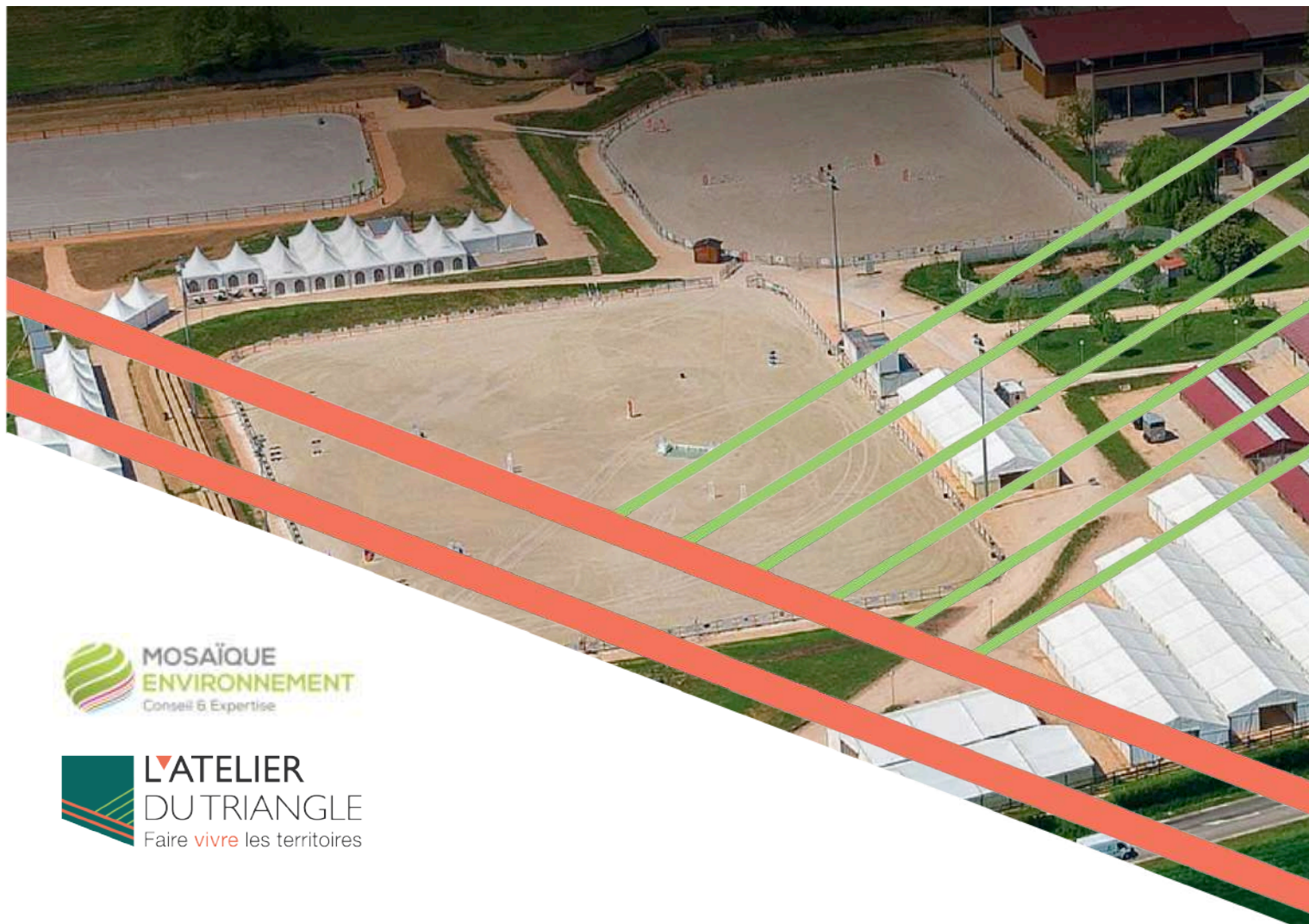


# COMMUNE DE CHAINTRÉ

## Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU



## Partie 2. Mise en compatibilité du PLU de Chaintré

### Dossier pour Examen Conjoint (dossier du 22 juin 2022)

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 28 juin 2021,	Pour copie conforme,
Le Maire, Jean François COGNARD	Le



<b>1. LE DOCUMENT D'URBANISME OPPOSABLE .....</b>	<b>1</b>
1.1. <b>LE PROJET.....</b>	<b>1</b>
1.2. <b>L'ÉVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR .....</b>	<b>2</b>
<b>2. ÉVOLUTIONS DU DOSSIER DE PLU.....</b>	<b>4</b>
2.1. <b>LE ZONAGE.....</b>	<b>4</b>
2.1.1 ADAPTATION DE LA ZONE UL .....	4
2.1.2 CREATION DE SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEE EN ZONES A ET N :.....	6
2.1.3 ÉVOLUTION DE LA ZONE UEA .....	7
2.2. <b>LE REGLEMENT.....</b>	<b>9</b>
2.1.1 ADAPTATION DE LA ZONE UL .....	9
2.1.2 ADAPTATION DE LA ZONE A.....	14
2.1.3 ADAPTATION DE LA ZONE N .....	16
2.3. <b>LES ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>22</b>
2.1.4 PRINCIPES D'ORGANISATION GENERALE ET REPARTITION DES USAGES .....	22
2.1.5 COMPOSANTES PAYSAGERES ET PRINCIPES D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS.....	23
<b>3. CONCLUSION .....</b>	<b>26</b>



