

Projet de lotissement Chanzy II à Châlons-en-Champagne

Règlement d'aménagement

Juillet 2023



Sommaire :

1- Présentation de l'état initial et de ses abords	3
2- Principe d'aménagement du site	5
3- Règlement de lotissement	
• 1- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	
<u>Article 1 :</u> Interdiction et limitation de certains usages	11
<u>Article 2 :</u> Mixité fonctionnelle et sociale	11
• 2- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère	
<u>Article 1 :</u> Volumétrie et implantation des constructions	11
<u>Article 2 :</u> Qualité urbaine, architecturales, environnementale et paysagère	12
<u>Article 3 :</u> Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	14
<u>Article 4 :</u> Stationnement	15
• 3 – Equipement et réseaux	
<u>Article 1 :</u> Dessertes par les voies publiques ou privées	16
<u>Article 2 :</u> Dessertes par les réseaux	16

1. Présentation de l'état initial et de ses abords

1.1. Contexte de projet

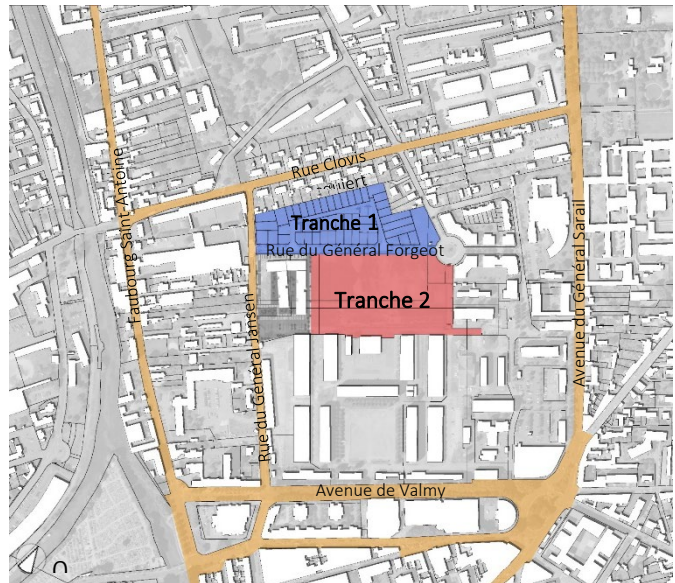
Deux tranches successives

Le projet de lotissement Chanzy se découpe en deux tranches successives.

Une première tranche est l'origine d'un lotissement viabilisé de 43 lots à bâtir.

La nouvelle rue, baptisée rue du Général Forgeot, marque la limite entre cette première tranche et la seconde. Les voies d'accès aux deux quartiers d'habitation se font depuis la rue du Général Forgeot. Huit parcelles de la tranche 2 ont des accès directs depuis cette rue.

Ce règlement de lotissement porte uniquement sur la deuxième tranche d'aménagement.



1.2. Description du terrain existant

Topographie du site

Le site est implanté au nord du centre-ville de Châlons-en-Champagne, sur les anciens terrains militaires de la caserne Chanzy aujourd'hui démolie. Il est desservi par 3 voies : la rue du général Forgeot, la place du 10e régiment de commandement et de soutien et l'avenue de la 2e division blindée. Il est délimité au Sud par la caserne militaire Forgeot et au Nord par la rue Forgeot. Au-delà des voies publiques, l'emprise du terrain est délimitée au Nord par un lotissement (habitations en cours de construction) et un quartier d'habitats collectifs.

La zone s'étend sur une surface de 27 525 m² et est composée de 43 parcelles.

Le site du projet est en pente douce selon un axe nord-est / sud-ouest. L'extrémité nord-est de la zone du projet présente une altitude avoisinant les 89,7 m, tandis que son extrémité sud-ouest avoisine les 87,5 m, l'ensemble présentant donc une altitude moyenne de 88 m NGF environ.



