



GEOMETRE-EXPERT
S.C.P. ROUALET-HERRMANN
4, rue Placet - BP193
51206 EPERNAY CEDEX
Tel: 03 26 51 53 51

COMMUNE DE MANCY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 14 Février 2006
approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé.

A MANCY, le 17 juillet 2006

Le Maire, Michel JOANTON :

MODIFICATION 2013 (ci-après)

*mouvements de terrain
page 41.*

SOUS PREFECTURE
17 FEV. 2006
DEPERNAY



REVISION

Projet arrêté le :
04 novembre 2004

Approuvé le :
14 février 2006

RAPPORT DE PRÉSENTATION

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS.....	5
MODE D'UTILISATION DES DOCUMENTS	7
PREMIERE PARTIE - DIAGNOSTIC COMMUNAL	8
A - LES DONNEES QUALITATIVES.....	9
I LOCALISATION ADMINISTRATIVE DE LA COMMUNE	9
II ETAT DES DOCUMENTS D'URBANISME ANTERIEURS.....	9
III ORGANISMES ET ASSOCIATIONS DIVERS	11
3.1. Communauté de Communes des Trois Coteaux	11
3.2. Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple des Coteaux Sud	11
3.3. Syndicat Intercommunal à vocation simple d'Avize	11
3.4. Syndicat du Cubry.....	12
3.5. Syndicat Intercommunal d'Electricité de la Marne.	12
B - LES DONNEES QUANTITATIVES	13
I LA DEMOGRAPHIE	13
1.1. Evolution de la population municipale entre 1872 et 1999.....	13
1.2. Détail de l'évolution de la population entre 1975 et 1999	14
1.3. Pyramide des âges	14
1.4. Evolution des ménages.....	15
II LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET SOCIALES	16
2.1. Activités économiques	16

2.2. Activités agricoles	17
2.3. Population active	20
2.4. Niveau d'études	21
III LES CONSTRUCTIONS	22
3.1. Parc de logement	22
3.2. Age des constructions en 1999	23
3.3. Les résidences principales en 1999	23
3.4. Parc locatif social	25
IV LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX	26
4.1. Scolaire	26
4.2. Bâtiments communaux	26
4.3. Vie associative	26
4.4. Les réseaux	26
4.4.1. Eau potable	27
4.4.2. - Assainissement des eaux usées et pluviales	27
4.5. Transports collectifs	27
V PREVISIONS ECONOMIQUES	27
VI PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES	29
 DEUXIEME PARTIE	 30
 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	 30
I SITUATION GEOGRAPHIQUE	31
1.1. Situation générale	31
1.2. Desserte routière	31
1.3. Occupation des sols	32
1.4. Altimétrie	35

II	CLIMATOLOGIE	35
2.1.	Climat.....	35
2.2.	Pluviométrie.....	36
2.3.	Température	37
2.4.	Les vents.....	38
III	GEOLOGIE	38
IV	RISQUES NATURELS.....	41
4.1.	Mouvement de terrain	41
V	RISQUES TECHNOLOGIQUES	42
VI	LES CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL ET DE L'ENVIRONNEMENT	42
6.1.	Le vignoble.....	42
6.2.	Les cultures	47
6.3.	Les abords du village	49
6.4.	Le paysage.....	52
VII	LES CARACTERISTIQUES DU SITE URBAIN.....	53
7.1.	Le village.....	53
7.2.	Les constructions isolées.....	56
TROISIEME PARTIE		58
A - LES OBJECTIFS DU P.L.U.		59
I	COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME.....	59
II	CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.	59
B - LES ZONES URBAINES.....		61
I	LES SUPERFICIES.....	61

II	PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE U	63
C -	LES ZONES A URBANISER.....	70
I	LES SUPERFICIES.....	70
II	PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE	71
	2.1. Zone AU.....	71
	2.2. Secteur AUa	72
	2.3. Règlement de la zone AU et du secteur AUa.....	73
D -	LA ZONE AGRICOLE.....	79
I	LES SUPERFICIES.....	79
II	PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE AGRICOLE	80
E -	LA ZONE NATURELLE.....	83
I	LES SUPERFICIES.....	83
II	PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE NATURELLE.....	84
F -	DISPOSITIONS DIVERSES.....	89
I	LES ESPACES BOISES	89
II	LES EMPLACEMENTS RESERVES	90
III	OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS.....	90
G -	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	91

AVANT-PROPOS

Un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un document d'urbanisme à court et moyen terme qui fixe, dans le cadre des orientations des Schémas de Cohérence Territoriale s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire (article L 123-I du Code de l'Urbanisme).

Il définit donc les droits à bâtir attachés à chaque parcelle.

Conformément à l'article L 123-I du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. peut :

- 1° préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- 2° définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- 3° déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- 4° délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 12° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- 5° préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés aux transports publics et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;
- 6° identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
- 7° fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- 8° localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

- 9° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- 10° Délimiter les zones visées à l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- 11° fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
- 12° fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :
 - dans les zones urbaines et à urbaniser
 - dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L.123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.

Le dossier du P.L.U. se compose des documents suivants :

- **le projet d'aménagement et de développement durable ;**
- **les orientations d'aménagement ;**
- **le rapport de présentation ;**
- **le règlement d'urbanisme ;**
- **la liste des servitudes d'utilité publique et des emplacements réservés ;**
- **le plan des zones ;**
- **le plan des servitudes d'utilité publique ;**
- **les annexes sanitaires.**

Le P.L.U. est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

A l'initiative du Maire ou à la demande du préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, l'acte publié approuvant le plan local d'urbanisme devient exécutoire un mois suivant sa transmission au préfet.

Il peut être révisé ou modifié à l'initiative de la commune ou bien à la demande de l'Etat si le plan local d'urbanisme doit être rendu compatible avec les directives territoriales d'aménagement ou pour permettre la réalisation d'un nouveau projet d'intérêt général.

MODE D'UTILISATION DES DOCUMENTS

Pour connaître le droit à construire sur une parcelle :

- repérer sur le plan de zones dans quelle zone se trouve insérée la parcelle ;
- lire sur le règlement au chapitre relatif à cette zone les règles fixant les types d'utilisation et d'occupation des sols autorisés et ceux interdits (articles 1 et 2), les règles d'implantation et de construction imposées (articles 3 à 13), la surface maximale de plancher que l'on a le droit de construire (articles 14 et 15).
- vérifier sur le plan des servitudes et le plan de zonage, si le terrain est ou non grevé par une servitude d'utilité publique ou un emplacement réservé. Si oui se reporter à la liste des servitudes d'utilité publique qui précise le contenu de la servitude.

PREMIERE PARTIE - DIAGNOSTIC COMMUNAL

A partir de l'analyse des données actuelles de la commune, le diagnostic prévu par l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme est établi au regard des prévisions économiques et démographiques.

A - LES DONNEES QUALITATIVES

I LOCALISATION ADMINISTRATIVE DE LA COMMUNE

Les données administratives de la commune de MANCY sont synthétisées dans le tableau ci-dessous :

N° INSEE	51 342
Surface	357 hectares
Département	Marne (51)
Arrondissement	Epernay
Canton	Avize
E.P.C.I.	Communauté de Communes des Trois coteaux

Le canton d'Avize comprend 18 communes comptant 9 276 habitants.

Parmi les communes du canton, treize d'entre elles bénéficient d'une aire d'appellation d'origine contrôlée « Champagne ». De ce fait, la culture de la vigne, l'élaboration et la commercialisation du Champagne en constituent les activités principales.

Pour les autres communes les activités agricoles prédominent.

II ETAT DES DOCUMENTS D'URBANISME ANTERIEURS

Le Plan d'Occupation des Sols de MANCY a été élaboré dans le cadre du Groupement d'Urbanisme des Coteaux Sud d'Epernay regroupant les communes suivantes :

BRUGNY-VAUDANCOURT, CHAVOT-COURCOURT, MONTHELON, MORANGIS, MOUSSY, MANCY et VINAY.

Ce groupement de communes comptait 2655 habitants en 1975. Actuellement l'ensemble de ces mêmes communes regroupe une population de 2773 habitants au recensement de 1999.

Le plan d'occupation des sols élaboré par le groupement d'urbanisme a été approuvé le 9 novembre 1982.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 7 janvier 1983, modifiée par la loi du 22 juillet 1983, relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, il en résulte la possibilité, pour chaque commune, de modifier ou réviser son plan d'occupation des sols indépendamment des autres communes.

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi S.R.U, a réformé le Code de l'Urbanisme. Depuis lors, l'ancienne désignation de Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) a été remplacée par celle de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), et les Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) ont été transformés en Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

La révision du plan d'occupation des sols de la commune a été prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 05 mars 2002. Le futur document d'urbanisme qui résultera de cette révision devra dès lors respecter la structure d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le territoire communal est compris dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et de sa Région (SCOTER) qui remplacera à terme l'ancien schéma directeur.

Le SCOTER est en cours d'élaboration.

Tableau de superficies de zones en fonction de l'évolution du plan d'occupation des sols :

POS 1982			PLU 2005		
ZONE	Superficies (ha)	Total (ha)	ZONE	Superficies (ha)	Total (ha)
UD	15,40	15,40	U	21,81	21,81
INA	9,31	9,31	AU	6,64	8,49
			AUa	1,85	
NC	128,74	325,53	A	309,74	309,74
NCv	196,79				
ND	6,50	6,50	N	14,01	16,7
			Na	0,66	
			Nb	2,03	
TOTAL	356,74			356,74	356,74

*voir
nouveau
tableau
ci après.*

III ORGANISMES ET ASSOCIATIONS DIVERS

La commune de MANCY fait partie des organismes suivants.

3.1. Communauté de Communes des Trois Coteaux

Elle regroupe 6 communes : CHAVOT-COURCOURT, GRAUVES, MANCY, MONTHELON, MORANGIS et MOSLINS, soit une population de 2066 habitants au recensement de l'année 1999.

Son siège est établi en mairie de GRAUVES.

Ses domaines de compétence sont :

- le logement ;
- élaboration d'un schéma directeur et d'un programme local de l'habitat ;
- secours et lutte contre l'incendie ;
- aménagement de l'espace ;
- développement économique et touristique ;
- construction, entretien et fonctionnement des équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire ;
- transports scolaires ;
- activités culturelles et socioculturelles ;
- voirie ;
- informatique ;
- assainissement des eaux usées ;
- eau potable.

3.2. Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple des Coteaux Sud

Le syndicat regroupe sept communes : BRUGNY-VAUDANCOURT, CHAVOT-COURCOURT, MANCY, MORANGIS, MOSLINS, MOUSSY et VINAY, soit une population de 1.645 habitants au recensement de l'année 1999.

Il a pour mission la collecte des ordures ménagères et le tri sélectif des déchets.

Son siège est établi en mairie de Moussy.

3.3. Syndicat Intercommunal à vocation simple d'Avize

Le syndicat regroupe l'ensemble des communes du canton d'Avize soit une population de 9276 personnes.

Il organise les transports scolaires pour le collège d'Avize.

Son siège est établi en mairie d'Avize.

3.4. Syndicat du Cubry

Le syndicat regroupe treize communes : BRUGNY-VAUDANCOURT, CHAVOT-COURCOURT, CUIS, EPERNAY, GRAUVES, MANCY, MONTHELON, MORANGIS, MOSLINS, MOUSSY, PIERRY, SAINT-MARTIN-D'ABLOIS, et VINAY, soit une population de 32.736 habitants au recensement de l'année 1999.

Il a pour mission l'aménagement et l'entretien de la rivière « Le Cubry ».

Son siège est établi en mairie de Moussy.

3.5. Syndicat Intercommunal d'Electricité de la Marne.

Il regroupe 602 communes du département qui en compte 619 au total.

Il a pour but le contrôle des réseaux de la concession, la coordination des effacements de réseaux et des renforcements.

Son siège est établi à Châlons-en-Champagne.

B - LES DONNEES QUANTITATIVES

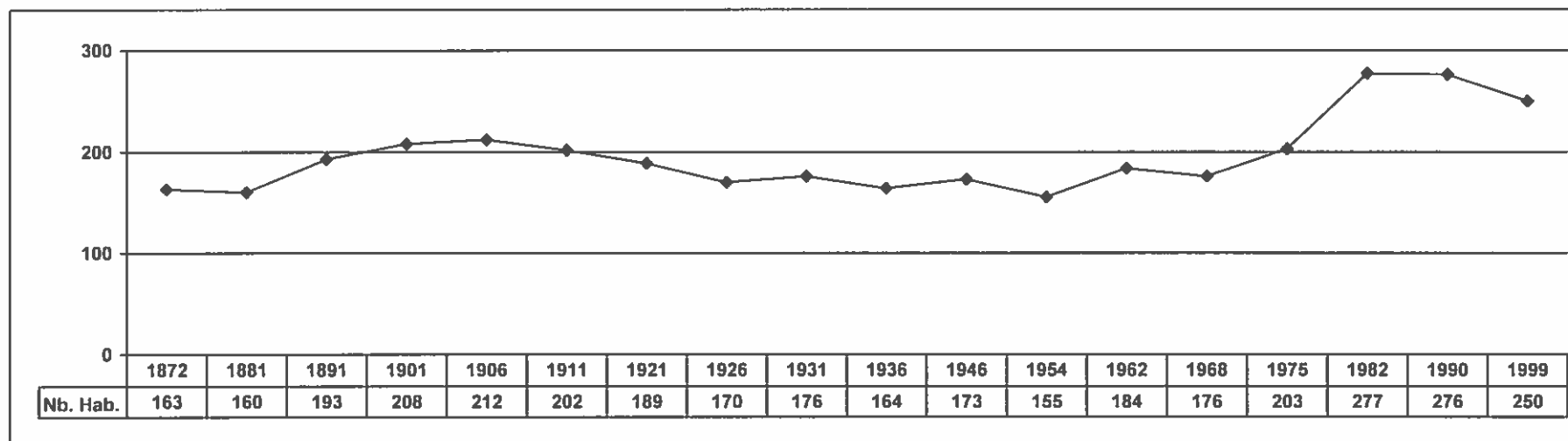
Avertissement :

Dans la présente partie du rapport de présentation, un certain nombre de chiffres et résultats statistiques vont être présentés. Ces statistiques proviennent des services de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Les résultats des recensements sont obtenus : soit par dénombrement, soit par exploitation exhaustive, soit par sondages. Selon les tableaux les résultats peuvent donc être légèrement différents, notamment la définition de la population active a changé entre 1982 et 1990 : les militaires du contingent sont compris dans la population active à partir de 1990 alors qu'ils ne l'étaient précédemment.

I LA DEMOGRAPHIE

1.1. Evolution de la population municipale entre 1872 et 1999



Source INSEE

La population a connu des fluctuations entre environ 150 et 200 personnes pendant un siècle. Elle atteint son maximum en 1982 avec 277 habitants, se maintient jusqu'en 1990 avant de connaître un début de décroissance pour atteindre 250 habitants au dernier recensement de 1999. Les pertes démographiques liées aux guerres et à l'exode rural ont eu peu d'effets sur la commune.

1.2. Détail de l'évolution de la population entre 1975 et 1999

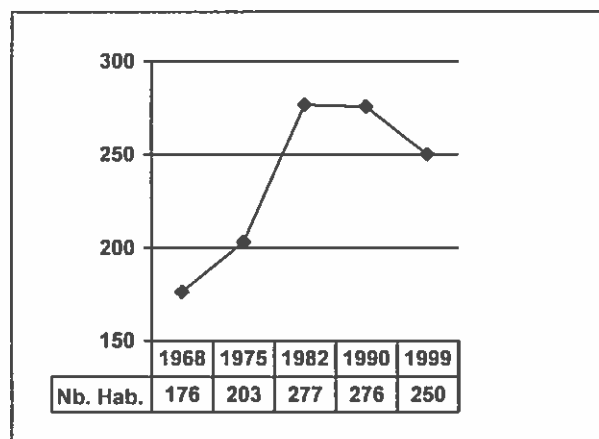
Source : statistiques INSEE, recensement 1999

Depuis 1975 le solde naturel (décès-naissances) est positif.

Le solde migratoire (arrivées-départs d'habitants) est également positif pour la période 1975-1982 avec une forte arrivée de nouveaux habitants représentant 36% de la population de l'année 1975.

Entre 1982 et 1990 le solde migratoire est quasi nul, puis il s'inverse avec une perte d'habitants que le solde naturel ne parvient pas à compenser.

La population a donc commencé à décroître.



	1975		1982		1990		1999
				Nb %		Nb %	
Population municipale	302		298		338		339
Mouvement naturel	+14	+0,85 (% annuel)	+4	+0,18 (% annuel)	+10	+0,42 (% annuel)	
Solde migratoire	+60	+3,66 (% annuel)	-5	-0,23 (% annuel)	-36	-1,51 (% annuel)	
Variation	+74	+4,52 (% annuel)	-1	-0,05 (% annuel)	-26	-1,09 (% annuel)	

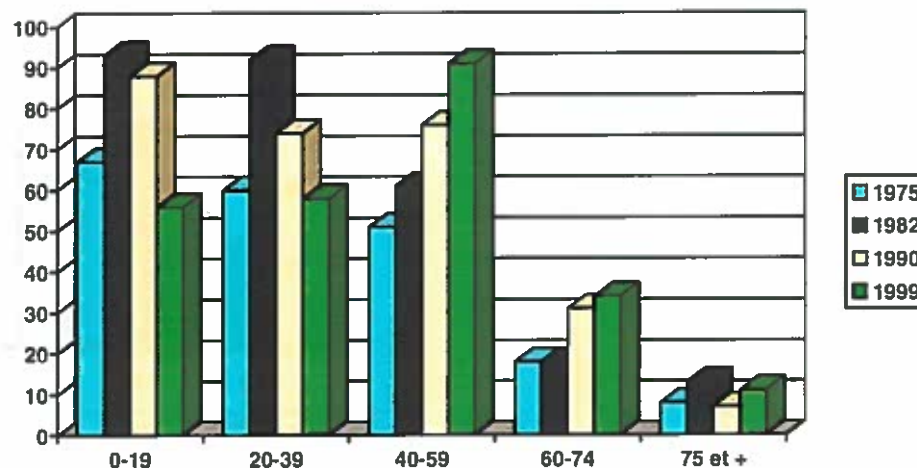
1.3. Pyramide des âges

Source : statistiques INSEE, recensement 1999

Les deux premières tranches d'âge, 0-19 ans et 20-39 ans, diminuent à partir de 1982 notamment la tranche 20-39 ans. En revanche, les deux tranches d'âge suivantes (40-59 ans et 60-74 ans, ne cessent d'augmenter depuis 1982.

La dernière tranche d'âge, 75 ans et plus, reste à peu près stable en nombre.
Globalement la population vieillie.

	1975	1982	1990	1999
Population totale	204	277	276	250
0 à 19 ans	67	93	88	56
20 à 39 ans	60	92	74	58
40 à 59 ans	51	61	76	91
60 à 74 ans	18	18	31	34
75 ans et plus	8	13	7	11



1.4. Evolution des ménages

Source : statistiques INSEE, recensement 1999

Taille moyenne des ménages	1975	1982	1990	1999
Nb de ménages	62	93	94	97
Population des ménages	184	277	276	250
Taille des ménages	2,97	2,98	2,94	2,58

De 1975 à 1990 la taille des ménages de la commune est restée stable.

A partir de 1990, cette taille des ménages a connu une baisse sensible.

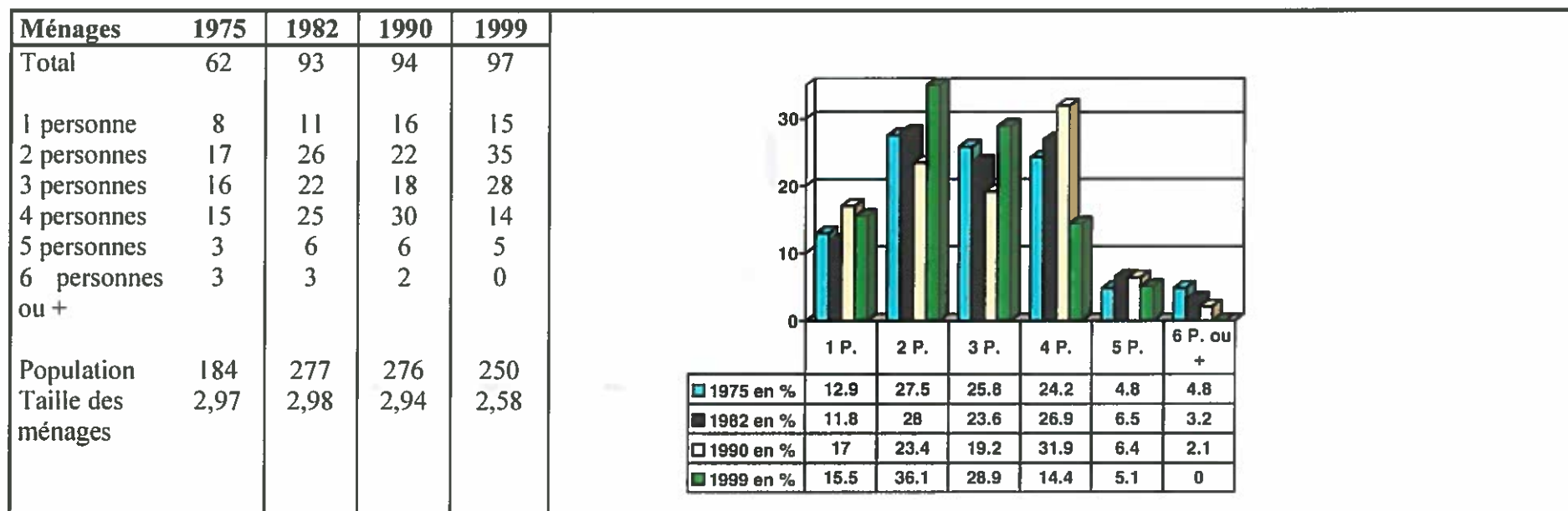
Le nombre de ménages d'une personne reste stable depuis 1990.

