

Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne



CREATION D'UN PARKING DE 101 PLACES A HAUTVILLERS

Notice descriptive de l'opération



Mars 2026

LE PROJET

Client	Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne
Projet	Création d'un parking de 101 places à Hautvillers – Maitrise d'œuvre
Intitulé du rapport	Notice descriptive de l'opération

LES AUTEURS

	Cereg Pays de Champagne Parc d'Affaires Reims-Bezannes – 2, rue Jules Méline – 51430 BEZANNES Tel : 03.26.06.13.88 - Fax : 09.58.95.85.26 - reims@cereg.com www.cereg.com
---	--

Réf. Cereg - CPC 24.136

Id	Date	Etabli par	Vérifié par	Description des modifications / Evolutions
V1	24/03/2026	Céleste CRAPEZ	Stéphane LANTHIER	Version initiale

MAITRISE D'ŒUVRE – ETUDES TECHNIQUES

LOTISSEMENT – VRD - ASSAINISSEMENT – EPURATION – EAU POTABLE – HYDRAULIQUE DU VIGNOBLE

TABLE DES MATIERES

A. NOTICE DE PRESENTATION	7
A.I. PRESENTATION DE L'OPERATION	8
A.I.1. Le site d'implantation du projet.....	8
A.I.1.1. Localisation par rapport au centre bourg.....	8
A.I.1.2. Implantation et organisation du stationnement	8
A.I.1.3. Emprise Foncière et références cadastrales	8
A.I.2. Les contraintes du site	9
A.I.2.1. Les servitudes d'utilité publique	10
A.I.2.2. Contexte réglementaire	10
A.I.2.3. Mesures prises pour la réduction du risque.....	11
A.I.2.4. Le plan Local d'Urbanisme.....	11
A.I.3. Cadre réglementaire du projet	11
A.I.3.1. Gestion des eaux pluviales.....	11
A.I.3.2. Ombrières et production d'énergie renouvelable.....	12
A.I.3.3. Code de l'environnement (article R.122-2)	12
A.I.3.4. Code de l'Urbanisme.....	13
A.I.3.5. Zone rouge PPRnGT	13
A.I.3.6. Contexte patrimonial.....	13
A.I.4. Le terrain dans son environnement proche.....	14
A.I.5. Les orientations du projet	15
A.I.6. La mise en place du projet	15
A.I.7. Typologie des matériaux	21
A.I.7.1. Traitement des sols et matériaux	21
A.I.7.2. Aménagement paysager	21
A.I.8. Estimation	Erreur ! Signet non défini.

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1	12
-----------------	----

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Localisation de la commune Hautvillers (source Géoportail)	5
Figure 2 : Localisation du projet (Fond de carte-source Géoportail)	8
Figure 3 : Emprise projet (source cadastre.gouv-géoportail)	9
Figure 4 : Emprise projet (source plan topo)	9
Figure 5 : Zonage PPRnGT du projet (source Dossier DDT- PPRnGT -Approuvé en mars 2014)	10
Figure 6 : Extrait du règlement graphique du PLU (source Géoportail urbanisme)	11
Figure 7 : source google maps 2025	14
Figure 8 : modes doux depuis le parking (Fond de carte IGN- source Géoportail)	15
Figure 9 : Profils TN N°1 et N° 2 sur l'emprise des aménagements du projet parking	16
Figure 10 : Plan masse CEREg – Projet 101 unités	17
Figure 11 : localisation des coupes AA'-BB'-CC'	18
Figure 12 : Coupes Projet AA'-BB'-CC'- présentation sans échelle	19
Figure 13 : Coupes Projet BB' Etendue au bois et aux coteaux de vignes - présentation sans échelle	20

LISTE DES PLANCHES

Aucune entrée de table d'illustration n'a été trouvée.

PREAMBULE

La Commune d'Hautvillers se situe 28 km environ du sud de Reims, Hautvillers fait d'ailleurs partie du parc naturel régional de la Montagne de Reims. Le village surplombe les boucles de la Marne offrant plusieurs points de vue sur la vallée et les villages environnants. Une grande partie du territoire communal, qui totalise 11,77 km², est occupée par la Forêt domaniale d'Hautvillers (au nord). C'est là qu'on trouve les étangs des Sentelles et celui des Essarts.

Le village est entouré par le vignoble de Champagne au sud et à l'est. L'extrême sud de la commune, entre la Marne et la canal latéral à la Marne, est la seule partie du territoire altavillois qui n'est pas recouverte de vignes ou de bois.

En dehors du village, on dénombre plusieurs hameaux : la Briqueterie, l'Écluse, les Montecuelles, Pont Malot, le Pré Jaumé et Sainte-Hélène (propriété de Moët & Chandon).

Riche d'un patrimoine classé (église, ancienne Abbay, statue de Dom Pérignon...), Hautvillers présente un attrait touristique sans conteste. Ses paysages et ses coteaux historiques ont été inscrits au patrimoine mondial de l'Unesco le 4 juillet 2015.



Figure 1 : Localisation de la commune Hautvillers (source Géoportail)

La Commune d'Hautvillers fait partie de la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne depuis sa création en 1992.

La richesse de son patrimoine, public et privé ainsi que la dynamique des activités du vignoble attirent bon nombre de touristes. Les places publiques de stationnement sont rares et les parkings existants saturés.

Des études préalables ont permis de définir un emplacement idéal pour la création d'un nouveau Parc de stationnement de 101 unités, celui-ci s'inscrira dans un site légèrement détaché du cœur de Village, sur une emprise foncière relativement plane.

Le projet proposé dans cette présentation découle des différentes concertations menées en commission technique du projet composée notamment des élus, des services de l'état et de la CCGVM.

A. NOTICE DE PRESENTATION



A.I. PRESENTATION DE L'OPERATION

A.I.1. Le site d'implantation du projet

A.I.1.1. Localisation par rapport au centre bourg

L'opération porte sur la création d'un parc de stationnement de 101 unités.

La zone retenue pour le projet se situe un peu à l'écart du cœur de Village, à environ 400 m de la rue de l'église, soit à 4 minutes de marche. Par sa localisation, le projet de parking permettra d'organiser le stationnement en dehors des rues étroites du village et devrait permettre de favoriser les arrêts touristiques.