1.3. Classement au PLU

Le terrain est situé sur la zone U2 qui correspond à une zone mixte à vocation dominante d'habitat.



2. Principes d'aménagement du site

2.1. Les principes retenus guidant la composition du projet

La recherche d'attitude proche d'un aménagement dit 'durable', se traduit par les principes génériques suivants :

- **Organisation des parcelles** : La tranche 2, de forme rectangulaire invite à la composition d'un îlot central de parcelles, cerné par un premier périmètre de parcelles. Ce principe minimise de fait les voiries à deux horizontales et deux verticales

Réductions des surfaces artificialisées.

- **Accessibilité** : une entrée contre la nouvelle rue (Rue du Général Forgeot) et une sortie côté pôle emploi. Voirie en sens unique

Réduction des surfaces artificialisées.

- **Sécurité et ambiance urbaine** : les voies de circulation sont dépourvues d'espaces de stationnement – la voiture ne fait que passer

Cadre urbain sans véhicule.

- **Sécurité** : les circulations piétonnes sont séparées des bandes de roulements des véhicules.

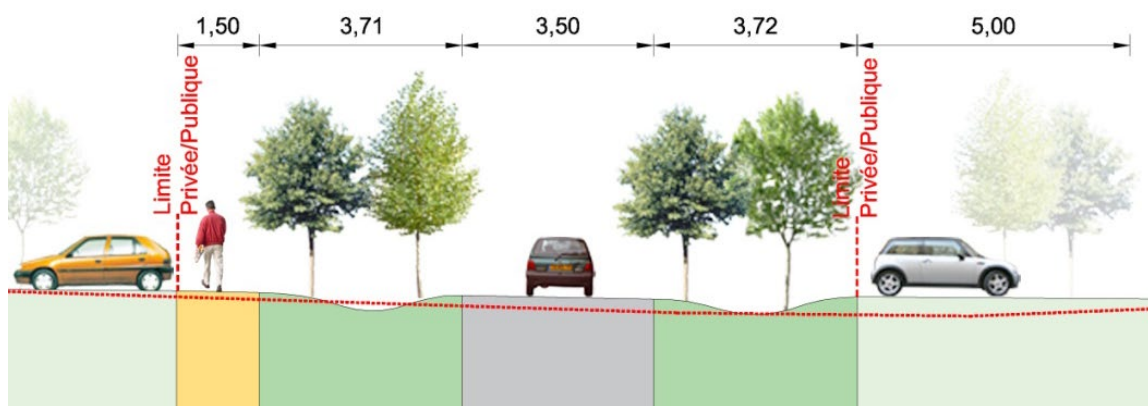
Favoriser et sécuriser les déplacements piétons.

- **Le végétal** : les voies sont accompagnées de surfaces végétales qui créent un cadre boisé pour les lieux de déplacement.

Ces espaces participent à la qualité visuelle du cadre urbain, à la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales. Retour de la notion de cycle naturel.

- **Stationnements** : des parkings visiteurs sont regroupés sous forme de poches de stationnement.

Ce principe permet de proposer des surfaces de panneaux solaires au-dessus des regroupements de places de stationnements.



Profil en travers d'une voirie de desserte type avec noue d'infiltration des eaux pluviales en rive de chaussée

2.2 – Les éléments de composition

Les voiries de desserte



Les poches de stationnement



2.3. Schéma d'aménagement



Plan masse

Réseau de voirie à sens unique, avec un accès depuis la rue du Général Forgeot et une sortie au sud vers la rue du Général Jansen.

