



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 :

SOUS PREFECTURE

17 FEV 2006

DEPERNAY



REVISION

Projet arrêté le :
04 Novembre 2004

Approuvé le :
14 Février 2006



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

I DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)

Article R.123-3 du code de l'Urbanisme (décret n°2001-260 du 27 mars 2001) :

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 (décentralisation, équilibre, non discrimination, gestion économe du sol, protection des milieux, sécurité et salubrité publique, rationalisation de la demande de déplacement) et L.121-1-1 (principe d'équilibre , principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, principe de respect de l'environnement), les orientations de l'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et de l'environnement.

Dans ce cadre il peut préciser :

1. les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;
2. les actions ou opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité ou à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;
3. les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
4. les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
5. les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111-1-4 ;
6. les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

II PROJET COMMUNAL - ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

2.1. Préservation de l'existant

L'objectif de conservation de l'urbanisme existant est assuré par l'usage d'un règlement du plan local d'urbanisme établi en prenant en compte la structure actuelle des constructions, ainsi que leurs caractéristiques : hauteurs, densité, implantation.

Ce règlement doit permettre de conforter le caractère du milieu bâti et de donner ce même caractère aux nouvelles constructions pour qu'elles puissent s'intégrer sans choquer dans l'existant.

La zone urbaine doit être ouverte aux habitations ainsi qu'aux activités existantes et traditionnelles exercées dans les villages comme Mancy.

Les activités viti-vinicoles ou agricoles doivent pouvoir s'intégrer dans le village, ainsi que les commerces et activités artisanales. La coopérative viticole, regroupant une bonne partie des exploitants et viticulteurs du village, doit également pouvoir développer ses activités, et donc ses constructions, soit pour le stockage de la production, soit pour les travaux de la vigne et du vin.

Des constructions isolées existent sur le territoire communal.

Le plan local d'urbanisme doit permettre le maintien de ces constructions tout en autorisant leur aménagement, voir leur agrandissement.

Le changement de destination doit également être prévu de manière à ce que les bâtiments ne soient pas laissés en ruine du fait d'une impossibilité de réaménager ces locaux.

Cependant, les facilités données à ces constructions isolées ne doivent pas pour autant permettre un développement de constructions nouvelles qui créeraient de véritables hameaux.

2.2. Prise en compte des infrastructures et équipements réalisés

Pendant la durée du précédent plan d'occupation des sols, des travaux d'infrastructure et d'équipement en réseaux ont été faits par la commune.

Les zones ainsi équipées ont accueilli de nouvelles constructions venues compléter le village.

Ces zones peuvent désormais être classées dans la zone urbaine du village.

Cette intégration concerne notamment la Rue du Moulin et la Rue de la Garenne.

2.3. Emplacements réservés

Le précédent plan d'occupation des sols avait prévu plusieurs emplacements réservés.

Le premier était destiné à des équipements sportifs. La demande pour ce type d'équipement public étant faible, cet emplacement réservé est supprimé au profit d'une zone destinée aux loisirs comme cela est expliqué ci-après.

Le second emplacement réservé était destiné à l'extension du cimetière. Cette extension ayant été réalisée, l'emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

Le troisième emplacement réservé était destiné à la création d'un groupe scolaire. Cet équipement a été réalisé sur la commune voisine de Grauves pour satisfaire les besoins du regroupement pédagogique de plusieurs communes.

L'emplacement réservé n'ayant plus d'utilité, il est supprimé.

La zone correspondante est réintégrée dans la partie du territoire destinée au développement de l'urbanisme.

2.4. Développement de l'urbanisation

Pour répondre aux futurs besoins de constructions, notamment en raison de l'évolution démographique, et à la possibilité d'accueillir de nouveaux habitants, la commune maintient les anciennes zones de développement des constructions en sortie nord et sud du village.

Cependant, de nouvelles orientations sont définies pour ces zones.

Zone nord

Au précédent plan d'occupation des sols, un emplacement réservé était défini dans cette zone en vue de la construction d'un équipement scolaire.

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

Cet espace est entièrement réintégré dans la zone de développement.

La zone de développement est fractionnée en deux parties dont les modes d'aménagement seront différents. En bordure de la rue du Château, des constructions pourront être admises sous la condition de prolonger les réseaux pour leur desserte.