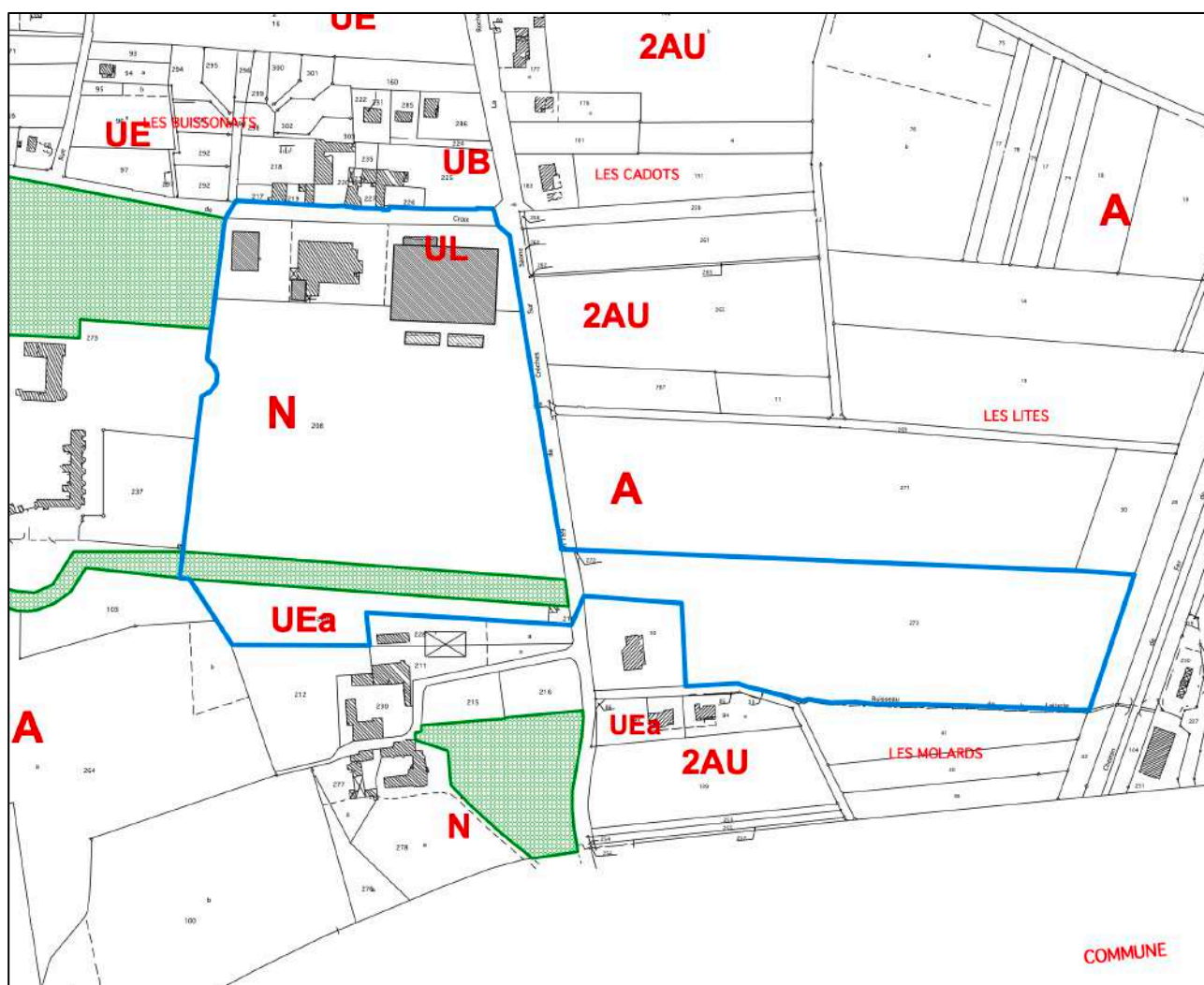
## I. LE DOCUMENT D'URBANISME OPPOSABLE

### 1.1. Le projet

La commune de Chaintré en partenariat avec la Ville de Mâcon souhaite mettre en œuvre le développement des infrastructures du pôle Equi-Handi de Mâcon-Chaintré en vue de l'accueil des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 sur ce site et plus globalement du développement de ce pôle équestre à long terme.

Le projet d'aménagement du pôle hippique porte sur les zones **UL**, **UEa**, **A** et **N** du Plan Local d'Urbanisme qui n'offrent pas le cadre réglementaire nécessaire au projet actuellement.

Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet, dans le respect du caractère exceptionnel du site en lien avec la proximité du château de Chaintré, il est donc prévu la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaintré, faisant suite à la Déclaration de Projet du développement des infrastructures du pôle Equi-Handi de Mâcon-Chaintré par le conseil municipal de Chaintré.



Extrait du plan de zonage actuel et périmètre du projet (en bleu)

## 1.2. L'évolution du document d'urbanisme en vigueur

---

La commune de Chaintré a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal en date du 28 Avril 2005.

Pour permettre la réalisation du projet, les éléments suivants seront modifiés ou ajoutés au dossier de PLU :

### 1 – Additif au rapport de présentation

Le présent dossier, constitué des parties 1, 2 et 3 de la déclaration de projet servira **d'additif au rapport de présentation** afin d'exposer à la fois le projet de développement du pôle hippique, les évolutions à apporter au PLU ainsi que l'évaluation environnementale de ce projet.

### 2 – Plan de zonage

La mise en compatibilité du PLU portant sur les zones **UL, UEa, A et N**, dans le secteur délimité par le site du projet, il est décidé :

- de maintenir les zonages **A** et **N** et d'intégrer les éléments de projet par la mise en place de deux STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité Limitée) dans chacune des deux zones (**Nce** et **Ace**) qui permettront ainsi d'encadrer strictement par des polygones d'implantation les secteurs dédiés aux constructions.
- De reprendre légèrement les contours de la zone **UL** afin qu'elle corresponde bien aux constructions déjà existantes sur le site.
- De rattacher la partie de la zone **UEa** destinée au développement de l'habitat et comprise dans le périmètre du projet au STECAL **Nce** de la zone **N** afin de lui permettre d'accueillir des abris à chevaux.

On note que cette zone **UEa** ne pouvait déjà en réalité quasiment pas accueillir de constructions d'habitation étant donné qu'une large partie de la parcelle est rendue inconstructible par le recul de 35 mètres imposé par rapport à l'axe de l'allée du Château pour en préserver la perspective paysagère.

Ce rattachement affirme que ces terrains n'ont pas de vocation à recevoir de l'habitat et qu'ils n'ont vocation qu'à recevoir de manière limitée des aménagements en rapport avec le projet d'évolution du pôle Equi-Handi.

### 3 – Règlement

Le règlement des STECAL **Ace** et **Nce** des zones **A** et **N** sera adapté pour intégrer les règles spécifiques pour des nouveaux sous-secteurs créés.

Le règlement des zones **UL** et **UEa** sera adapté pour répondre aux besoins du projet.

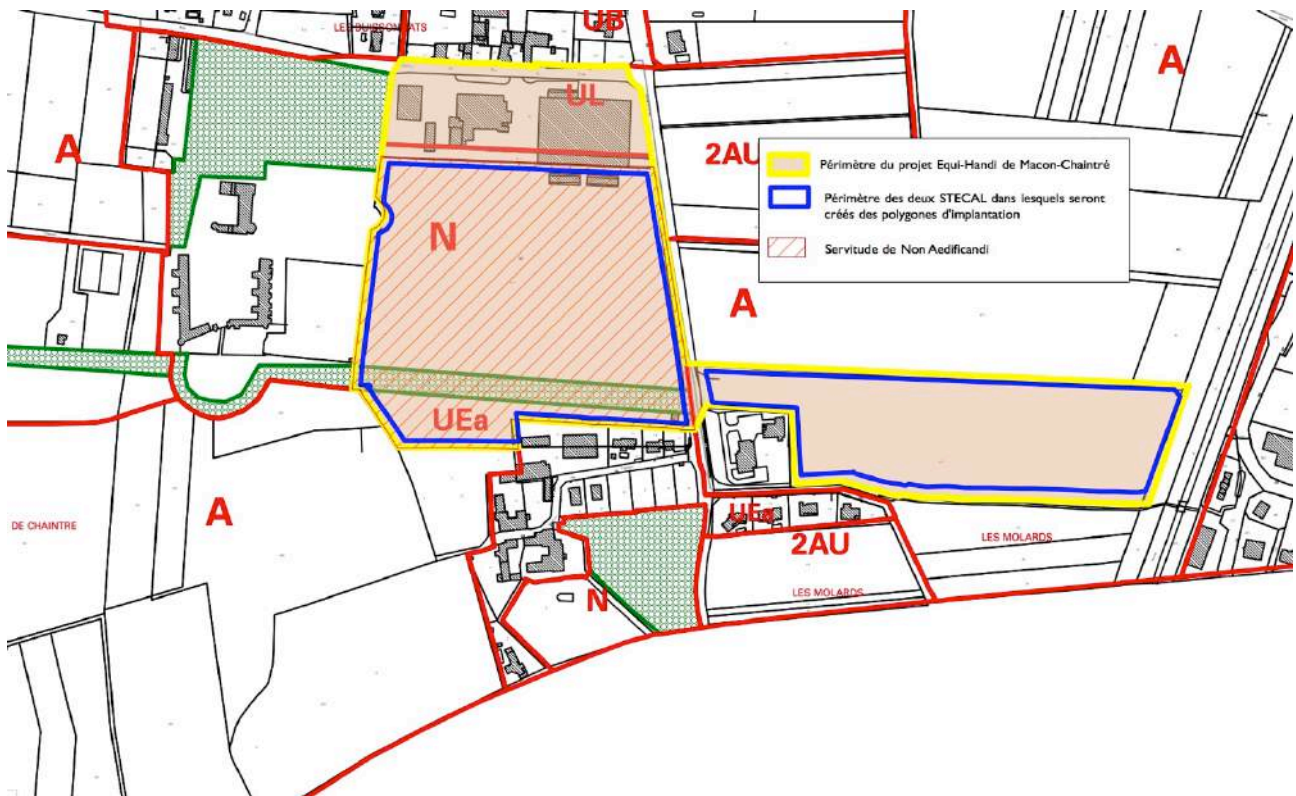
Par ailleurs, seront modifiées les règles d'implantation par rapport à la route départementale dans les zones impactées (**UL, Ace** et **Nce**). Le recul de 15 mètres jusqu'alors imposé n'a plus d'intérêt aujourd'hui, il peut donc être réduit.

