

Département  
de la CÔTE-D'OR

Arrondissement de

BEAUNE

Convocation du  
3 décembre 2025

**SYNDICAT MIXTE DU SCOT  
DES AGGLOMERATIONS DE BEAUNE,  
NUITS-SAINT-GEORGES ET GEVREY-CHAMBERTIN**

**DÉLIBÉRATION DU COMITÉ SYNDICAL**

**SÉANCE DU 10 DÉCEMBRE 2025 – 18H  
14 RUE PHILIPPE TRINQUET À  
BEAUNE**

**PRÉSENTS :**

**PRÉSIDENT :** Pierre BOLZE

**Représentants de la Communauté d'Agglomération Beaune, Côte et Sud :** Jean-Luc BECQUET, Jean-Claude BROUSSE, Jean-François CHAMPION, Céline DANCER, Philippe JACQUELIN, Pascal MALAQUIN, Jean MAREY, Michel QUINET, Gérard ROY, Didier SAINT-EVE, Jean-Christophe VALLET.

**Représentants de la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges :** Olivier BAYLE, Gilles CARRE, Alain CARTRON, Valérie DUREUIL, Pascal GRAPPIN, Hubert POULLOT, Philippe RUPIN.

**EXCUSÉS :**

**Représentants de la Communauté d'Agglomération Beaune, Côte et Sud :** Sandrine ARRAULT, Carole BERNHARD, Pierre BROUANT, Xavier COSTE, Gérard GREFFE, Sylvain JACOB, Sébastien LAURENT, Jean-Pascal MONIN, Rémy MORIN, Alain SUGUENOT, Denis THOMAS, Guy VADROT.

**Représentants de la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges :** Philippe BALIZET, Jacques BARTHELEMY, Pascal BORTOT, Christophe LUCAND, Jacques MERRA, Dominique VERET.

**POUVOIRS :**

- Sandrine ARRAULT a donné pouvoir à Pierre BOLZE
- Alain SUGUENOT a donné pouvoir à Jean-Luc BECQUET
- Dominique VERET a donné pouvoir à Alain CARTRON

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE :** Jean-François CHAMPION

**C/25/10 - Avis sur le projet de PLU de Saint-Nicolas-lès-Citeaux**

Par délibération en date du 25 novembre 2021, le Conseil Municipal de Saint-Nicolas-lès-Citeaux a prescrit la révision de son Plan local d'Urbanisme (PLU) pour

accompagner le développement démographique et urbain de la commune, de manière maîtrisée et régulière, mais aussi préserver l'environnement et le cadre de vie, conforter les activités économiques, développer les modes de transport doux et articuler les réseaux et le développement.

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme (CU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU a été débattu en conseil municipal le 20 juillet 2023.

Par délibération en date du 3 avril 2025, le Conseil municipal de Saint-Nicolas-lès-Citeaux a arrêté le projet de Plan local d'Urbanisme de sa commune.

Ce projet a été transmis pour avis au Syndicat Mixte du SCoT le 15 octobre 2025 en application de l'article L.153-16 du CU. En application de l'article R.153-4 du CU, cet avis doit être formulé et transmis à la commune dans un délai de 3 mois, soit avant le 15 janvier 2026.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin a été approuvé le 28 juin 2023. Le PLU de Saint-Nicolas-lès-Citeaux doit être compatible avec ce document qui contient des principes de développement durable validés par le Comité syndical.

### Analyse de compatibilité du PLU avec les principales orientations du SCoT

La commune de Saint-Nicolas-lès-Citeaux est considérée en tant que village au sein de l'armature territoriale du SCOT.

#### *1. L'habitat*

Avant tout résidentielle, la croissance de Saint-Nicolas-lès-Citeaux doit être maîtrisée afin de garantir une agriculture vivante et des paysages de qualité. Toutefois, il est nécessaire de veiller à assurer un certain renouvellement de la population grâce à une offre d'habitat plus diversifiée.

