de logements, d'équipements et d'activités tout en garantissant le respect de l'équilibre nécessaire entre impératif de protection et d'aménagement en application de l'article L.110 du Code de l'Urbanisme.

Leurs programmes et leurs formes urbaines sont définis; le règlement a fixé les conditions de leur urbanisation.

Leur aménagement pourra être réalisé par phase et à condition que chaque phase soit compatible avec celui de la totalité de la zone.

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés dans le respect des textes en vigueur, avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

### **Zone 1AUE**

Il s'agit de zones destinées à l'urbanisation à court ou moyen terme, pour des besoins de constructions à usage principal d'équipement ouvert au public.

Elle prolonge le pôle d'équipement classé en zone UA, où figure la mairie, la salle polyvalente et le bâtiment des pompiers.

Cette zone doit permettre une extension rationnelle des équipements dans une perspective de croissance raisonnable de la population et par conséquent des besoins en matière de service et d'équipements.

Afin d'affirmer clairement sa volonté, la commune a établi un emplacement réservé sur l'ensemble de la zone 1AUE.

La superficie totale de la zone 1AUE est de 0,6 hectare.

## **Les zones à urbaniser à long terme (2AU)**

Il s'agit de zones naturelles destinées à l'urbanisation à long terme.

Elles ne peuvent être urbanisées que dans le cadre d'une modification, d'une révision simplifiée ou d'une révision générale du présent plan.

Seules quelques occupations et utilisations du sol (relatives aux réseaux publics) y sont admises dans l'immédiat.

Le classement en zone 2AU plutôt qu'en zone 1AU permet à la commune de maîtriser le rythme d'urbanisation des zones d'extension. En effet, contrairement à la zone 1AU, la zone 2AU est inconstructible dans l'immédiat.

Elle constitue une sorte de "potentiel foncier" et sera urbanisée au moment opportun c'est à dire lorsque la disponibilité existante en zone UA aura disparu.

Deux zones ont été dégagées, au Nord-Est, au lieu-dit La Petite Verrerie d'une superficie de 1,4 hectares et au Nord-Ouest au lieu-dit Les Places Ouest d'une superficie de 7,4 hectares.

Elles sont contiguës à la zone UA et constituent leur prolongement logique à l'horizon de 10 ou 20 ans, tant de façon quantitative, que d'un point de vue d'urbanisme.

En effet, elles ont été implantées afin de pouvoir respecter les principes d'organisation orthogonale des voiries support d'urbanisation et de voirie traversante (pas de cul-de-sac).

La zone Nord-Est devra s'urbaniser à partir de la route de Cîteaux, déplaçant légèrement l'entrée du village et nécessitant alors un traitement des espaces publics signalant cet état de fait.

Toutefois, sa desserte devra s'effectuer après les aménagements déjà réalisés en entrée d'agglomération sur la RD8.

La zone Nord-Ouest, quant à elle, permettra de tracer au moins une voie parallèle à la rue de la Fontaine dont la sortie vers le Sud est assurée par un emplacement réservé (ER n°2) et vers le Nord par la continuité du zonage 2AU jusqu'à la rue de la Fontaine, sur un terrain non-bâti.

L'objectif de la commune est d'ouvrir à l'urbanisation la zone Nord-Est avant la zone Nord-Ouest.

La superficie totale des zones 2AU s'élève à 8,8 hectares.

## **Les zones urbaines**

Il s'agit d'espaces déjà urbanisés et suffisamment équipés (viabilité, capacité des équipements, sécurité,...) pour être directement constructibles, ou encore qu'il est prévu d'équiper.

### **la Zone UA**

Elle correspond au village de Saint-Nicolas-les-Cîteaux et à quelques extensions en continuité immédiate avec des terrains viabilisés.

Cette zone présente une petite dizaine de parcelles potentiellement urbanisables.

Afin de permettre le maintien de la mixité fonctionnelle, le règlement autorise la plupart des types de construction et d'activités, à condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat.

En revanche, l'implantation de nouvelles exploitations agricoles n'est pas permise.

Les règles de hauteur (10 mètres maximum au faîtage) et d'aspect extérieur des constructions se calquent sur le bâti existant afin de limiter la possibilité de mutation des formes bâties.

Afin d'assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant, qui présente des bâtiments implantés aussi bien à l'alignement qu'avec des reculs divers, voire des orientations de faîtage différentes sur une même unité foncière, celles-ci devront respecter quelques caractéristiques de l'identité communale.

Ainsi, par rapport à la voirie et à l'emprise publique, les constructions peuvent s'implanter de différentes manières (à l'alignement ou en retrait), à condition d'assurer un effet de continuité visuelle.

Toutefois, afin d'éviter les effets de recul trop important, une bande d'implantation obligatoire des constructions principales a été définie et représentée au plan de zonage concerné.

