



GÉOMÈTRE-EXPERT
S.C.P. ROUALET-HERRMANN
8, Bd de Lattre de Tassigny
BP31 - 51160 AY
Tél. : 03.26.55.43.10 – Fax : 03.26.55.74.16
Courriel : contact@roualet-herrmann.fr

COMMUNE DE MANCY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 9 juillet 2013
approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme.

À MANCY, le : 09 JUIL. 2013

Le Maire, Maryse LESSARD :



SOUS-PRÉFECTURE
10 JUIL. 2013
Mancy

MODIFICATION

Approuvée le :
09 JUILLET 2013



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Zone nord à développer dans le cadre de l'application du PLU (zone AU1 et secteur AU1a)

(cf. schéma de principe en annexe 1 à la fin du présent document)

Zone située au lieudit « La Pièce du Bigniart », bordée à l'ouest par la route départementale n°40 (Grande Rue) et secteur AU1a le long de la rue du Château.

Les principes d'aménagement de la zone sont les suivants :

- développement de la zone grâce à un ou plusieurs aménagements d'ensemble réalisant l'équipement en voirie et réseaux ;
- créer une desserte interne de la zone par la réalisation d'une voirie nouvelle reliée à la route départementale n°40 ;
- pour des raisons de sécurité routière, les accès aux lots ne devront pas se faire directement depuis la route départementale n°40, mais depuis la voirie créée pour l'aménagement de la zone ;
- dans le cas d'un aménagement par tranches, créer un espace de retournement suffisant à l'extrémité de la voirie si celle-ci se termine en impasse, de manière à permettre des manœuvres de demi-tour aisées, notamment pour les véhicules des services publics tels que le ramassage des ordures ménagères ;
- créer les réseaux de desserte en eau, électricité, téléphone, défense incendie pour l'ensemble des nouveaux terrains à bâtir, les nouveaux réseaux étant raccordés aux réseaux existants sur la route départementale n°40 et/ou sur la rue du Château.
- la desserte de la zone devra prévoir la prolongation des voies et réseaux en direction de la zone AU2 voisine pour assurer à terme la connexion entre les deux zones AU1 et AU2

Précision sur la desserte de la zone :

Sur la route départementale, le trafic automobile se fait principalement de et vers Epernay au nord.

Un accès dans la zone depuis la RD40 en venant d'Epernay impose de couper la route en tournant à gauche. Pour éviter cette manœuvre, qui peut s'avérer dangereuse pour les véhicules sortant de Mancy et allant vers Epernay, l'entrée dans la zone depuis la RD40 ne sera pas permise.

L'entrée se fera en allant jusqu'au « Stop » du carrefour de la RD40 avec la rue du Château, en empruntant ensuite la rue du Château puis la voie de desserte de la zone. Seule une sortie commune sera autorisée sur la RD40.

Ce qui se traduit par les prescriptions suivantes :

- sur la RD40, seule une sortie collective est admise (point C du schéma de principe en annexe 1) ;
- l'accès de la zone se fera depuis la rue du Château en traversant le secteur AU1a. Cette voirie servira également de sortie à la zone (point A du schéma de principe en annexe 1) ;

- compte tenu de ce principe d'accès et de sortie de la zone, la liaison A-B-C figurant au schéma de principe en annexe 1 devra être réalisée en une seule fois, dès le départ de l'aménagement de la zone.

La position des points A, B et C reste au libre choix de l'aménageur, cependant, le point A ne doit pas se trouver dans la zone non aedificandi située en bordure est de la zone AU1 et du secteur AU1a.

De manière à éloigner les constructions des rives du ruisseau le Mancy, et de manière à ne pas exposer des constructions à d'éventuels débordements de ce ruisseau, une zone non aedificandi est définie à l'est de la zone.

Cette zone ne doit pas comporter de constructions, mais elle pourra être utilisée dans le cadre de l'aménagement de la zone AU1 en accueillant notamment des fonds de parcelles en nature de jardin, ou encore des aménagements de voirie (places de stationnement, placette de retournement, dispositifs de retenue des eaux pluviales, autres dispositifs techniques...).

De manière à éviter que l'espace vert demandé à l'article AU1-13 ne soit relégué en bordure de la zone dans la partie non aedificandi définie au plan de zonage, cet espace vert devra constituer un aménagement global du ou des lotissements de la zone et cela en dehors de la zone non aedificandi. Une partie de cet espace vert sera consacré à un aménagement dédié à des activités de loisirs.

L'aménagement de la zone pourra être réalisé en plusieurs phases sous réserve que chaque phase ne remette pas en cause les principes d'aménagement retenus pour l'ensemble de la zone.

La zone est traversée par une conduite d'évacuation des eaux usées desservant les constructions existantes à l'angle de la RD40 et de la rue du Château (cf. schéma de principe annexe 1 et plan des réseaux en annexe du Plan local d'urbanisme).