Le SCoT a énoncé une trajectoire de développement pour le groupe de *la plaine de Citeaux*, auquel appartient Saint-Nicolas-lès-Citeaux qui peut être déclinée de la manière suivante à l'échelle communale :

- Un besoin de production de logements de **24 unités** environ à l'horizon 2040, dont 2 sans foncier,

- Un objectif de densité de 12 logements par hectare (il s'agit d'une moyenne à atteindre sur la commune),
- Une estimation de modération de la consommation foncière conduisant à ne pas consommer plus de **1,78 hectares**.

En cohérence avec le SCoT, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU fixe un taux d'accroissement démographique de 0,4% par an. Pour satisfaire ce taux d'accroissement, le PADD indique qu'il est nécessaire de prévoir environ 1,7 hectares (ha) de foncier constructible à vocation d'habitat pour les 10 prochaines années, afin de pouvoir permettre la réalisation de 20 logements neufs.

Le rapport de présentation du PLU contient une analyse de la consommation foncière par photo-interprétation. Celle-ci nous apprend que, sur la période 2011-2020, la consommation totale d'espace s'établit à 2,30 ha, dont 0,68 ha pour l'habitat et 1,11 ha pour l'agriculture. La densité observée reste très faible, avec 6 logements édifiés, soit 8,8 logts/ha.

Le PLU mentionne également les chiffres du portail national de l'artificialisation qui indique une consommation de 0,44 ha sur la même période.

Les élus ont choisi de prioriser le développement urbain de Saint-Nicolas-lès-Citeaux sur le comblement des dents creuses. Ces dernières représentant 0,3 ha.

Afin de compléter ce potentiel, les élus ont choisi de conserver une zone Urbaine (U) en extension, d'environ 0,7 ha. Celle-ci est propriété de la commune et était existante au PLU antérieur.

A cela a également été ajouté le classement en zone U de 2 parcelles en extension, représentant un total d'environ 0,2 ha. A noter que ces parcelles étaient en zone 2AU (urbanisable à long terme) au PLU antérieur.

Le potentiel foncier figurant dans le PLU est donc d'environ 1,2 ha.

- **Ce potentiel est envisagé à l'horizon 2035. Il est donc en ligne avec la trajectoire identifiée par le SCoT**

Les différentes zones d'urbanisation future à vocation d'habitat affichent des densités compatibles avec celle du SCoT : 30 à 42 logements par ha sur le secteur

A1, 12 logements par ha sur le secteur A2 et 13 logements par ha sur le secteur A3. Les autres dents creuses ont une densité de 12,3 logements par ha.

- **Le projet de PLU est ainsi compatible avec le SCoT à ce sujet et permet de rehausser la densité moyenne de la commune**

Le SCoT demande de prévoir une production de logements variée en soutenant notamment la diversification des produits dans la construction neuve.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU prévoit la réalisation de logements « *jeune* » et de logements « *sénior* » dans la zone A1 « *Rue de la fontaine* » mais ne définit pas ce qui signifient ces appellations de logements.

Par ailleurs, le SCoT indique que les OAP devront nécessairement préciser le programme en matière d'habitat (nombre et typologie de logements, formes urbaines), fixer un objectif de densité à respecter, définir les modalités d'insertion urbaine et de desserte et imposer des principes d'aménagement paysager et environnemental afin de permettre l'insertion du projet en fonction des enjeux du site. Or, les OAP habitat n'abordent pas toutes les notions ci-dessus : les OAP A1 et A2 ne s'intéressent pas à la desserte automobile et l'OAP A3 ne définit pas d'orientation paysagère.

- **Il convient donc de renforcer les OAP sur les points soulevés ci-dessus**

Dans son scénario de développement, le PLU a pris en compte un potentiel de renouvellement urbain de 2 à 3 logements.

- **Il pourrait être utile que l'étude du potentiel offert par le bâti, présente à la page 188 du rapport de présentation, puisse localiser les bâtiments concernés.**

Par ailleurs, le projet de PLU étudie et localise le potentiel foncier mobilisable à partir de la page 181 du rapport de présentation.