Les ménages de deux personnes ont connu une forte progression depuis 1990, ainsi que les ménages de trois personnes.

Les ménages de 4 personnes ont diminué de moitié entre les recensements de 1990 et 1999.

Le nombre de ménages comptant cinq personnes reste stable avec quelques unités.

A partir de 1999 il n'existe plus de ménages de plus de 5 personnes.



II LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET SOCIALES

2.1. Activités économiques

Les activités économiques sur la commune sont essentiellement liées à la viticulture, viniculture, et à la vente de vins de champagne.

Ainsi, 33 déclarations de récolte ont été faites pour l'année 2003, que ce soit par des vignerons à temps plein ou bien encore par des doubles-actifs.

D'autres activités sont également recensées sur la commune. Il s'agit des professions suivantes :

- un café-bar
- un commerce de produits nécessaires à la viticulture et à la viniculture ;
- un garagiste automobile ;
- un mécanicien en machines à vin ;

La proximité de l'agglomération d'Epernay et le fait que beaucoup d'habitants de la commune s'y rendent quotidiennement pour leur travail, ne permet pas d'envisager l'implantation de commerces dans le village.

Des commerçants ambulants desservent cependant le village :

- un boulanger à raison de 6 jours par semaine ;
- un boucher, deux fois par semaine ;
- un commerce de légumes, une fois par semaine ;
- un commerce de pizza, une fois par semaine.

Il n'existe aucune industrie sur le territoire communal.

La Mairie constitue la seule administration ou service présente sur la commune.

Aucune activité libérale n'existe sur la commune.

2.2. Activités agricoles

Dans le domaine des activités agricoles, on recense une société de prestations de travaux viticoles, une coopérative remplissant les fonctions de pressurage des récoltes et de vinification, 7 récoltants-manipulants établis sur la commune.

Il n'y a pas d'agriculteur dont le siège d'exploitation soit établi sur la commune.

Le recensement agricole de l'année 2000, donne des précisions quant au nombre total d'exploitations travaillant sur le territoire communal ainsi que des renseignements concernant leurs caractéristiques.

Pour l'année 2000, on recensait 71 exploitations sur le territoire communal. Ce nombre très élevé par rapport à la taille de la population, est lié à l'activité viticole où existent de très petites structures.

La Superficie Agricole Utilisée communale, c'est-à-dire les superficies localisées sur la commune, est de 251 hectares.

La superficie agricole utilisée des exploitations, c'est-à-dire les surfaces utilisées par les exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles, est de 99 hectares.

La vigne en 2000 représente 99% de la superficie agricole utilisée des exploitations, soit 98 hectares.

Evolution des superficies agricoles :

Année	Nb Exploitations			Superficies (Ha) *		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	49	52	71	101	101	99
Terres labourables	0	c	5	0	0	1
<i>dont céréales</i>	0	0	0	0	0	0
Vignes	46	52	71	94	94	98

* superficies des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles.

c : résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique.

Taille moyenne des exploitations :

	Nb Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (Ha) *		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles (1)	33	31	29	3	3	3
Autres exploitations	13	21	42	0	0	0
Toutes exploitations	46	52	71	2	2	1
Exploitations de 100 ha et plus	0	0	0	0	0	0

(1) Exploitations dont le nombre d'Unité de Travail Annuel (quantité de travail d'une personne à temps complet) est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé.

* superficies des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles.

Moyens de production :

	Exploitations			Superficie (ha) ou parc (en propriété et copropriété)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie en fermage	4	8	8	6	8	13
Tracteurs	21	22	18	25	37	29
<i>Dont tracteurs de 80 ch DIN et plus</i>	c	c	6	c	c	7

c : Résultat confidentiel non publié par application de la loi sur le secret statistique.

... : Résultat non disponible.

Population – main d'œuvre

(UTA : une Unité de Travail Annuel est la quantité de travail agricole d'une personne à temps complet pendant une année)

	Effectif ou UTA		
	1979	1988	2000
Chefs et coexploitants à temps complet	11	32	18
Population familiale active sur les exploitations	86	81	98
UTA familiales	48	58	47
UTA salariés *	20	26	22
Total UTA (y compris ETA-CUMA)	68	85	71
<i>Chefs féminins et coexploitantes</i>	<i>7</i>	<i>17</i>	<i>30</i>

La population familiale active comprend toutes les personnes, membres de la famille du chef d'exploitation ou des co-exploitants (y compris ceux-ci), travaillant sur l'exploitation.

* : il s'agit des salariés permanents et occasionnels n'appartenant pas à la famille du chef d'exploitation ou des co-exploitants.

Age des chefs d'exploitation et des coexploitants

	1979	1988	2000
Total	46	53	72
Moins de 40 ans	9	19	24
40 à moins de 55 ans	20	16	36
55 ans et plus	17	18	12

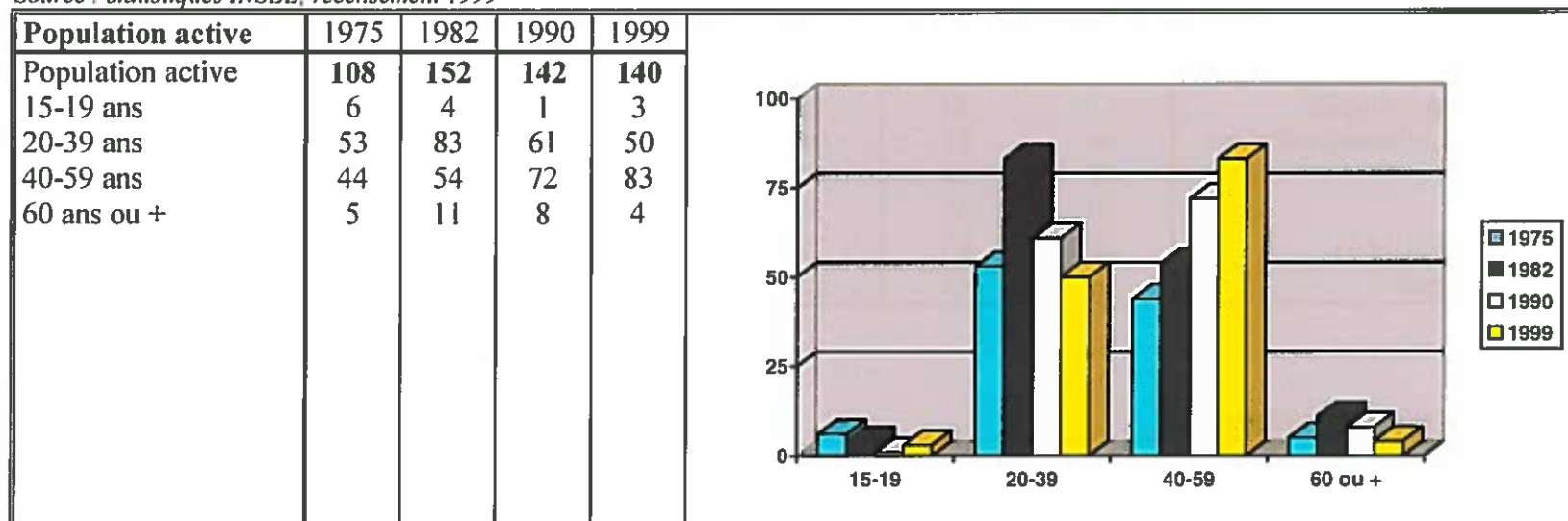
	<40 ans	40-55 ans	>=55 ans
■ 1979 en %	19.6	43.5	36.9
□ 1988 en %	35.8	30.2	34
■ 2000 en %	33.3	50	16.7

Statut :

	Exploitations		
	1979	1988	2000
Exploitations individuelles	44	49	67

2.3. Population active

Source : statistiques INSEE, recensement 1999

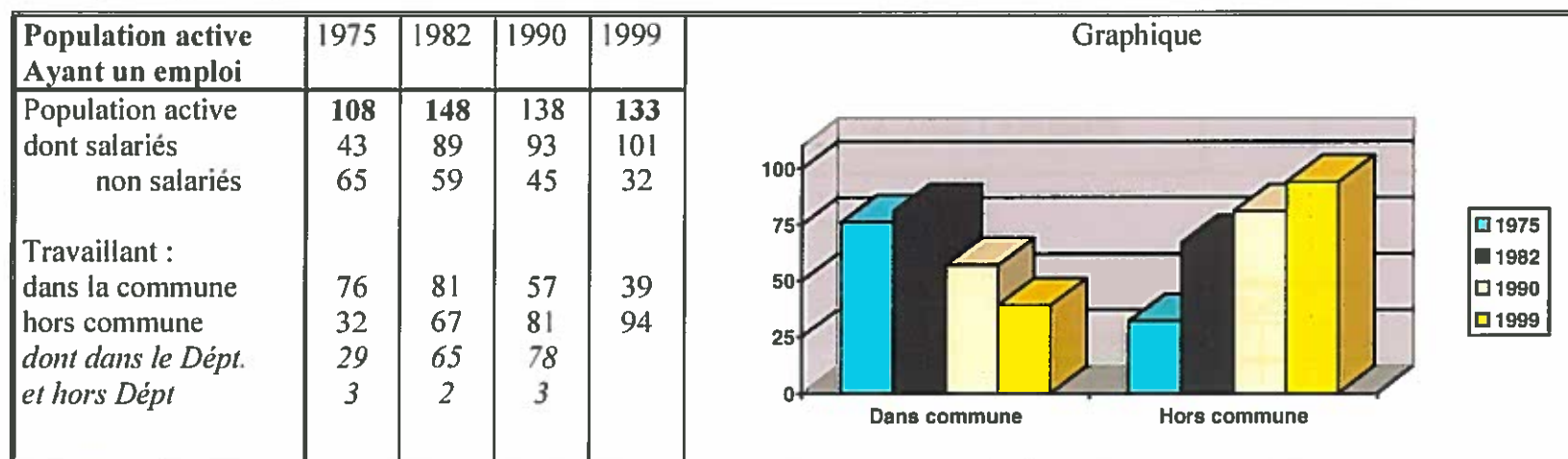


La population active de la tranche d'âge 40-59 ans suit la pyramide des âges avec une forte augmentation.

La tranche d'âge 20-39 ans subit une baisse correspondant aussi à la pyramide des âges.

Les deux tranches d'âges extrêmes restent très faibles.

Source : statistiques INSEE, recensement 1999



Le nombre d'emplois existants sur la commune baisse régulièrement depuis 1982.

A l'inverse, les emplois en dehors de la commune augmentent.

A partir de 1990, les emplois extérieurs à la commune sont majoritaires. Les habitants de la commune trouvent leur emploi dans l'agglomération d'Épernay.

Source : statistiques INSEE, recensement 1999

Chômage et taux de chômage	1975	1982	1990	1999	Graphique
Nombre de chômeurs	0	4	4	7	
dont hommes	0	1	0	2	
femmes	0	3	4	5	
Taux de chômage :	0%	2,6%	2,8%	5,0%	
dont hommes	0%	1,1%	0%	2,7%	
femmes	0%	4,7%	6,1%	7,6%	

Bien qu'en progression depuis 1975, la proportion de chômeurs par rapport à la population active reste inférieure au taux de chômage national.

Le chômage atteint plus particulièrement la population féminine de la commune.

2.4. Niveau d'études

Les personnes de 15 ans ou plus qui ne sont pas élèves ou étudiants, sont réparties selon le dernier diplôme obtenu.

Source : statistiques INSEE, recensement 1999.

	1990	%	1999	%
Population de 15 ans ou plus	244		214	
Aucun diplôme déclaré	44	18%	25	11,7%
Etudes en cours	44	18%	23	10,7%
Diplômés	156	63,7%	166	77,6%
dont CEP	60	24,6%	60	28,0%
BEPC	12	4,9%	28	5,1%
CAP, BEP	60	24,6%	48	22,4%
Bac, Brevet prof.	12	4,9%	28	13,1%
Bac+2	12	4,9%	12	5,6%
Diplômé études supérieures	0	0%	7	3,3%

III LES CONSTRUCTIONS

3.1. Parc de logement

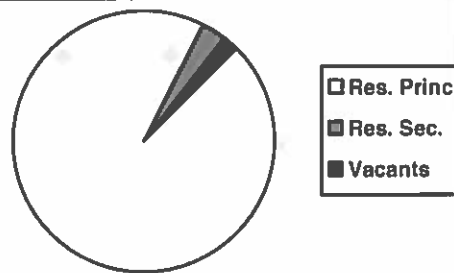
Le parc logement a connu une très faible croissance entre les deux derniers recensements.

Le nombre de résidences secondaires reste stable.

Les logements vacants sont très peu nombreux au recensement de 1999.

Source : statistiques INSEE, recensement 1999

Parc de logement	1990	%77	1999	%	Graphique année 1999
Nombre de logements	99		102		
Résidences principales	94	95	97	95,1	
secondaires	2	2	3	2,9	
logements vacants	3	3	2	2	

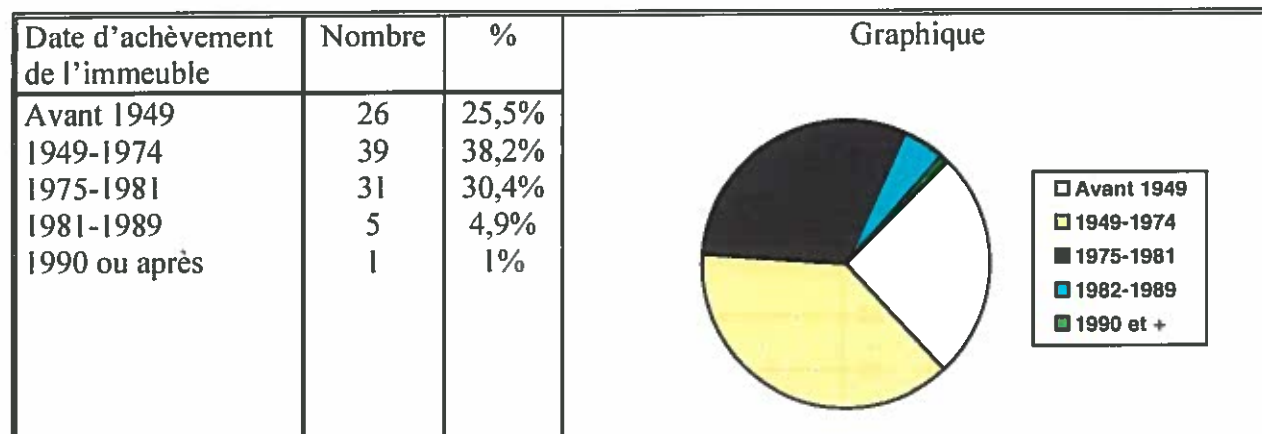


EVOLUTION DE LA VACANCE	1975	Evolution 1975-1982	1982	Evolution 1982-1990	1990	Evolution 1990-1999	1999
Parc de logements	77	29	106	-7	99	3	102
Logements vacants	14	-2	12	-9	3	-1	2
Taux de vacance %	18,2%		11,3%		3%		2%

Le nombre de logements vacants était très important en 1975 représentant 18% des logements.

Depuis, ce taux a considérablement baissé en raison : soit de rénovations de logements, soit de transformations avec un changement d'affectation. Ce taux se situe désormais au tiers du taux départemental.

3.2. Age des constructions en 1999



Les constructions de moins de 25 ans représentent 5,9% des logements.

Par contre, 63,7% des constructions ont plus de 50 ans.

Les constructions neuves ont nettement diminué pendant les vingt cinq dernières années.

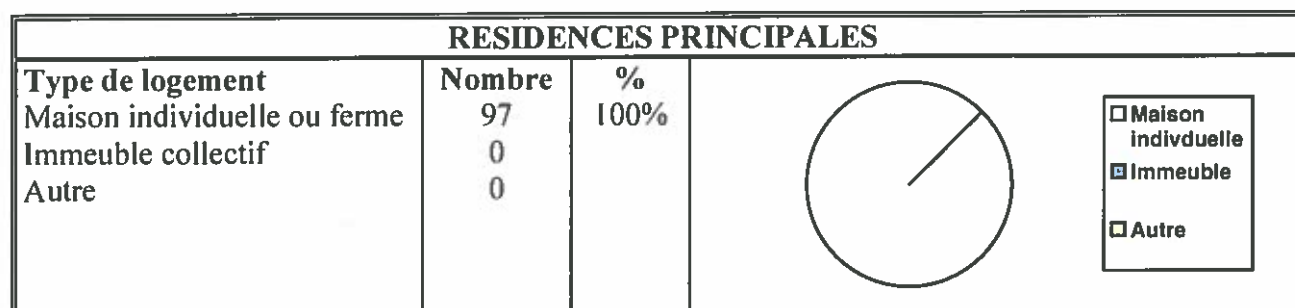
Depuis 1990 les constructions neuves sont quasiment inexistantes.

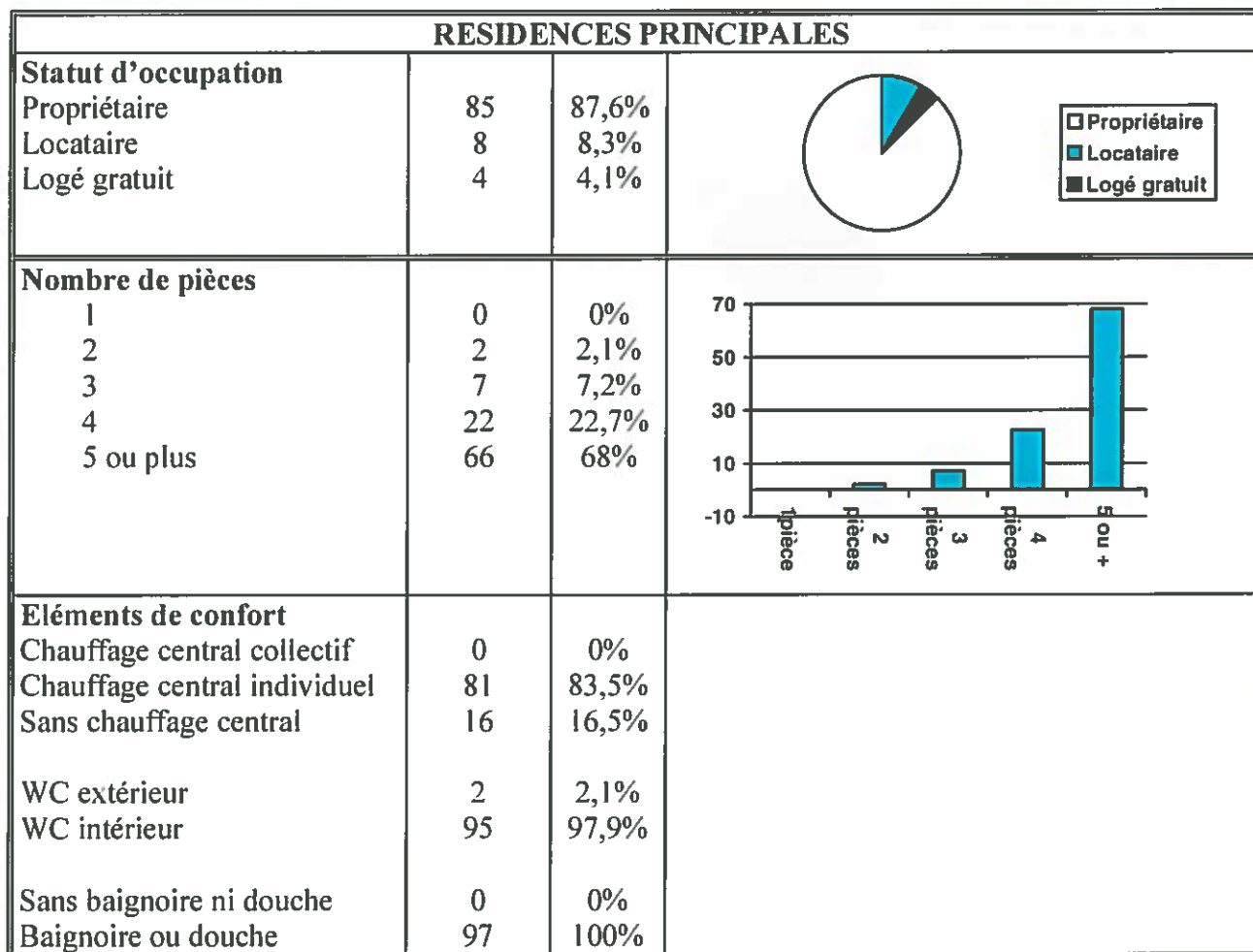
Source : statistiques INSEE, recensement 1999

3.3. Les résidences principales en 1999

Les résidences principales sont exclusivement des maisons individuelles spacieuses comprenant généralement 4 pièces ou plus, correctement équipées en élément de confort (chauffage, sanitaires...) et occupées le plus souvent par leurs propriétaires.