### 4 – Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est créée. Elle permettra de développer la philosophie générale du projet à savoir l'évolution temporaire d'un site de manière à saisir l'opportunité de l'accueil d'un évènement international à savoir les Jeux Olympiques de 2024 et de permettre de conforter la fonctionnalité et la qualité urbaine du centre équestre.

Elle permettra **d'intégrer par ailleurs les principes de préservation et d'intégration paysagère en lien avec le site du château de Chaintré** et notamment, la remise en l'état du site après exploitation, l'intégration paysagère et architecturale des installations.

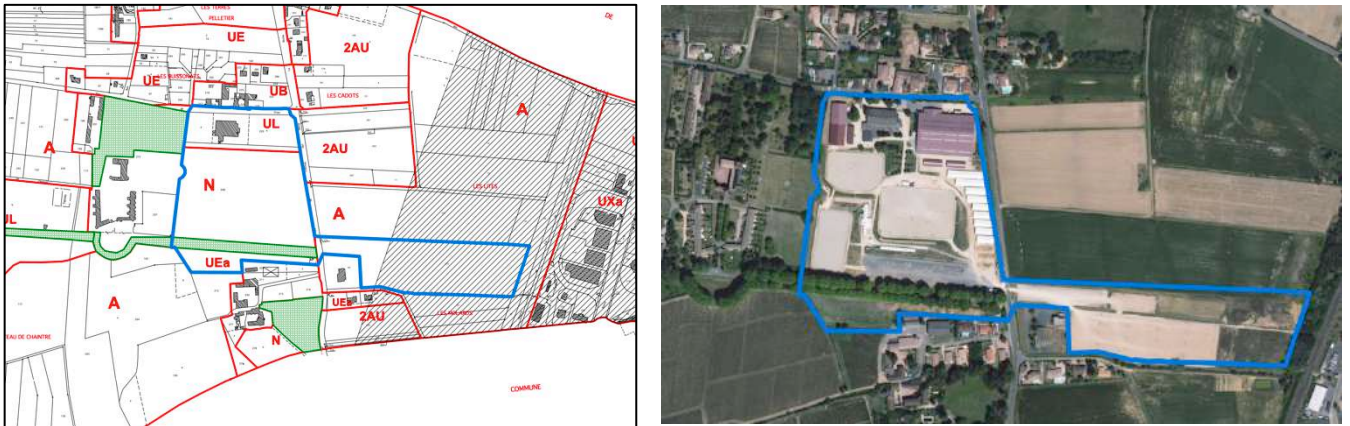
Représentation schématique des éléments :



## 2. EVOLUTIONS DU DOSSIER DE PLU

### 2.1. Le zonage

Le projet de développement du pôle hippique porte sur une partie des zones **UEa**, **A**, **N** et **UL** (cerclée de bleu).



Extrait du plan de zonage du PLU actuel et photographie aérienne

La mise en compatibilité suite à déclaration de projet ne peut entraîner que des évolutions nécessaires au projet dont l'intérêt général a été montré.