Cependant, il n'évalue pas le nombre de logements qui pourraient y être réalisés. Cela sera donc à intégrer.

- **Il est nécessaire de mettre le rapport de présentation à jour à ce sujet**

## *2. Le développement économique*

Saint-Nicolas-lès-Citeaux compte actuellement une zone artisanale.

La commune est considérée en tant que village sur le plan économique. Les villages de la Communauté de communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges dispose d'une enveloppe foncière de 10 hectares pour leur développement économique.

Afin de pouvoir proposer du potentiel constructible à vocation économique, le PLU comporte un potentiel foncier économique d'environ 7500 m<sup>2</sup>.

- **Cela est compatible avec les objectifs de modération de la consommation foncière à vocation économique fixé par le SCoT**

Le projet de PLU comporte des OAP réalisées au niveau des zones économiques. Ces OAP ne sont pas très détaillées et n'intègrent pas les principes listés par le DOO du SCoT (cf. Orientation 5.3.1), hormis en ce qui concerne la végétalisation des abords.

- **Les OAP économiques devront donc évoluer à ce sujet**

Le SCoT demande la création de conditions favorables au développement commercial dans les centralités.

Aucune disposition n'a été prévue pour orienter le développement commercial vers la centralité. Néanmoins, cela sera le cas au vu des caractéristiques urbaines de Saint-Nicolas-lès-Citeaux, même si un secteur aurait pu utilement être défini et matérialisé (cf. article L.151-16 du Code de l'Urbanisme) afin de mieux assurer la compatibilité avec le SCoT.

## *3. La protection des espaces naturels*

Saint-Nicolas-lès-Citeaux est concerné par la Zone Natura 2000 « Forêt de Citeaux et environ » et les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

(ZNIEFF) de type 1 « *Bois des grandes et petites plaines de Saint-Nicolas-lès-Citeaux* » et « *Etang Millot et de Saule* ».

Ces espaces sont identifiés par le SCoT en tant qu'espace à statut.

Ils se trouvent majoritairement en zone Naturelle (N) du PLU, et sont donc en majorité préservés de l'urbanisation.

Cependant, le PLU définit des zones Agricoles constructibles (A) au sein de ces espaces à statut, notamment au niveau des lieux-dits « *Fin de l'Etang* », « *Près Alliés* », « *Pièce de Poulot* », « *la Grande fin* », « *la Rivière rouge* » et « *Pièce au Tullier* ».

- **La commune devra s'interroger au sujet quant au classement en zonage Agricole inconstructible de ces espaces**

Le SCoT a identifié des réservoirs de Biodiversité (RB) milieux humides sur la commune. Le PLU les a pris en compte en, les intégrant au règlement graphique, hormis au niveau du lieu-dit « *Contrée de la pièce de la vente* ».

- **Il est demandé à la commune de corriger ce point.**

Le SCoT a identifié des RB forestiers sur la commune.

Ceux-ci se situent en zone N inconstructible et sont donc préservés de l'urbanisation.

Le SCoT a identifié des RB prairiaux sur la commune.

Certains sont en zone naturelle ou Agricole inconstructible et sont donc préservés de l'urbanisation. D'autres se situent en zone Agricole constructible (notamment aux lieux-dits de « *la Grande Fin* », « *Fin de l'Etang* », « *le Champ du Roi* », « *le Parc* » et « *la Petite Forgeotte* »).

- **Il est demandé de s'interroger sur l'opportunité du classement en zones inconstructibles de ces espaces, de manière à garantir l'intégrité des RB prairiaux.**

Le PLU a réalisé un inventaire des éléments patrimoniaux bâtis ou naturels.

Ces éléments sont cartographiés et des prescriptions ont été élaborées pour permettre l'évolution de ces éléments.

En revanche, aucune description individuelle de ces éléments n'a été réalisée et il n'est pas possible de caractériser l'état actuel de conservation de ces éléments.

