

COMMUNE DE CHAINTRÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité



4 – Orientation d'aménagement et de programmation

Dossier pour Approbation

PROCEDURE	DATE
PLU approuvé le	28/04/2005
Modification de droit commun N°1 approuvée le	28/02/2008
Modification de droit commun N°2 approuvée le	16/07/2010
Vu pour être annexé à notre délibération du Conseil Municipal du 26 janvier 2023,	Pour copie conforme,
Le Maire, Jean François COGNARD	Le

PREAMBULE

Le présent document a pour objet de préciser l'Orientations d'Aménagement et de Programmation relative à la requalification du pôle Equi-Handi en vue de l'accueil des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024.

Le contenu des OAP est décrit par le code de l'urbanisme.

Article L 151-7 du Code de l'Urbanisme :

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Article R 151-7 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées qui sont réglementés par le plan local d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations.

OAP – POLE EQUI-HANDI

La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a pour objectif de présenter la philosophie générale du projet, son fonctionnement, les grands principes à respecter pour garantir une bonne intégration du projet dans le site.

Principes d'organisation générale et répartition des usages



Le projet d'aménagement devra respecter les principes d'implantations des constructions nécessaires à la requalification et au fonctionnement du pôle Equi-Handi en vue de l'accueil de grands événements sportifs comme les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024.

En particulier, l'OAP prévoit trois grands secteurs :

Deux secteurs ayant vocation à accueillir des constructions et aménagements pérennes :

- Autour de l'entrée principale et des bâtiments existants,
- Autour des espaces de stationnements événementiels pour des constructions techniques

Trois secteurs ayant vocation à accueillir des constructions et aménagements démontables pour les événements sportifs :

- L'espace carrière pour les bâtiments d'accueil
- L'espace autour des carrières pour les boxes et éléments techniques

- Le schéma précise aussi les principes d'accès au site qui sont à respecter.

Composantes paysagères et principes d'intégration des constructions

Les constructions et aménagements, qu'ils soient temporaires ou pérennes (voir carte des usages ci-avant) devront respecter les principes d'implantations inscrit à travers les polygones d'implantation.