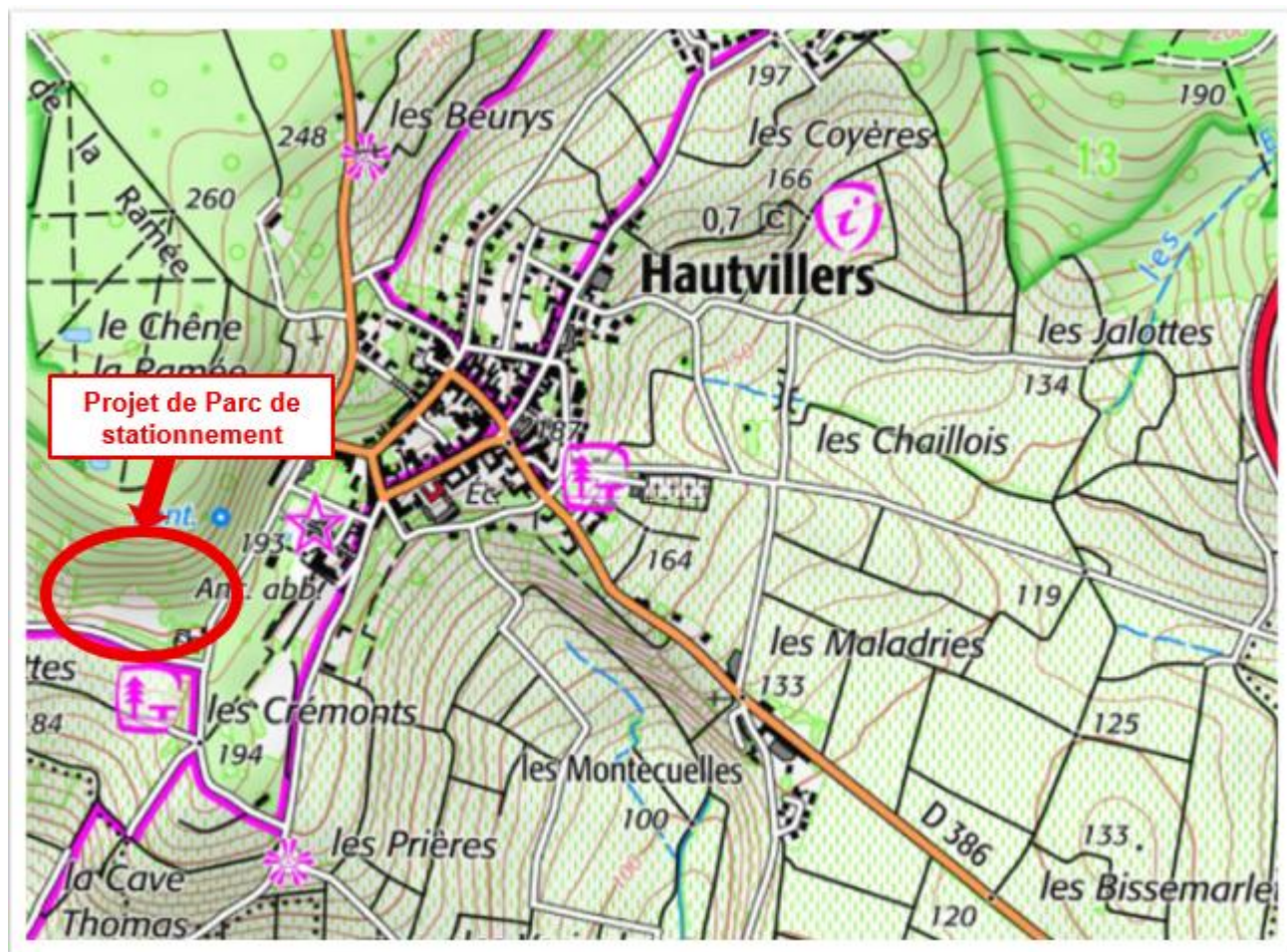


Figure 2 : Localisation du projet (Fond de carte-source Géoportail)

A.I.1.2. Implantation et organisation du stationnement

Les places de stationnement seront implantées sur la partie plane de la parcelle. Leur positionnement a été étudié afin de :

- préserver les perspectives depuis l'espace public,
- limiter l'impact visuel depuis la rue,
- conserver les espaces verts existants dans la mesure du possible.

L'accès au stationnement se fera depuis le chemin rural dit avenue de Chandon, par un nouvel accès à aménager.

A.I.1.3. Emprise Foncière et références cadastrales

Le terrain d'assiette du parking est dégagé, les pentes naturelles sont compatibles avec la nature du projet.

Le périmètre du projet s'inscrit dans une emprise foncière composée de 11 parcelles : **Section AO - Parcelles : 89-90-91-97-104-116-583-584-585-586- et 606.**

L'emprise foncière définitive sera calée après validation du projet et donnera lieu à un document d'arpentage pour modification des références cadastrales.