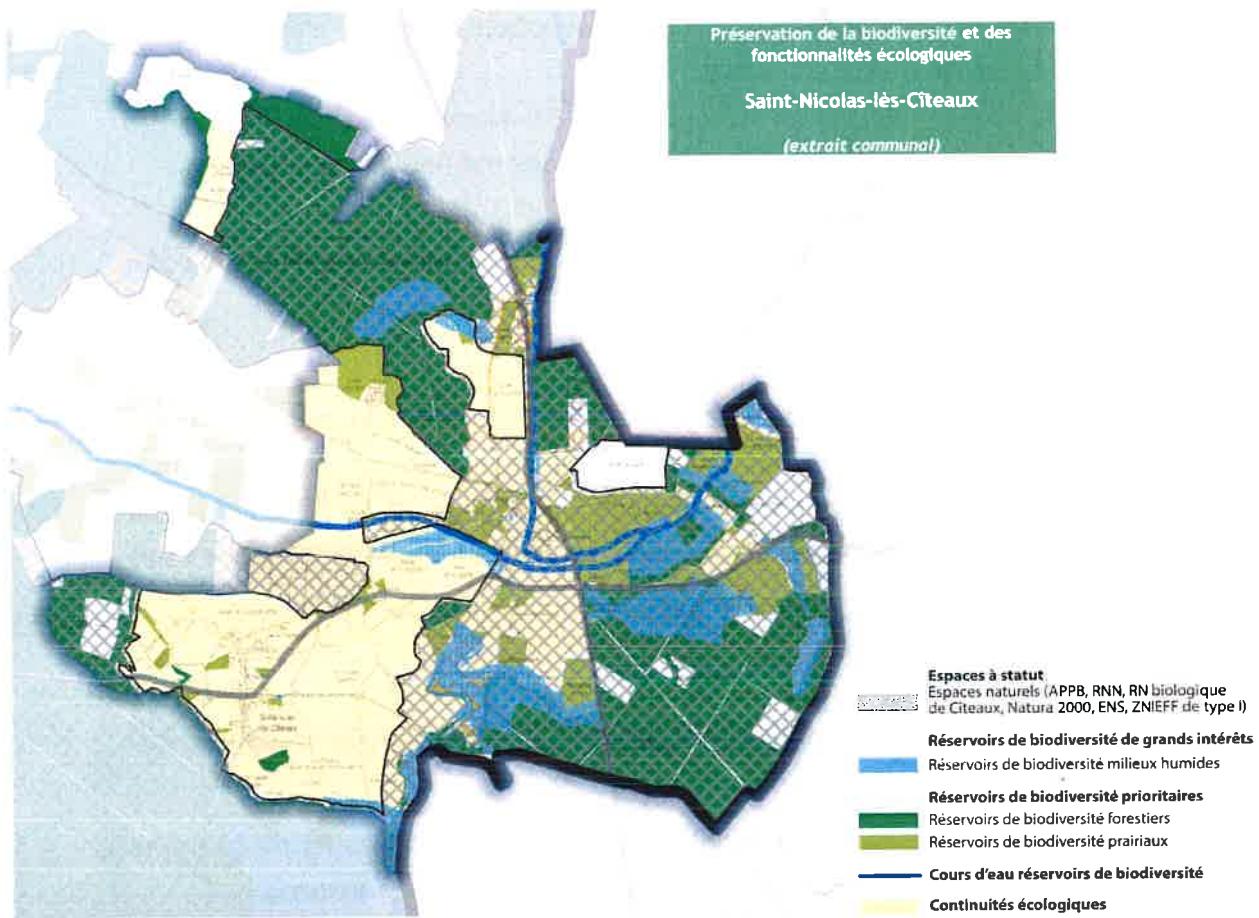
- **Il est demandé de réaliser une description de chacun de ces éléments afin de pouvoir connaître l'état actuel des éléments.**

Le SCoT a identifié 2 corridors écologiques aquatiques sur la commune (*La Vouge et la Sans Fond*).

