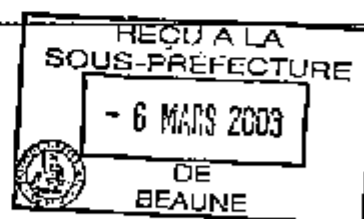


DÉPARTEMENT DE LA CÔTE D'OR
COMMUNE DE QUINCEY

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLE



P.O.S. approuvé le 1^{er} Juillet 1988

Première modification approuvée le 26 Avril 1991
Deuxième modification approuvée le 24 Mars 1997
Troisième modification approuvée le 29 Sept. 1997

Première révision approuvée le 28 FEV. 2003



Sur la base de l'analyse de l'état initial du site, la municipalité a défini trois objectifs majeurs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

L'ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Les objectifs municipaux se traduisent à travers les orientations et mesures suivantes :

■ Objectif 1 : Maintenir une dynamique de croissance dans le village

Le village de Quincey a connu un développement grâce à une activité régulière de construction nouvelle.

Il s'agit pour les élus de maintenir ce rythme et par conséquent d'offrir des secteurs d'extensions du bâti à vocation d'habitat.

Toutefois, cette offre foncière potentielle doit être étalée dans le temps pour ne pas produire d'à coups dans la demande en équipement.

Ces nouveaux secteurs doivent également être organisés de façon rationnelle - éviter les délaissés inutilisables - et s'adapter à la structure viaire du village - pas de voies en cul-de-sac - .

Mesures :

- Dégager des zones urbanisables : Le développement souhaité s'appuie sur la programmation de plusieurs sites de surface relativement restreinte. Il s'agit de permettre que leur développement future ne vienne pas compromettre la structuration actuelle du village.

L'existence de plusieurs zones potentielles d'extension permet également de mieux gérer les questions d'équipement et de maîtrise foncière.

En effet, si une zone est facile à viabiliser, d'autres demandent un équipement complet. De la même façon, l'urbanisation de certains secteurs sera retardé par la difficulté à lever la question foncière, ils ne peuvent donc pas être considérés comme zones disponibles à court terme.

- Prévoir l'organisation interne des zones d'extension : Il s'agit de prévoir une urbanisation nouvelle bien reliée au village.

Ceci passe par une organisation de voies nouvelles permettant la traversée des nouveaux secteurs d'habitat mais également par la qualité de ces voies.

Il importe en effet que les emprises correspondent aux normes de la voirie publique et que leur largeur programmée - ici 8 mètres - autorisent des solutions alternatives (de la bande de roulement large avec stationnement favorable à l'automobile, jusqu'à la cours urbaine orientée vers le piéton, avec toutes les solutions intermédiaires possibles).

■ Objectif 2 : Préserver l'identité du bâti

Une partie du village de Quincey est incluse dans un périmètre de protection de monuments historique et à ce titre les évolutions du bâti bénéficient d'une attention particulière de la part du Service Départemental de l'Architecture.

En revanche, au delà du périmètre de 500 mètres correspondant à cette protection, les élus ont pu constater un certain dérapage dans l'aspect des constructions neuves, dans leur forme, la couleur de leur toiture ou leur implantation.

Ceci est favorisé par un règlement dont le volet qualitatif est particulièrement laxiste.

Il a donc été décidé d'harmoniser les éléments d'ordre qualitatif de l'ensemble des zones à vocation d'habitat actuelle ou future, en fixant quelques règles simples, faciles à appliquer.

Cette uniformisation du règlement "par le haut" contribuera à une meilleure intégration des constructions neuves au tissu ancien.

Mesures :

- Apporter des règles qualitatives : La modification du règlement consiste à inscrire des prescriptions qualitatives qui permettent une harmonisation de l'aspect des extensions futures et du bâti traditionnel.

Ces prescriptions concernent plus particulièrement la teinte des enduits, la couleur des toitures - il s'agit clairement d'éviter les tuiles noires ou grises - , ainsi que la forme des toitures qui devra être simple.