Les locations représentent environ 8% des logements.





Nombre de voitures par résidence principale	1990	%	1999	%
0	4	4,3%	2	2,1%
1	38	40,4%	31	31,9%
2 ou plus	52	55,3%	64	66%

Le nombre de résidences principales ayant deux voitures ou plus, augmente nettement en dix ans.

SUR-OCCUPATION ET SOUS-OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES							
	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. ou +	Total.
1 pièce	0	0	0	0	0	0	0
2 pièces	2	0	0	0	0	0	2
3 pièces	2	3	2	0	0	0	7
4 pièces	4	8	7	2	1	0	22
5 pièces	4	18	13	8	3	0	46
6 pièces ou +	3	6	6	4	1	0	20
Total	15	35	28	14	5	0	97
Nb de logements en sur-occupation (Nb de personnes $\geq$ Nb de pièces+2) : 0							
Nb de logements en sous-occupation (Nb de personnes $\leq$ Nb de pièces-2) : 35 soit 53,8%							

Taille du logement / Taille du ménage : valeurs moyennes pour les résidences principales et pour l'année 1999.

Nombre de personnes par pièce : 0,5

Nombre de personnes par résidence principale : 2,6

Nombre de pièces par résidence principale : 4,8

Emménagements dans le parc existants de résidences principales.

	Ensemble	Emménagements		
		Avant 1990	1990-1997	1998-1999
Nb de Résid. Princip.	97	76	15	6
%		78,4	15,5	6,2
Nb de personnes	250	189	46	15
%		75,6	18,4	6,0

3.4. Parc locatif social

Il n'existe pas de logement locatif social sur la commune.

IV LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

4.1. Scolaire

La commune de MANCY ne dispose d'aucun équipement d'enseignement. Elle fait partie d'un regroupement pédagogique pour les classes maternelles et primaires, regroupant les communes de la Communauté de Communes des Trois Coteaux.

Ces classes sont établies à Grauves, où l'on trouve deux classes maternelles et cinq classes d'enseignement primaire.

Les classes de collège se trouvent à Avize.

Les classes de lycée se trouvent à Epernay ou encore à Avize en ce qui concerne l'enseignement viticole.

4.2. Bâtiments communaux

Les bâtiments publics se composent de la mairie, l'église classée monument historique, l'ancienne remise à pompe d'incendie utilisée pour le matériel communal.

La commune dispose des équipements sportifs suivants :

- un terrain de football ;
- un terrain de tennis ;
- un plateau de sport pour la pratique du handball, volley-ball, basket-ball ;
- un boudrome.

4.3. Vie associative

La vie associative est assurée par les associations suivantes :

- Confrérie de Saint-Vincent, créée en 1982 et regroupant les vignerons de la commune ;
- Association de chasse ;
- Amis de l'Eglise : restauration de l'église ;
- Mancy Relax : activités de yoga ;
- Comité des fêtes ;
- ADMR : aide en milieu rural

4.4. Les réseaux

Toutes les constructions de la commune sont alimentées par les réseaux de téléphone et d'électricité basse tension.

A l'exception du hameau d'Alancourt, toutes les constructions de la commune sont desservies par le réseau d'alimentation en eau potable.

4.4.1. Eau potable

La commune est alimentée par le captage de la Gauthierterie situé sur la commune voisine de Moslins.

L'eau est acheminée par gravité jusqu'au réservoir de Mancy puis distribuée également par gravité à l'ensemble des constructions du village.

Seul le hameau d'Ablancourt n'est pas desservi par le réseau public d'eau potable.

Les sources anciennes dites de Saint Hubert et de Pauvret ont été abandonnées pour l'alimentation du village et leur production est maintenant dirigée directement vers le ruisseau le Mancy.

La défense incendie est assurée par le réseau public d'eau potable. L'étang situé près du village peut également permettre le pompage direct pour la défense incendie.

Les détails du réseau sont fournis dans la partie annexe sanitaire du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

4.4.2. - Assainissement des eaux usées et pluviales

La commune ne dispose pas de système d'épuration collectif des eaux usées.

Dans le village, un réseau public unitaire collecte les eaux usées existe, mais il mène les eaux directement au ruisseau Le Mancy, sans aucun traitement d'assainissement.

Les eaux pluviales sont recueillies par le même réseau public et vont également dans le ruisseau sans aucun traitement préalable.

4.5. Transports collectifs

Mis à part les transports scolaires, il n'existe aucun transport en commun desservant la commune.

V PREVISIONS ECONOMIQUES

L'essentiel de l'activité économique de la commune repose sur la viticulture, la production et la commercialisation du vin de champagne.

La structure de la propriété foncière du vignoble est très morcelée avec un nombre important de petits propriétaires dont certains sont bi-actifs, c'est-à-dire alliant l'exploitation viticole et un emploi extérieur.

De ce fait le nombre d'exploitants établis sur la commune ne peut augmenter de façon importante dans l'avenir, seule la quantité de vin produite peut se trouver en augmentation en liaison avec le développement des exploitations existantes.

Par conséquent les besoins en matière de constructions se limitent aux besoins suivants :

- garage des matériels d'exploitation ;
- stockage de la production de vin de champagne ;
- aménagement de locaux de réception de la clientèle ;
- locaux de vendangeoirs, accueil et logement saisonnier et ponctuel des vendangeurs ;
- amélioration, agrandissement des logements existants de l'exploitant.

Cela se traduit par la nécessité de construire à proximité des constructions existantes de manière à conserver une activité concentrée en même lieu.

Quelques activités économiques autres que celles liées à la viticulture sont également présentes. Il s'agit d'activités artisanales, commerciales ou de service dont le développement peut également induire un besoin de constructions du même type que précédemment : proximité des constructions existantes où s'exerce déjà l'activité, extensions de l'habitat de l'artisan.

Grâce à la proximité de l'agglomération d'Epernay, la commune peut également voir dans le futur, l'implantation de nouveaux artisans si des terrains se prêtent à l'implantation des constructions nécessaires à leurs activités.

D'autres activités peuvent également être envisagées sur la commune, comme des professions libérales du type infirmière, bureau d'étude, ingénieur-conseil..., dont les activités nécessitent des locaux professionnels et d'accueil de la clientèle ainsi qu'une partie habitation.

L'implantation de commerces est hautement improbable en raison de la faible population de la commune et du fait de la proximité des agglomérations d'Epernay et de Reims dans lesquelles la quasi-totalité de la population se rend plusieurs fois par semaine notamment pour y faire ses achats.

Toujours en raison de la taille de la population et la proximité des villes où se trouvent tous les services et administrations, il n'est pas envisageable de voir ces activités s'implanter dans le village.

L'industrie n'est pas envisageable sur le territoire communal car elle nécessite d'importantes superficies qui ne sont pas disponibles sur le territoire communal en raison de la zone d'appellation Champagne qui réserve l'essentiel des sols au vignoble.

VI PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

La commune présente des atouts pour la venue de nouveaux habitants : situation proche d'une agglomération offrant des emplois, calme, proximité immédiate d'un milieu naturel de qualité.

L'augmentation de la population par le flux migratoire entrant ne peut cependant avoir lieu que si des terrains sont disponibles pour de nouvelles constructions.

Le logement locatif pourrait également être développé toujours à condition de disposer de terrains pour faire de nouveaux logements.

Le solde naturel de la population (décès/naissances) doit également être pris en compte dans le développement démographique de la commune dans la mesure où les enfants des habitants, lorsqu'ils deviennent adultes et trouvent un emploi dans les environs, souhaitent généralement s'établir dans leur village d'origine.

Les prévisions de croissance démographique peuvent donc être raisonnablement estimées sur la base des dernières années à savoir un taux global de croissance de l'ordre de 1% annuel, si des terrains sont disponibles.

A défaut de terrains à bâtir disponibles, la population stagnera dans un premier temps avant d'entamer une diminution due au vieillissement de la population (solde naturel) et au départ des enfants de la commune arrivés à l'âge adulte (solde migratoire).

DEUXIEME PARTIE

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I SITUATION GEOGRAPHIQUE

1.1. Situation générale

Au centre ouest du département de la Marne, la commune de MANCY se situe à 7 kilomètres au sud de l'agglomération d'EPERNAY. MANCY est une commune traditionnellement viticole qui accueille cependant d'autres activités artisanales ou commerciales. Elle accueille également des résidences pour des habitants trouvant leur emploi dans l'agglomération sparnacienne.

Les agglomérations les plus proches de MANCY sont respectivement :

- EPERNAY à 7 kilomètres au nord, sous-préfecture du département de la Marne, 28.000 habitants (district de 35.300 habitants) ;
- REIMS à 35 kilomètres au nord, sous-préfecture du département de la Marne, 187.201 habitants (district de 215.155 habitants), liaison autoroutière vers Paris ou l'est de la France par l'autoroute A4 ;
- CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE à 40 kilomètres à l'est, préfecture du département de la Marne, 51.553 habitants (agglomération de 67.951 habitants)

1.2. Desserte routière

La commune est principalement traversée du nord au sud par la Route Départementale 40.

Le tracé de cette route suit la vallée du Darcy puis du Mancy. Elle supporte un trafic essentiellement local de desserte des villages de Mancy et de Moslins.

A Mancy, la route départementale constitue la rue principale du village.

Au nord du territoire communal, se greffant sur la RD 40, la route départementale 240 suit quant à elle la vallée du Darcy en desservant l'extrémité nord du territoire communal.

Comme précédemment, cette route ne supporte qu'un trafic local principalement pour la desserte du village voisin de Grauves.

Une première voie communale gravit le coteau ouest du territoire pour permettre la liaison entre les villages de Mancy et de Monthelon.

Une seconde voie communale permet d'atteindre le hameau d'Alancourt situé sur le coteau Est. Au-delà il est possible de rejoindre le village de Grauves par cet itinéraire.

Une troisième voie communale sur le flanc du coteau « est » permet de joindre plus directement l'extrémité nord du village de Mancy au village de Grauves. Cette route se raccorde à la route départementale 240 à l'extrémité du territoire de Mancy.

Les trois voies communales concourent de manière importante à la desserte du vignoble.

Sur ces voies communales s'appuie un réseau de chemins ruraux irrigant l'ensemble du territoire communal, notamment la partie vignoble.

Dans le vignoble, des sentes rurales complètent les chemins ruraux.

1.3. Occupation des sols

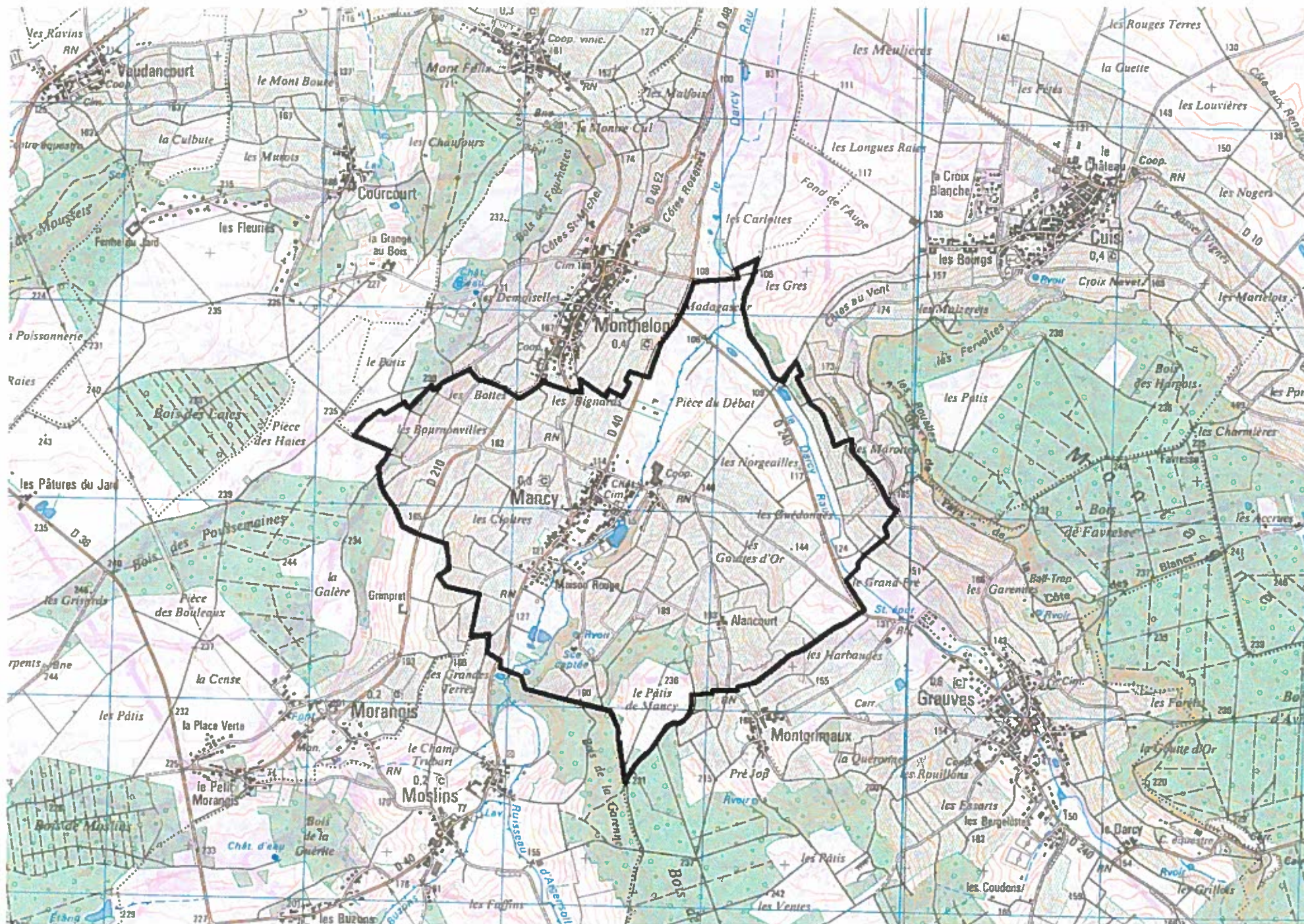
NATURES	SUPERFICIES (ha)
Terres	89,82
Prés	20,62
Vergers	2,01
Vignes	188,40
Bois	19,10
Landes	2,36
Jardins	3,63
Terrains à bâtir	0,03
Terrains d'agrément	0,61
Sols	10,81
Non cadastré	19,35
Totaux	356,74

La commune s'étend sur une superficie de 356,74 ha se répartissant selon les natures suivantes :

(Source : données cadastrales 2001)

La prédominance des vignes et forêts apparaît très nettement.





1.4. Altimétrie

(Source : cartes IGN)

La commune de MANCY est située au confluent des ruisseaux « le Mancy » et « Le Darcy ». Un peu au nord de ce confluent, le territoire communal est à sa cote la plus basse soit 100m NGF au lieudit « Les Prés du Pont de Pierre ».

La vallée du Mancy remonte peu à peu en direction du sud-ouest et atteint la cote d'environ 125m NGF à l'extrémité sud du territoire, au lieudit « La Garenne de Moslins ».

Le village est établi dans cette vallée à une altitude comprise entre 114m et 121m NGF.

Le coteau ouest remonte selon une pente forte et assez régulière, s'accroissant en atteignant le sommet. La petite partie de plateau à l'extrémité de ce coteau culmine à 235m NGF, au lieudit « Les Pièces du Pâtis de Monthelon ».

Le coteau est de la vallée du Mancy présente une pente plus importante pour atteindre le plateau situé sensiblement à la même altitude de 236m NGF, au lieudit « Le Pâtis de Mancy ».

Depuis ce point culminant, un nouveau coteau descend jusqu'au fond de la vallée du Darcy à l'altitude de 124m NGF, au lieudit « Le Bas des Rouales ».

Sur le flanc de ce coteau, le hameau d'Alancourt est à l'altitude de 183m NGF.

II CLIMATOLOGIE

2.1. Climat

Située à l'est de l'Ile-de-France, la région de MANCY constitue une zone de transition entre les climats océanique et continental, même si son climat présente une dominante océanique.

Il en résulte des hivers relativement doux et des étés tempérés.

L'influence du climat continental se fait sentir par de brèves pointes extrêmes des températures :

- température minimale absolue : - 21°C le 6 janvier 1985.
- température maximale absolue : 38,3°C le 28 juin 1947.

En ce qui concerne les températures et la pluviométrie, les données météorologiques ont été relevées par la Météorologie Nationale au poste de REIMS situé à environ 40 Km de MANCY.

2.2. Pluviométrie

Les hauteurs moyennes mensuelles des précipitations sur une période de 29 ans (1961 à 1990) sont les suivantes (en mm) :

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
43,6	42,3	50,8	43,4	59,8	58,8	52,2	49,4	49,5	51,5	53,1	49,8	604

Tableau 1 : Valeurs moyennes mensuelles de précipitations sur 29 ans

A la vue de ce tableau, il apparaît que les pluies se trouvent bien réparties sur l'ensemble de l'année avec un maximum pour les mois de mai et juin.

Cette répartition homogène de la pluviométrie se trouve confirmée par le tableau suivant, qui présente, pour la même période d'observation, le nombre moyen mensuel de jours de précipitation.

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
17,6	13,9	16,8	14,6	15,7	13,7	11,5	11,9	11,8	13,7	15,7	16,2	173

Tableau 2 : Nombre moyen mensuel de jours de précipitations

En ce qui concerne les précipitations neigeuses, il apparaît dans le tableau ci-dessous qu'elles peuvent se produire de novembre à mai, avec un nombre moyen de 20 jours par an, et des maximums en janvier et février :

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
5	5	3	1	2	0	0	0	0	0	2	3	20

Tableau 3 : Nombre moyen de jours de neige

2.3. Température

Sur la période 1946 à 1989, les températures moyennes mensuelles ont été les suivantes (en degrés C°) :

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
6	6,6	10,6	14,5	18,4	21,6	23,9	23,3	20,5	15,4	9,3	6	14,7

Tableau 4 : Moyennes mensuelles des températures maximales quotidiennes

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
-0,6	-0,4	1,7	3,9	7,4	10,5	12,0	10,4	9,8	6,3	2,7	0,6	5,4

Tableau 5 : Moyennes mensuelles des températures minimales quotidiennes

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
2,2	3,1	6,2	9,2	12,9	16,1	18,1	17,7	15,2	10,9	6,0	3,3	10,1

Tableau 6 : Températures moyennes mensuelles

Si, comme le montrent les moyennes précédentes, les étés restent tempérés et les hivers relativement doux, le nombre de jours de gelée est par contre important : 69 jours par an répartis de septembre à juin.

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
15	14	11	5	1	1	0	0	5	3	8	13	69

Tableau 7 : Nombre moyen mensuel de jours de gelée

2.4. Les vents

La rose des vents provenant de la station météorologique de Reims fait apparaître une dominance des vents de secteur ouest sud-ouest. Ils résultent des dépressions qui se produisent sur la Manche ou l'océan Atlantique.

III GEOLOGIE

(Source : Carte Géologique BRGM)

Sur le plan géologique, le territoire communal se caractérise par deux vallées du même type, encadrées par des versants présentant les mêmes couches géologiques, le tout dominé par les extrémités du plateau de la Brie Champenoise.

Les vallées du Mancy et du Darcy sont composées d'alluvions modernes sur des alluvions anciennes (légende Fy et Fz).

Les alluvions anciennes sont constituées par des sables à stratification entrecroisée, alternant sur une épaisseur de 6 à 8 mètres avec des lentilles de graviers calcaires et siliceux parfois grossiers. Ils sont surmontés par un limon argileux à granules calcaires épais de 1 à 3 mètres.