Le règlement graphique du PLU identifie ces cours d'eau et le règlement écrit interdit les nouvelles constructions sur une distance de 20 mètres depuis leurs berges, ce qui assure leur préservation.

Par ailleurs, certaines autres orientations du SCoT ne sont pas traduites dans le PLU et seront donc à intégrer :

- **Le SCOT demande l'identification des éléments constitutifs de la trame noire, c'est-à-dire le réseau écologique propice à la vie nocturne**
- **Le SCoT demande la réalisation d'une étude des espaces pouvant être rendus perméables**



Carte du DOU de la Préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques Zoom sur  
Saint-Nicolas-lès-Cîteaux

#### 4. La protection des grands ensembles paysagers

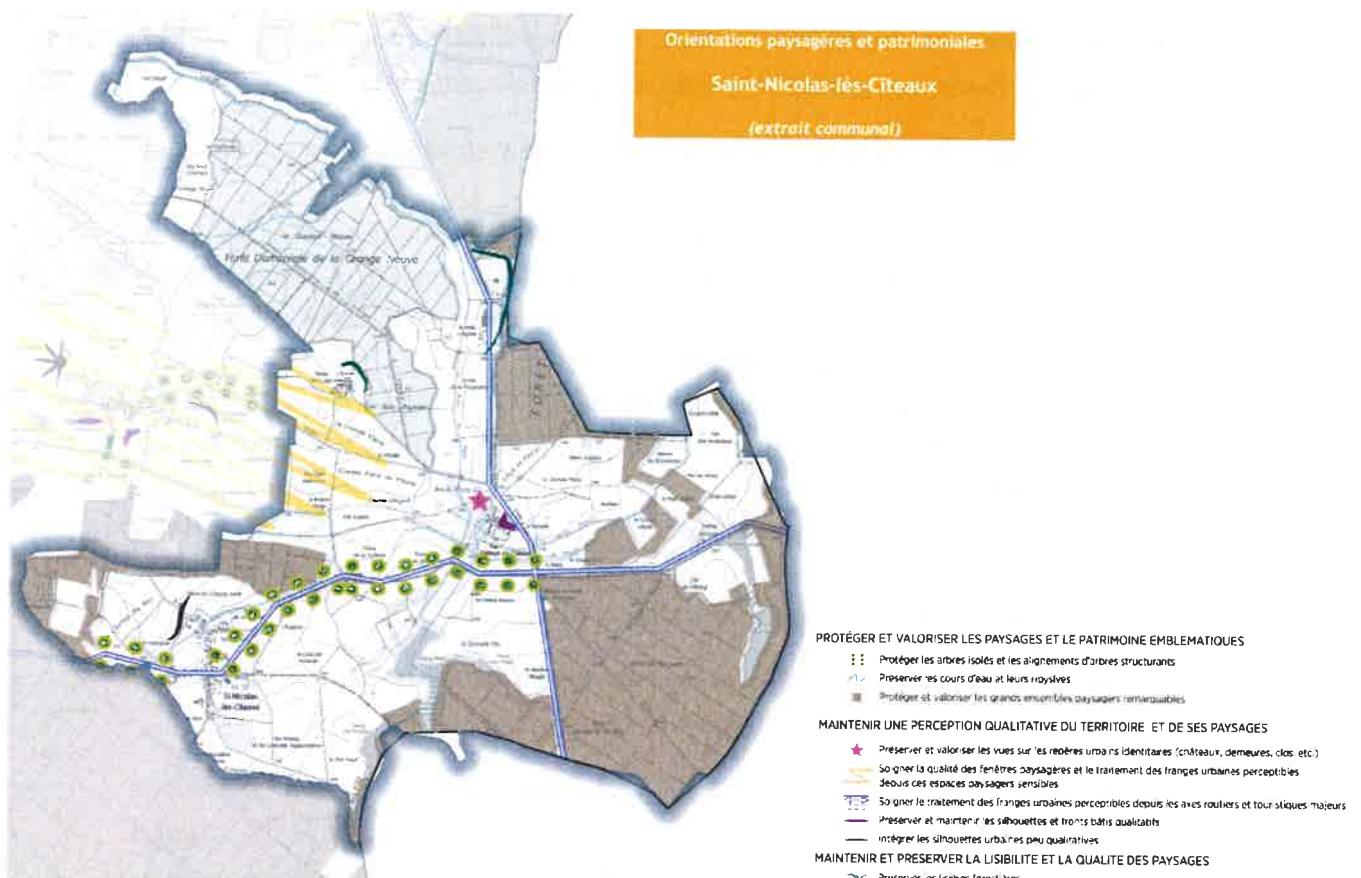
La commune dispose d'un cadre paysager intéressant à préserver. La nécessité de la préservation du paysage est prise en compte dans le PLU.