Une partie de ces exigences est également imposée aux bâtiments autres que ceux à destination d'habitat. En effet, des matériaux peu chers aux teintes proches de celles en usage pour l'habitat sont disponibles sur le marché.

- Contrôler l'implantation du bâti : Il est souhaité que les parcelles nouvelles puissent à la fois correspondre par leur dimension et leur forme aux parcelles à bâtir créées récemment, soit une taille moyenne, et qu'elle puissent être densément occupées.

Comme pour le tissu traditionnel, il est souhaité que les constructions principales soit implantées à l'avant de la parcelle, à proximité de la voie, permettant ainsi de favoriser une certaine continuité visuelle.

- Éviter la prolifération des annexes : La surface totale des annexes autorisées est fixée limitativement à 50m² par unité foncière dans les zones à dominante d'habitat;

■ Objectif 3 : Maintenir l'équilibre entre développement et protection.

La commune souhaite que son développement dans le domaine de l'habitat soit compatible avec l'équilibre d'un territoire villageois.

En effet, l'agriculture reste l'activité économique dominante à Quincey, tant par l'existence d'exploitations au sein du village, que par l'usage du sol sur l'ensemble de la commune.

Par ailleurs, l'attractivité de Quincey repose principalement sur sa situation de village au développement modéré.

Il est donc essentiel de respecter l'équilibre entre ces différentes composantes dans la définition du projet et du droit des sols.

Mesures :

- Maintien de l'intégrité des grands espaces agricoles :

Les zones à vocation agricole ou non constructibles continuent de dominer l'occupation foncière. Leur réduction est modeste et surtout elle maintient l'accessibilité des engins aux terres dans les conditions existantes.

- Modération des extensions urbaines :

Elle est le contrepoint de la mesure précédente. En localisant les extensions d'urbanisation soit en "dent creuse" (secteurs Au Village et Fin de la Croix) soit sur un linéaire parallèle à l'habitat existant (rue du Moulin) on crée à terme un épaissement du village qui vient mordre à la marge sur les terres agricoles, et ne se rapproche pas des établissements agricoles classés.

De même, on évite d'enclaver les bâtiments agricoles dans de l'habitat, plus qu'ils ne le sont actuellement.

En revanche, un périmètre occupé par des bâtiments à usage agricole ou de stockage, à l'Ouest du village, est utilisé pour développer une offre modeste à destination des artisans.

- Protection du patrimoine local :

Utiliser les possibilités ouvertes par la Loi Paysage pour maintenir les éléments de petit patrimoine, essentiel à l'identité de la commune, mais non protégés au titre de la réglementation des monuments historiques.

Ces orientations d'urbanisme et d'aménagement ont été définies dans le respect des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement.