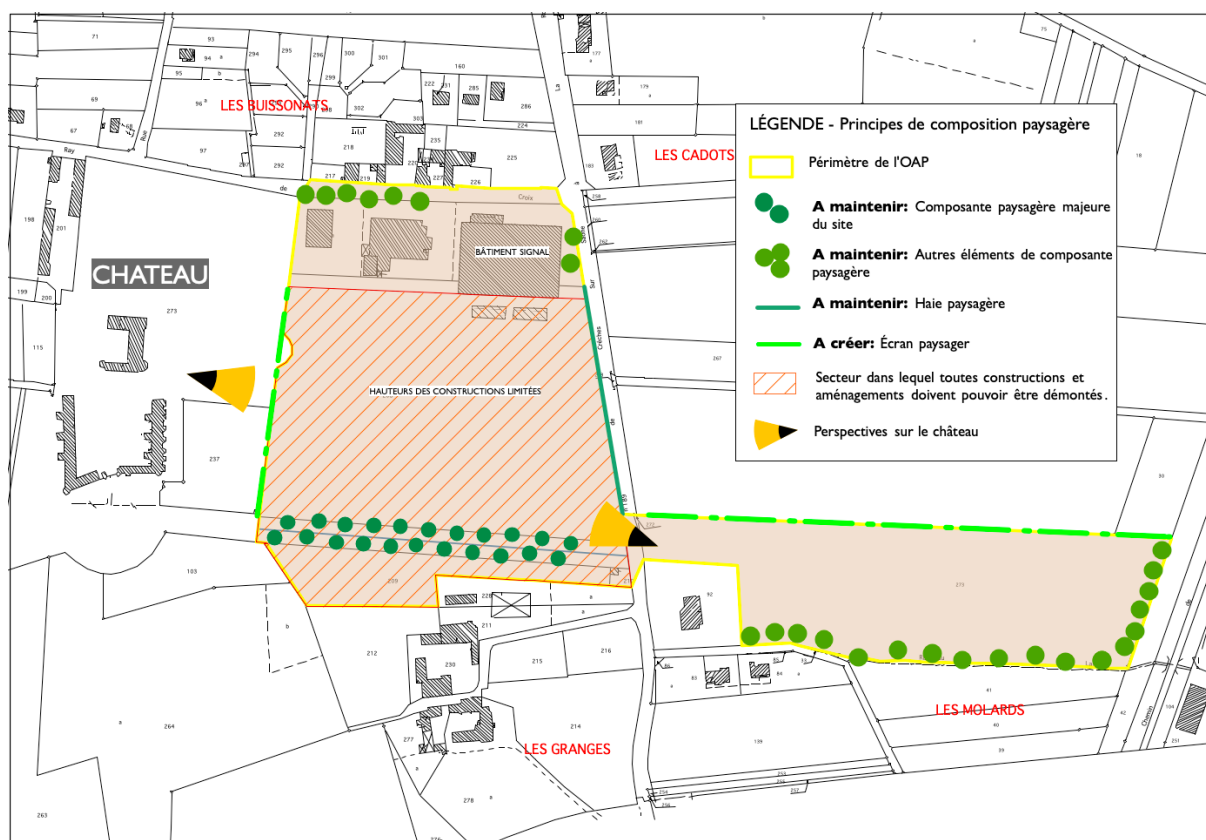
Composantes paysagères

L'aménagement devra prévoir de préserver ou créer des plantations pour accompagner l'aménagement du site.

Les grands principes à respecter sont :

- Préservation absolue de l'allée du château et travail d'amélioration des clôtures en particulier du côté Sud vers le parc à chevaux,
- Préservation de la haie le long de la RD 189, sauf au niveau de l'entrée de service (Sud-Ouest) où l'on conservera une vue perspective sur le château,

- Confortement des plantations le long du chemin du Roy de Croix au niveau de l'entrée principale, tout en conservant les vues sur le manège qui est un bâtiment signal.
- Confortement des plantations en limite Sud de l'espace de stationnement, et création d'une haie paysagère en limite Nord.



Composantes architecturales

Dans le secteur Nord correspondant à la zone UL, l'enjeu architectural sera la composition des nouveaux bâtiments avec ceux existants et, en particulier, le manège olympique.

Dans le secteur « carrières » (secteur Nce, hors parc à chevaux), les constructions seront démontables. Deux aspects sont privilégiés : des boxes « métal/béton/bois » et des boxes « toile ».

Le long de la RD 189 on privilégiera les boxes « métal/béton/bois ».

La hauteur maximum des constructions sera de 6,00 mètres au faîtage, à l'exception du bâtiment « jury » qui se distinguera des autres à la fois par sa qualité architecturale (« type métal/béton/bois » mais avec une prédominance d'aspect bois) et sa hauteur puisque il pourra avoir deux étages avec une hauteur maximum à 9,00 m.

Dans le secteur « parc à chevaux » (secteur Nce) l'aspect des constructions sera de type « abris de prairie » pour les chevaux. Il pourra s'agir de petites constructions en bois avec toiture métallique.

Leurs hauteurs ne dépasseront pas 3 mètres de haut.

Dans le secteur du stationnement (secteur Ace), les constructions présenteront un aspect d'architecture métallique ou aspect « bardage bois ».

Les bâtiments seront divisés en chapelles juxtaposées pour limiter la hauteur de la toiture.

Les couleurs vives seront évitées de façon à ne pas particulièrement mettre en valeur des bâtiments dont l'objet est d'abord fonctionnel et qui devront être discrets autant que faire se peut.

L'ouvrage nécessaire à la mise en œuvre de la fumière devra lui aussi être d'une grande discrétion. Des éléments de végétalisation le long des murs en maçonnerie devrait permettre de le « faire oublier ».