Cependant, le PLU pourrait utilement être complété sur plusieurs points :

- L'amélioration de l'inventaire des éléments du patrimoine est à renforcer (cf. ci-dessus)
- Le SCoT a identifié les Routes Départementales 8 et 996 en tant qu'axes routiers et touristiques majeurs. Une valorisation des façades urbaines perceptibles depuis ces axes est attendue (cf. Orientation 4.2.3).
- Le SCoT a identifié un front bâti de qualité remarquable au niveau de l'Abbaye de Cîteaux et une silhouette urbaine peu qualitative à travailler à l'Ouest du bourg.

Il est attendu un travail, pouvant passer par exemple par la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, pour travailler la qualité urbaine à ces endroits (préservation de la cohérence des volumétries et notamment des hauteurs et traitement des façades, de l'implantation des bâtis et des faîtages, etc.) (cf. Orientation 4.2.4).

- Le SCoT a identifié deux lisières forestières à enjeux au niveau de *la ferme de la Loge* et de *la Forgeotte*. Le PLU devra les intégrer en délimitant des zones tampon inconstructibles afin d'assurer leur préservation (cf. Orientation 4.3).
- **La commune devra s'interroger sur l'intégration de ces points au PLU**



Carte des Orientations paysagères et patrimoniales du DOO – Zoom sur Saint-Nicolas-lès-Citeaux

## 5. Le développement durable du territoire

Saint-Nicolas-lès-Citeaux est en assainissement non collectif. Toutes les nouvelles constructions devront être dotées d'un dispositif de traitement des effluents conforme au règlement du SPANC communautaire.

Le PLU aborde la question de l'impact du développement sur l'eau potable (cf. page 137 du rapport de présentation) et démontre l'adéquation entre les besoins et la ressource.

Au sujet des eaux pluviales, le projet de document demande le traitement à la parcelle, ce qui est positif.

Le PLU semble autoriser les dispositifs de production d'énergie renouvelable puisque le règlement de la zone U n'aborde pas les panneaux solaires (et donc ne les interdit pas) et réglemente la hauteur des éoliennes domestiques (ce qui laisse à penser qu'elles sont autorisées).

- Cependant, un travail est à faire au niveau de l'encadrement de ces dispositifs comme le souhaite le SCoT (cf. orientation 8.2).