Les alluvions anciennes sont toujours masquées par des alluvions modernes et n'apparaissent qu'à la faveur des exploitations.

Les alluvions modernes sont constituées par un limon argileux beige ou brun. Des couches lenticulaires de limon à éléments calcaires plus grossiers ou, au contraire, des lits plus argileux s'intercalent dans la masse. L'épaisseur irrégulière de ces alluvions varie de 1 à 3 mètres au maximum.

C'est sur ce type de sol qu'est établie la partie « est » du village de Mancy.

Les coteaux des deux vallées sont du même type géologique et présentent des successions de couches géologiques identiques. Seules les formes et les étendues de ces couches varient d'un versant à l'autre.

En partant du fond de vallée et en remontant vers le plateau, on trouve successivement les couches suivantes.

Colluvions de dépression et de fond de vallée (légende C et CF) : sur la craie, les formations superficielles sont généralement de faible épaisseur de l'ordre de 0,10 à 0,30m. Elles sont constituées d'argiles résiduelles de décalcification contenant des granules de craies. Ces roches meubles descendent facilement sur les pentes et constituent des colluvions de bas versant d'épaisseur très irrégulière quelque fois importante (2 à 3 mètres).

Les terrains des niveaux thaniens, sparnaciens et la partie inférieure du Lutétien ne donnent pas de formations résiduelles importantes. Par contre, il est fréquent de retrouver ces couches glissées en masse sur le versant des vallées, aussi retrouve-t-on des sables cuisiens descendus en conservant leur stratification en masses suffisamment importantes pour être exploitées.

De même les argiles, marnes et calcaires lagunaires du Lutétien supérieur et du Bartonien, sensibles à l'érosion, ont alimenté d'épaisses formations colluvionnaires (2 à 4 mètres) qui couvrent une grande partie des bas versants des vallées. Ces colluvions sont constituées par un mélange de blocs calcaires variés, de quelques centimètres à décimètres, emballés dans une matrice argilo-calcaire blanchâtre.

Ces processus d'accumulation par gravité se poursuivent en partie dans les conditions climatiques actuelles, en particulier lors des dégels et des précipitations importantes.

Plusieurs observations et témoignages montrent l'importance de tels phénomènes sur le modelé actuel des vallées. Sur les bas-versants surtout, le colluvionnement est lié dans une large mesure à une mise en culture parfois intempestive qui a provoqué, au cours des siècles, une intense érosion anthropique responsable d'accumulations notables.

Campanien, Craie (légende c6, c6i et c6j) : La craie affleure dans les bas versants. Cette craie appartient au Campanien. C'est une craie blanche, homogène, tendre mais cohérente. Sur la commune de Mancy, le toit de la craie homogène en place supporte une formation sub-bréchique de craie blanche, en partie décalcifiée, contenant de gros silex bruns, rognoneux, rassemblés ; ils sont brisés mais non roulés. L'épaisseur de ce niveau varie de 0,10m à 0,50m. Localement la craie contient de rares petites concrétions de marcassite, souvent altérées en limonite. A l'affleurement, la partie supérieure est généralement fissurée, la plupart de ces fissures étant colmatées par de l'argile résiduelle de décalcification.

L'analyse en lame mince montre qu'il s'agit d'une micrite bioclastique comportant de nombreux éléments figurés organiques. La faune, dispersée, est cependant assez abondante. Elle a permis de différencier plusieurs niveaux correspondants aux zones c6i et c6j.

Yprésien inférieur. Argile plastique, marnes et lignites (légende e3) : Les marnes blanches de la base du Tertiaire supportent des argiles grisâtres à la base, devenant kaki dans la partie supérieure. Des bancs lenticulaires de calcaire fin, sublithographique blanc, en partie silicifié s'intercalent dans ces argiles. L'étude pétrographique en lame mince montre qu'il s'agit d'une micrite bioclastique.

La composition minéralogique des argiles varie rapidement d'un point à un autre en fonctions des conditions locales de sédimentation. L'analyse aux rayons X montre l'existence de kaolinite, montmorillonite et illite.

Yprésien supérieur. Argiles de Laon et sables (légende e4) : la série cuisienne essentiellement sableuse débute par des sables quartzeux, grossiers, hétérogènes, roux. Leur épaisseur varie de 5 à 8 mètres.

Au-dessus viennent les sables quartzeux gris, fins, micacés et de plus en plus argileux dans leur partie supérieure. L'épaisseur de ces sables fins est de l'ordre de 3 mètres.

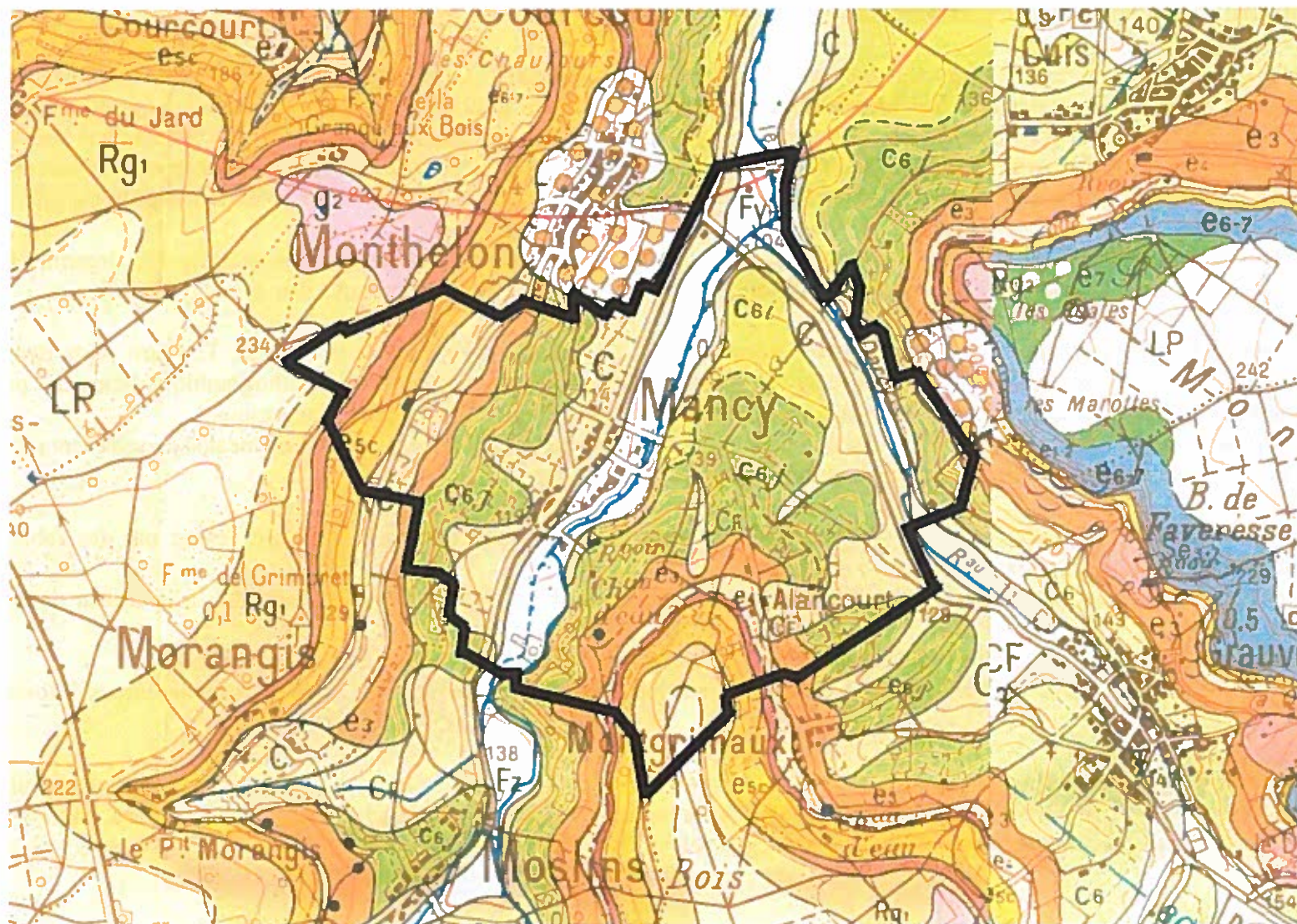
Les minéraux lourds contenus dans ces sables sont essentiellement : tourmaline, disthène, zircon, leucoxène et rutile.

Ces sables ont subi une action éolienne surimposée à une action marine, c'est-à-dire que ce sont des sables continentaux littoraux d'origine marine.

Lutétien supérieur. Marnes et caillasses (légende e5c) : les marnes et caillasses sont très hétérogènes. Elles comportent des argiles blanches, grises ou vertes constituées de montmorillonite, d'illite et riches en attapulгите. Des marnes blanches localement indurées, parfois grumeleuses voire rognoneuses alternent avec des bancs de calcaires blancs, grumeleux, graveleux ou à grain très fin.

Formations résiduelles. Limons argileux à éclats de calcaire silicifié (légende Rg1) : Ces formations superficielles anciennes couvrent de vastes étendues du plateau. Plus récemment, ces formations et les argiles rouges et grises à meulière ont évolué sur place en un limon très argileux brun-rouge contenant des granules d'oxyde de fer et de manganèse atteignant la taille d'une noisette et localement rassemblés en un niveau d'accumulation d'une vingtaine de centimètres d'épaisseur.

Limons lœssiques : les plateaux sont couronnés par une couche de limons argileux beiges, carbonatés. Les minéraux argileux sont : kaolinite, montmorillonite, illite. L'épaisseur des limons superposés peut atteindre 4 à 5 mètres.



IV RISQUES NATURELS

4.1. Mouvement de terrain

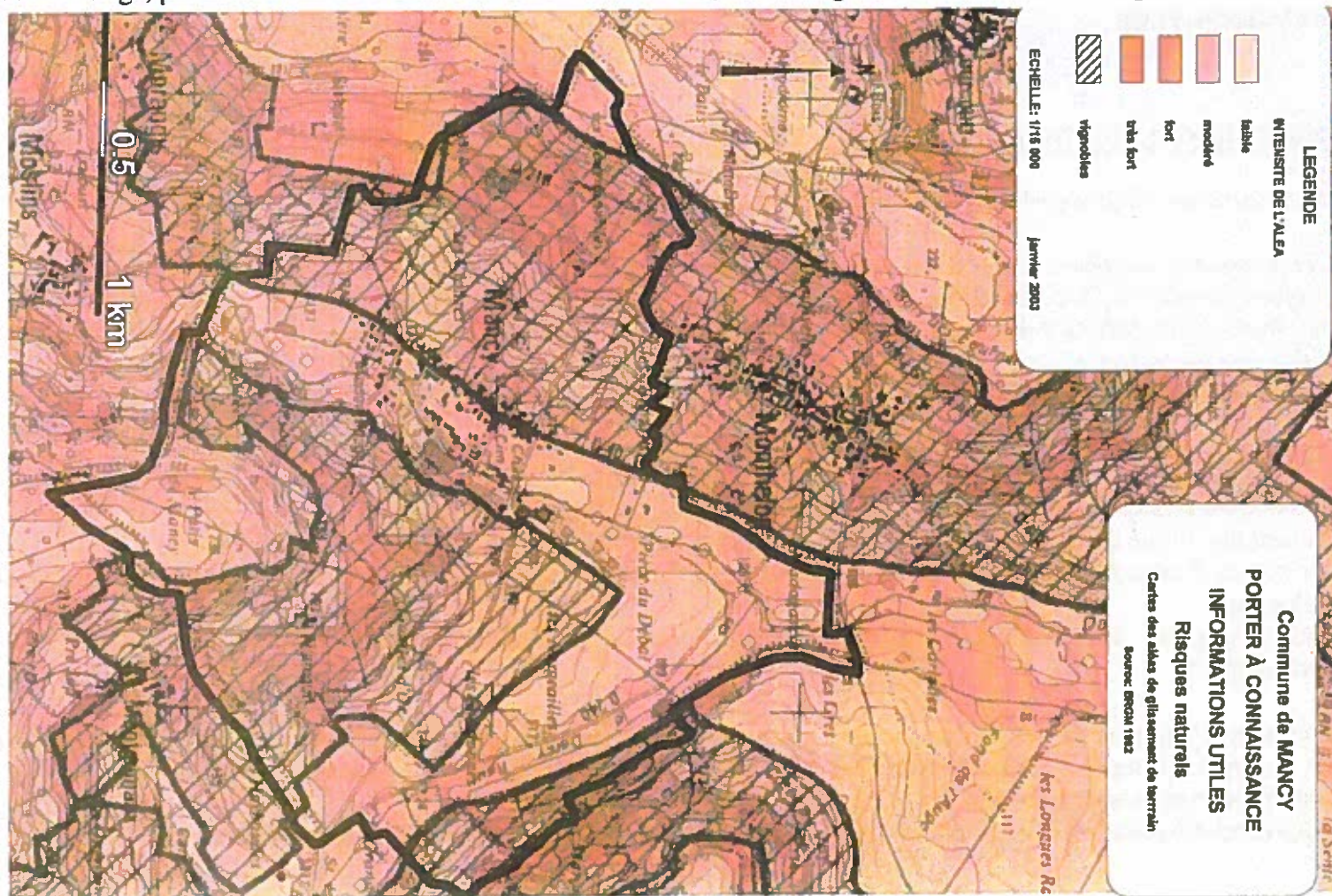
projet de PPR N Vallée de la Sarne

La commune est soumise à des aléas de risques de glissement de terrain mis en évidence par une étude du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (B.R.G.M.) datant de 1992.

La carte des aléas de glissement de terrain indique pour le village de MANCY une zone d'aléa modéré. Il en va de même pour le hameau d'Alancourt.

Des zones d'aléa fort à très fort sont signalées sur les flancs de coteaux.

Juste au-dessus du village, pour le flanc de coteau au lieudit « La Garenne », l'aléa de glissement de terrain est signalé comme fort.



V RISQUES TECHNOLOGIQUES

Des installations classées pour la protection de l'environnement sont recensées sur le territoire communal.

Il s'agit d'installations classées relevant du régime de la déclaration et ne générant pas de périmètre d'isolement.

Les installations classées soumises à déclarations sont les suivantes :

- Champagne Esterlin ;
- Coopérative de Mancy ;
Champagne Girardin Eugénie ;
- Champagne Lebrun Servenay.

VI LES CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL ET DE L'ENVIRONNEMENT

Les principaux espaces naturels remarquables sur le territoire communal sont :

- le vignoble occupant la quasi-totalité des coteaux des deux vallées ;
- les terres de cultures situées en fond des vallées du Mancy et du Darcy et au sommet du plateau de la Brie champenoise ;
- les boisements situés d'une part juste au-dessus du village sur le coteau Est de la vallée du Mancy, et d'autre part en sommet de coteau et sur le plateau ;
- l'étang à proximité immédiate du village.

6.1. Le vignoble

Le territoire communal est concerné par une aire d'Appellation d'Origine Contrôlée Champagne.

Les vignes constituent une forme d'occupation des sols omniprésente lorsque l'on parcourt le territoire de la commune.

Les plantations de vignes d'un aspect paysager très uniforme, soumises à une exploitation intensive constituent un milieu très pauvre sur le plan de la diversité biologique.

La flore spontanée susceptible de s'installer est celle qui résiste le mieux aux traitements herbicides ou qui est tolérée dans les vignes (légumineuses par exemple).

La faune est représentée d'une part par les espèces banales résistantes, parasites ou saprophyte de la vigne ou des cultures en général (insectes divers, araignées, escargots, limaces...). D'autre part par les espèces qui peuvent encore vivre dans la proximité des coteaux et qui tirent occasionnellement profit de la présence du vignoble. Ce sont notamment :

- les espèces frugivores d'occasion tels que l'étourneau sansonnet, le merle noir, les grives, le moineau domestique...

- les oiseaux insectivores des milieux proches tels que les mésanges, le rouge-gorge, les rouges-queues et certaines fauvettes, le pic vert...
- les espèces d'oiseaux compagnes du vignoble pouvant nicher sur place tels que le verdier, la linotte mélodieuse, le chardonneret, l'alouette des champs...
- les mammifères pouvant être utiles comme le hérisson et la musaraigne musette, d'autres pouvant se comporter à l'occasion en ravageur tels que le blaireau, le lapin de garenne, les petits rongeurs en général...

Toutes ces espèces sont banales pour la région considérée, parmi les mammifères et les oiseaux, aucune n'est strictement liée à la présence du vignoble.

La partie vignoble du territoire communal est entièrement plantée, sans aucun bosquet venant rompre les alignements des plantations. Dans cette zone, il n'existe donc aucun milieu relais permettant l'alimentation ou la reproduction de la petite faune.

Le vignoble occupe l'intégralité du coteau ouest de la vallée du Mancy. Partant de la route départementale 40, il gravit le coteau jusqu'à atteindre le plateau de la Brie champenoise. Sur ce flanc ouest de la commune, le vignoble enserre les constructions du village, limitant ainsi le développement de celui-ci.

Coteau ouest de la vallée du Mancy, vue depuis la RD40



LEGENDE



Aire délimitée d'appellation d'origine contrôlée
"CHAMPAGNE" et "COTEAUX CHAMPENOIS"

ECHELLE : 1 / 15000

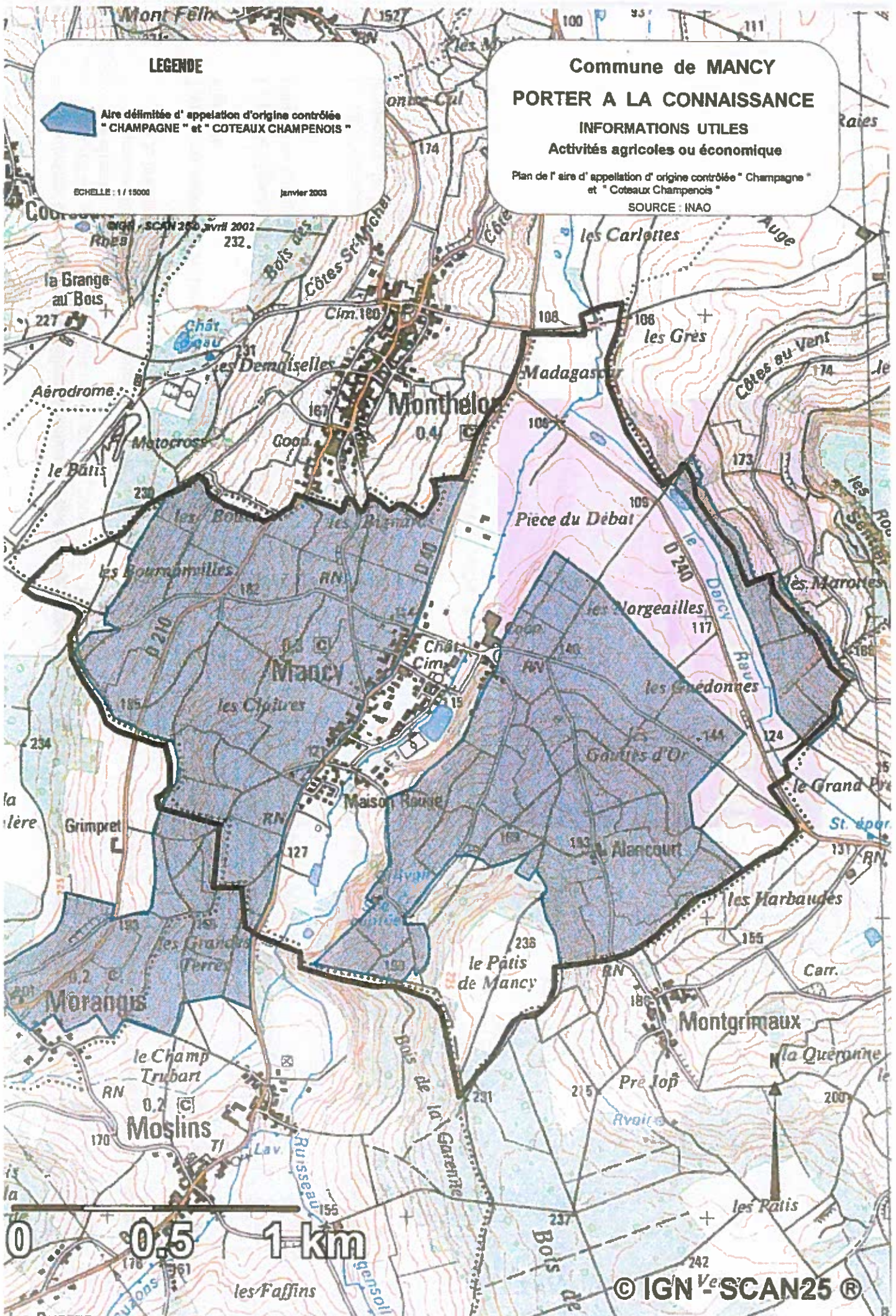
Janvier 2003

Commune de MANCY PORTER A LA CONNAISSANCE

INFORMATIONS UTILES
Activités agricoles ou économique

Plan de l'aire d'appellation d'origine contrôlée "Champagne"
et "Coteaux Champenois"

SOURCE : INAO



Coteau ouest de la vallée du Mancy, vue depuis le coteau est



Village de Mancy, coteau ouest et village de Monthelon



Sur le coteau « est » de la vallée du Mancy, le vignoble laisse un peu plus de place au village ainsi qu'aux cultures, car il n'occupe pas le fond de vallée. Comme pour le coteau précédent, le vignoble s'étend jusqu'au début du plateau de la Brie Champenoise. De ce côté, le vignoble vient buter sur un boisement situé au sommet du plateau, au lieudit « Le Pâtis de Mancy ».