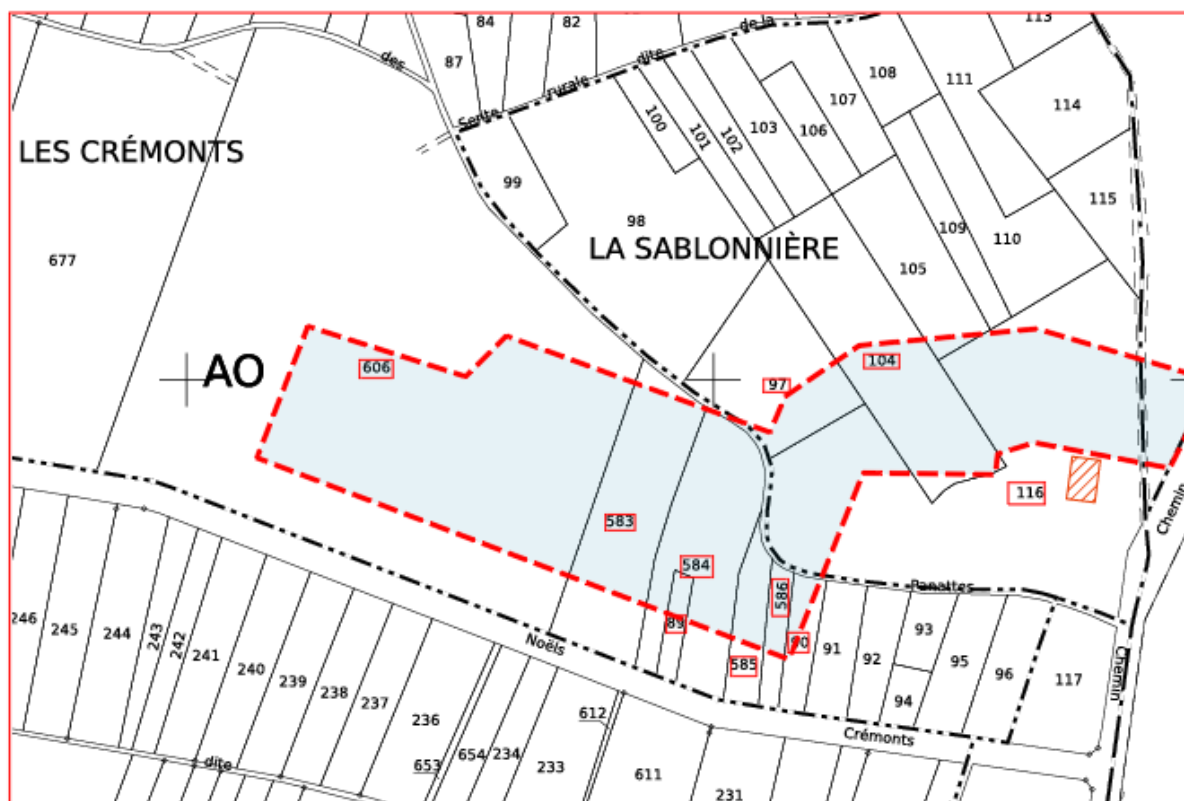


Figure 3 : Emprise projet (source cadastre.gouv-géoportail)

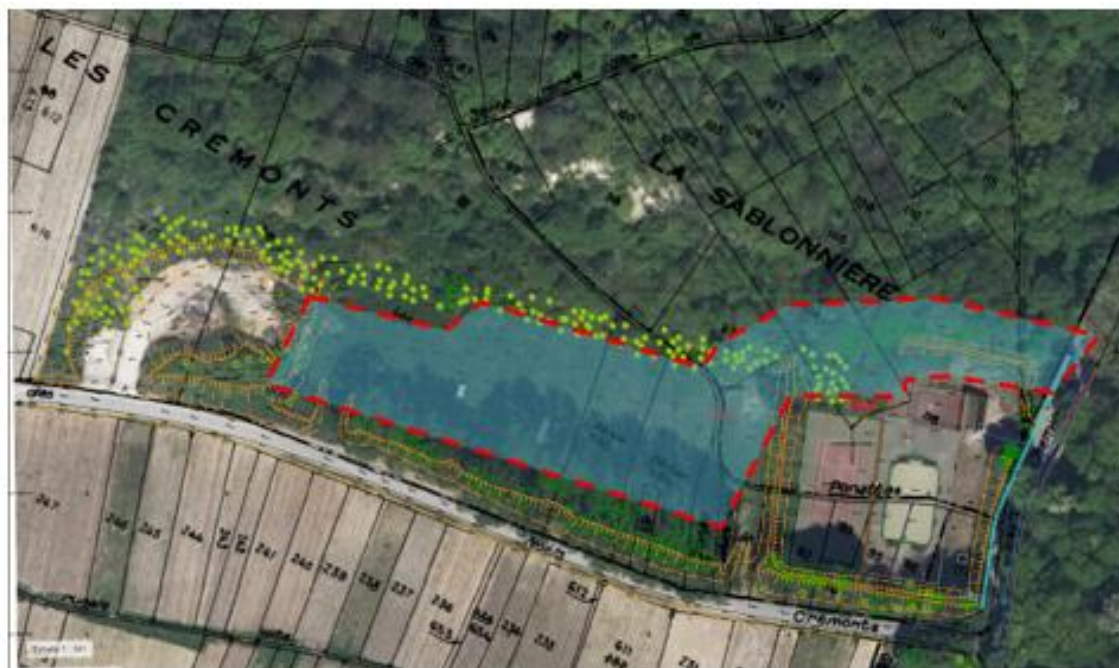


Figure 4 : Emprise projet (source plan topo)

A.I.2. Les contraintes du site

A.I.2.1. Les servitudes d'utilité publique

Le site du projet est concerné par 2 Servitudes d'utilité publique (SUP) :

- **SUP 1- de Type AC2** – Projet situé dans le périmètre d'un site classé au patrimoine, soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- **SUP 2- de type PM1** : PPRn Glissement de terrain de la côte d'île de France- Vallée de la Marne -Tranches 1 et 2.

La zone d'implantation du projet se situe en zone rouge R1 (Niveau d'aléa fort), encadrée par les prescriptions de l'Article 1.4 du règlement PPRnGT applicable en zone R1

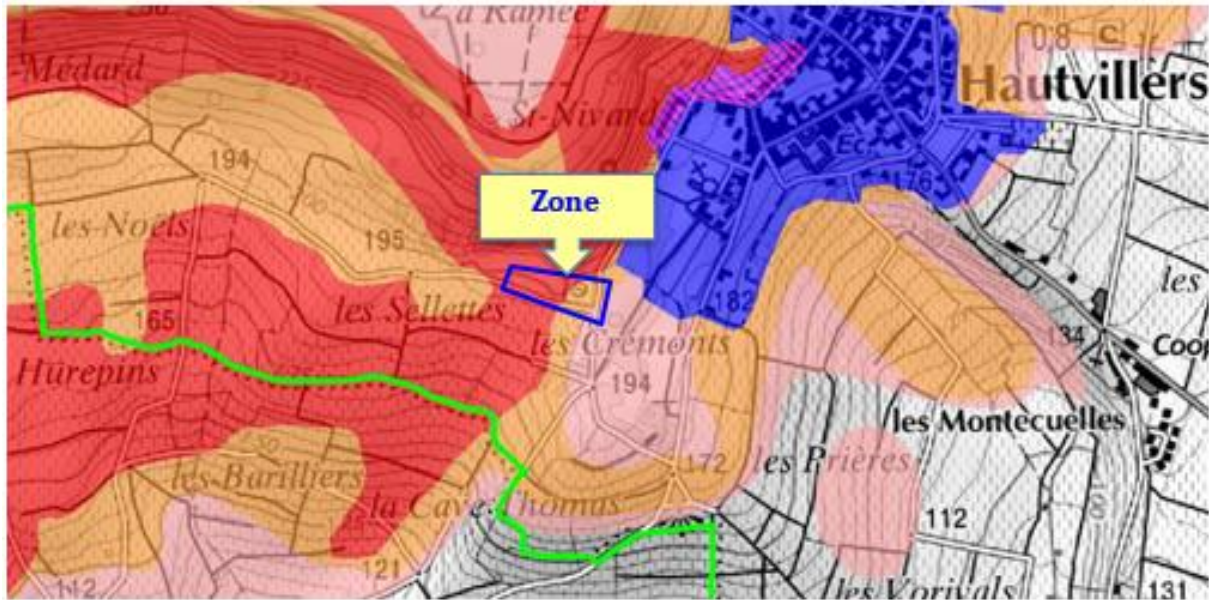


Figure 5 : Zonage PPRnGT du projet (source Dossier DDT- PPRnGT -Approuvé en mars 2014)