#### 2.1.1 Adaptation de la zone UL

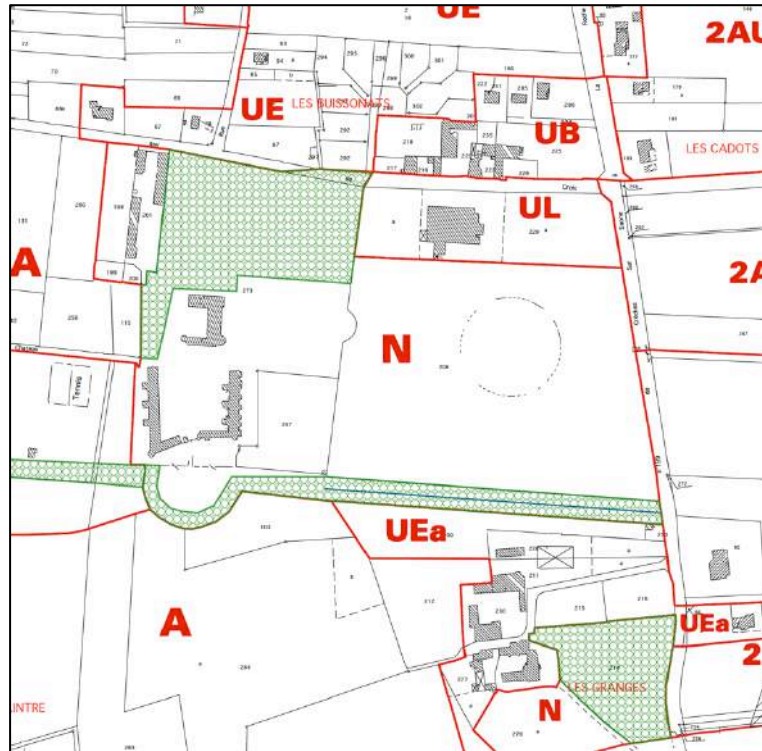
La zone **UL** est destinée principalement aux activités de sports, de loisirs et d'accueil touristique. Il en existe deux sur le territoire, l'une correspondant à un espace de loisirs et l'autre correspondant à l'activité du centre équestre.



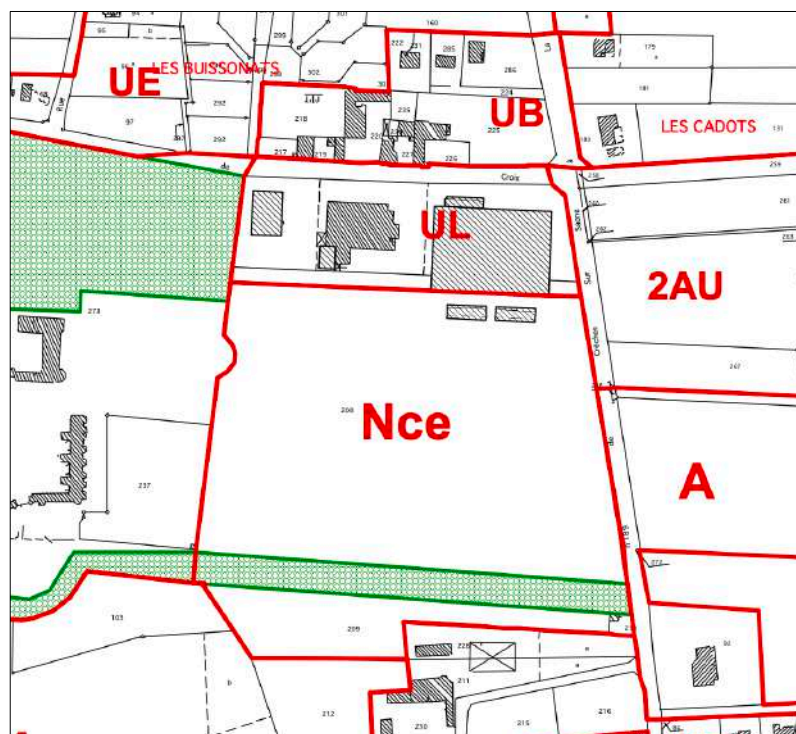
Photographies aériennes des deux zones UL

Seule la seconde zone **UL**, celle correspondant au centre équestre doit être modifiée pour répondre aux besoins du projet.  
En effet, il s'agit de reprendre légèrement les contours de la zone **UL** afin qu'elle corresponde bien aux constructions déjà existantes sur le site tout en respectant la zone non aedificandi présente au Sud sur la zone **N**.

Le zonage actuel est le suivant :



Le zonage modifié est le suivant :



## 2.1.2 Création de Secteurs de Taille et de capacité Limitée en zones A et N :

La destination de la zone **A** (agricole) :

« est une zone naturelle à maintenir en raison de la richesse de son sol, favorable à l'agriculture. Elle comprend les terres agricoles cultivées ou non. L'agriculture y est l'activité dominante. »

La zone **N** (Naturelle) :

« est une zone naturelle et forestière qui englobe des espaces à protéger en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique ».