En continuité du coteau Est de la vallée du Mancy, le vignoble couvre également le coteau ouest de la vallée du Darcy. Il ceinture au nord le boisement du plateau et le Pâtis de Mancy.

En pied de coteau il laisse place aux terres de culture qui occupent là aussi le fond de la vallée.

Sur le flanc du coteau se trouve le hameau d'Alancourt constitué de quelques maisons cernées par les vignes.





Enfin, le vignoble occupe encore le coteau « est » de la vallée du Darcy. Partant quasiment du fond de vallée, il s'étend sur une petite partie nord-ouest du territoire communal et se poursuit sur les communes voisines de Cuis et Grauves.

6.2. Les cultures

Les terres de culture sont essentiellement situées en partie nord du territoire communal.

Elles occupent les fonds des vallées du Mancy et du Darcy. Ce faisant, elle forme un Y renversé limité par la présence du vignoble sur l'ensemble des coteaux.

Au sud du village quelques terres sont encore présentes, toujours en fond de vallée du Mancy.

Terres en entrée nord du village



Terres en entrée sud du village



Vallée du Mancy, partie nord



Vallée du Darcy



Confluent du Darcy et du Mancy

Sur le plateau, quelques terres se trouvent au nord-ouest du territoire, au lieudit « Les Pièces du Pâtis de Monthelon ».

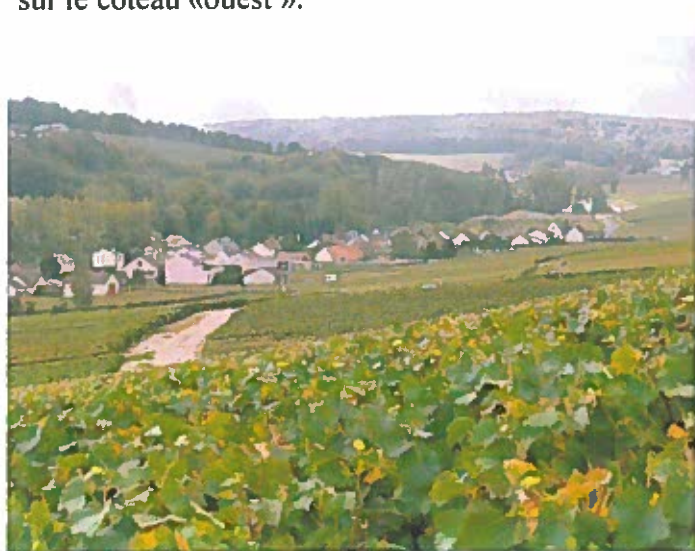
D'autres terres se trouvent en vis-à-vis de la vallée du Mancy, toujours sur le plateau, au lieudit « Le Pâtis de Mancy ».



6.3. Les abords du village

Toute la partie Est du village est cernée de près par le vignoble qui vient jouxter les jardins d'agrément des habitations.

L'entrée nord du village est bordée par des terres de culture pour la partie la plus basse de la vallée du Mancy et par le début du vignoble situé sur le coteau «ouest ».



La même situation se retrouve à l'extrémité sud du village : terres de culture en fond de vallée et vignoble sur le coteau ouest (vues ci-dessous).



Par contre, les abords immédiats du village, à l'est de celui-ci, diffèrent radicalement.

Tout d'abord, une petite retenue d'eau sur le Mancy permet l'alimentation d'un étang. Cette zone naturelle est particulièrement soignée et présente un bel ensemble propice à la promenade.



Les abords, bien entretenus, incitent également au repos en bénéficiant d'un calme serein, les seuls bruits étant les chants d'oiseaux ou les cris des nombreux canards vivant sur l'étang.



Les terrains de sport communaux jouxtent cet étang.



La partie du coteau bordant cet étang est particulièrement abrupte, ce qui lui a valu de rester boisée. Le coteau boisé s'étend sur presque toute la partie Est du village, formant une coupure verte entre le village et le paysage dénudé du vignoble situé au-dessus.



Plus à l'écart du village, un boisement du même type se retrouve sur le coteau, toujours dans la partie la plus abrupte. Dans cet espace se trouvent deux constructions isolées du village. Le boisement se poursuit sur le territoire de la commune voisine de Moslins.



Le bénéfice d'un espace boisé et d'un étang à proximité immédiat des habitations est extrêmement rare, car les villages viticoles sont généralement cernés par le vignoble qui exclut toute variété de végétation hormis les vignes et les aménagements des jardins d'agrément.

6.4. Le paysage

Le paysage essentiel de la commune est constitué par la vallée du Mancy.

Dans cette vallée, cinq éléments se partagent l'espace : le vignoble du coteau ouest, le village s'étirant en fond de vallée, l'espace boisé couvrant la première partie du coteau Est, le vignoble à nouveau sur le coteau Est et au sommet le massif boisé du Pâtis de Mancy.

L'ensemble forme un paysage cohérent sans qu'aucun élément disgracieux ne vienne perturber l'agencement de ces éléments. Caractère de la vallée.

La variété des constructions ne gêne pas la cohésion du village et la structure allongée de la partie bâtie renforce le caractère du fond de la vallée.



VII LES CARACTERISTIQUES DU SITE URBAIN

7.1. Le village

Le village s'étend sur une longueur d'environ 800 mètres au fond de la vallée du Mancy.

La rue principale est constituée par la route départementale 40 orientée nord-sud.

Entrée nord du village (RD40)



Entrée sud du village (RD40)



Entrée sud de la partie ancienne du village



Grande Rue (RD40)



Une seconde rue est sensiblement parallèle à la rue principale à une distance allant de 180 mètres au nord à 100 mètres à l'extrémité sud.
Deux rues transversales permettent la jonction entre ces rues.
A elles seules, ces rues desservent la majorité des constructions du village.

Les constructions se répartissent le long de ces voies sur des parcelles généralement taillées en lanières relativement étroites.
De ce fait, les constructions sont généralement établies d'une limite de propriété à l'autre et souvent à l'alignement de la rue. Il en ressort une forte densité en façade, les constructions formant une continuité le long des voies.

La forme en lanière contraint également les constructions à s'établir sur deux, voire trois rangs en profondeur.
Sur le coteau ouest, cette disposition renforce encore l'impression de densité des constructions, car elles sont serrées pour empiéter le moins possible sur la partie vignoble.

Au contraire, la distance entre les deux rues principales étant importante, la succession des constructions en profondeur est beaucoup plus étalée.
Dans cet espace, des parties non bâties sont encore disponibles en arrière des constructions. Cependant elles ne permettent pas de créer de nouveaux terrains à bâtir compte tenu de la difficulté d'y accéder. Seules des constructions complémentaires à celles existantes en façade peuvent être envisagées.

Aux extrémités nord et sud du village, des aménagements plus récents ont donné naissance à des constructions à usage d'habitation. La disposition des constructions y est très différente de la structure du village. Les terrains sont de formes régulières et plus larges, ce qui a permis l'implantation des constructions en retrait à la fois de la voie publique et des limites de propriété.

En arrière du village, quelques constructions sont accrochées au début du coteau sur des terrains très étroits en raison, soit de la forte dénivelée du coteau, soit de la présence du vignoble.



Les constructions ne présentent pas de caractéristique architecturale particulière. Contrairement à ce qui apparaît souvent dans les villages viticoles de la région, l'agencement des constructions ne présente que rarement les chaînages d'angle et le contour des ouvertures en briques.



En ce qui concerne les constructions anciennes, ces caractéristiques sont vraisemblablement masquées par des revêtements de façades (crépis, peintures...).



La hauteur des constructions est régulière. Celle-ci se limite à un étage et éventuellement des combles aménagés. De ce fait, le village donne une impression d'homogénéité, aucune construction ne venant se faire remarquer par sa hauteur.



Le clocher du village ne déroge pas à cette règle car victime dans les temps anciens d'un incendie, il n'a pas alors été reconstruit à sa hauteur d'origine. Sa faible hauteur ne permet pas de le distinguer nettement des autres constructions du village.



Les toitures présentent des teintes allant du brun-rouge au brun foncé, et également des teintes ardoise. La encore le village présente une cohérence dans les tons des toitures tout en présentant une diversité du fait de la répartition des teintes au sein du village.



7.2. Les constructions isolées

Tout d'abord, au lieudit « Alancourt », des constructions sont établies à flanc de coteau de part et d'autre de la voie communale n°4 de Mancy à Alancourt. Elles sont totalement cernées par le vignoble et situées à environ 900 mètres des premières constructions du village, près de la coopérative.



Aux lieudits « La Garenne de Moslins » et « Les Folies », deux constructions proches l'une de l'autre sont intégrées au boisement du coteau Est de la vallée du Mancy. Elles sont desservies par le chemin rural n°2 dit de Mancy à Argensolles et situées à environ 330 mètres des premières maisons du village desservies par ce même chemin.





TROISIEME PARTIE

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

A - LES OBJECTIFS DU P.L.U.

I COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Les objectifs et les mesures prises dans ce Plan Local d'Urbanisme sont conformes aux prescriptions de l'article L 121-1 suivant :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.

2° la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme ne constituent pas une entrave au respect des servitudes d'utilité publique répertoriées au plan.

II CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.

Pour établir le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Mancy, les choix suivants ont été retenus :

- préservation de l'urbanisme existant : le but est retrouver dans les nouvelles constructions les caractéristiques du bâti existant notamment en matière d'implantation des constructions, leur hauteur et aspect, ou encore leur densité.
- permettre la continuité des activités existantes dans les différentes zones du territoire : il s'agit de maintenir l'activité économique sur le territoire communal et de donner des possibilités de développement ;

- prendre en compte l’urbanisation intervenue depuis la dernière révision, ainsi que les aménagements ou équipements réalisés depuis lors. Ces réalisations permettent notamment d’intégrer désormais en zone urbaine des secteurs qui ont été équipés en réseaux permettant la desserte de constructions nouvelles.
- étudier le maintien ou la suppression des emplacements réservés prévus pour la création d’équipements sportifs, groupe scolaire et équipements publics : il s’agit à la fois d’une mise à jour de ces emplacements en fonction de ce qui a été réalisé ou abandonné, ainsi que de définir des emplacements pour de nouveaux besoins.
- prévoir des zones d’extension future des constructions pour le développement du village et le maintien du niveau de population. Ces possibilités d’extension sont en effet nécessaires à la vie même du village ainsi qu’à son développement même modeste.
- amélioration des voies de circulation. Quelques aménagements peuvent être réalisés pour faciliter la circulation à l’intérieur du village, notamment grâce à l’élargissement de certaines voies.
- développement des activités de loisir autour de l’étang situé en bordure du village. Il s’agit de mettre en valeur les abords de l’étang, à la fois pour le bien être des habitants et aussi pour créer un attrait particulier valorisant la commune.
- limiter les constructions en zone agricole pour éviter un mitage de celui-ci. Le mitage de la zone agricole pose souvent des problèmes de desserte tant en voirie qu’en matière de réseaux, c’est pourquoi il est préférable que les constructions ne soit pas éparpillées sur l’ensemble du territoire.
- protection des espaces naturels destinés à l’exploitation agricole, notamment la zone viticole ; Le milieu agricole dominé par la culture de la vigne doit être protégé d’un trop grand nombre de constructions du fait de sa valeur économique
- protection des richesses naturelles notamment l’espace forestier. L’espace forestier n’est présent pratiquement que sur la partie des terres ne bénéficiant pas de l’appellation Champagne. Cette partie étant très limitée et située sur les plateaux, il convient de la protéger pour éviter de nouveaux défrichements.

B - LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines dites zones U correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux parties du territoire communal dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation (voirie, eau, assainissement, électricité et télécommunication) permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Dans ces zones, la collectivité ne peut refuser d'autorisation de construire en se fondant sur l'absence ou l'insuffisance de l'un ou l'autre des équipements relatifs à la voirie, l'alimentation en eau potable, l'électricité.

Dans le cas d'équipements insuffisants, la collectivité doit indiquer, à l'occasion du permis de construire, le délai dans lequel les équipements seront réalisés et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public.

I LES SUPERFICIES

ZONE	POS approuvé 19 (superficies en hectares)	PLU Révision 2004 (superficies en hectares)
UD	15,40	21,81

Sur toute la partie « est » de la route départementale 40, la délimitation de la zone urbaine n'est modifiée que sur le triangle compris entre la route départementale, le chemin rural n°4 de Morangis à Mancy et le ravin des Pisseloups.

Les parcelles de ce secteur vont de la route départementale au chemin rural. Autrefois divisées en deux parties, l'une dans la zone urbaine l'autre dans la zone agricole, ces parcelles sont désormais intégralement comprises dans la zone urbaine.

Une autre extension minime de la zone urbaine a consisté à englober l'extension du cimetière précédemment comprise dans la zone naturelle ND.

Sur la rive droite du Mancy, au lieudit « Au-dessus du Moulin, la délimitation de la zone urbaine a intégré l'ancienne zone de développement INA desservie par la rue du Moulin. Cette zone a été aménagée par la création de réseau dans la rue et des constructions s'y sont implantées. De ce fait, la zone INA fait maintenant partie intégrante du village. Un terrain placé en bordure du ruisseau peut encore être bâti.

Toujours le long de cette rue, la zone urbaine a été étendue à l'autre rive de la rue puisque celle-ci est équipée en réseaux et que les terrains riverains peuvent admettre désormais des constructions.

A l'extrémité sud du village, la zone urbaine a été étendue à deux terrains anciennement situés dans une zone INA. Ces terrains étant bâtis, ils n'ont plus à être à l'intérieur d'une zone INA nécessitant des aménagements particuliers pour pouvoir être constructibles.

Le long de la route départementale 40, en sortie nord du village mais à l'écart de celui-ci, une zone urbaine a été créée pour des constructions à usage d'habitation et d'activité qui sont actuellement isolées. Cette zone urbaine se justifie par le fait que les constructions existantes sont desservies par les réseaux (eau, électricité, téléphone et voirie) et du fait qu'il s'agit en partie d'habitations.

A terme, compte tenu des autres choix d'aménagement de la commune, cette zone urbaine pourrait être rattachée au village à la suite du développement de la zone d'aménagement d'ensemble AU comprise entre elle et le village.

La délimitation de cette zone part de la route départementale 40, mais n'englobe pas la totalité des parcelles qui vont de cette route au ruisseau le Mancy. Il a été souhaité qu'un espace soit laissé en zone agricole pour éviter que des constructions ne soient faites trop près du ruisseau, dans une zone où la nappe phréatique est à faible profondeur.

De l'autre côté du ruisseau, la zone urbaine a été créée de manière à englober la quasi-totalité de la parcelle supportant les constructions de la coopérative viticole. Ainsi tout projet de développement des constructions pour les besoins de l'activité économique peut s'implanter sur la propriété. Seule une bande le long du ruisseau n'a pas été classée dans la zone urbaine, là encore pour éviter des constructions trop près du ruisseau.

Rue du Pré de l'Eglise, la zone urbaine a été diminuée car cette rue ne dispose pas de réseaux suffisants pour accueillir directement des constructions. Seule la partie desservie par la rue du Château a été maintenue dans la zone urbaine en raison de la présence des réseaux.

Cette partie de zone urbaine reprend les constructions existantes rue du Château et rue de la Garenne.

Elle s'étend désormais sur toute la longueur de la rue de la Garenne autrefois classée en partie en zone INA, car les réseaux et la voirie ont été réalisés pour la desserte des constructions. La zone urbaine par contre ne reprend pas l'intégralité de l'ancienne zone INA car au-delà de la sente rurale dite de la Garenne, les conditions d'accès ne permettent pas de desservir des terrains à bâtir au-delà de la dernière construction existante. De plus, les réseaux sont inexistants au-delà de cette construction.

En résumé, les principales extensions de la zone urbaine ayant fait progresser celle-ci de 15,40 hectares en 1982 à 21,81 hectares sont situées :

- lieudit la Maison Rouge au sud du village ;
- de part et d'autre de la rue du Moulin ;
- à l'extrémité de la rue de la Garenne ;
- rue du Château sur la propriété de la coopérative ;
- le long de la route départementale 40, au nord du village.

II PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE U

La zone U regroupe les espaces de la commune desservis par les réseaux et voiries. Elle permet d'accueillir immédiatement des constructions sans extension notable de ces équipements.

Elle permet, grâce à la définition de son règlement d'accueillir et de maintenir les différents types d'activités et d'utilisations du sol existants.

Son règlement a été également établi pour permettre le maintien des caractéristiques actuelles des constructions du village.
Aucun secteur n'est spécialisé dans l'accueil d'un type particulier de construction.

Cette zone englobe l'ensemble des constructions existantes dans le village ainsi que les terrains non bâtis desservis par les réseaux et pouvant accueillir directement des constructions.

Dans cette zone se mêlent les activités et les habitations.

Dans la partie la plus ancienne du village, le tissu urbain est très dense, constitué de maisons anciennes généralement établies à l'alignement et sur une ou plusieurs limites séparatives.

Les parcelles sont souvent étroites, longues et de faibles dimensions. Lorsque les constructions ne couvrent pas la totalité ou quasi-totalité de la parcelle, un jardin d'agrément est situé en arrière des constructions.

Dans la partie plus récente du village les constructions sont moins denses, et sont établies le plus souvent en retrait de l'alignement et des limites séparatives.

La zone est destinée à l'habitat, aux commerces ainsi qu'aux services. Elle intègre les activités artisanales et les exploitations viticoles, vinicoles et agricoles.

Toutes les constructions de la zone UC sont desservies par une voie publique ainsi que par les réseaux d'eau potable, électricité, téléphone.

Le règlement de la zone :

Article 1 : Il interdit les utilisations du sol qui ne seraient pas compatibles avec une zone d'habitation comme le stockage des véhicules ou des caravanes, les habitations légères de loisir, les terrains de camping ou de caravanage, les carrières...

Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits, sauf ceux nécessaires à des travaux d'intérêt collectif.

Cette mesure a été prise de manière à empêcher la création de trous ou buttes de terre ou de matériaux à l'intérieur du village.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, les affouillements et exhaussements nécessaires à des travaux collectifs d'assainissement sont désormais possibles, au cas où des besoins apparaîtraient pour l'assainissement collectif.

Pour préserver la zone d'habitat les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont désormais interdites dans la zone U. Les activités viticoles ou vinicoles ne sont pas concernées par cette interdiction car ce sont des activités traditionnelles du village qui peuvent nécessiter des installations classées soumises à autorisation comme par exemple des pressoirs ou des cuves de stockage pour le vin.

Le comblement de l'étang situé juste à côté du village a été interdit de manière à préserver les possibilités d'aménagement ou de loisir autour de cet espace.

Article 2 : Il soumet notamment les installations classées pour la protection de l'environnement admises à des règles devant permettre de ne pas créer de nuisances pour le voisinage, ni de dégâts à l'environnement en cas de fonctionnement défectueux.

Il en va de même pour les dépôts de carburants.

Il rappelle que :

- les installations et travaux divers admis restent soumis à l'autorisation prévue à l'article R4442-2 du Code de l'Urbanisme.
- l'édification des clôtures est soumise à autorisation ;
- les démolitions sont soumises à autorisation.

Article 3 : le nombre d'accès à une propriété peut être limité dans l'intérêt de la sécurité notamment en matière de circulation.

Pour la même raison, pour des terrains desservis par plusieurs voies l'accès peut être imposé sur l'une ou l'autre de ces voies de manière à ce que les risques pour la circulation soient les plus faibles.

Dans le cas de la création d'une voie en impasse, il est impératif que les véhicules des services publics, notamment en ce qui concerne le ramassage des déchets ménagers, puissent faire demi-tour. C'est pourquoi il est demandé que l'extrémité de la voie permette ce retournement des véhicules.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, la référence à une largeur de 3,5m de chaussée pour considérer qu'un terrain est constructible a été abandonnée. La desserte actuelle des parcelles par les voies actuelles ne pose pas de problème particulier et actuellement certaines constructions ne disposent pas d'une chaussée de 3,5m de largeur.