**Au niveau de l'énergie éolienne, la réglementation devra être plus vigilante :**

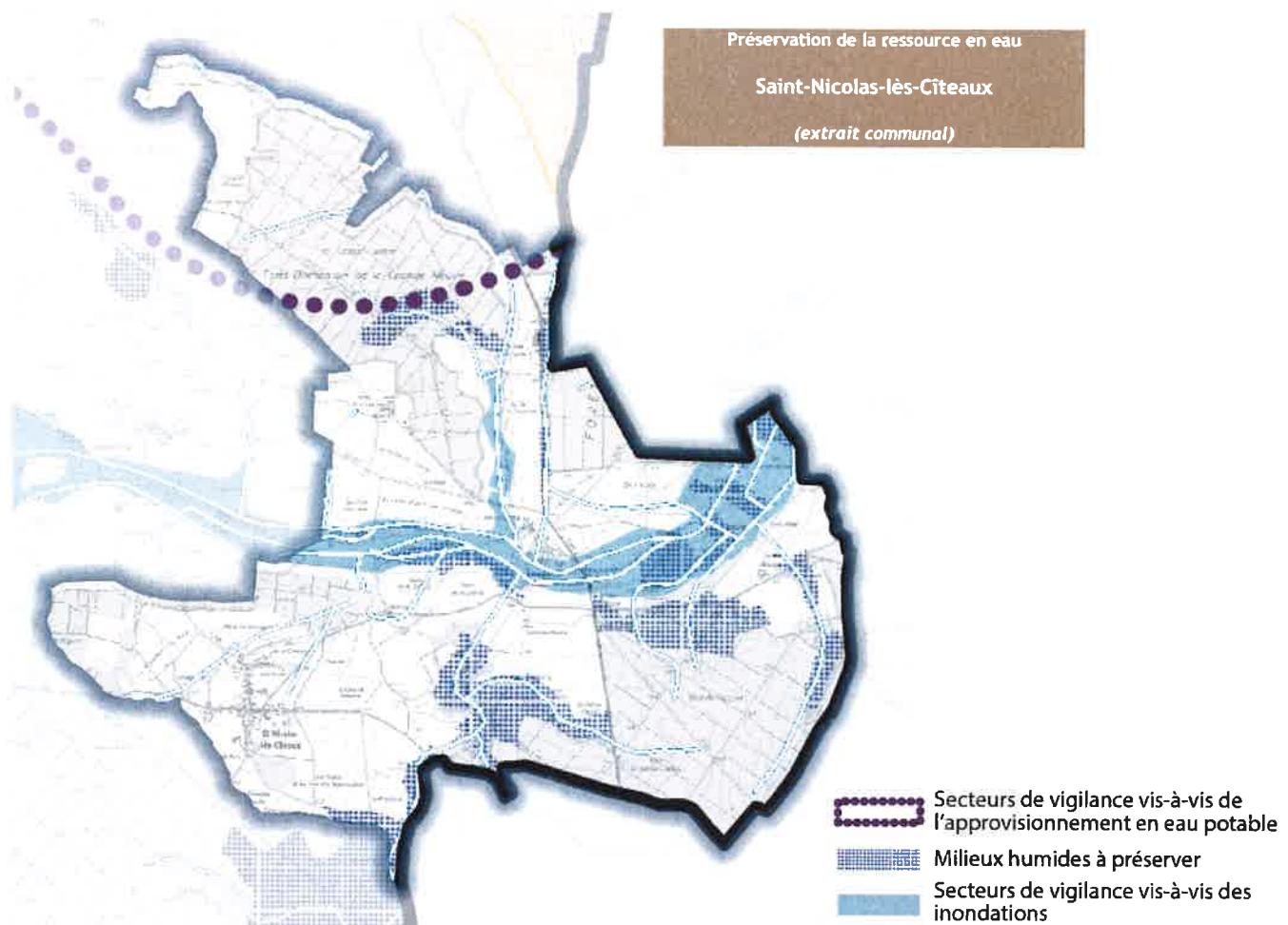
- Le site ne devra pas présenter d'intérêt écologique majeur et se situera, par conséquent, en dehors des espaces à statut et des réservoirs de biodiversité. Il ne devra pas non plus avoir d'incidences significatives vis-à-vis des espèces.
- Le site devra présenter une faible sensibilité paysagère, sans réciprocité visuelle avec le site UNESCO Les Climats du vignoble de Bourgogne.
- Le site devra être localisé à moins de 20 km d'un poste électrique et le raccordement au réseau électrique ne devra pas entraîner d'impact notable sur les milieux naturels.