- **43 parcelles** de 265 à 501 m²
- **Espace public : 41%**, dont 61% d'espace imperméable et 39 % d'espace perméable
- **Espace privé : 59%**, dont 28% d'espace bâti et 72% d'espace en pleine terre

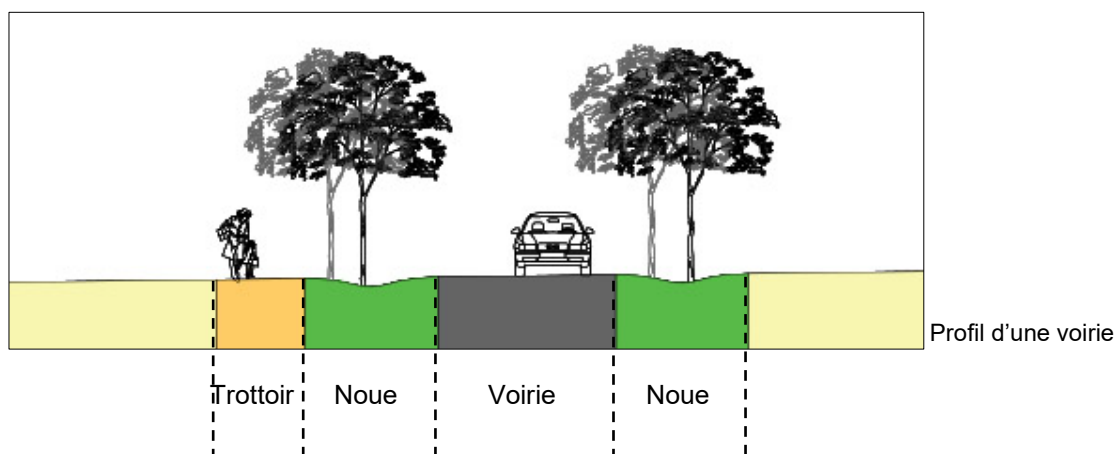
Tableau du bilan des surfaces :

Analyse par surface	État initial		État final		
Espace public					
Surface imperméable					
Voirie enrobée	1 051	4%	4 854,81	44%	18%
Parking enrobé		0%	255,69	2%	1%
Trottoir	268	1%	1 723,67	16%	6%
Totale surface imperméable	1 319	5%	6 834,17	61%	25%
Surface perméable					
Massif	-	0%	323,29	3%	1%
Gazon	-	0%	3 631,32	33%	13%
Parking en pavés joints vert	-	0%	325,17	3%	1%
Grave	26 006	95%	-	0%	0%
Totale surface perméable	26 006	95%	4 279,78	39%	16%
Surface totale espace public	27 325,04	100%	11 113,95	100%	41%

Espace privé					
Surface perméable (pleine terre)	-	0%	11 591,87	72%	42%
Bâti	-	0%	4 618,93	28%	17%
Surface totale espace privé	-	0%	16 210,80	100%	59%

Indice	État initial	État projet
Biodiversité	0,95	1,51
Perméabilité	7,64	4,63
Infiltration	0,00	10,00

▪ Traitement paysager des espaces communs



Les voies de desserte présentent un profil en travers de 12m à 15m de large, comprenant une voirie de 3.5m de large, des trottoirs de 1.5m et des noues de largeurs variables. Les noues sont plantées d'arbres tiges qui apporteront de l'ombre sur les circulations piétonnes et automobiles et ainsi permettront de réduire les ilots de chaleur.

La palette végétale est composée de végétaux spontanément présents dans la région et correspondants aux conditions pédoclimatiques du site. Tel que :



Acer campestre



Carpinus betulus



Prunus avium



Prunus padus



Quercus pubescens



Sorbus aria

3. Règlement

Le présent règlement s'applique en complément du PLU de la ville de Châlons-en-Champagne, la zone U2.

1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

ARTICLE 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Pas de prescriptions complémentaires à celle du PLU.