De même, considérant que dans la zone U il est désormais quasiment impossible de créer de nouvelles voies, une largeur minimale n'est plus requise. La voie nouvelle doit simplement avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les besoins de circulation qu'elle engendre.

Article 4 : Comme au précédent plan d'occupation des sols, les constructions doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable.

Les activités grosses consommatrices d'eau pour lesquelles le réseau public n'est pas suffisant, doivent aménager des systèmes permettant leur propre alimentation. Ceci préserve la commune d'un renforcement du réseau pouvant être particulièrement coûteux en cas de grosse consommation d'eau d'une activité particulière.

La commune ne disposant pas de station d'épuration, mais seulement d'un réseau collecteur des eaux usées, chaque construction qui nécessite d'avoir un assainissement des eaux usées devra disposer d'un système individuel d'assainissement avant rejet dans le réseau public.

Les autres réseaux doivent être enterrés pour les lotissements et ensembles de constructions, cela dans un but d'une meilleure intégration des constructions dans le milieu urbain.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, des règles ont été fixées pour l'assainissement des eaux pluviales.

En ce qui concerne les eaux de pluie, les constructions doivent être raccordées au réseau public quand celui-ci existe à proximité ou bien faire l'objet d'un traitement individuel.

Article 5 : Compte tenu de la diversité des terrains en ce qui concerne leur taille et leurs formes, il n'est pas fixé de règles particulières pour qu'un terrain soit constructible.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, la règle imposant une superficie minimale de 300 m² pour qu'un terrain soit constructible a été supprimée.

La configuration du village est strictement limitée par le vignoble et il a été jugé préférable de pouvoir densifier à l'intérieur du village plutôt que donner des possibilités de construire dans la partie vignoble du territoire. C'est pourquoi il n'est plus fixé de superficie minimale pour tirer une constructibilité maximale dans la zone urbanisée.

Article 6 : L'implantation des constructions peut se faire soit à l'alignement des voies publiques soit avec un recul minimum de 5 mètres. De cette manière, les divers modes d'implantation observés sur les constructions existantes peuvent être reproduits pour des constructions neuves en fonction, soit des possibilités du terrain à bâtir, soit des choix des propriétaires.

Des exceptions sont désormais prévues pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics car ce sont en général de petits ouvrages nécessitant peu de terrain qu'il serait inutile d'éloigner de 5 mètres de la voie publique.

Une autre exception est également prévue pour les constructions détruite par sinistre, pour lesquelles il est concevable de reconstruire à l'implantation initiale, une nouvelle implantation pouvant rendre impossible le rétablissement de la construction, notamment sur des petites parcelles comme il en existe dans l'ancien village.

De même pour les extensions de constructions existantes de manière à ne pas pénaliser l'agrandissement des constructions ou de rendre ces extensions peu pratiques à l'usage.

Par rapport à l'ancien plan d'occupation des sols, la possibilité d'implanter à l'alignement a été introduite. Ce mode d'implantation est nécessaire pour prendre en compte les constructions existantes dans la partie la plus ancienne du village.

Article 7 : Par rapport aux limites séparatives des terrains, les constructions peuvent s'implanter sur la limite ou en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres, afin de garder un espace libre entre la construction et la limite, espace pouvant grâce à ses dimension être facilement entretenu et donc à priori tenu propre.

Une exception à cette règle est désormais prévue pour les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics toujours en raison de leurs faibles dimensions et de manière à pouvoir les implanter sans nécessiter une superficie importante souvent prise aux propriétés riveraines.

De même une exception est prévue pour l'extension des constructions existantes de manière à ne pas empêcher une extension si le bâtiment d'origine ne correspond pas à cette règle d'implantation. Cela permet d'éviter de manière pratique les décrochés des constructions qui pourraient éventuellement rendre aberrante une extension. Cependant, l'extension ne devra pas avoir pour effet de réduire le recul initial observé par la construction d'origine de manière à ne pas finir avec un boyau d'étranglement entre la construction nouvelle et la limite de propriété.

Une exception est encore prévue pour la reconstruction après sinistre, car le strict respect de cette règle pour la reconstruction pourrait amener une impossibilité de reconstruire, notamment en ce qui concerne les constructions les plus anciennes qui n'avaient pas à respecter une telle règle lors de leur édification.

Par rapport à l'ancien plan d'occupation des sols, l'article a été rédigé d'une manière plus compréhensible, mais la règle amène le même type d'implantation.

La référence à l'ensoleillement des propriétés voisines n'a pas été reprise car elle relève de l'application du Code civil et non pas du code de l'Urbanisme.

Article 8 : Si deux constructions à usage d'habitation non contiguës sont établies sur une même propriété, une distance minimale de 6 mètres entre les constructions doit être respectée.

Cette règle permet d'éviter un faible espace entre les constructions qui viendrait obscurcir de manière trop importante l'intérieur des habitations. De plus, en cas de division ultérieure de la propriété, chaque habitation pourra être à trois mètres de la limite séparative, distance minimale demandée à l'article 7 lorsque les constructions ne sont pas établies sur la limite.

S'il ne s'agit pas de deux constructions à usage d'habitation aucune règle n'est imposée, l'espace entre les bâtiments étant alors l'affaire du propriétaire.

Des exceptions sont prévues pour les extensions et la reconstruction après sinistre pour les mêmes raisons qu'exposé précédemment.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, la règle s'applique désormais lorsque l'on est en présence de deux constructions à usage d'habitation. Lorsqu'il n'y a qu'une habitation en cause, la règle ne s'applique plus.

Par contre elle s'applique même si les constructions ne comportent pas d'ouvertures en vis-à-vis, et cela sans réduction de la distance de séparation, en raison d'une division ultérieure de la propriété toujours possible.

Article 9 : Au précédent plan d'occupation des sols l'emprise au sol était de 60% de l'îlot de propriété. Désormais il n'est plus fixé d'emprise au sol maximale.

Dans la partie la plus ancienne du village, la densité actuelle des constructions est telle qu'il n'est pas envisageable de mettre une superficie d'emprise maximale qui viendrait bloquer toute extension de l'existant, ou une nouvelle construction nécessaire : soit au logement, soit à l'activité économique. C'est pourquoi cet article n'est plus réglementé.

Ce choix correspond également à la volonté de pouvoir densifier à l'intérieur de la zone urbanisée de manière à permettre un développement du village sans avoir à empiéter sur la partie vignoble de la commune.

Article 10 : Comme dans le précédent plan d'occupation des sols, la hauteur des constructions est fixée à 7 mètres maximum à l'égout des toits. Cette hauteur correspond à la majorité des constructions existantes dans le village.

Elle peut être de 10 mètres pour les bâtiments d'exploitation et installations agricoles ou viticole afin de tenir compte des hauteurs nécessaires aux engins agricoles, ou au stockage des récoltes, notamment les cuveries nécessaires à l'activité vinicole.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, une exception à cette règle de hauteur maximale a été introduite pour l'extension des constructions existantes qui dépasseraient ces hauteurs maximales, une application trop stricte de la règle pouvant mener à une impossibilité d'agrandir la construction ou amenant de niveau intermédiaire peu pratique à l'usage.

De même, en cas de sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est désormais possible.

Article 11 : l'aspect extérieur des bâtiments doit permettre une intégration aisée avec les autres constructions voisines, notamment en ce qui concerne la pente des toitures, et l'interdiction de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

De cette manière, il est recherché le maintien des caractéristiques du bâti existant.

Ainsi les toitures plates sont interdites, sauf pour les habitations si le toit sert de terrasse accessible depuis une autre partie de la construction.

La pente des toits des habitations doit encore être comprise entre 35 et 45°. Par contre cette pente n'est plus demandée pour les constructions autres que les habitations comme c'était le cas au précédent plan d'occupation des sols.

Les toitures des habitations doivent comporter au moins deux pentes, les toitures à quatre pentes ne sont plus interdites car il en existe déjà dans le village notamment la toiture de la mairie.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, seuls les toits des habitations sont réglementés de manière à laisser plus de souplesse pour les constructions à usage d'activité. Cependant les toitures terrasses restent interdites.

Article 12 : le stationnement sur la voie publique posant problème du fait de la faible largeur des rues, et considérant que le nombre de véhicule par foyer ne cesse de croître, il a été souhaité que chaque habitation ou logement dispose de deux places de stationnement en dehors de la voie publique. Pour les logements financés par des prêts de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement conformément à la loi. Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, il est désormais exigé une place supplémentaire par logement.

Article 13 : Toujours dans le choix de permettre la densification de la zone urbaine actuelle, permettant ainsi un développement du village sans emprise nouvelle sur la partie agricole du territoire, il n'est plus fixé de règle concernant les espaces libres et les plantations. Les possibilités de création de lotissements étant très faibles dans la zone urbaine compte tenu des terrains disponibles, il n'est plus exigé de superficie d'espaces verts. L'intégration des habitations se fera par la composition des jardins d'agrément entourant les constructions.

Article 14 : La densité des constructions étant particulièrement forte dans la partie ancienne du village et les parcelles étant souvent de petite taille, il n'a pas été fixé de coefficient d'occupation des sols limitant le nombre de mètres carrés de surface hors œuvres nette en fonction de la dimension de la propriété.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, le coefficient d'occupation des sols de 0,5 est supprimé. La suppression du coefficient d'occupation des sols va également dans la volonté de permettre la densification des constructions à l'intérieur du village.

Plans d'alignement :

D'anciens plans d'alignement ont été maintenus suite à un examen individuel de ceux-ci.

Ces plans d'alignement, reportés au plan de zonage, concernent les rues suivantes situées en tout ou partie en zone U :

- Grande Rue (RD 40) ;
- Rue du Moulin, partie comprise entre la Grande Rue (RD 40) et la Rue du Bas de Mancy ;
- Rue du Bas de Mancy ;
- Rue du Gué ;
- Rue de l'Eglise ;
- Rue du Pré de l'Eglise.

Emplacements réservés :

A l'ancien plan d'occupation des sols, un emplacement réservé repéré D2 était destiné à l'agrandissement du cimetière. Cet emplacement initialement classé en zone ND a été intégré dans la zone U.

Cependant, l'agrandissement du cimetière ayant été réalisé, l'emplacement réservé est supprimé.

En vue de l'élargissement du chemin rural n°4 de Morangis à Mancy pour sa partie comprise entre le Grande Rue et le ravin des Pisseloups, un emplacement réservé est créé sur cette portion. Cet emplacement réservé doit permettre l'élargissement de la voie pour atteindre une largeur d'emprise de 8 mètres. Il est repéré par la référence 1 sur la liste des emplacements réservés.

Le long de la rue du Moulin, en face des constructions existantes, la zone U a été agrandie.

Cet agrandissement permet la construction de nouveaux bâtiments qui sont susceptibles de créer une circulation complémentaire à celle existante ainsi que des besoins de stationnement.

C'est pourquoi un emplacement réservé est créé sur la rue du Moulin. Là encore il doit permettre l'élargissement de la voie pour obtenir une largeur d'emprise de 8 mètres.

Il est repéré par la référence 2 sur la liste des emplacements réservés.

Espaces boisés classés à conserver :

Il n'y a pas d'espaces boisés classés à conserver dans la zone U.

Pour la partie de zone U comprise entre la rue du Château et la rue du Pré de l'Eglise, un « espace à boiser » est demandé le long du ruisseau le Mancy.

Cet espace à boiser doit concourir à la protection de la rive du ruisseau et du ruisseau lui-même.

Il doit également constituer une coupure isolant le château (zone N) des nouvelles constructions pouvant être réalisées dans cette partie de zone U.

C - LES ZONES A URBANISER

I LES SUPERFICIES

POS 1982		PLU 2004	
ZONE	Superficies (ha)	ZONE	Superficies (ha)
INA	9,31	AU	6,64
		AUa	1,85
Total	9,31		8,49

La superficie totale des zones de développement de l'urbanisme a globalement diminué.

Cette diminution est notamment due à l'intégration de tout ou partie des zones de développement de l'ancien plan d'occupation des sols dans la zone urbaine (U) du nouveau document d'urbanisme.

C'est notamment le cas de l'intégration en zone U de l'ancienne zone INA située au lieudit « Au dessus du Moulin ».

Cette zone est desservie par la rue du Moulin. Elle a été équipée en réseaux et des constructions ont été faites à l'intérieur de la zone.

A la sortie sud du village, une petite partie de l'ancienne zone INA au lieudit « La Maison Rouge » a également été intégrée à la zone urbaine. Les constructions sont desservies par la Grande Rue et les réseaux qui y sont présents.

Le surplus est reclassé en zone immédiatement urbanisable (AUa), car la desserte des terrains peut être assurée par l'extension des réseaux d'eau et d'électricité existants dans la Grande Rue (RD40), la voirie restant à réaliser depuis cette même rue.

En bordure Est du village, le long de la rue de la Garenne, l'ancienne zone INA a été intégrée à la zone urbaine pour la partie qui comporte des constructions desservies par cette rue et par les réseaux qui y sont présents.

Le surplus de l'ancienne zone INA est abandonné compte tenu des difficultés d'accès et de desserte par les réseaux. Ce surplus est reclassé dans la zone naturelle N.

Par contre, le plan local d'urbanisme prévoit de nouvelles zones de développement de l'urbanisme.

A l'extrémité sud du village, l'ancienne zone INA a été agrandie à une parcelle attenante à la zone initiale. Cette parcelle desservie par la route départementale 40 peut être intégrée dans l'aménagement de la zone AU.

Une nouvelle zone à urbaniser est définie sur une faible profondeur en bordure du chemin rural n°4 de Morangis à Mancy, entre la Grande Rue et le Ravin des Pisseloups.

Cette zone est limitée à une profondeur d'environ 30 mètres par rapport à la bordure du chemin rural car elle est établie sur une zone bénéficiant de l'appellation « Champagne ».

Elle est considérée comme immédiatement urbanisable car les réseaux d'eau et d'électricité existants à proximité, dans la Grande Rue, permettent la desserte des nouveaux terrains grâce à un simple prolongement. De plus, le chemin rural n°4 de Morangis à Moslins assure la desserte de toutes les parcelles de la zone.

Le long de la rue du Pré de l'Eglise, une partie de l'ancienne zone urbaine a été reclassée en zone à urbaniser car la desserte en eau potable n'est pas assurée actuellement. Cette desserte nécessite l'extension des canalisations existantes à proximité de la zone, soit depuis la rue du Château, soit depuis la rue de l'église. Ces canalisations ont les capacités suffisantes pour desservir également la zone à urbaniser. Dans cette zone passe le réseau électrique et la desserte des terrains est assurée par la rue du Pré de l'Eglise.

De ce fait, la zone peut être classée en zone immédiatement urbanisable.

L'ancienne zone INA située au nord du village a été subdivisée en zones AU et un secteur AUa le long de la rue du Château.

Le long de cette rue, de nouvelles constructions ne nécessitent que le prolongement des réseaux existants à proximité, notamment le réseau électrique.

La zone AU est destinée à être urbanisée pendant la durée du plan local d'urbanisme. Cependant, elle nécessite un aménagement d'ensemble afin de créer les réseaux et la voirie nécessaire à la desserte de nouveaux terrains à bâtir. Cet aménagement doit permettre un développement cohérent de la zone.

II PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

2.1. Zone AU

Il s'agit d'une zone actuellement insuffisamment ou non équipée, destinée à l'urbanisation à court terme, c'est à dire pendant la durée du Plan Local d'Urbanisme. Cette zone doit faire l'objet d'une urbanisation organisée, plusieurs phases de réalisation étant possibles.

Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte compatibles avec l'importance de la zone.

Une fois aménagée, cette zone est destinée à être du même type que la zone urbaine U. C'est pourquoi le règlement de zonage est semblable à celui de cette zone urbaine U.

Quelques distinctions sont cependant faites pour parvenir à un aménagement de qualité :

- largeur minimale des voies de manière à faciliter la circulation et le stationnement : 6 mètres pour la desserte jusqu'à 4 logements, et 9 mètres pour plus de quatre logements ;
- 4 mètres minimum pour la largeur des chaussées de voies nouvelles ;
- superficie minimale de 500 m² pour permettre l'assainissement individuel des constructions en attendant la réalisation d'un système d'épuration communal ;
- implantation des constructions soit sur limites séparatives, soit en respectant un retrait minimum de trois mètres en respectant la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative le plus proche ;
- retrait des constructions de 10 mètres par rapport aux rives des cours d'eau ;
- emprise au sol maximale de 60% de l'îlot de propriété pour garder un espacement des constructions et une densité plus faible que dans le centre ancien ;
- 1 place de stationnement public par lot doit être aménagée dans les lotissements ;
- pour les lotissements, 5% de la superficie doivent être aménagés en espace vert collectif ;
- coefficient d'occupation des sols de 0,5 pour maintenir une densité plus faible que dans le centre ancien.

A l'entrée nord du village, la zone AU présente une potentialité d'une quarantaine de terrains à bâtir de l'ordre de 700 m² chacun, ce qui représente une capacité d'accueil d'environ 100 à 120 nouveaux habitants.

Une partie de cette zone est non aedificandi de manière, d'une part à éloigner les constructions des rives du ruisseau Le Mancy, et d'autre part d'éviter d'exposer des constructions à d'éventuels débordements du ruisseau. Cependant, cette partie non aedificandi peut être utilisée soit comme fonds de parcelles en nature de jardin, soit pour accueillir un ou des espaces verts, soit encore des aménagements de voirie (placette de retournement, places de stationnement...).

A l'extrémité sud du village, la zone AU présente une potentialité de 26 terrains à bâtir de l'ordre de 650 m² chacun, soit une capacité d'accueil d'environ 70 nouveaux habitants.

2.2. Secteur AUa

Les secteurs AUa diffèrent de la zone AU par le mode d'aménagement.

Ils sont situés : soit le long de voies existantes, soit en arrière de constructions existantes.

De ce fait, ils ne nécessitent pas un aménagement d'ensemble pour garder une cohérence.

De plus, leur desserte par les réseaux ne nécessite pas la création de nouveaux réseaux mais seulement un prolongement ou un renforcement des réseaux existants ou à proximité immédiate.

Par conséquent, dans ces petits secteurs, les constructions peuvent être réalisées lorsque les équipements existants ou à créer sont suffisants pour la desserte des constructions envisagées et de l'ensemble du secteur.

Le secteur situé le long du chemin rural n°4 dit de Morangis à Mancy est susceptible d'accueillir 5 terrains à bâtir d'une superficie d'environ 600 m², soit une capacité d'accueil de 15 à 20 nouveaux habitants. Cependant, son développement sera freiné par la présence du vignoble sur ce secteur. Par conséquent il est plus vraisemblable qu'il servira aux propriétaires actuels ayant des besoins de construction mais qui ne disposeraient pas d'autre terrain constructible, obligeant l'arrachage du vignoble.

Le secteur AUa situé le long de la rue du Pré de l'Eglise a la possibilité de créer cinq terrains de 800 m², soit une capacité d'accueil d'une quinzaine de nouveaux habitants.

Le secteur AUa situé le long de la rue du château a la possibilité de créer quatre terrains de 750 m², soit une capacité d'accueil d'une douzaine de nouveaux habitants.

Le secteur AUa situé à l'extrémité sud du village, au lieudit « Maison Rouge », est situé en arrière de terrains bâtis desservis par la Grande Rue. Il a déjà fait l'objet d'un découpage parcellaire pour la création de 5 terrains pouvant être bâtis. Pour la desserte de ces terrains, les réseaux peuvent être amenés depuis la Grande Rue

Le règlement d'urbanisme applicable est identique à celui de la zone AU.

2.3. Règlement de la zone AU et du secteur AUa

Article 1 : Il interdit les utilisations du sol qui ne seraient pas compatibles avec une zone d'habitation comme le stockage des véhicules ou des caravanes, les habitations légères de loisir, les terrains de camping ou de caravanage, les carrières...

La commune disposant de peu de possibilité de développement, la zone est essentiellement destinée à l'implantation de nouvelles constructions. C'est pourquoi les travaux divers prévus à l'article R442-2 du code de l'urbanisme sont interdits. Il s'agit notamment des aires de stationnement et les dépôts de plus de 10 véhicules lorsqu'ils ne sont pas liés avec une activité de réparation automobile, des affouillements et exhaussements.

Pour préserver la zone, destinée à accueillir notamment de l'habitat, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites. Les activités viticoles ou vinicoles ne sont pas concernées par cette interdiction car ce sont des activités traditionnelles du village qui peuvent nécessiter des installations classées soumises à autorisation comme par exemple des pressoirs ou des cuves de stockage pour le vin.