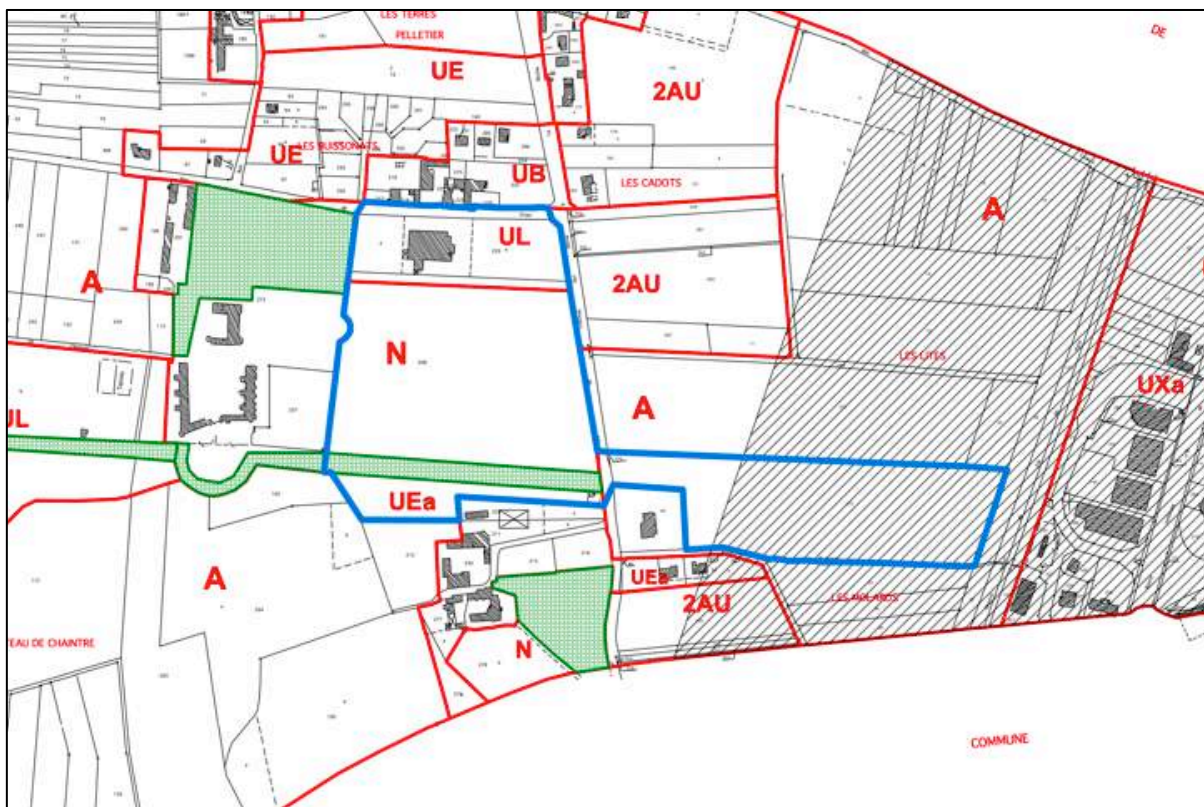
La vocation principale des zones agricoles et naturelles n'étant pas l'accueil d'activités liées au centre équestre, il est nécessaire de faire évoluer ces zones.

Toutefois, afin de ne pas contredire la vocation principale de ces zones, il est proposé de créer des Secteurs de Taille et de Capacité Limitée ou STECAL, qui comme leur nom l'indique ne permettent un développement que limité.

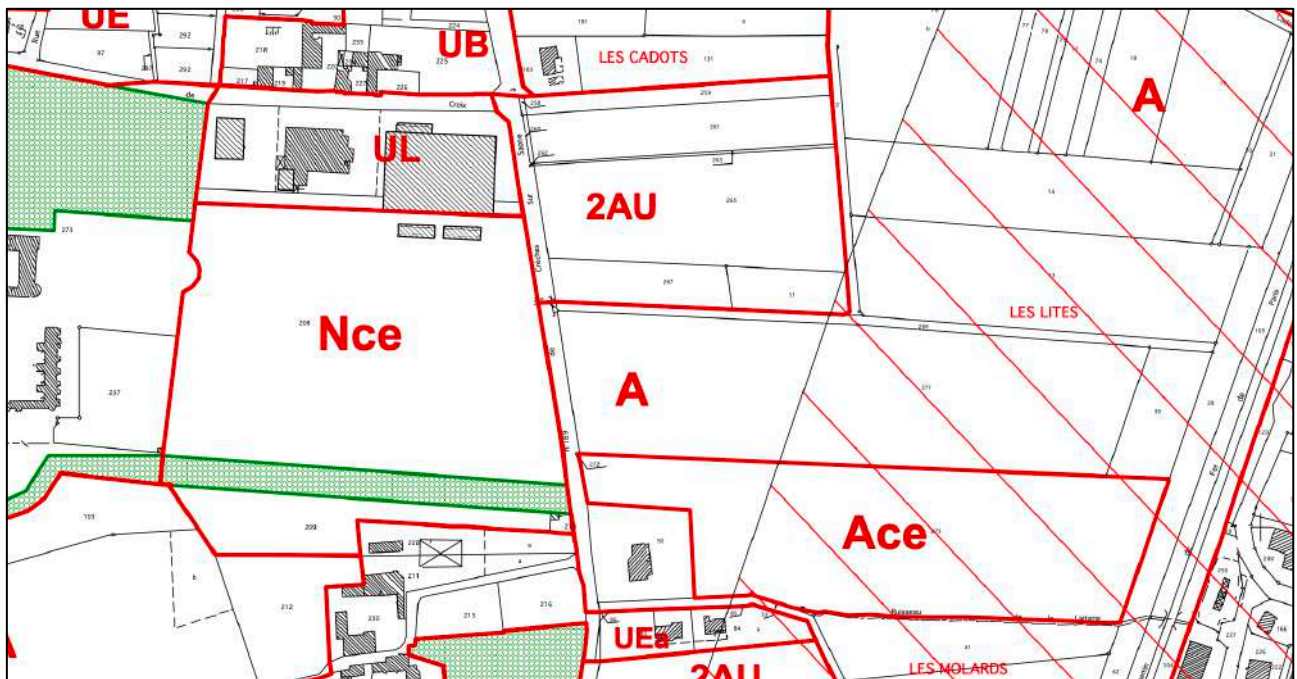
Il convient de créer deux STECAL dans les zones **N** et **A**, qu'on appelle **Nce** pour le secteur de la zone **N** et **Ace** pour le secteur de la zone **A**.