ARTICLE 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

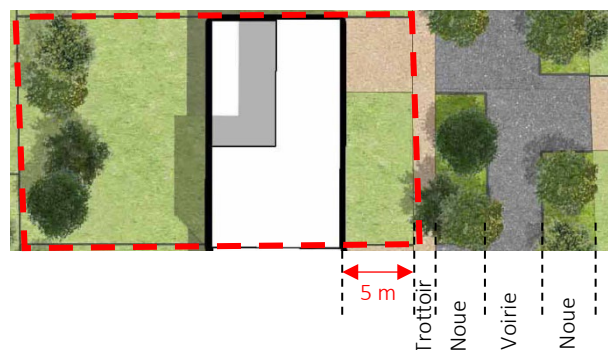
Pas de prescriptions complémentaires à celle du PLU.

2- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade principale de construction doit être implantée à 5m de la voirie côté accès à la parcelle.



1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions implantées sur une limite séparative doivent avoir la façade mitoyenne sans ouverture.

Les constructions non implantées sur la limite séparative doivent respecter les reculs prescrits dans le PLU. Dans ce cas, des ouvertures dans la façade sont autorisées.

1.3 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1.3.1 – Volume bâti

L'emprise au sol des volumes bâtis de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

La surface constructible est égale à la surface totale de la parcelle, déduite des surfaces de recul et correspond à la surface en orange.

1.3.2 – Surface artificialisée

L'emprise au sol des surfaces artificialisées autres que le volume bâti principal, tel que les terrasses, ne peut excéder 15 % de la superficie de la propriété.

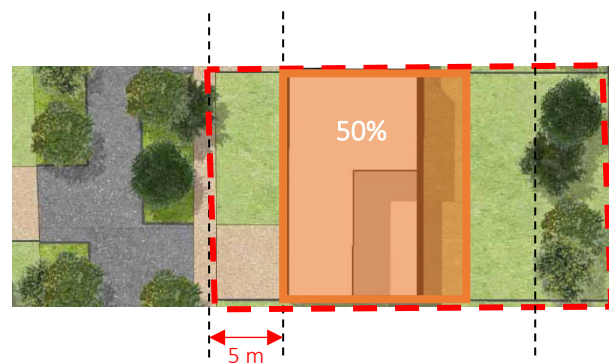
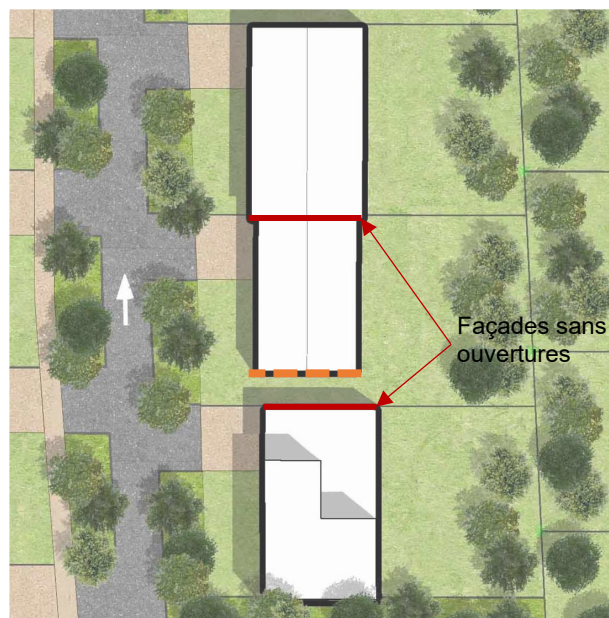
1.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions complémentaires à celle du PLU.

ARTICLE 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 – LES DÉTAILS ARCHITECTURAUX

La forme des parcelles est dessinée sur le plan de composition.



Si plusieurs lots sont acquis par un même propriétaire, ces lots seront considérés comme un seul.

2.2 - LES TOITURES :

Les toitures sont, soient :

- Des toitures-terrasses avec acrotère.
Elles peuvent être végétalisées et peuvent être support de panneaux photovoltaïques.
- Des toitures traditionnelles à 2 ou 4 pans.
Les couvertures seront de la tuile en terre cuite ou tuile mécanique d'aspect similaire et de teinte rouge.