**Au niveau de l'énergie solaire, la réglementation devra au moins veiller à une bonne insertion architecture et paysagère des dispositifs.**

**Le document d'urbanisme devra également autoriser les installations géothermiques et les méthaniseurs, en encadrant notamment l'insertion architecturale et paysagère de ces dispositifs, et sous réserve qu'elles n'impactent pas les espaces naturels et agricoles.**

- Par ailleurs, le projet de PLU devra inciter au développement d'une architecture prenant en compte les conditions climatiques locales (architecture bioclimatique) afin que les nouveaux logements puissent

capter au maximum la chaleur du soleil en hiver et que leurs espaces extérieurs soient plantés de façon adaptée (cf. orientation 8.2.1)



Carte de la Préservation de la ressource en eau du DOO – Zoom sur Saint-Nicolas-lès-Cîteaux

## 6. *Les activités agricoles*

Le SCoT demande que les documents d'urbanisme présentent un diagnostic agricole détaillé, réalisé en associant les agriculteurs. Celui-ci devra localiser les bâtiments d'activité, les parcelles agricoles d'intérêt, les chemins utilisés par les exploitants, etc. (cf. orientation 2.1.2).

Le rapport de présentation contient un diagnostic agricole (cf. à partir de la page 134 du Tome 1). Les parcelles déclarées à la PAC sont localisées, tout comme les parcelles exploitées. Le diagnostic réalise un point sur les projets des agriculteurs et indique les données du dernier recensement agricole.

Le projet de PLU prévoit les conditions architecturales d'insertion des bâtiments agricoles. Il permet également de diversifier les activités agricoles par l'implantation de points de vente des produits de la ferme.

### **7. Déplacement**

Le volet déplacement du PLU pourrait être approfondi.

Ainsi :

- **Le PLU pourrait étudier les localisations intéressantes pour l'implantation de parking relais et intégrera, le cas échéant, des emplacements réservés ou zonages spécifiques, pour anticiper et permettre la réalisation de ces éventuels projets**
- **Le PLU pourrait préciser les modalités de développement des modes actifs à l'échelle communale (infrastructures et services), en identifiant les besoins d'itinéraires sécurisés entre les pôles générateurs de déplacements (équipement, commerces, activités, services, ...). Ces itinéraires feront le cas échéant, l'objet d'emplacements réservés pour faciliter leur réalisation**

### **8. Divers**

Pour faciliter la lecture des plans papier et leur prise en main éventuel par le public, il serait pertinent de réaliser un seul plan général avec une légende unique en complément des plans de secteur géographique dont la légende peut différer.

Il est par ailleurs essentiel de faire figurer un tableau des emplacements réservés (ER), mentionnant le numéro de chaque ER, sa surface, son bénéficiaire et le projet lié, sur tous les plans afin que le public puisse en prendre connaissance le cas échéant.

L'article A 2.1.3 fait une confusion entre la hauteur des éoliennes et leur recul. Il convient de s'interroger au sujet de la rédaction de cette règle.

**Vu** le projet de PLU de la commune de Saint-Nicolas-lès-Citeaux arrêté par le Conseil municipal le 3 avril 2025 et transmis au Syndicat Mixte du SCoT des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin le 15 octobre 2025,

**Vu** le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin, approuvé par le Comité Syndical le 28 juin 2023,

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.131-4,

**Considérant** que les remarques énoncées ci-dessus ont pour but de renforcer de la compatibilité entre le SCoT et le PLU,

Après en avoir délibéré, le Comité Syndical, à l'unanimité :

- **ÉMET** un avis **favorable** sur le projet de PLU de la commune de Saint-Nicolas-lès-Citeaux **sous réserve** de la prise en compte des remarques ci-dessus et, le cas échéant, de leur intégration dans le PLU avant son approbation définitive.

FAIT ET DELIBÉRÉ LES JOURS, MOIS ET AN QUE DESSUS,  
AU REGISTRE SONT LES SIGNATURES,  
POUR COPIE CONFORME,

**PIERRE BOLZE,**  
Président du Syndicat