À l'intérieur de ces secteurs pourront être inscrites les prescriptions réglementaires visant à autoriser les constructions nécessaires au développement du centre équestre.

Le zonage actuel est le suivant :



Le zonage modifié est le suivant :



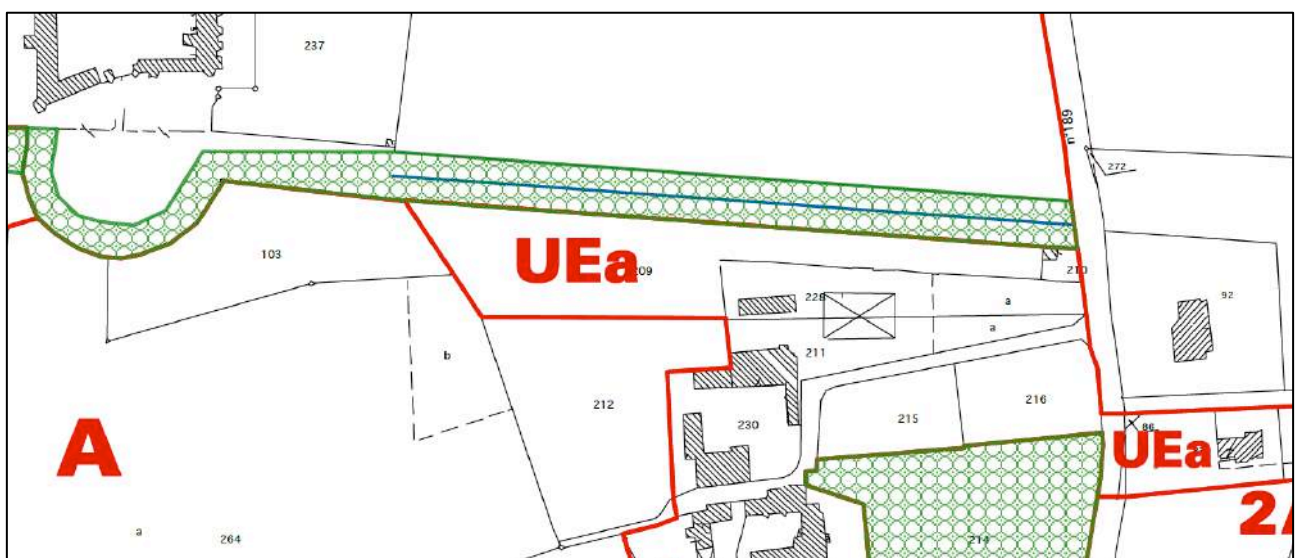
### 2.1.3 Évolution de la zone UEa

La zone **UE** correspond à une zone pavillonnaire de lotissement ou d'implantations récentes. Elle a donc un caractère résidentiel et dispose de capacités foncières pour le développement d'autres maisons.