II. MESURES DIVERSES

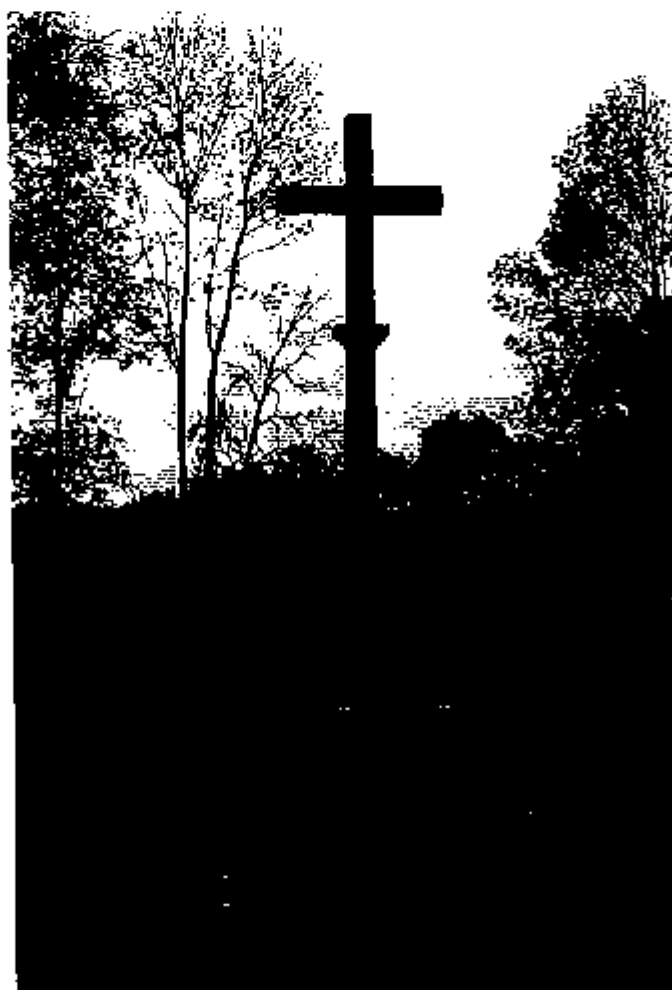
■ Protection au titre de la loi Paysage

En raison de leur participation à la structure du paysage, la commune souhaite protéger éléments patrimoniaux (cf. photos) dispersés sur le ban communal.

Afin de les préserver et maîtriser leur évolution, ces éléments font l'objet d'une protection accrue (en plus d'un classement soit en zone naturelle N, soit en zone agricole A) au titre de la Loi Paysage du 8 janvier 1993, complétée par la loi du 9 février 1994.

Élément Bâti

L'élément illustré par la photographie et numéroté au plan de zonage, est protégé par l'obligation d'obtenir une autorisation dans le cadre de projet de modification, déplacement - la démolition de cet élément étant interdite - il s'agit du calvaire localisé à l'ouest du village le long du chemin d'exploitation 83, à proximité des berges du Meuzin.



Éléments Naturels

Les éléments naturels sont repérés au plan de zonage. Ils sont protégés par l'obligation de maintenir leur aspect malgré les éventuelles modifications ou régénération nécessaires.

Il s'agit de :

- l'allée conduisant au château, n°2,
- le parc du château et son bois, n°3,
- la couverture boisée d'une ancienne carrière sur l'ancienne route de Nuits n°4,
- le bosquet situé derrière la ferme au lieu-dit Le Travoisier, n°5.

■ Composition d'une zone IAU

La zone IAU programmée près de la rue de Nuits bénéficie d'un emplacement réservé pour sa viabilisation par une voie assurant la liaison avec deux voies du village.

Le plan ci-joint définit le parcours général de cette voie future, ainsi que sa capacité à viabiliser un nombre suffisant de parcelles.

Celles-ci ne sont découpées qu'à titre d'illustration, en revanche, leur nombre devra être proche de celui qui figure dans l'illustration.