A.I.2.2. Contexte réglementaire

Le terrain d'assiette du projet est situé en **zone rouge du Plan de Prévention des Risques naturels liés aux Glissements de Terrain (PPRnGT)** approuvé en mars 2014.

Selon le règlement du PPRnGT :

- la zone rouge correspond à une zone exposée à un **niveau de risque élevé** ;
- les constructions nouvelles y sont **strictement limitées ou interdites**, sauf exceptions prévues par le règlement.

Le projet présenté consiste en un **aménagement léger de surface** (parking) ne comportant aucune construction fermée ni habitation, et répond aux conditions autorisées par le règlement du PPR.

Le projet consiste en la **création d'un parking extérieur de 101 places** comprenant :

- des places de stationnement matérialisées au sol ;
- une voie de circulation interne ;
- des espaces paysagers.

Le projet présente donc :

- **une absence de bâtiment ou d'ouvrage lourd ;**
- **des terrassements limités au strict nécessaire ;**
- **une gestion des eaux pluviales adaptée ;**
- **un maintien de la stabilité des terrains.**

Les caractéristiques du projet permettent de **limiter fortement l'impact sur la stabilité du sol** :

- pas de surcharge importante ;
- pas de fondations profondes ;
- travaux de terrassement limités.

Ainsi, le projet **n'est pas de nature à aggraver le phénomène de glissement de terrain**.

A.I.2.3. Mesures prises pour la réduction du risque

Afin de respecter les prescriptions du PPRnGT, les mesures suivantes sont prévues :

- **Gestion des eaux pluviales :**
 - revêtements perméables ou semi-perméables (stabilisé, dalles drainantes) ;
 - infiltration surfacique des eaux à la parcelle ;
 - absence de concentration des écoulements.
- **Stabilité des sols :**
 - limitation des déblais/remblais ;
 - absence de soutènements importants ;
 - conservation de la végétation existante lorsque possible.
- **Travaux adaptés :**
 - réalisation des travaux par terrassements légers ;
 - suivi des règles techniques adaptées aux terrains sensibles.

Ainsi, le projet **ne génère pas d'aggravation du risque de mouvement de terrain et reste compatible avec les prescriptions du PPRnGT**.

A.I.2.4. Le plan Local d'Urbanisme

Règlement du PLU communal approuvé le 26/09/2012 : Le projet se situe en zone Ne (naturel-équipement public) et Nf (naturel-forêt) du PLU.

Ce site n'est pas concerné par une OAP.



Figure 6 : Extrait du règlement graphique du PLU (source Géoportail urbanisme)

A.I.3. Cadre réglementaire du projet

A.I.3.1. Gestion des eaux pluviales

Articles 101 loi Climat & Résilience et 40 loi APER dans le cadre d'un Parc de stationnement neuf et ouvert au public dont la superficie est >1500 m²

- **L. 111-19-1** : intégrer des dispositifs de gestion des EP sur au moins 50 % de la Superficie.

Les eaux pluviales du projet seront infiltrées dans les structures perméables des stationnements et dans les zones d'espaces vert, les surfaces concernées représentent 75% de l'emprise du projet (Cf. tableau ci-dessous)

Nature des sols Projet	Quantités	Unité	% / au projet
Voirie et places PMR	1 360		
ST sur imperméables	<u>1 360</u>	m²	<u>24.95%</u>
Parking perméable	1 137		
Allée en stabilisée	306		
Espaces verts	2 647		
ST surf perméables	<u>4 090</u>	m²	<u>75.05%</u>
Total :	5 450	m²	100.00%

Tableau 1 :

A.I.3.2. Ombrières et production d'énergie renouvelable

LOI APER du 10 Mars 2023- ART 40

- Les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 mètres carrés sont équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables
 - Sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage.
- Les obligations résultant du présent article **ne s'appliquent pas** :
 - 1° Aux parcs de stationnement extérieurs lorsque des contraintes techniques, de sécurité, **architecturales, patrimoniales** et environnementales ou relatives aux sites et aux paysages ne permettent pas l'installation des dispositifs mentionnés au premier alinéa du I ;
 - 3° Lorsque le parc **est ombragé par des arbres** sur au moins la moitié de sa superficie ;
 - L. 111-19-1 : intégrer des dispositifs d'ombrage sur au moins 50 % de la superficie (arbres à canopée large ou ombrières EnR).
 - Art. 40 : intégrer sur au moins 50 % de la superficie des ombrières PV ou intégrant des procédés d'EnR

Pour les parkings extérieurs, il y a normalement obligation d'installer des ombrières photovoltaïques si le parking dépasse 1500 m² de surface (couverture ≥ 50 % du parking.)

Exception : Une exemption peut être accordée si le parking se situe dans un site classé ou inscrit, dans le périmètre d'un monument historique, dans une zone protégée par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ou dans une zone paysagère protégée, ce qui est le cas.

Certains parkings peuvent également être exemptés s'ils sont fortement végétalisés avec un nombre important d'arbres assurant l'ombrage naturel sur au moins 50% de sa superficie, ce qui est en partie notre cas.

A.I.3.3. Code de l'environnement (article R.122-2)

- Les aires de stationnement ouvertes au public de 50 places ou plus sont soumises à minima à un examen environnemental "au cas par cas".
- L'autorité environnementale (souvent la DREAL) déterminera si le projet est soumis à une étude d'impact environnemental.