Les constructions principales nouvelles, ou les extensions de constructions existantes devront s'implanter dans cette bande.

Au-delà, seules les annexes, garages, piscines pourront être réalisées.

Lorsqu'une unité foncière est entièrement couverte par la trame d'implantation obligatoire, cela signifie que la localisation de la construction principale sur cette parcelle n'est soumise qu'aux autres règles du P.L.U. .



L'orientation des volumes principaux s'effectuera de façon orthogonale par rapport aux limites séparatives et les matériaux utilisés présenteront l'aspect de la terre cuite vieillie nuancée.

L'article 11 prévoit également une protection des éléments patrimoniaux (portes charretières, murs en pierre et autres éléments de constructions en pierre), la recherche des couleurs de la pierre ou des enduits traditionnels, la réalisation de murs en harmonie avec l'existant et la construction nouvelle.

En outre, les constructions annexes diverses ne devront pas présenter un aspect métallique pour être discrètes.

Il est également exigé que les éléments techniques de tous ordres (coffrets, boîtes à lettres) soient intégrés dans une partie maçonnée, afin d'éviter les objets isolés.

Un minimum de deux places de stationnement par logement est exigé.

Afin de maintenir la diversité végétale des haies et arbres, très présents dans le village, comme l'a signalée l'étude "Cœur de Village", une liste incitative d'essence bien adaptée au territoire est présentée.

Ces végétaux correspondent aux essences champêtres locales. Il reste possible d'y adjoindre des essences décoratives.

La superficie totale de la zone UA est de 28,8 hectares.

## **la Zone UX**

Il s'agit d'une zone destinée principalement à des constructions et installations à usage d'activités.

Son implantation au Nord du village, avec un accès à la RD109c assure la discrétion de son implantation, d'autant qu'elle s'étend en profondeur vers le Sud.

Elle inclut plusieurs entreprises déjà existantes en façade de la RD et prévoit ses extensions vers le Sud.

Les accès des parcelles situées le long de la RD109c s'effectueront uniquement par des accès existants.

L'objectif est d'éviter à la fois un linéaire trop important de bâtiments d'aspect médiocre ou encore un effet "couloir" avec les activités de part et d'autre de la voie. Ces deux hypothèses rendant très complexe la minimisation de l'impact de ces bâtiments dans le paysage.

Afin de ne pas gâcher le foncier, le règlement autorise une occupation assez dense du site, sous réserve de la localisation du stationnement sur l'unité foncière.

Il limite au maximum (habitation de gardien incluse dans le bâtiment d'activités) le risque de développement de l'habitat sur ces terrains.

Des prescriptions qualitatives figurent à l'article 11 du règlement, elles concernent principalement les couleurs qui devront, visuellement, se rapprocher de ceux utilisés dans le village.

Il est également exigé de dissimuler les dépôts et autres visibles depuis la zone d'habitat.

La surface de la zone UX est d'environ 5,2 hectares dont environ un tiers constitue une extension.

## II. LA COHERENCE DU ZONAGE AVEC LES OBJECTIFS D'URBANISME

---

Le zonage correspond à la prise en compte des spécificités du tissu communal telles qu'elles ont été analysées en première partie, et des objectifs de la commune.

La localisation des zones d'extension tant à vocation d'habitat qu'à vocation d'activité est programmée sur les espaces les plus favorables décrits dans l'analyse.

L'espace non bâti a, en outre, préservé le potentiel d'évolution des exploitations agricoles.

### III. LE PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT

---

Le P.L.U. prévoit trois emplacements réservés au profit de la commune.

- L'E.R. n°1 correspond au parcours d'une conduite à créer pour l'évacuation des eaux de ruissellement des extensions de la zone UA prévues dans ce secteur.
- L'E.R. n°2 est destiné à la création d'un accès à la zone 2AU depuis la route de Nuits.
- L'E.R. n°3, qui couvre l'ensemble de la zone 1AUE, est destiné à recevoir des équipements publics futurs.

Il réserve également deux emplacements au profit du Conseil Général pour l'élargissement de l'espace public de la RD8 hors agglomération à 16 mètres (E.R. n°4) et de la RD996 à 25 mètres (E.R. n°5).

## **CHAPITRE 4**

### **RESPECT DES PRESCRIPTIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL**

---

# **I. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE**

---

## **Servitude de passage pour l'exécution de travaux, l'exploitation et l'entretien d'ouvrages(A4)**

Elle concerne les terrains limitrophes de la Vouge.

## **Servitudes de protection d'un monument historique (AC1)**

Les bâtiments subsistants de l'ancienne abbaye de Cîteaux comprenant la communauté, le définitoire, la bibliothèque avec le bâtiment en prolongement, ont été classés Monuments Historiques le 28 décembre 1978.