Dans la zone non-aedificandi défini par le plan de zonage dans la zone AU située au nord du village, l'article interdit toute construction à l'exception des aménagements de voirie et réseaux nécessaires à la desserte de la zone, ainsi que des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Ce choix est fait d'une part de manière à protéger les abords du ruisseau Le Mancy, d'autre part de manière à ne pas avoir des constructions trop près du ruisseau pour éviter les débordements éventuels ou des sols trop humides. Cependant, l'aménagement de voirie et de réseaux pour la desserte de la zone reste possible dans la partie non aedificandi.

Article 2 : Il soumet notamment les installations classées pour la protection de l'environnement admises à des règles devant permettre de ne pas créer de nuisances pour le voisinage, ni de dégâts à l'environnement en cas de fonctionnement défectueux.

Il en va de même pour les dépôts de carburants.

Il rappelle que :

- les installations et travaux divers admis restent soumis à l'autorisation prévue à l'article R4442-2 du Code de l'Urbanisme.
- l'édification des clôtures est soumise à autorisation ;
- les démolitions sont soumises à autorisation.

Pour la zone AU, il soumet toute construction à un aménagement d'ensemble.

Plusieurs phases aménagement sont possibles à condition que chacune s'intègre dans l'ensemble de la zone, ne compromette pas l'aménagement du surplus de la zone et qu'elle dispose d'équipements suffisants pour la desserte des terrains.

Cette condition d'un ou plusieurs aménagements d'ensemble n'est pas demandée pour le secteur AUa qui peut admettre des constructions du fait de la présence ou de la proximité immédiate des réseaux de desserte.

Dans le secteur AUa bordé par le chemin rural n°4 de Morangis à Grimpret, ce secteur étant concerné par un risque de mouvement de terrain, le constructeur devra s'assurer de la nature des sols et prendre toute disposition technique pour assurer la stabilité des constructions.

Article 3 : le nombre d'accès à une propriété peut être limité dans l'intérêt de la sécurité notamment en matière de circulation.

Pour la même raison, pour des terrains desservis par plusieurs voies l'accès peut être imposé sur l'une ou l'autre de ces voies de manière à ce que les risques pour la circulation soient les plus faibles.

Dans le cas de la création d'une voie en impasse, il est impératif que les véhicules des services publics, notamment en ce qui concerne le ramassage des déchets ménagers, puissent faire demi-tour. C'est pourquoi il est demandé que l'extrémité de la voie permette ce retournement des véhicules.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, les emprises minimales des voies nouvelles ont été augmentées pour prendre en compte l'augmentation constante du nombre de véhicule par foyer et des problèmes de circulation et de stationnement que cela entraîne.

Ainsi, l'emprise minimale pour la desserte jusqu'à 4 logements est de 6 mètres, et de 9 mètres pour la desserte de plus de quatre logements.

Article 4 : Comme au précédent plan d'occupation des sols, les constructions doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable. Les activités grosses consommatrices d'eau pour lesquelles le réseau public n'est pas suffisant, doivent aménager des systèmes permettant leur propre alimentation. Ceci préserve la commune d'un renforcement du réseau pouvant être particulièrement coûteux en cas de grosse consommation d'eau d'une activité particulière.

La commune ne disposant pas de station d'épuration, mais seulement d'un réseau collecteur des eaux usées, chaque construction qui nécessite d'avoir un assainissement des eaux usées devra disposer d'un système individuel d'assainissement avant rejet dans le réseau public. Un réseau public doit être aménagé dans le cadre du développement de la zone.

Les autres réseaux doivent être enterrés pour les lotissements et ensembles de constructions, cela dans un but d'une meilleure intégration des constructions dans le milieu urbain.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, des règles ont été fixées pour l'assainissement des eaux pluviales.

En ce qui concerne les eaux de pluie, les constructions doivent être raccordées au réseau public créé dans le cadre de l'aménagement de la zone.

Article 5 : La commune ne disposant pas actuellement de système d'assainissement des eaux usées, les terrains doivent permettre une épuration individuelle de ces eaux. C'est pourquoi une superficie minimale de 500 m² est demandée pour qu'un terrain soit considéré comme constructible.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, la superficie minimale passe de 300 m² à 500m².

Article 6 : L'implantation des constructions doit se faire avec un recul minimum de 5 mètres.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, la possibilité de réduire ce recul à 3 mètres pour les ensembles d'habitations est supprimée de manière à ce que les lotissements n'aient pas tendance à resserrer les constructions par rapport à la rue et pour garder un aspect espacé des constructions.

Une exception est prévue pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics car ce sont en général de petits ouvrages nécessitant peu de terrain, qu'il serait inutile d'éloigner de 5 mètres de la voie publique.

Cette exception a été introduite par rapport au précédent plan d'occupation des sols.

Article 7 : Par rapport aux limites séparatives des terrains, les constructions peuvent s'implanter sur la limite ou en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres afin de garder un espace libre entre la construction et la limite, espace pouvant grâce à ses dimensions être facilement entretenu et donc à priori tenu propre.

Une exception à cette règle est désormais prévue pour les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics toujours en raison de leurs faibles dimensions et de manière à pouvoir les implanter sans nécessiter une superficie importante souvent prise aux propriétés riveraines.

Par rapport à l'ancien plan d'occupation des sols, l'article a été rédigé d'une manière plus compréhensible, mais la règle amène le même type d'implantation. Par contre, la possibilité pour les lotissement ou ensembles de constructions de réglementer différemment l'implantation grâce au règlement de lotissement est supprimée. De cette manière, les lotissements ne pourront pas avoir tendance à resserrer les constructions de manière plus importante. L'aspect espacé des constructions pourra ainsi être maintenu.

La référence à l'ensoleillement des propriétés voisines n'a pas été reprise car elle relève de l'application du Code civil et non pas du code de l'Urbanisme.

Pour la protection des rives des cours d'eau, un recul minimum de 10 mètres est désormais imposé par rapport aux rives. Ainsi, un espace est laissé libre de toute construction, ce qui permet un éventuel entretien des berges.

Article 8 : Si deux constructions à usage d'habitation non contiguës sont établies sur une même propriété, une distance minimale de 6 mètres entre les constructions doit être respectée.

Cette règle permet d'éviter un faible espace entre les constructions qui viendrait obscurcir de manière trop importante l'intérieur des habitations. De plus, en cas de division ultérieure de la propriété, chaque habitation pourra être à trois mètres de la limite séparative, distance minimale demandée à l'article 7 lorsque les constructions ne sont pas établies sur la limite.

S'il ne s'agit pas de deux constructions à usage d'habitation aucune règle n'est imposée, l'espace entre les bâtiments étant alors l'affaire du propriétaire.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, la règle s'applique désormais lorsque l'on est en présence de deux constructions à usage d'habitation. Lorsqu'il n'y a qu'une habitation en cause, la règle ne s'applique plus.

Par contre, elle s'applique même si les constructions ne comportent pas d'ouvertures en vis-à-vis, et cela sans réduction de la distance de séparation, en raison d'une division ultérieure de la propriété toujours possible.

La possibilité pour les lotissements ou ensembles de constructions de réglementer différemment l'implantation grâce au règlement de lotissement est supprimée. De cette manière, les lotissements ne pourront pas avoir tendance à resserrer les constructions de manière plus importante. L'aspect espacé des constructions pourra ainsi être maintenu.

Article 9 : Comme au précédent plan d'occupation des sols l'emprise au sol maximale est fixée à 60% de l'ilot de propriété, toujours en vue de maintenir une densité moins forte que dans le centre ancien et donner un aspect espacé aux constructions.

Article 10 : Comme dans le précédent plan d'occupation des sols, la hauteur des constructions est fixée à 7 mètres maximum à l'égout des toits. Cette règle doit permettre de conserver une homogénéité des hauteurs des nouvelles constructions par rapport aux bâtiments existants, notamment pour les constructions autres que les bâtiments d'exploitation agricoles ou viticoles.

En complément à l'ancienne règle, la hauteur maximale peut être de 10 mètres pour les bâtiments d'exploitation et installations agricoles ou viticole afin de tenir compte des hauteurs nécessaires aux engins agricoles, ou au stockage des récoltes, notamment les cuveries nécessaires à l'activité vinicole.

Article 11 : l'aspect extérieur des bâtiments doit permettre une intégration aisée avec les autres constructions voisines, notamment en ce qui concerne la pente des toitures, et l'interdiction de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

De cette manière, il est recherché le maintien des caractéristiques du bâti existant.

Ainsi les toitures plates sont interdites, sauf pour les habitations si le toit sert de terrasse accessible depuis une autre partie de la construction.

La pente des toits des habitations doit encore être comprise entre 35 et 45°. Par contre, cette pente n'est plus demandée pour les constructions autres que les habitations comme c'était le cas au précédent plan d'occupation des sols.

Les toitures des habitations doivent comporter au moins deux pentes, les toitures à quatre pentes ne sont plus interdites car il en existe déjà dans le village notamment la toiture de la mairie.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, seuls les toits des habitations sont réglementés de manière à laisser plus de souplesse pour les constructions à usage d'activité. Cependant les toitures terrasses restent interdites.

Les dispositions sur les élévations et les clôtures de l'ancien règlement ne sont pas reprises.

La surélévation des constructions doit pouvoir être adaptée à la nature des terrains qui sont parmi les plus bas du territoire communal.

La règle générale d'harmonisation des clôtures avec les constructions environnantes n'apportait rien de précis, et restait ainsi sujet à polémiques.

Article 12 : Le précédent règlement restait généraliste en demandant que les possibilités de stationnement devaient correspondre aux besoins des constructions.

Pour être plus précis en matière d'habitation et considérant que le nombre de véhicule par foyer ne cesse de croître, il a été souhaité que chaque habitation ou logement dispose de deux places de stationnement en dehors de la voie publique.

Ces places de stationnement sont demandées en dehors de celles pouvant exister à l'intérieur des constructions. Ainsi, le terrain disposera réellement d'un stationnement permettant de dégager la voie publique.

Pour les logements financés par des prêts de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement conformément à la loi.

De plus, les lotissements devront comporter une place de stationnement public par lot.

Article 13 : Comme au précédent plan d'occupation des sols, il est demandé que les projets de construction soient accompagnés d'un programme d'environnement végétal pour une meilleure insertion des constructions dans l'environnement.

De même, pour les lotissements de plus de 5000 m², des espaces verts collectifs doivent être aménagés. Cependant, le pourcentage d'espace vert est ramené à 5% de la superficie du lotissement contre 10% précédemment.

Cette réduction est justifiée par le fait que très souvent, les espaces verts sont rétrocédés à la commune avec les voies du lotissement et la quantité d'espaces verts à entretenir par la suite peut devenir une charge non négligeable pour la commune.

La référence aux « espaces boisés classés à conserver » est supprimée du fait que dans la zone AU et les secteurs AUa il n'y a pas de tels d'espaces boisés.

Article 14 : Comme au précédent plan d'occupation des sols, le coefficient d'occupation du sol est maintenu à 0,5 pour éviter une trop forte densité des constructions dans les zones de développement.

Ce coefficient ne s'applique pas aux installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics du fait qu'il s'agit généralement de petits ouvrages et qu'il n'est pas nécessaire de disposer de beaucoup de terrain autour.

Il ne s'applique pas non plus aux équipements publics afin de ne pas consommer inutilement des surfaces de terrain à bâtir autour de ces constructions lorsque cela n'est pas nécessaire.

Plans d'alignement :

Un plan d'alignement concerne la rue du Pré de l'Eglise qui dessert un secteur AUa.

Ce plan d'alignement est maintenu dans le plan local d'urbanisme pour l'élargissement de cette rue.

Emplacements réservés :

A l'ancien plan d'occupation des sols, un emplacement réservé repéré D3 était destiné à la création d'un groupe scolaire.

Ce dernier ayant été réalisé sur la commune voisine de Grauves, l'emplacement réservé n'a plus d'utilité et il a donc été supprimé.

En vue de l'élargissement du chemin rural n°4 de Morangis à Mancy pour sa partie comprise entre la Grande Rue et le ravin des Pisseloups, un emplacement réservé est créé sur cette portion. Cet emplacement réservé doit permettre l'élargissement de la voie pour atteindre une largeur d'emprise de 8 mètres. Il est repéré par la référence 1 sur la liste des emplacements réservés.

A l'extrémité nord de la zone nord, lieudit La Pièce du Bigniart, un emplacement réservé est défini pour permettre le passage de conduites d'eaux pluviales, qui pourraient s'avérer nécessaires à l'assainissement des coteaux viticoles de la commune et de la commune voisine de Monthelon.

Espaces boisés classés à conserver :

Il n'y a pas d'espaces boisés classés à conserver dans la zone AU ni dans les secteurs AUa.

Pour le secteur AUa desservi par la rue du Pré de l'Eglise, un « espace à boiser » est demandé le long du ruisseau le Mancy.

Cet « espace à boiser » doit concourir à la protection de la rive du ruisseau et du ruisseau lui-même.

Il doit également constituer une coupure isolant le château (zone N) des nouvelles constructions pouvant être réalisées dans ce secteur.

Pour le secteur AUa du lieudit « La Maison Rouge », un « espace boisé à créer » est demandé là encore pour participer à la protection des rives du ruisseau et le ruisseau lui-même.

D - LA ZONE AGRICOLE

I LES SUPERFICIES

POS 1982		PLU 2004	
ZONE	Superficies (ha)	ZONE	Superficies (ha)
NC	128,74	A	309,74
NCv	196,79		
Total	325,53		309,74

La zone agricole du plan local d'urbanisme regroupe les terres de culture et les terres bénéficiant de l'appellation « Champagne ».

La diminution de surface de la zone agricole est due aux modifications des limites suivantes :

- lieudit « Le Pâtis de Mancy », définition d'une zone naturelle N pour la partie boisée soit environ 8,83 hectares ;
- lieudit « Alancourt », création d'une zone naturelle Na autour des constructions existantes soit environ 0,32 hectare ;
- lieudits « Les Folies » et « La Garenne de Moslins », création d'une zone naturelle Na autour des constructions existantes, soit environ 0,34 hectare ;
- lieudit « Les Gouffres », extension de la zone de développement AU sur une parcelle, soit environ 0,30 hectare ;
- création d'un secteur de développement AUa le long du chemin rural n°4 de Morangis à Mancy, soit environ 0,39 hectare ;
- extension de la zone urbaine le long de la rue du Moulin, soit environ 0,27 hectare ;
- extension de la zone naturelle N dans le talus situé au lieudit « Au Dessus du Moulin », soit environ 0,45 hectare ;
- extension de la zone urbaine sur la propriété de la coopérative viticole et à l'angle des chemins ruraux n°6 et 7, soit environ 3,22 hectares ;
- création d'une zone urbaine autour des constructions existantes au lieudit « La Pièce du Bigniart », soit environ 1,55 hectares.

Soit une diminution globale de 15,67 hectares.

Par contre la zone agricole bénéficie d'une création autour d'un bâtiment agricole près de la rue du Bas de Mancy, mais de l'autre côté du ruisseau. Cette zone représente une superficie d'environ 0,24 hectare.

II PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE AGRICOLE

Il s'agit d'une zone de protection des richesses naturelles nécessaires aux activités économiques constituées par le vignoble et les terres agricoles.

Articles 1 et 2 : En tant qu'outil de travail agricole et viticole, cette zone fait désormais l'objet d'une protection très rigoureuse contre tous les modes d'occupation des sols, exception faite des loges viticoles, extensions des constructions existantes et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et celles qui présentent un intérêt collectif.

Les affouillements et exhaussements restent admis s'ils concernent des travaux destinés à l'assainissement collectif des eaux usées ou pluviales car ces travaux présentent un intérêt général.

En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments est toujours admise.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, la modification principale réside dans l'interdiction de nouvelles constructions même celles destinées aux activités agricoles et aux exploitations.

Ce choix a été fait afin de préserver le milieu agricole d'un mitage dû à de nouvelles constructions.

De cette manière, les constructions à usage agricole restent à l'intérieur de la zone urbaine et ne viennent pas empiéter sur l'espace agricole ni perturber l'aspect paysagé de ce milieu.

L'entretien et l'aménagement des constructions existantes ont été admis dans le nouveau règlement pour permettre de maintenir une utilisation rationnelle de ces bâtiments.

Article 3 : pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit qu'il y ait directement accès, soit qu'il dispose d'un droit de passage sur la propriété voisine pour y parvenir.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, la règle d'une largeur minimale de chaussée devant desservir un terrain pour qu'il soit constructible est abandonnée en raison du peu de constructions qui sont désormais admises dans la zone.

Article 4 : comme pour le précédent plan d'occupation des sols, les constructions qui le nécessitent doivent disposer d'une alimentation en eau potable et d'un assainissement des eaux usées.

L'alimentation en eau peut se faire, soit par raccordement sur le réseau public lorsque celui-ci existe à proximité, soit par une alimentation individuel en cas d'absence de réseau.

Le réseau public d'assainissement des eaux usées ou pluviales n'existant pas sur l'ensemble de la zone A, l'assainissement des constructions doit être de type individuel s'il n'est pas possible de se raccorder au réseau public.

Article 5 : Comme au précédent plan d'occupation des sols, compte tenu du peu de constructions admises dans la zone, il n'est pas fixé de règle concernant les caractéristiques des terrains.

Article 6 : Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite des voies publiques et privées, des chemins ruraux et des sentes rurales. Cette disposition est prise de manière à ce que les engins agricoles ne soient pas gênés par des constructions trop proches de la voie et que les véhicules desservant les constructions puissent être garés en dehors des voies.

Par rapport au plan d'occupation des sols précédent, la règle du retrait des constructions est simplifiée avec une seule valeur minimale du retrait quelque soit la nature de la voie, retrait fixé au minimum à 7 mètres de l'axe de la voie.

Deux exceptions à cette règle sont cependant prévues. L'une pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, l'autre pour la reconstruction en cas de sinistre.

Articles 7 : Compte tenu du peu de constructions pouvant être implantées dans la zone, il n'est pas apporté de règles particulières et c'est donc le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique.

Ainsi, les constructions peuvent être établies sur une ou plusieurs limite séparative, ou bien en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins de trois mètres, et respecter une distance égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite qui en est le plus proche.

Articles 8 : Compte tenu du peu de constructions pouvant être implantées dans la zone, cet article n'est plus réglementé.

Article 9 : l'emprise au sol des loges viticoles est limitée à 6m² de manière à conserver le type de ces constructions et éviter que des constructions plus importantes soient établies dans la partie vignoble du territoire.

Cette règle est reprise de l'ancien plan d'occupation des sols dans lequel l'article 1 autorisait les loges viticoles si leur emprise ne dépassait pas 6m².

Article 10 : la hauteur maximale est fixée à 7 mètres au faîtage pour éviter que des constructions trop hautes ne soient établies, car elles sont souvent voyantes au milieu du secteur agricole.

Par rapport à l'ancien plan d'occupation des sols, la hauteur maximale admise a été réduite puisqu'elle était de 7 mètres considérée non pas au faîtage mais à l'égout du toit.

Les loges viticoles nouvelles étant admises dans la zone, celles-ci doivent rester de dimensions modestes car les constructions importantes ne sont pas souhaitées dans la zone agricole. Pour cette raison, leur hauteur est strictement limitée à 2,5 mètres.

La reconstruction après sinistre à la hauteur initiale est admise afin de pouvoir recréer le même bâtiment et donc de pouvoir maintenir le même usage.

Article 11 : toujours en raison du peu de constructions admises dans la zone, les règles d'aspect de l'ancien plan d'occupation des sols sont abandonnées. L'article R111.21 du Code de l'Urbanisme reste applicable pour obtenir une bonne insertion des constructions dans le milieu naturel.

Article 12 : le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques car dans la zone agricole les chemins ne sont pas forcément très larges et la dimension des engins agricoles nécessite d'avoir des emprises dégagées de tout stationnement.

Article 13 : Il est rappelé que les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et que leur défrichement est impossible.

Article 14 : comme au précédent plan d'occupation des sols, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol compte tenu du peu de constructions pouvant être implantées dans la zone agricole.

Emplacements réservés :

Aucun emplacement réservé n'existe dans la zone agricole.

Espaces boisés :

Plusieurs espaces boisés ont été classés à conserver dans la zone A, à savoir :

- le talus boisé au lieudit « La Garenne de Moslins », soit une superficie d'environ 3,59 hectares ;
- au lieudit « Les Pièces des Pâtis de Monthelon », les boisements attenants aux boisements des communes voisines de Morangis et Monthelon, soit environ 1,63 hectares ;
- boisement linéaire le long du ruisseau le Mancy au nord du village, soit une superficie d'environ 0,29 hectare.

Au lieudit Alancourt, bien qu'un espace soit boisé, celui-ci n'a pas été classé à conserver car il est établi sur des terres bénéficiant de l'appellation « Champagne ».