2.3 - LES CLÔTURES :

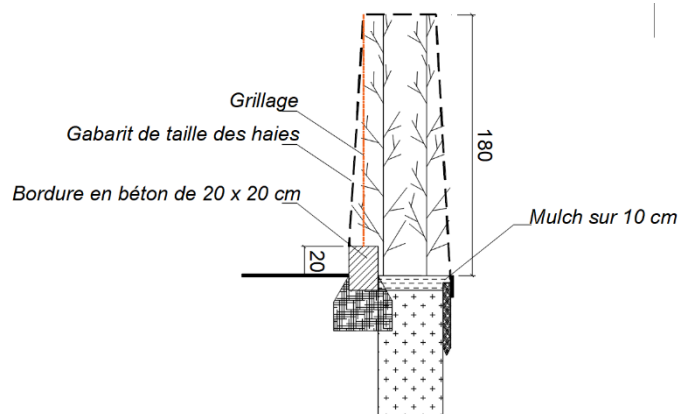
Les clôtures sont composées selon quatre typologies localisées sur le plan ci-après :



- Clôture en front de rue : clôture rigide de 1.80m de haut sur bordure béton
- Clôture latérale : clôture rigide de 1.80m de haut
- Clôture entre les parcelles privée : grillage rigide de 1.80m de haut
- Clôture sur l'entrée charretière : grillage rigide de 1.80m de haut avec un portillon piéton

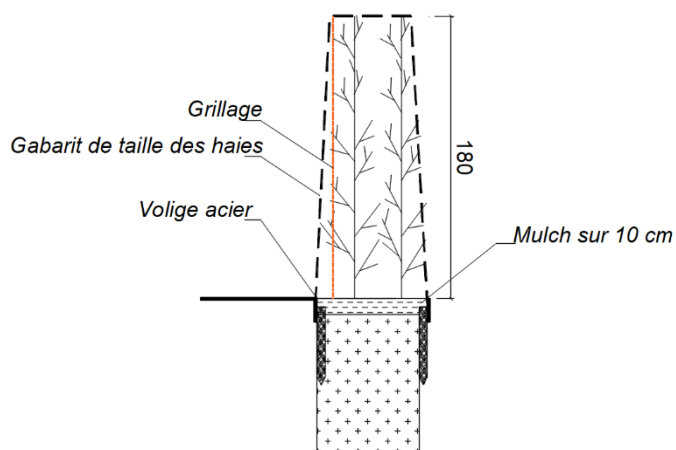
1) En front de rue :

- Une bordure béton de 20cm de haut et de 20cm de large surmontée d'une clôture rigide de hauteur maximum de 1,80 m hors sol.
- La clôture sera accompagnée d'une haie régulière de 1.80m de hauteur.
- La boîte aux lettres est intégrée dans la clôture.
- Les portails sont interdits.
- Les dispositifs occultant autre que la haie plantée sont interdits.



2) En limites latérales :

- une clôture rigide de hauteur maximum de 1,80 m hors sol.
- La clôture pourra être accompagnée d'une haie régulière de 1.80m de hauteur.
- Les portails sont interdits.
- Les dispositifs occultant autre que la haie plantée sont interdits.



3) Entre deux parcelles privées :

- Un grillage rigide jusqu'à 1,80m de hauteur doublé ou non d'une haie.

4) Entre l'entrée charretière et l'habitation

Les entrées charretières peuvent être clôturées, comme indiqué sur le plan ci-dessus, par :

- Un grillage rigide jusqu'à 1,80m de hauteur doublé ou non d'une haie.
- Un portillon piéton de hauteur identique à la clôture

2.4 - LES MATÉRIAUX :

Les façades des constructions doivent être en enduit clair, de teinte se rapprochant de la couleur naturelle des pierres locales.