Le P.L.U. autorise les divers développements des activités de l'abbaye. Ceux-ci seront concernés par la servitude, au même titre que les constructions plus récentes

## **Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques(I3)**

Câbles 436 Sainte-Croix – Dijon

## **Servitudes aéronautiques de dégagement (T5)**

Une servitude de dégagement de l'aérodrome de Dijon-Longvic, références PS 72b, index A1 approuvé par décret ministériel du 8 mars 1977 affecte le territoire communal.

## **Circulation Aérienne (T7)**

Une servitude aéronautique à l'extérieur de la zone de dégagement de l'aérodrome de Dijon-Longvic affecte tout le territoire communal.

## **II. AUTRES INFORMATIONS**

### **Zone Inondable**

La commune est concernée par des risques d'inondation de la Vouge. L'emprise de la zone inondable figurant à l'atlas des zones inondables a été classée en zone N au P.L.U., protégeant ces terrains de toute construction.

### **Marges de recul**

Le Conseil Général demande que soient respectées, pour des raisons de sécurité, des marges de recul de 16 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 8 et de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD996, hors agglomération.

Ces reculs n'affectent aucune des zones constructibles du P.L.U. .

### **Aménagements de sécurité**

Le Conseil Général demande que les arrêts de bus situés dits de "La Forgeotte" dans le sens Dijon-Seurre sur la RD996 et "La Borde" dans le sens St-Nicolas-les-Cîteaux-Abbaye de Cîteaux fassent l'objet d'aménagements de sécurité.

Ces aménagements sont possibles à l'intérieur des emplacements réservés pour l'extension de l'emprise publique des voies concernées.

### **Entrée de Ville**

La commune est concernée par l'application de l'article L.111-1-4 qui vise à limiter l'urbanisation le long des axes importants.

Cette limitation s'applique à la RD996.

Aucun projet d'urbanisation n'est prévu aux abords de la RD996.

## **Zones Naturelles d'Intérêts Écologique, Faunistique et Floristique**

Les bois des Grandes et Petites Plaines et les étangs Millot et de Saule, sont classés en ZNIEFF de type 2.

Les étangs Millot et de Saule, sont classés en ZNIEFF de type 1.

Ces périmètres sont classés N, à l'exception d'une enclave classée A au Nord du Vieil Étang.

### **Forêt**

La forêt domaniale de Cîteaux est soumise au régime forestier.



---

## **CHAPITRE 5**

### **INCIDENCES DU P.L.U.**

---

## I. LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

Le bilan de l'affectation des surfaces fait apparaître la répartition suivante pour une surface communale de : **2 872 hectares :**

**zones urbanisées (UA et UX)** 34 hectares ;

**zones d'urbanisation future (1AUE et 2AU)** 9,4 hectares ;

**zone agricole (A)** 1 151,8 hectares ;

**zone naturelle (N)** 1 676,8 hectares ;

dont **secteur naturel bâti Na :** 32 hectares ;

**secteur naturel bâti Nb :** 0,8 hectare.

## **Sur l'environnement bâti**

Sur le court terme, P.L.U. aura comme principale incidence, la pérennisation du tissu bâti traditionnel et un accroissement très modéré de la construction. En effet, le règlement de la zone urbaine reçoit un certain nombre de caractères communs :

- la recherche d'un alignement des constructions selon le mode traditionnel et le refus de l'urbanisation en deuxième rideau,
- la référence, aussi précise qu'il est raisonnable, à des éléments constitutifs de l'identité du bâti :
  - couleurs,
  - position des faîtages par rapport aux voies,
  - implantation des constructions par rapport aux voies dans un souci de continuité urbaine,

Ceci correspond au souhait de la commune de privilégier la valeur patrimoniale du bâti, et d'éviter que des constructions de style indifférencié ne viennent effacer la qualité du village.

L'implantation de la zone d'accueil des activités nouvelles s'effectue en profondeur par rapport aux axes de circulation et est en conséquence peu perceptible.

A plus long terme, les deux secteurs classés 2AU viendront développer le tissu urbain du village.

Le secteur Est aura pour effet de déplacer légèrement l'entrée du village le long de la RD8, sans impact important sur la structure bâtie.

Le secteur Ouest créera un nouvel axe dans le village. Il a été localisé et délimité afin de pouvoir créer un morceau de village selon la même organisation des parcelles et du bâti que l'axe Nord-Sud existant.

Les sorties de voiries ont été réservées à cet effet.

En zone A, les bâtiments patrimoniaux intégrés au sein d'ensembles bâtis à vocation agricole sont repérés afin d'autoriser leur éventuel changement d'usage.

## **Sur l'environnement naturel**

La création des zones AU ou les extensions possibles des zones U entraîneront à long terme, la disparition d'environ 12,5 hectares de surface naturelle, soit 0,04% du territoire communal.