A.I.3.4. Code de l'Urbanisme

- Le projet devra faire l'objet d'une demande de permis d'aménager soumise à avis de l'ABF.
- 3 places seront réservées au PMR.
- 20% des places devront être pré-équipées (IRVE) afin de permettre de recevoir des bornes de rechargement électrique, soit 21 places à pré-équiper.
- 50% des surfaces du projet devront être perméables

A.I.3.5. Zone rouge PPRnGT

Le terrain s'inscrit en zone d'aléa fort glissement de terrain.

Le projet de parking consiste en un aménagement léger de surface et ne comportant aucune construction fermée ni habitation, et répond donc aux conditions autorisées par le règlement du PPR.

Les terrassements seront limités au strict minimum et seront inférieurs à 2,00 m.

Les caractéristiques du projet limiteront fortement l'impact sur la stabilité du sol : pas de surcharge importante, pas de fondations profondes, travaux de terrassement limités.

Ainsi, le projet n'est pas de nature à aggraver le phénomène de glissement de terrain.

A.I.3.6. Contexte patrimonial

La parcelle se situe dans un secteur soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France, en raison de sa localisation dans le périmètre de protection d'un monument historique.

À ce titre, le projet a été conçu dans le respect du caractère architectural et paysager du site, afin de garantir une insertion harmonieuse dans son environnement.

A.I.4. Le terrain dans son environnement proche

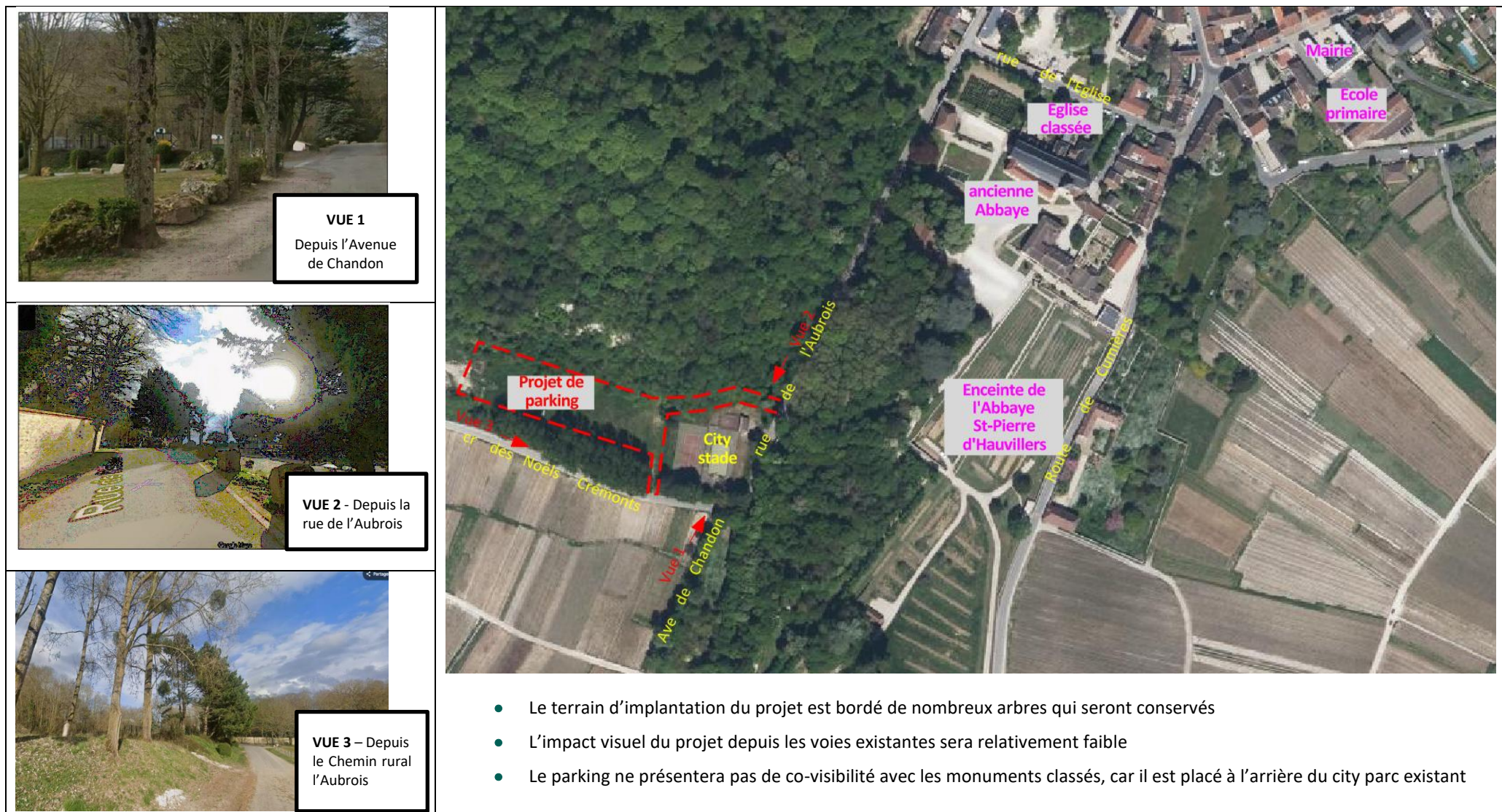


Figure 7 : source google maps 2025

A.I.5. Les orientations du projet

Les objectifs de ce projet sont de :

- Améliorer et organiser l'offre de stationnement pour favoriser le tourisme et désengorger les rues du village.
- Apaiser la circulation des véhicules en quête des rares stationnements disponibles.
- Favoriser les points de rencontre avant d'utiliser les modes doux de déplacements vers les sites emblématiques du village.