Le classement en espace boisé à conserver empêchant tout défrichement, il a été préféré donner priorité à la zone d'appellation d'origine contrôlée pour permettre une éventuelle mise en culture de ces espaces boisés.

Le précédent plan d'occupation des sols classait en espace boisé à conserver la totalité du lieudit « Le Pâtis de Mancy ». Actuellement une grande partie de ce lieudit est en fait en nature de culture. Par conséquent, l'espace boisé classé retenu au présent plan local d'urbanisme ne concerne que la partie réellement boisée.

E - LA ZONE NATURELLE

I LES SUPERFICIES

POS 1982		PLU 2004	
ZONE	Superficies (ha)	ZONE	Superficies (ha)
ND	6,50	N	14,01
		Na	0,66
		Nb	2,03
Total	6,50		16,7

La zone naturelle augmente en superficie pour les raisons suivantes :

- classement en zone N des boisements situés au lieudit « Le Pâtis de Mancy » dans la partie sud du territoire communal, soit environ 9,44 hectares ;
- extension de la zone N au lieudit « Au dessus du Moulin » en continuité du talus boisé situé à l'Est du village, soit environ 0,45 hectare ;
- extension de la zone N au lieudit « La Garenne », talus le long de la rue du Pré de l'Eglise, soit environ 0,10 hectare ;
- réduction d'une zone à urbaniser à l'extrémité de la rue de la Garenne au lieudit « La Garenne », soit environ 0,22 hectare ;
- création d'un secteur Na autour des constructions isolées aux lieudits « Alancourt », « Les Folies » et « La Garenne de Moslins », soit environ 0,66 hectare.

Par contre la zone N a été réduite :

- le long de la rue du Pré de l'Eglise au profit de la zone à urbaniser AUa, soit environ 0,16 hectare ;
- au lieudit le Pré de l'Eglise par la création d'une zone agricole autour d'un bâtiment existant près du ruisseau et de la rue du Bas de Mancy, soit environ 0,24 hectare.

II PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE NATURELLE

Il s'agit d'une zone naturelle dont il convient de préserver le caractère et les attraits.

La zone naturelle regroupe les éléments suivants :

- les boisements du lieudit « Le Pâtis de Mancy » ;
- le talus boisé situé à l'Est et à proximité immédiate du village ;
- la zone non bâtie située entre le village et le talus boisé, à proximité de l'étang du lieudit « Le Pré de l'Eglise » ;
- les constructions isolées situées au hameau d'Alancourt et aux lieudits « Les Folies » et « La Garenne de Moslins » ;
- le château de Mancy et la majeure partie de la propriété attenante.

L'extension de la zone naturelle à chaque extrémité du talus situé à l'est du village au lieudit « Le Pré de l'Eglise », ainsi qu'au lieudit « La Garenne », a été retenue en considérant que la très forte pente du terrain et les risques de mouvement de terrain ne permettaient pas d'admettre des constructions dans ce secteur.

Deux secteurs particuliers sont créés dans cette zone.

Le secteur Na est défini autour des constructions existantes au hameau d'Alancourt et aux lieudits « Les Folies » et « La Garenne de Moslins ».

Il doit permettre l'entretien, l'extension des constructions existantes tout en limitant les possibilités de création de nouvelles constructions qui viendraient augmenter la taille du hameau ou multiplier les constructions isolées.

Le secteur Nb est défini pour permettre un éventuel aménagement de la zone attenant à l'étang du lieudit « Le Pré de l'Eglise » en espace de loisirs.

Le reste de la zone N concoure à la protection du milieu naturel en interdisant pratiquement toute construction et en protégeant les boisements par un classement spécifique en espace boisé à conserver.

Articles 1 et 2 :

Pour la zone N la protection du milieu naturel est maximale puisque seules sont possibles les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux équipements communaux ou intercommunaux. Les affouillements et exhaussements ne sont admis que s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectif.

Pour le secteur Na, la règle est un peu plus souple puisqu'elle admet l'extension des constructions existantes ainsi que les annexes et dépendances de ces constructions.

De cette façon les constructions existantes ne sont pas pénalisées et peuvent être aménagées. Par contre, les nouvelles constructions ne sont pas autorisées de manière à contenir le nombre de constructions isolées dans l'espace naturel.

Pour le secteur Nb, les constructions en liaison avec l'aménagement du secteur en zone de loisir sont admises. Là encore les restrictions des possibilités de construire doivent permettre de limiter les constructions dans le milieu naturel, tout en permettant ici d'aménager la zone proche du village pour les loisirs.

Ce secteur admet également les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, car ce sont généralement des constructions de faibles dimensions, en nombre réduit, qui peuvent parfaitement s'intégrer dans l'aménagement de la zone notamment dans le but de desservir cette zone.

La reconstruction des constructions en cas de sinistre est également permise.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, les deux secteurs Na et Nb sont créés pour prendre en compte les constructions existantes dans le milieu naturel ainsi que la volonté communale de voir aménager une zone de loisirs proche du village. En effet, ces constructions n'ont plus leur place dans la zone agricole du fait du changement de législation intervenu en décembre 2000 avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

Article 3 : Dans le secteur Na qui est susceptible d'accueillir de nouvelles constructions, pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit qu'il y ait directement accès, soit qu'il dispose d'un droit de passage sur la propriété voisine pour y parvenir.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, la règle d'une largeur minimale de chaussée devant desservir un terrain pour qu'il soit constructible est abandonnée en raison du peu de constructions qui sont désormais admises dans la zone.

Dans le reste de la zone, celle-ci ne devant pas accueillir de nouvelles constructions autres que celles présentant un intérêt général ou l'aménagement en zone de loisir (Nb), il n'est pas fixé de règle particulière hormis la nécessité pour un terrain d'être desservi par une voie répondant à l'importance des constructions.

Article 4 : Comme au précédent plan d'occupation des sols, il est demandé que les constructions qui le nécessitent disposent d'un système individuel d'assainissement des eaux usées car il n'existe pas de réseau public dans la zone.

L'alimentation en eau doit être faite depuis le réseau public lorsque celui-ci existe ou bien de manière individuelle, le réseau d'eau n'existant pas au hameau d'Alancourt.

Il est ajouté que l'assainissement des eaux pluviales doit également être traité de manière individuelle car il n'existe pas de réseau public.

Article 5 : Comme au précédent plan d'occupation des sols, il n'est pas fixé de règle particulière aux terrains pour être constructibles compte tenu que pour la plupart (secteur Na) ce sont des terrains déjà bâtis.

Article 6 : Comme au précédent plan d'occupation des sols, les constructions doivent être implantées en retrait des voies. Les valeurs des retraits restent identiques avec 9 mètres par rapport à l'axe des voies communales et 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales. Ces retraits doivent permettre le dégagement des voies de circulation. Une exception est prévue pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics du fait qu'ils sont généralement de faibles dimensions.

Dans le secteur Na, de nouvelles règles ont été fixées car les bâtiments existants sont parfois établis à l'alignement, notamment au hameau d'Alancourt. Par conséquent, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement de la voie, soit en retrait minimum de 5 mètres par rapport à cet alignement. Le retrait est plus faible que dans le reste de la zone N car les terrains classés en secteur Na sont restreints de manière à limiter la création de nouvelles constructions.

Des exceptions sont prévues pour les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics comme précédemment.

Deux autres exceptions sont faites pour les extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle ainsi que pour la reconstruction en cas de sinistre. Ces exceptions sont faites pour permettre : soit un aménagement cohérent des constructions et de leurs extensions, soit pour donner la possibilité de reconstruire compte tenu de la faible étendue des terrains classés en secteur Na.

Article 7 : Comme au précédent plan d'occupation des sols, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait doit être d'au moins la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Cette règle d'implantation est établie de manière à ce que les constructions ne créent pas de gêne aux propriétés voisines, notamment pour l'exploitation agricole, et de manière également que leur aspect ne donne pas une impression de forte densité.

Une exception à cette règle est prévue pour les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics toujours en raison de leurs faibles dimensions et de manière à pouvoir les implanter sans nécessiter une superficie importante souvent prise aux propriétés riveraines.

Pour le secteur Na, compte tenu des constructions existantes parfois implantées sur les limites séparatives, ce mode d'implantation a dû être autorisé. Les mêmes exceptions sont présentes pour le fonctionnement des services publics, l'extension des constructions et la reconstruction après sinistre.

Article 8 : Comme au précédent plan d'occupation des sols, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent respecter une distance de 6 mètres. Cette règle d'implantation est établie de manière à ce que les constructions ne donnent pas une impression de forte densité.

Une exception est là encore prévue pour les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le secteur Na où les constructions sont plus denses, la règle ne prévoit ce retrait que lorsque l'on est en présence de deux constructions à usage d'habitation de manière à laisser un espace suffisant pour un cadre de vie agréable.

Les mêmes exceptions que précédemment sont prévues, en cas de sinistre et pour l'extension des constructions.

Lorsqu'il ne s'agit pas de deux constructions à usage d'habitation, l'implantation des constructions est laissée au libre choix du propriétaire.

Article 9 : Comme au précédent plan d'occupation des sols, l'emprise au sol n'est pas réglementée compte tenu du peu de constructions pouvant être édifiées dans la zone et des terrains de faibles dimensions classés en secteur Na.

Article 10 : En dehors des secteurs Na et Nb, la hauteur des constructions n'est pas réglementée du fait du peu de constructions pouvant être faites dans la zone.

Par contre, des règles nouvelles ont été apportées pour les secteurs Na et Nb par rapport à l'ancien plan d'occupation des sols pour prendre en compte les constructions existantes et celles que le règlement autorise.

Ainsi en secteur Na, les hauteurs maximales retenues sont celles de la zone urbaine, à savoir 7 mètres à l'égout des toits pour les habitations et 10 mètres pour les bâtiments agricoles.

Des exceptions sont prévues en cas de sinistre et pour l'extension des constructions à concurrence de la hauteur initiale.

En secteur Nb, le choix d'une hauteur maximale de 5 mètres correspond à la volonté de limiter les constructions dans la zone de loisir.

Article 11 : Au précédent plan d'occupation des sols, cet article n'était pas réglementé.

Bien que les constructions soient très limitées dans la zone N, il a été souhaité que cet article comporte un minimum de règles d'aspect des constructions. Ainsi, l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme reste applicable pour obtenir une bonne insertion des constructions dans le milieu naturel. De plus, il demandé que les matériaux destinés à être recouverts ne soient pas laissés à nu.

Du fait de la création d'un secteur Na limité aux constructions isolées existantes dans le milieu naturel, il a été souhaité que ce secteur ait les mêmes règles d'aspect des constructions que la zone urbaine. Elles concernent les revêtements et les toitures.

Article 12 : Le précédent plan d'occupation des sols ne prévoyait pas de règles particulières pour le stationnement. Le nombre de véhicules ne cessant d'augmenter, il convient d'imposer le stationnement sur la propriété privée afin de dégager les voies et chemins.

Ainsi, le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques car dans cette zone les chemins ne sont pas forcément très larges. Et ne permettent pas le stationnement sans gêne pour d'autres véhicules.

Pour le secteur Na qui comporte des constructions, les règles de la zone U ont été reprises. Ainsi deux places de stationnement par logement sont demandées, sauf pour les constructions financées par prêt de l'Etat pour lesquelles une seule place est exigée.

Article 13 : Comme au précédent plan d'occupation des sols, il est rappelé que les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et que leur défrichement est impossible.

Article 14 : afin de limiter la densité du bâti dans les secteurs principalement naturels mais comportant cependant des constructions, un coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5. Cette valeur est identique au coefficient d'occupation des sols fixé pour la zone AU.

Emplacements réservés :

Au précédent plan d'occupation des sols, un emplacement réservé, repéré DI et destiné à la construction d'équipements sportifs portait sur la zone naturelle au lieudit « Le Pré de l'Eglise ».

La commune n'ayant plus l'intention de construire des installations sportives, mais d'aménager le secteur pour créer un espace de loisirs, l'emplacement réservé a été abandonné.

Espaces boisés

Les massifs boisés sont classés en espaces boisés à conserver, à savoir :

- le massif situé au sud du territoire communal, lieudit « Le Pâtis de Mancy » ;
- le talus boisé à l'est du village, lieudit « Le Pré de l'Eglise ».

Dans l'espace boisé classé constitué par le talus au lieudit « Le Pré de l'Eglise », une entaille est faite sous l'emplacement d'une ligne électrique moyenne tension. Cette entaille dans l'espace boisé classé à conserver est faite de manière à ce que l'élagage sous la ligne électrique puisse être fait sans nécessiter une autorisation, l'élagage étant obligatoire pour éviter la création d'arcs électriques entre la ligne et les arbres lorsque ceux-ci sont devenus trop grands.

F - DISPOSITIONS DIVERSES

I LES ESPACES BOISES

Les boisements reportés au Plan Local d'Urbanisme en « espaces boisés classés à conserver » sont soumis aux dispositions suivantes :

- leur défrichement est irrecevable ;
- toute coupe ou abattage est soumis à l'autorisation du Maire, sauf application de l'arrêté préfectoral du 2 avril 1979 ;
- le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ils ne forment pas une zone spéciale du Plan Local d'Urbanisme, mais interdisent toute utilisation du sol autre que le boisement visé au Code de l'Urbanisme (articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-24).

Surfaces boisées classées à conserver :

- Ancien plan d'occupation des sols (1982) : 34,31 hectares (superficie approximative du fait de la précision des plans de zonage) ;
- Plan Local d'Urbanisme révisé (2004) : 15,72 hectares.

La grande différence provient de ce que l'ancien plan d'occupation des sols classait la totalité du lieudit « Le Pâtis de Mancy » en espace boisé classé à conserver.

Actuellement, dans ce lieudit une grande partie est en nature de culture, soit un écart de 15,36 hectares par rapport à l'espace boisé classé de l'ancien plan d'occupation des sols.

Le classement des espaces boisés a été fait à l'aide d'une photographie aérienne datant de l'année 1999 et par une visite sur le terrain pour vérifier l'emplacement des boisements existants.

L'ensemble des espaces boisés classés à conserver représente une superficie de 15,72 hectares, soit environ 4,4% de la superficie de la commune. Cette faible proportion est due à l'omniprésence du vignoble qui a pratiquement repoussé les boisements aux seules terres ne bénéficiant pas de l'appellation champagne.

Au lieudit Alancourt, une partie boisée attenante au boisement du Pâtis de Mancy n'a pas été classée à conserver.

Les terres concernées bénéficient de l'appellation « Champagne ». Un classement en espace boisé empêcherait tout défrichement et donc leur mise en valeur économique par la plantation de vignes.

La préférence a été donnée à la valeur agronomique et économique des terres bénéficiant de l'appellation.

De plus, une superficie de 0,23 hectare devra être plantée lors de l'aménagement du secteur AUa afin de créer un écran de verdure pour permettre une meilleure intégration de nouvelles constructions dans le site.

II LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les collectivités (Etat, département, commune) qui ont besoin de terrains pour réaliser des équipements publics peuvent utiliser la procédure de l'emplacement réservé (Code de l'Urbanisme - L 123-1-8°, L 423-1, R 123-11).

Il ne s'agit pas d'un zonage spécial, car le terrain reste situé dans une zone mais il n'est constructible que par la collectivité concernée et pour réaliser l'équipement prévu.

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol (certificat d'urbanisme, permis de construire, etc.) sera refusée.

Dans ce cas, le propriétaire du terrain pourra envoyer une mise en demeure d'acquiescer au maire. La collectivité ou le service public bénéficiaire de l'emplacement réservé doit alors se prononcer dans un délai d'un an après la réception en mairie.

Si la collectivité ne souhaite pas réaliser l'équipement prévu, la réserve tombe et le propriétaire retrouve les droits de construire qui sont ceux de la zone où est situé le terrain après une mise à jour du P.L.U.

Les emplacements réservés du précédent plan d'occupation des sols ont tous été supprimés.

Le premier concernait l'établissement d'installations sportives au lieudit « Le Pré de l'Eglise ». La commune n'ayant plus l'intention de construire de telles installations, l'emplacement réservé a été supprimé.

Le second concernait l'agrandissement du cimetière. Cet agrandissement ayant été réalisé, l'emplacement réservé n'avait plus lieu d'être.

Le troisième prévoyait la construction d'un groupe scolaire. Ce groupe ayant été construit sur la commune voisine, l'emplacement réservé n'était plus nécessaire.

Trois emplacements réservés ont été créés dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme.

Deux d'entre eux concernent l'élargissement de la rue du Moulin et l'élargissement du Chemin rural n°4 de Morangis à Mancy pour sa partie comprise entre la Grande Rue et le Ravin des Pisseloups.

Le troisième doit permettre le passage de canalisations d'assainissement des eaux pluviales, au lieudit La Pièce du Bigniart.

Tous les emplacements réservés sont établis au profit de la commune de MANCY.

III OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, tels que transformateurs EDF, armoires électriques EDF ou France-Télécom et autres..., font l'objet d'applications particulières dans le règlement d'urbanisme qui se distinguent des règles générales appliquées aux autres constructions, et cela quelle que soit la zone concernée.

C'est notamment le cas pour les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives.

Leur faible emprise, leur conception et leurs impératifs techniques rendent nécessaires ces règles spécifiques.

G - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les modifications de la délimitation des zones urbaines et à urbaniser ont eu pour effet sur les zones agricoles et naturelles les emprises suivantes.

Extension de la zone urbaine :

- intégration de la totalité des parcelles comprises entre la Grande Rue et le chemin rural n° 4 de Morangis à Mancy, soit une superficie d'environ 0,10 hectare ;
- intégration des constructions existantes au lieudit « La Maison Rouge » anciennement comprise dans une zone à urbaniser, soit 0,27 hectare ;
- extension de la zone le long de la rue du Moulin en vis-à-vis des constructions existantes, soit environ 0,27 hectare ;
- intégration des constructions existantes rue de la Garenne, soit une superficie d'environ 0,25 hectare ;
- inclusion de l'ensemble du terrain appartenant à la coopérative de Mancy et d'un triangle compris entre la rue du Château et la voie communale n°7, soit environ 3,22 hectares ;
- intégration dans la zone des constructions isolées du village, au lieudit « La pièce du Bigniart », soit une superficie d'environ 1,55 hectares ;

Extension des zones à urbaniser :

- extension de la zone située à l'extrémité sud du village, lieudit « Les Gouffres », soit une superficie d'environ 0,30 hectare ;
- création d'une zone à urbaniser le long du chemin rural n°4, soit une superficie d'environ 0,39 hectare ;
- création d'une zone à urbaniser le long de la rue du Pré de l'Eglise, soit environ 0,16 hectare.

La révision du plan d'occupation des sols a donc amené une emprise complémentaire d'environ 6,51 hectares sur les zones agricoles et naturelles de la commune soit 2% de la superficie de ces zones avant révision.

La zone naturelle a bénéficié d'une petite extension du fait de la réduction de la zone à urbaniser au lieudit « La Garenne », pour une superficie de 0,22 hectare.

La protection du ruisseau « le Mancy » a été renforcée par la définition d'une zone non aedificandi d'environ 25 mètres dans la zone AU de développement des constructions. De plus, la rive ouest sur laquelle existent des arbres en rive a été classée en « espace boisé à conserver » sur une largeur d'environ 5 mètres.

Le ruisseau « Le Surmancy », au sud du village, a également bénéficié d'une protection par le recul de la limite de la zone à urbaniser voisine.

La zone à urbaniser est positionnée dans la continuité du village. A terme, elle devrait permettre de rattacher au village les constructions isolées existantes au lieudit « La Pièce du Bigniart » », le long de la route départementale n°40.

La partie naturelle du territoire située au plus proche du village a également fait l'objet d'une attention particulière pour conserver son caractère et en faire une zone de loisir et de détente.

Ainsi, l'étang situé au lieudit « le Pré de l'Eglise » fait l'objet d'une interdiction de comblement. Les terrains environnants sont classés en zone naturelle. Le talus dominant ce site est également maintenu en zone naturelle et son boisement fait l'objet d'un classement en « espace boisé à conserver ».

Cet espace boisé est simplement entaillé pour permettre l'entretien d'une ligne électrique moyenne tension de manière à ce que le dessous de la ligne puisse être entretenu sans nécessiter d'autorisation particulière.

La partie vignoble du territoire fait l'objet d'une protection maximale puisque les constructions autorisées sont réduites aux loges viticoles et aux équipements d'infrastructure présentant un intérêt collectif.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, cette protection rigoureuse a été étendue à l'ensemble de la zone agricole. Ainsi les bâtiments d'exploitation ou autres n'y sont plus admis, fait dans le but d'éviter la dissémination des constructions et le mitage du milieu agricole.

Enfin, les quelques massifs forestiers restants sur la commune ont fait l'objet d'un classement en « espace boisé à conserver » pour assurer leur pérennité.