L'urbanisation future s'effectuera essentiellement au détriment de terres labourables.

Les zones A couvrent environ 1 152 hectares et protègent les terres cultivées de l'urbanisation incontrôlée.

Par ailleurs, les besoins de l'Abbaye de Cîteaux, tant en matière d'accueil que d'agriculture devraient accroître l'urbanisation des zones Na incluant l'abbaye et l'ancienne ferme de Saule.

Les autres secteurs bâtis hors du village, Nb, sont extrêmement restreints en surface.

## II. MESURES COMPENSATOIRES ET RECOMMANDATIONS

### **La reconfiguration de l'entrée Est du village :**

L'urbanisation future de la zone 2AU sera l'occasion de réaliser des plantations d'une part à l'alignement de la RD8 pour marquer l'entrée du village et d'autre part sous forme d'un bosquet au Nord-Est de cette zone afin de limiter l'impact visuel des constructions implantées le long de la rue de l'Étang et des futures constructions qui s'étageront vers le Nord.

Un bosquet similaire est prévu au Nord du faubourg de Cîteaux afin de limiter l'impact des constructions qui sont et seront réalisées au Nord de cette voie.

Dans ces deux cas, les obligations de planter qui figurent au plan de zonage concernent des arbres à haute tige.

Il s'agit, par ces plantations de redonner une unité visuelle à l'ensemble du périmètre du village.

### **L'entrée par la RD109c :**

Le long de la zone UX figure également une obligation de plantation.

Il s'agit ici d'éviter de dévaloriser l'entrée du village depuis Villebichot, la zone étant directement dans l'angle de vue. Les côtés les plus stratégiques du point de vue du paysage ont été choisis pour imposer ces plantations.

Le linéaire situé le long de la RD109c devra comporter une haie champêtre, éventuellement accompagnée d'essences à plus haut jet.

Le côté Nord-Ouest comportera un mélange d'arbres à haute tige et d'essences arbustives.

## **La préservation du patrimoine :**

Au titre de l'article L.123-1. 7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme les éléments bâtis repérés dans les planches photographiques du P.A.D.D. ainsi qu'au plan de zonage, sont protégés par l'obligation d'obtenir une autorisation dans le cadre de projet de modification, déplacement - la démolition de ces éléments étant interdite -.des prescriptions réglementaires cadrant des éléments majeurs d'intégration comme les couleurs, l'aspect des matériaux ou l'implantation des constructions.

Les murs en pierre doivent être protégés.

## **la valorisation des essences végétales traditionnelles :**

A titre de recommandation et de guide, un certain nombre d'espèces végétales indigènes, adaptées aux haies sont citées.

Des recommandations similaires sont proposées pour les arbres à haute tige.

L'objectif est d'essayer de limiter l'appauvrissement végétal des plantations des secteurs d'urbanisation.

## **la protection d'éléments naturels paysagers**

Au titre de l'article L.123.1. 7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme ces éléments sont repérés au plan de zonage. Ils sont protégés par l'obligation de maintenir leur aspect malgré les éventuelles modifications.

Il s'agit de deux rideaux d'arbres, l'un de frênes, l'autre de peupliers, situés à l'Ouest du village sur la RD8. Ils constituent des éléments forts de la "mise en scène" de l'entrée du village en venant de Nuits-Saint-Georges.

Il en va de même pour certains arbres emblématiques du village et qui avait été repérés au cours de l'étude "Cœur de Village".

## **la protection d'éléments bâtis remarquable**

Au titre de l'article L.123.1. 7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme ces éléments sont repérés au plan de zonage. Ils sont protégés par l'obligation de réclamer une autorisation pour toute évolution les concernant.

Il s'agit d'une part du monument 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'implantation de l'abbaye de Cîteaux – situé à la Forgeotte.

## **CHAPITRE 6**

### **TABLEAU DES SURFACES**

---



### 1. Zones Urbaines

Dénomination de la zone	Superficie totale en hectare
UA	28,8 ha
UX	5,2 ha
<b>TOTAL</b>	<b>34 ha</b>

### 2. Zones d'Urbanisation Future

Dénomination de la zone	Superficie totale en hectare
1AUE	0,6 ha
2AU	8,8 ha
<b>TOTAL</b>	<b>9,4 ha</b>

### 3. Zones Agricoles

Dénomination de la zone	Superficie totale en hectare
A	1 151,8 ha
<b>TOTAL</b>	<b>1 151,8 ha</b>

### 4. Zones Naturelles

Dénomination de la zone	Superficie totale en hectare
N	1 644 ha
Na	32 ha
Nb	0,8 ha
<b>TOTAL</b>	<b>1 676,8 ha</b>