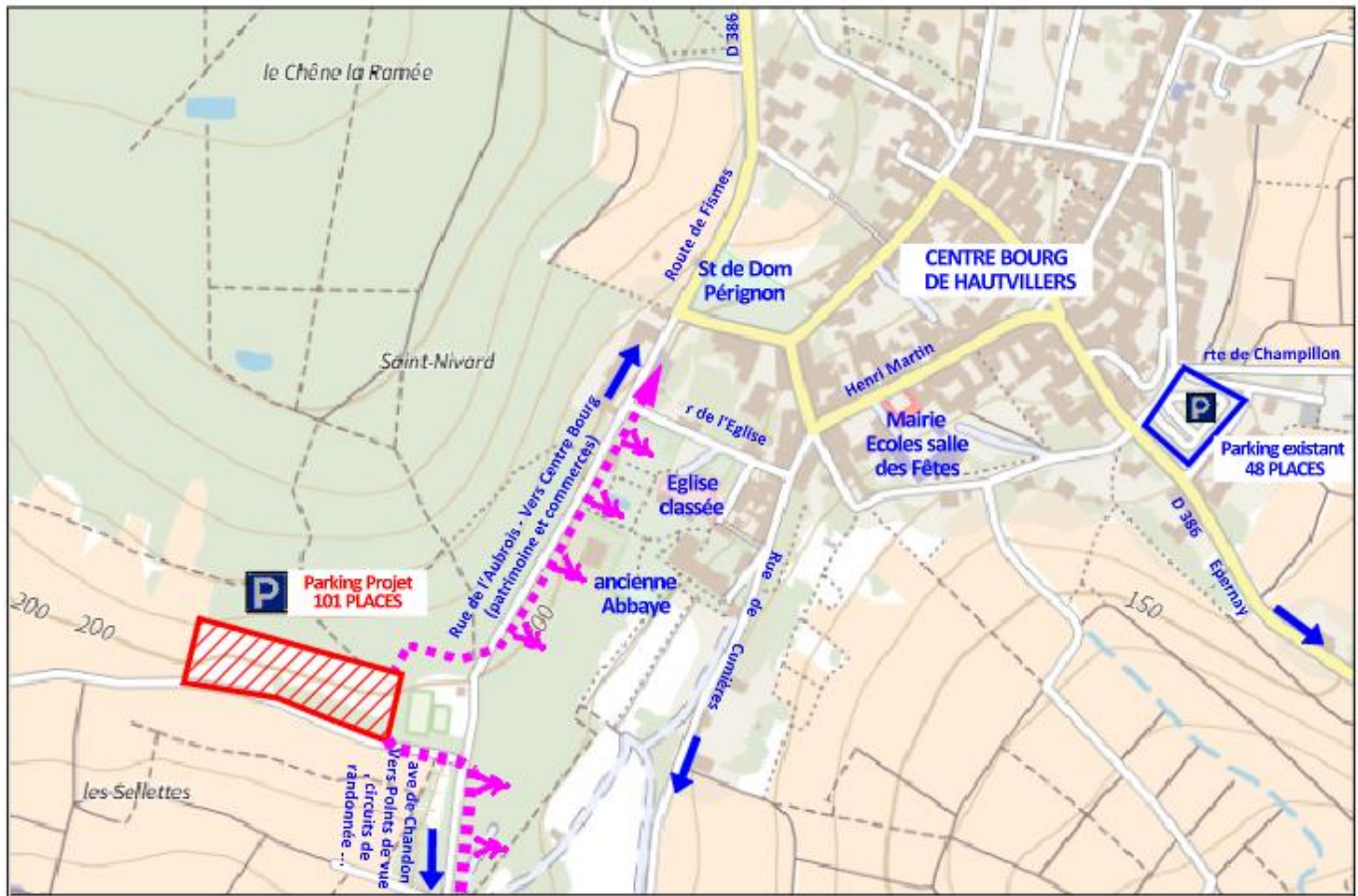


Figure 8 : modes doux depuis le parking (Fond de carte IGN- source Géoportail)

A.I.6. La mise en place du projet

Le terrain d'assiette du projet est parfaitement compatible avec l'aménagement d'un parking perméable.

Avec un profil en Long proche de l'Horizontal (cf. Profil TN N°1). Il accuse cependant un dévers proche de 5% dans sa partie transversale (cf. Profil TN N°2)

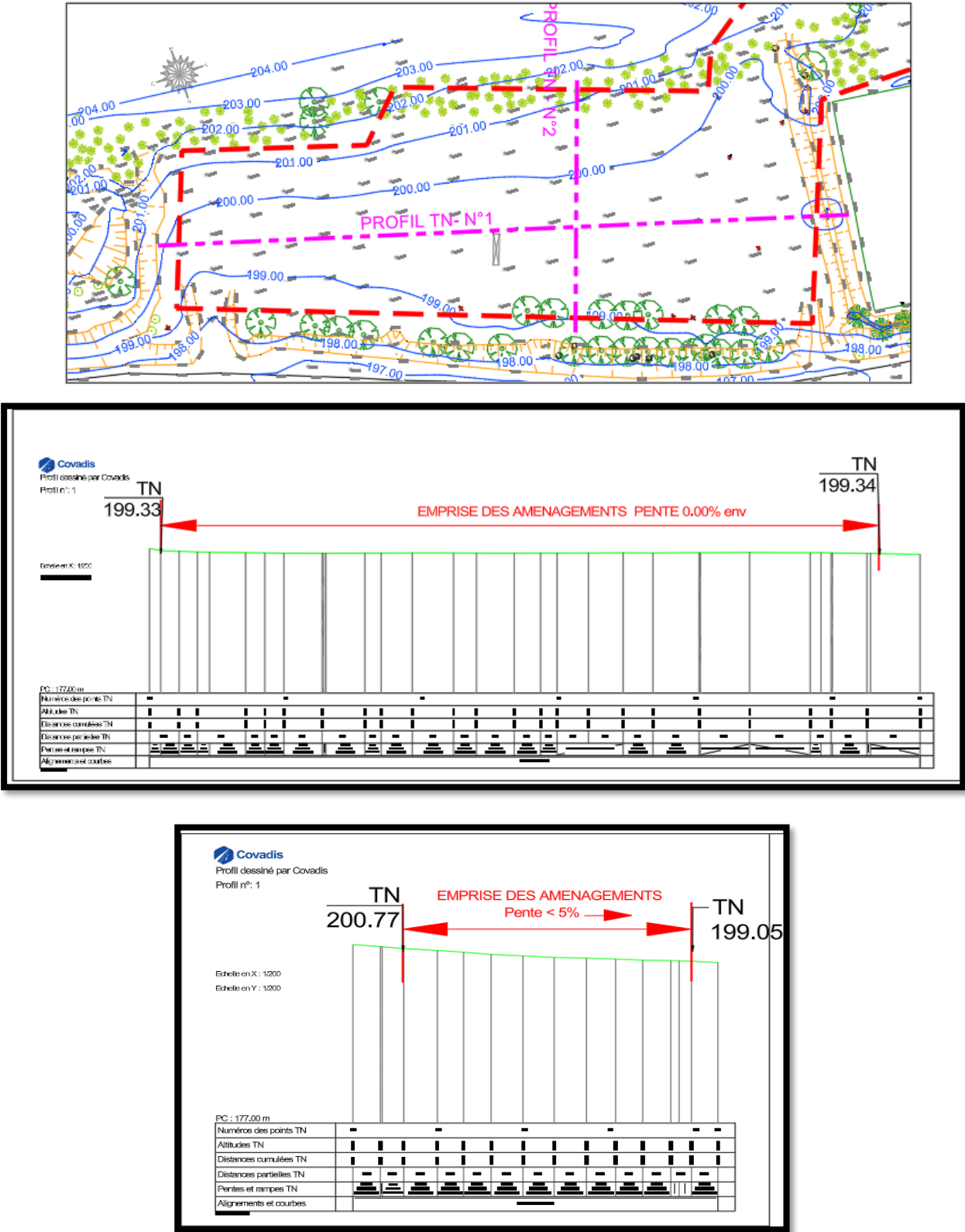


Figure 9 : Profils TN N°1 et N° 2 sur l’emprise des aménagements du projet parking