L'aménagement de la zone doit prendre en compte cet assainissement et garantir son rétablissement en cas de modification nécessitée par l'aménagement.

Le nouveau parcellaire de la zone ne doit pas comporter de terrain en drapeau : terrain en façade avec terrain en arrière desservi depuis la voirie par un passage étroit le long des lots en façade.

Densité des constructions :

Le nombre maximum de lots à créer est de 25. Ce nombre correspond sensiblement à une capacité de 25% d'accroissement de la population communale sur la base d'une estimation de trois nouveaux habitants par lots.

Zone sud, lieudit « La Maison Rouge »

(cf. schéma de principe en annexe 2 à la fin du présent document)

Cette zone de développement ayant déjà reçu un début d'aménagement par la construction de deux maisons en bordure de la route départementale n°40, elle peut admettre des constructions, 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.

Zone sud, lieudit « Les Gouffres »

(cf. schéma de principe en annexe 2 à la fin du présent document)

Zone nécessitant un aménagement d'ensemble par la création d'une voirie de desserte et des réseaux à l'intérieur de la zone, établis à partir des voiries et réseaux existants dans le lotissement situé entre la zone et la Grande Rue.

Les principes d'aménagement de la zone sont les suivants :

- développement de la zone grâce à un ou plusieurs aménagements d'ensemble réalisant l'équipement en voirie et réseaux ;
- créer une desserte interne de la zone par la réalisation d'une voirie nouvelle. De manière à ne pas créer une zone pavillonnaire fermée sur elle-même, la voirie devra permettre une circulation interne avec deux accès distincts raccordés sur la voirie du lotissement existant entre la zone et la Grande Rue ;
- dans le cas d'un aménagement par tranches, le principe de circulation interne pour l'ensemble de la zone doit être conservé notamment par la réservation des emprises nécessaires à cette circulation ;
- pour des raisons de sécurité routière, les accès aux lots ne devront pas se faire directement depuis la route départementale n°40, mais depuis la voirie créée pour l'aménagement de la zone ;
- dans le cas d'un aménagement par tranches, créer un espace de retournement suffisant à l'extrémité de la voirie si celle-ci se termine en impasse, de manière à permettre des manœuvres de demi-tour aisées notamment pour les véhicules des services publics tels que le ramassage des ordures ménagères ;
- créer les réseaux de desserte en eau, électricité, téléphone, défense incendie pour l'ensemble des nouveaux terrains à bâtir, les nouveaux réseaux étant raccordés aux réseaux existants dans le lotissement créé entre la zone et la Grande Rue ;
- l'aménagement des espaces verts pourra notamment être constitué par un seul emplacement faisant en même temps office de place publique et d'air de jeux. Dans le cas d'une réalisation par tranches, un seul espace vert par tranche pouvant être agrandi dans le cadre de la réalisation des tranches ultérieures.

L'aménagement de la zone pourra être réalisé en plusieurs phases sous réserve que chaque phase ne remette pas en cause les principes d'aménagement retenus pour l'ensemble de la zone

Zone Est, rue du Pré de l'Eglise

(cf. schéma de principe en annexe 1 à la fin du présent document).

Le long de la rue du Pré de l'Eglise, les réseaux existants à proximité permettent un simple prolongement pour parvenir à la desserte de la zone.

Un aménagement d'ensemble n'est pas nécessaire pour la zone, les constructions pouvant s'établir le long de la voie dans la mesure où les réseaux existants ou à créer sont suffisants pour la desserte de la construction et de l'ensemble de la zone.

Plusieurs accès automobiles individuels sont admis depuis la rue du Pré de l'Eglise.

En partie ouest de la zone, un espace boisé doit être créé le long du ruisseau « Le Mancy ». Il est destiné d'une part à éviter des constructions établies trop près des rives du ruisseau, et d'autre part à former un écran de verdure entre les nouvelles constructions et le parc du château.

Pour cet espace à boiser, il est recommandé de planter des arbres d'essences locales.

Zone Est, rue du Château, secteur AU1a

(cf. schéma de principe en annexe 1 à la fin du présent document).

Le long de la rue du Château, les réseaux existants à proximité permettent un simple prolongement pour parvenir à la desserte du secteur AU1a.

Un aménagement d'ensemble n'est pas nécessaire pour le secteur, les constructions pouvant s'établir le long de la voie dans la mesure où les réseaux existants ou à créer sont suffisants pour la desserte de la construction et de l'ensemble du secteur.

Plusieurs accès automobiles individuels sont admis depuis la rue du Château.

Un espace permettant la création d'une voie de desserte de la zone AU1 voisine doit être maintenu. Cet espace ne peut être situé dans la zone non aedificandi décrite ci-après.

Une zone non aedificandi est définie à l'est du secteur, de manière à éloigner les constructions des rives du ruisseau le Mancy, et également pour ne pas exposer des constructions à d'éventuels débordements de ce ruisseau. Elle constitue la continuité de la zone non aedificandi de la zone AU voisine.