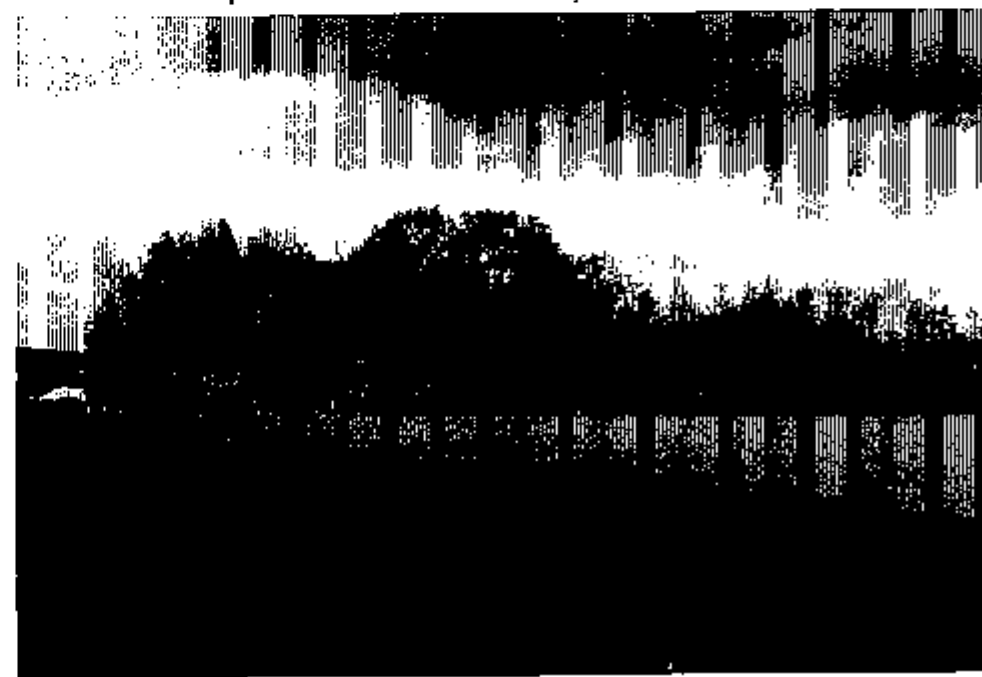
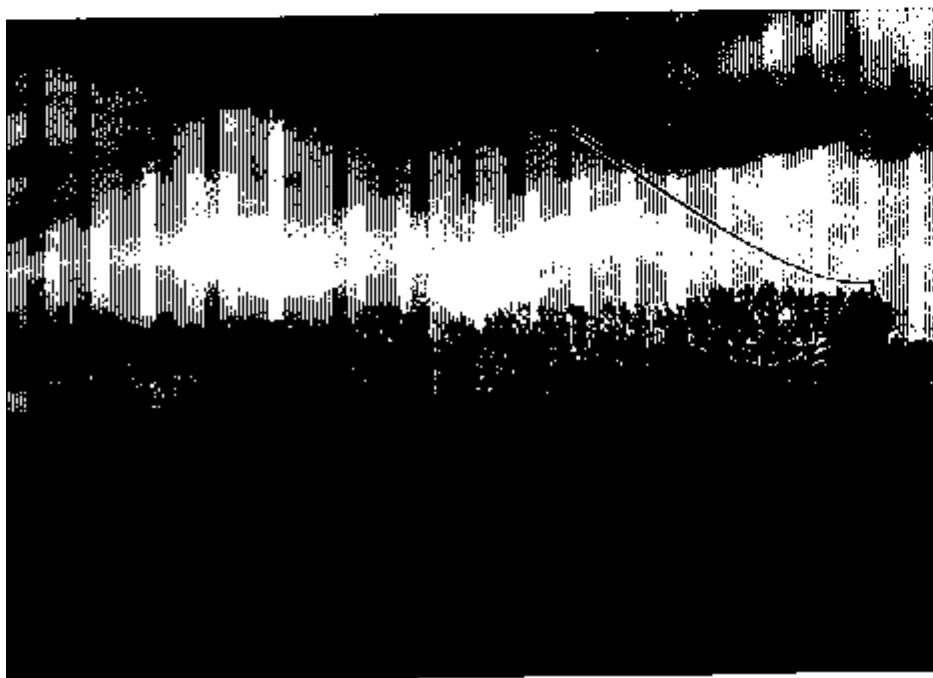
De même, aucune autre voie ne sera créée, là où les parcelles situées en profondeur seront desservies par un accès sur la rue de Nuits.



allée conduisant au château, n°2



parc du château et son bois, n°3



III – PROGRAMME D'EQUIPEMENT

Les emplacements réservés permettent de localiser et de déterminer les terrains nécessaires à la réalisation des équipements publics futurs. Ils figurent sur le plan de zonage en hachuré.

Ils permettent d'interdire toute construction ou occupation des sols autre que celle à laquelle il est affecté. Ils portent essentiellement sur la réservation de terrains en vue de création de voiries, d'équipements publics et d'installations d'intérêt général.

Trois emplacements réservés (ER n°1, 2 et 3) visent à assurer la desserte des futures zones urbaines (IAU).

La viabilisation des zones U est réalisée dans de bonnes conditions.

Les différents éléments contribuant à la bonne desserte en réseau et à la sécurité (borne incendie) des extensions d'urbanisation seront réalisés en fonction du rythme de développement de ces extensions.



SCHÉMA D'ORGANISATION POSSIBLE DE LA ZONE 1AU