Le plan Masse du Projet s'inscrit dans un périmètre à affiner afin d'en limiter l'impact sur les boisements existants.



Figure 10 : Plan masse CEREG – Projet 101 unités

Les profils Types du projet

Les 3 profils proposés permettent de visualiser les gabarits principaux de voirie et de stationnement ainsi que leurs raccordements au terrain naturel (talutage).

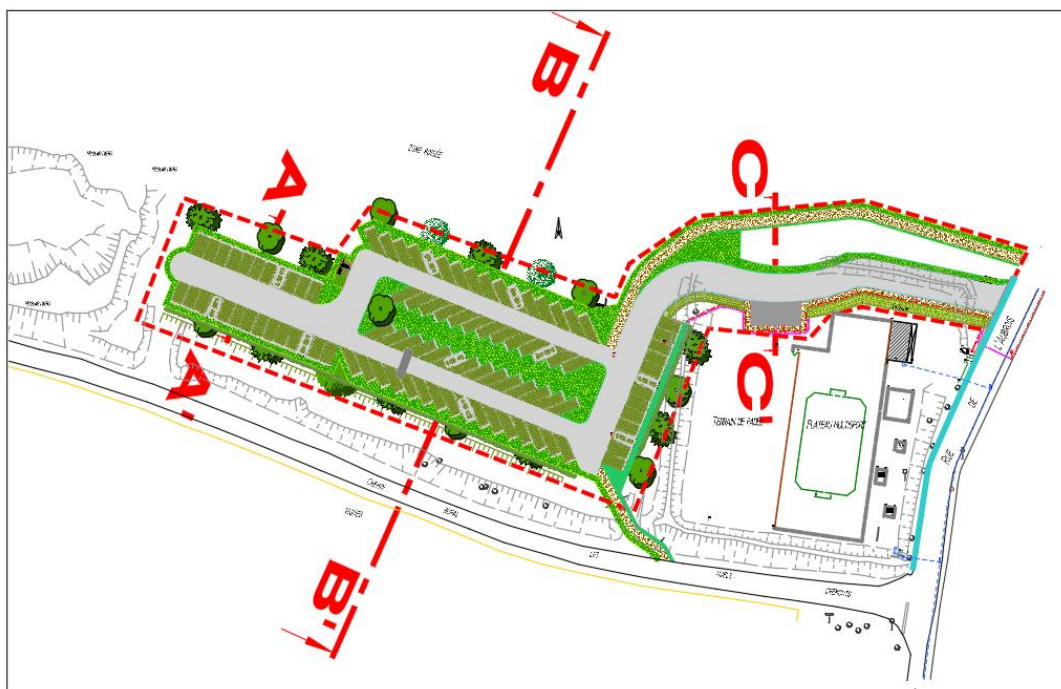


Figure 11 : localisation des coupes AA'-BB'-CC'