ARTICLE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS



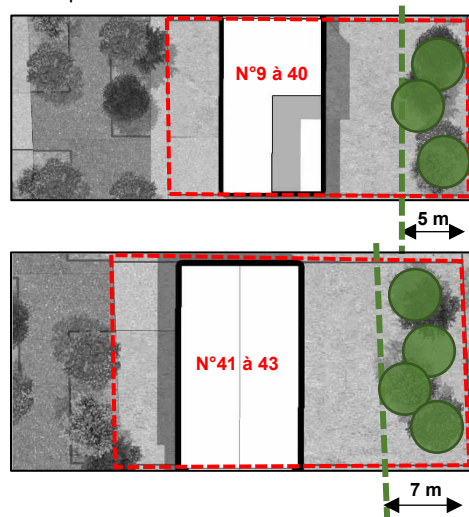
Plan de situation des parcelles

- Les parcelles n°9 à 40 doivent présenter 5m de surface non artificialisée au bout de la parcelle. Cette surface doit contenir 3 arbres tiges choisis depuis la palette végétale listée ci-dessous.

- Les parcelles n°41 à 43 doivent présenter 7m de surface non artificialisée au bout de la parcelle. Cette surface doit contenir 4 arbres tiges choisis depuis la palette végétale listée ci-dessous. Concernant la parcelle 41, cette bande végétale sera aménagée sur sa limite SUD.

- Ceci ne s'applique pas sur les parcelles 1 à 8 où la largeur de la parcelle ne permet pas la plantation d'arbres. Par contre, une bande végétalisée d'arbustes peut être implantée comme une brise vue.

La palette végétale est composée de végétaux spontanément présents dans la région et correspondants aux conditions pédoclimatiques du site. Tel que :



- Arbres tige :

- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Euodia daniellii
- Prunus avium
- Prunus padus
- Quercus pubescens
- Sorbus aria
- Quercus ilex



Acer campestre



Carpinus betulus



Prunus avium



Prunus padus



Quercus pubescens



Sorbus aria

- Arbustes pour haie :

- Carpinus betulus
- Euonymus alatus
- Fagus sylvatica
- Ilex aquifolium
- Ligustrum vulgare
- Laurus nobilis
- Phillyrea angustifolia
- Prunus laurocerasus



ARTICLE 4 – STATIONNEMENT

- 100% des surfaces de stationnement doivent être perméables.

- Les stationnements devront rester ouverts et non couverts.

3- Équipements et réseaux

ARTICLE 1 – DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

La position des accès est fixée pour chaque lot sur le plan de composition.

L'entrée charretière doit être en revêtement perméable ou semi-perméable et de couleur claire.

ARTICLE 2 – DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

2.1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pas de prescriptions complémentaires à celle du PLU.

2.2 – ASSAINISSEMENT

2.2.1 – EAUX USÉES

Chaque lot devra être raccordé au réseau d'assainissement collectif.

2.2.2 – Eaux pluviales

Le rejet d'eau pluviale dans le collecteur d'eaux usées est interdit. Les pluies courantes (< 10 mm) seront gérées à la parcelle.

Une gestion à la parcelle des pluies moyennes à fortes sera recherchée, avec un rejet à débit régulé au réseau d'assainissement si la capacité d'infiltration du sol n'est pas suffisante.

Maximiser les surfaces perméables au sein du projet (pleine terre, cheminements et stationnement semi-perméables). Évaluer le coefficient d'imperméabilisation à chaque stade du projet.

Intégrer les ouvrages de gestion des eaux pluviales de façon paysagère (toiture végétalisée,

noues, bassins paysagers, puits d'infiltration...) et en prenant en compte la topographie.

Il est recommandé de mettre en place un système de récupération des eaux pluviales pour couvrir les besoins en arrosage et entretien des espaces extérieurs.

2.3 – RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, DE TÉLÉPHONE ET DE CÂBLAGE

Pas de prescription complémentaire à celle du PLU.

2.4 – INFRASTRUCTURE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Pas de prescription complémentaire à celle du PLU.