Cette zone non aedificandi ne doit pas comporter de constructions, mais elle pourra être utilisée comme espace vert ou fond de parcelle en nature de jardin.

Zone Ouest, Chemin rural n°4

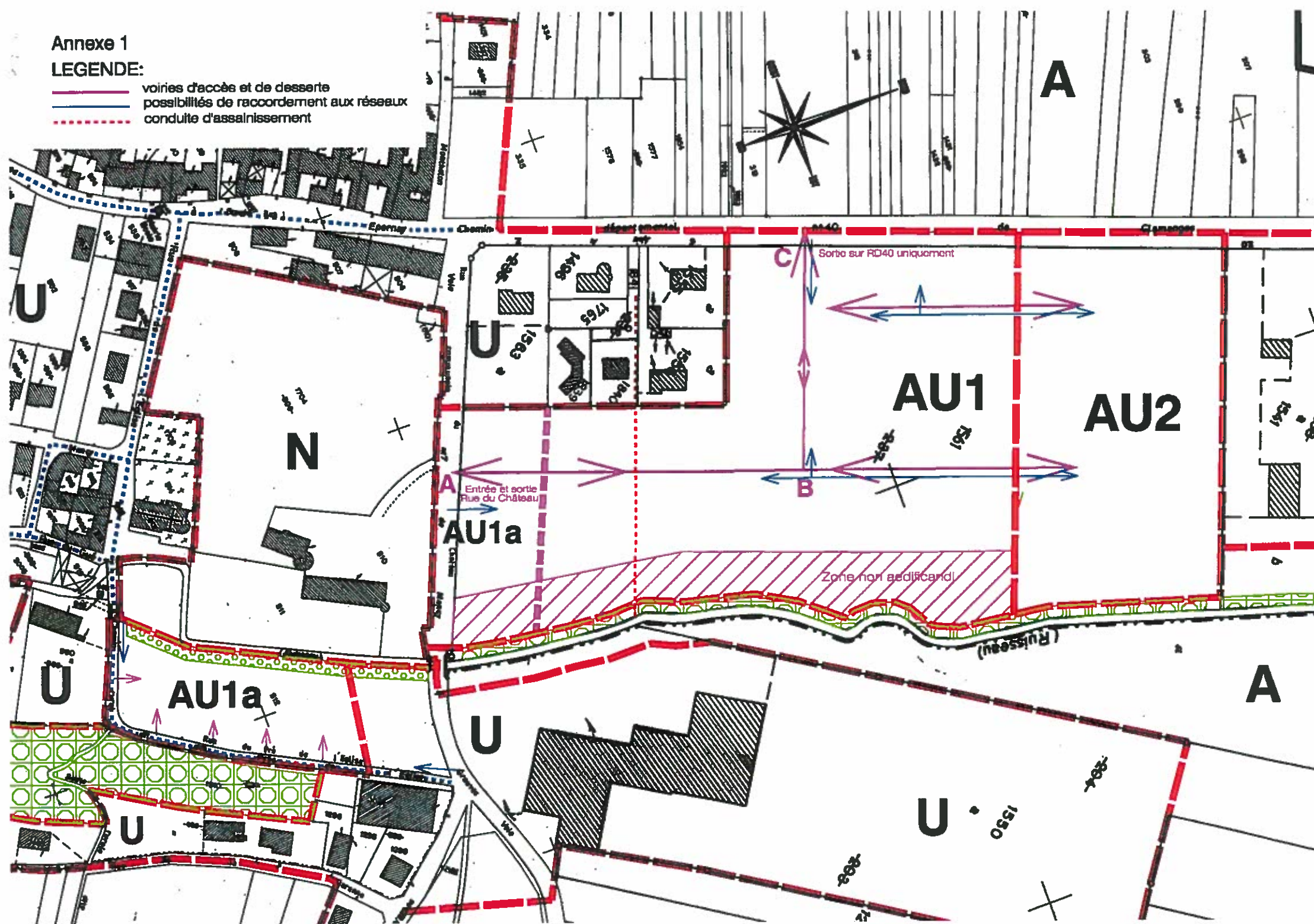
(cf. schéma de principe en annexe 2 à la fin du présent document)

Par le même principe, une zone de développement admettant des constructions sans aménagement d'ensemble peut être définie à l'ouest du village le long du chemin rural n°4 dit de Morangis à Mancy, pour sa partie comprise entre la Grande Rue et le Ravin des Pisseloups.

Là encore, le simple prolongement des réseaux existants dans la Grande Rue permettra la desserte des constructions

Annexe 1
LEGENDE:

- voiries d'accès et de desserte
- possibilités de raccordement aux réseaux
- conduite d'assainissement



Annexe 2

LEGENDE:

- voies d'accès et de desserte
- possibilités d'accès aux lots
- possibilités de raccordement aux réseaux