Par contre, le restant de la zone devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble, de manière à avoir un développement cohérent de la zone.

La définition de cette partie de zone doit également préserver les abords du ruisseau de manière que les constructions nouvelles ne s'approchent pas trop près des berges.

Cette zone de développement de l'urbanisation doit au moins permettre de maintenir le niveau de population actuel pendant la durée d'application du plan local d'urbanisme qui peut être estimée à une dizaine d'années. Elle pourra être aménagée en plusieurs phases de manière à permettre une croissance régulière et étalée dans le temps de la population.

Par ses dimensions elle est susceptible d'accueillir une quarantaine de terrains à bâtir.

Zone sud

La zone initiale du précédent plan d'occupation des sols peut être étendue à une parcelle complémentaire à l'extrémité sud de la zone.

Cette zone est fractionnée en deux parties.

La première ayant déjà reçu un début d'aménagement, elle peut admettre des constructions au coup par coup, la subdivision en terrains à bâtir étant déjà prévue.

Elle ne nécessite pas d'aménagement d'ensemble, seule l'extension des réseaux existants dans la Grande Rue est nécessaire pour la desserte des terrains.

La seconde partie reste une zone qui nécessite un aménagement d'ensemble par la création d'une voirie de desserte et la création des réseaux de desserte à l'intérieur de la zone, établis à partir des réseaux existants à proximité dans la Grande Rue.

Zone Est

Le long de la rue du Pré de l'Eglise, les réseaux n'étant pas suffisants pour la desserte immédiate de nouvelles constructions, la zone urbaine doit être modifiée au profit d'une zone de développement des constructions pouvant être bâtie au coup par coup. Les réseaux existants à proximité permettent un simple prolongement pour parvenir à la desserte de la zone.

Zone Ouest

Par le même principe, une zone de développement admettant des constructions au coup par coup peut être définie à l'ouest du village, le long du chemin rural n°4 dit de Morangis à Mancy. Là encore, le simple prolongement des réseaux existants dans la Grande Rue permettra la desserte des constructions.

2.5. Transports, voies de circulation

Mis à part les transports scolaires, l'offre de transport collectif est inexistante sur la commune. Compte tenu de la largeur des voies existantes, l'objectif est d'imposer le stationnement des véhicules sur les propriétés privées à raison de deux véhicules par logement.

De cette manière, il est possible de limiter le stationnement sur la voie publique qui peut par endroit gêner la circulation et présenter des dangers (visibilité, manœuvres, largeur de la chaussée...).

Il est choisi de maintenir les anciens plans d'alignement qui doivent permettre à terme d'obtenir des emprises de voies plus larges.

Comme le chemin rural n°4 de Morangis à Mancy ne dispose pas de plan d'alignement et que dans ce secteur il est prévu d'autoriser des constructions sous la forme d'une zone de développement avec des constructions au coup par coup, l'élargissement du chemin sera traité par la création d'un emplacement réservé.

2.6. Développement d'une zone de loisirs

A proximité du village, dans l'espace anciennement destiné à des équipements sportifs, la commune voudrait développer une zone de promenade et de loisirs à proximité d'un étang.

Dans ce but, l'étang doit être protégé en interdisant son comblement. D'autre part, le plan local d'urbanisme doit définir les conditions de développement de cette zone par un règlement approprié ne permettant de construire que des constructions légères pour l'accueil des touristes et des promeneurs.

A terme, l'aménagement de ce site pourrait être recherché avec la participation de paysagistes pour créer une zone verte contre le village.

2.7. Protection du milieu agricole

Le milieu agricole est à la fois constitué de terres de culture et d'une zone de vignoble.

Afin d'éviter le mitage des terres agricoles par des constructions et également dans le but de préserver la richesse économique que constitue le vignoble, le choix est fait de ne pas autoriser les constructions dans ces zones.

2.8. Protection des richesses naturelles

La principale richesse naturelle de la commune est constituée par les boisements situés d'une part à flanc de coteau à l'est du village et sur le plateau au lieudit « Le Pâtis de Mancy ».

A l'ouest de la commune, au-dessus des vignes et en limite avec la commune de Morangis se trouve également un boisement.

La protection de ce milieu naturel se traduit par le classement en espace boisé classé à conserver sur ces espaces.