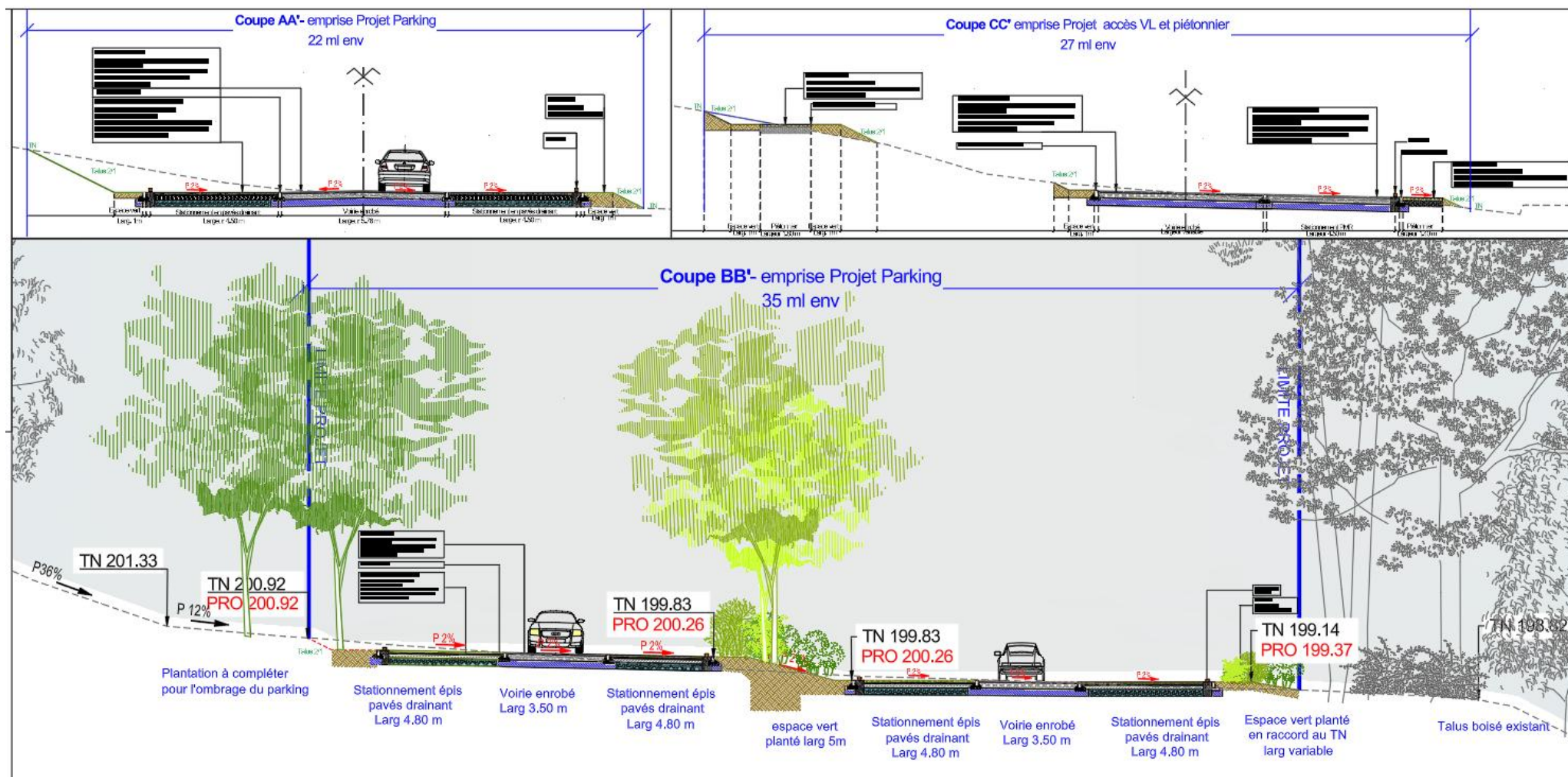


Figure 12 : Coupes Projet AA'-BB'-CC' - présentation sans échelle

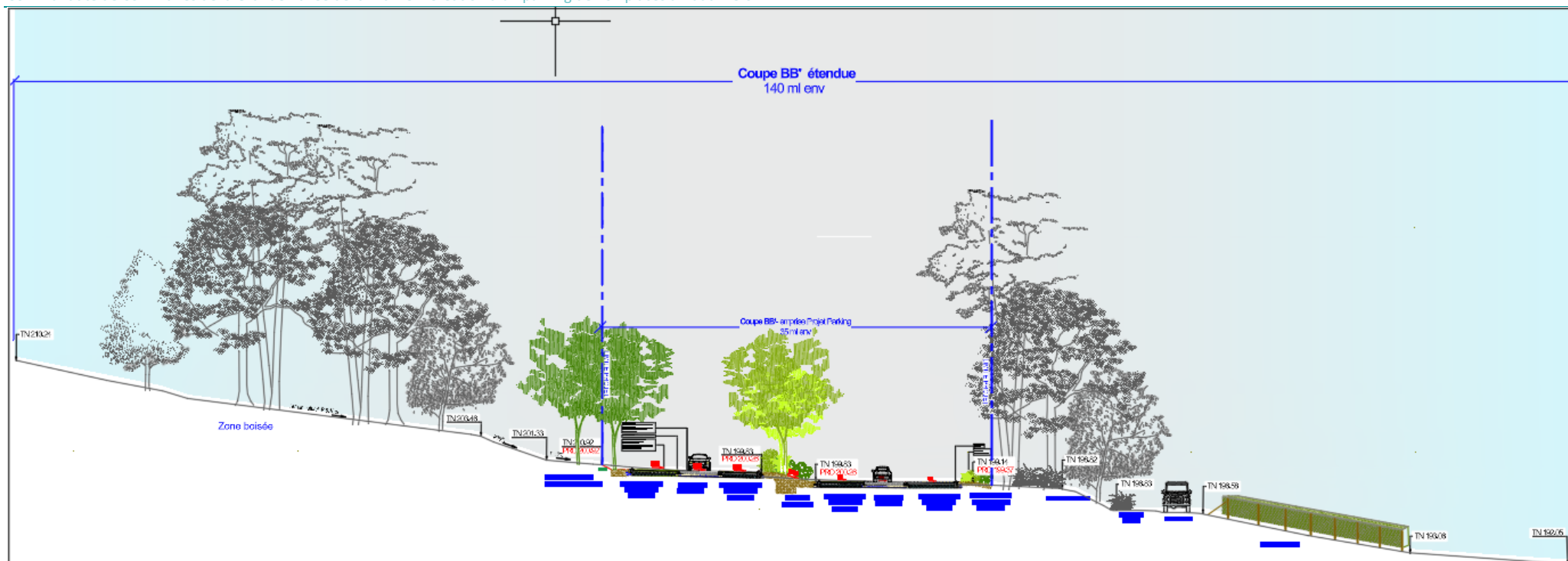


Figure 13 : Coupes Projet BB' Etendue au bois et aux coteaux de vignes - présentation sans échelle

A.I.7. Typologie des matériaux

A.I.7.1. Traitement des sols et matériaux

Afin de garantir une bonne intégration paysagère et de limiter l'imperméabilisation des sols, le stationnement sera réalisé avec un revêtement de type dalles béton engazonnées.

Les cheminements piétons seront réalisés en stabilisé.

Ce choix de matériau permet de conserver un aspect sobre et naturel, compatible avec le caractère du secteur.

Les bordures éventuelles seront traitées de manière discrète.

A.I.7.2. Aménagement paysager

Le projet prévoit le maintien et la création d'aménagements paysagers afin d'accompagner l'intégration du stationnement :

- conservation des plantations existantes dans la mesure du possible,
- plantation d'arbres en périphérie des stationnements,
- création éventuelle de haies ou massifs végétalisés en limite du stationnement,
- maintien d'espaces perméables et végétalisés.

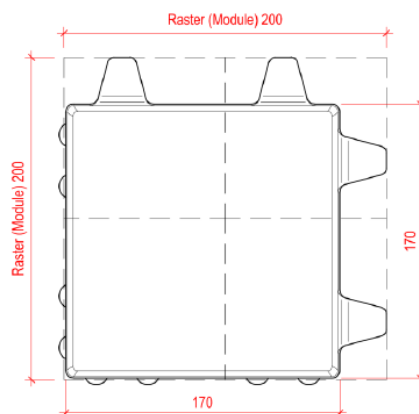
Ces aménagements permettront d'atténuer l'impact visuel du stationnement et de préserver la qualité paysagère de la parcelle.

Exemple de stationnement drainant :

- Pavés avec joints verts à enherber
- Délimitation des places par pavé de couleur claire
- Butée de roue en bastaing de chêne (sur fondation béton)



Exemple de pavés infiltrants



La voirie sera réalisée en enrobé non perméable pour des raisons de pérennité. Les tons clairs sont à privilégier

Exemple d'enrobés clairs : Gris ou Beige





www.cereg.com