Composantes environnementales

Limiter l'imperméabilisation des sols :

Le réaménagement de l'aire de stationnement et des surfaces dédiées au cheminement des cavaliers et piétons devront être réalisés en matériaux perméables afin de ne pas accroître l'imperméabilisation des sols sur ces surfaces par rapport à la situation existante.

Traitement des eaux pluviales

Suite aux études d'aménagement menées par le porteur du projet, il est recommandé de prévoir le traitement suivant :

L'ensemble des eaux pluviales seront gérées par un système de tranchées et noues d'infiltration et de stockage situées en bordure du parking :

- Le bassin de rétention existant sur le pôle hippique sera conservé en l'état
- Le surplus d'eaux de ruissellement issues du pôle hippique transitera via un busage important sous la route département afin d'être dirigé vers le système de rétention et d'infiltration situé sur le parking
- Une grande tranchée filtrante en limite nord du parking permettra d'assurer le transit et l'infiltration des eaux pluviales. Elle servira également à l'infiltration des eaux de ruissellement du stationnement.
- Une noue située en aval recueillera les eaux résiduelles avec un double rôle de rétention et d'infiltration.
- Des dispositifs sont mis en œuvre pour limiter tout risque de pollution de la nappe par les hydrocarbures ou les lixiviats de fumier

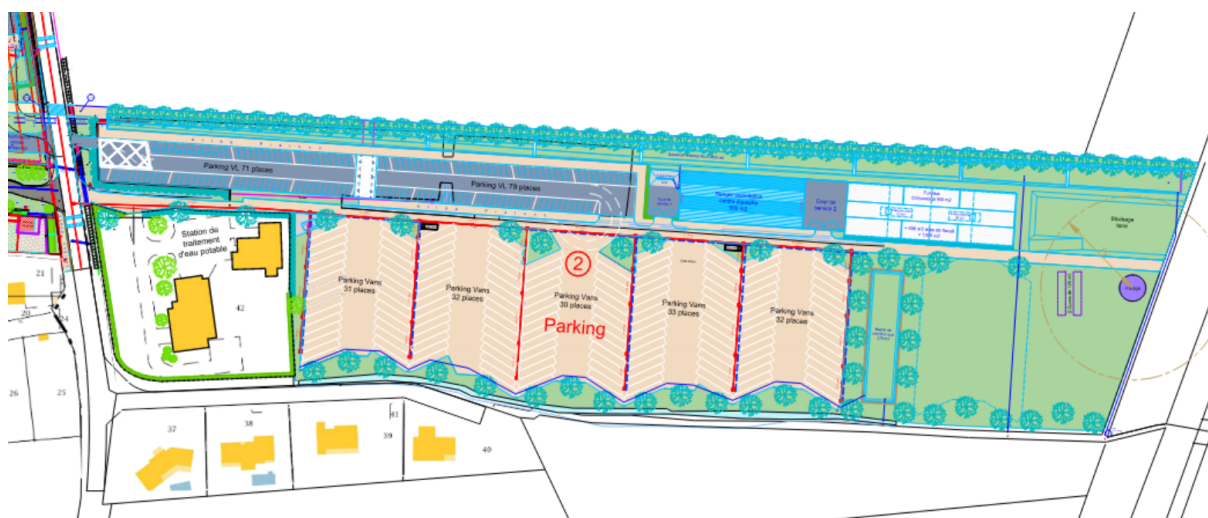
Le système de tranchées et de noues est végétalisé. Il est dimensionné de manière à assurer la transparence hydraulique du projet et la maîtrise des débits de fuite. Il permettra également de résoudre les problèmes de gestion des eaux pluviales préexistants.

Si d'autres aménagements sont proposés, il conviendra de démontrer qu'ils sont aussi performants, voire plus.

Dessin d'organisation de l'ensemble du plan donné à titre d'exemple respectant les principes exposés ci-dessus.



Le centre équestre et le parc à chevaux



Les stationnements à l'Ouest de la RD 189.