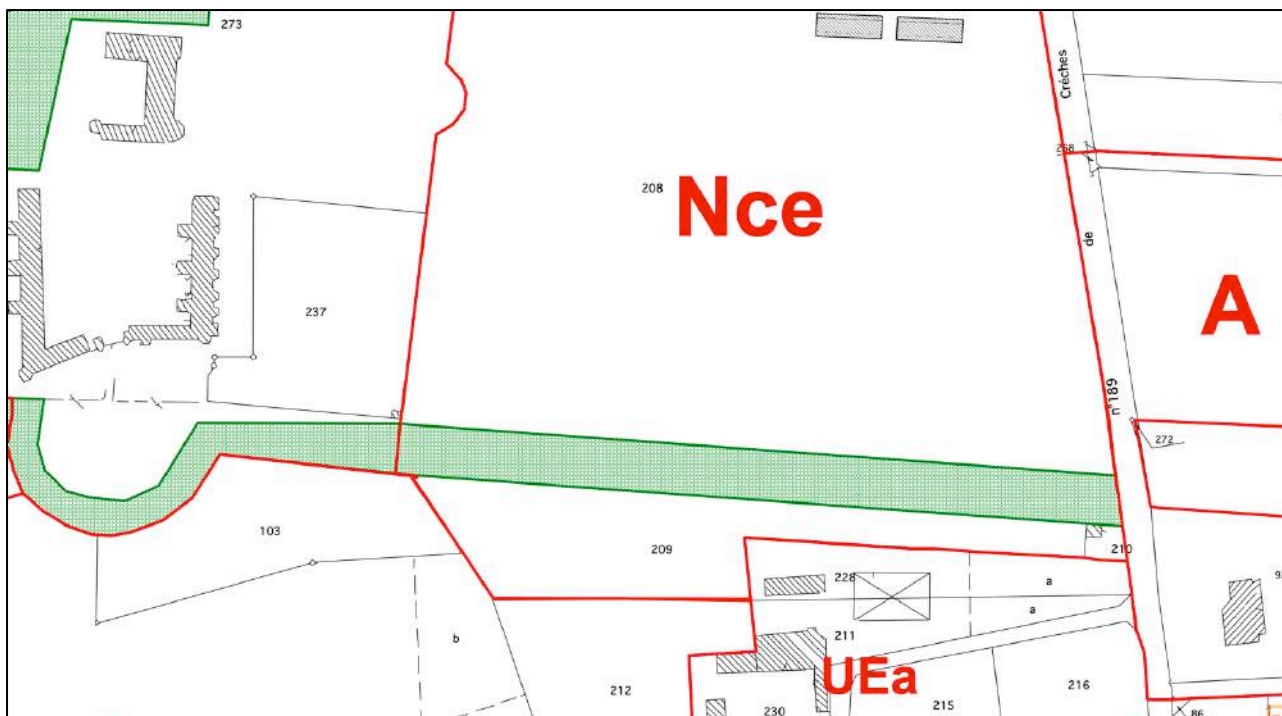
Le secteur **UEa** a la particularité d'imposer un recul des constructions de 35 mètres par rapport à l'allée du Château de Chaintré. Cette zone n'accepte pas les constructions agricoles, il est donc nécessaire de proposer une zone plus adaptée.

Elle propose toutefois une protection paysagère particulière qu'il convient de maintenir. C'est pourquoi la zone sera incluse dans le STECAL **Nce**. Un polygone d'implantation viendra figer la bande constructible pour les boxes au-delà des 35 mètres de l'axe de l'allée du château.

Le zonage actuel est le suivant :



Le zonage modifié est le suivant :



## 2.2. Le règlement

---

### 2.1.1 Adaptation de la zone UL

#### ✓ Évolutions de l'article 2

La zone **UL** est destinée principalement aux activités de sports, de loisirs et d'accueil touristique. La vocation du centre équestre n'est pas actuellement clairement identifiée dans les occupations et utilisations du sol soumises à condition.

C'est pourquoi il est proposé de faire évoluer l'article 2 de la zone **UL** de la manière suivante :

#### **« Article UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les équipements d'infrastructures publics sportifs et de loisirs, et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- *Les exploitations agricoles, notamment celles réservées à l'activité du centre équestre sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la tranquillité publiques.*
- Les aires de lavage d'engins agricoles (notamment viticoles) et les aires de stockage de produits phytosanitaires et d'effluents issus de la viticulture, à condition que ces installations soient rendues nécessaires pour la protection du milieu récepteur, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la tranquillité publiques.
- Les équipements de superstructures compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - Aires de jeux, de détente, de sports ouvertes au public,
  - Aires de stationnement ouvertes au public,
  - Création de bassin de rétention d'eaux pluviales et de ruissellement.
- L'aménagement des constructions existantes sous réserve qu'il n'ait pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre.
- L'extension des bâtiments existants.
- Les annexes et les locaux techniques liés aux constructions.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (réseaux d'énergie, téléphone public ... ). »

#### Prise en compte d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

*Une partie de la zone UL est concernée par l'Orientation d'Aménagement de Programmation du centre Equi-Handi. Les occupations du sol et aménagements autorisés dans cette partie de la zone UL doivent être compatibles avec les principes de l'OAP*

#### ✓ Évolutions de l'article 7

L'article **UL 7** propose une implantation en retrait des limites séparatives d'au moins 4 mètres. Cette règle contraint de manière importante la zone **UL** dans laquelle se trouve le centre équestre. La superficie de la zone n'est en effet pas très importante.

C'est pourquoi il est proposé de faire évoluer l'article 7 de la zone **UL** de la manière suivante :

Le règlement actuel est le suivant :

**« Article UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent s'implanter en retrait à au moins 4 mètres de la limite séparative.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
  - Les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
  - Des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.
  - Pour les constructions s'implantant à l'alignement des voies, sur une profondeur maximale de 15 mètres.
  - En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques ».

On propose de le faire évoluer de la manière suivante :

**« Article UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Non règlementée ».*

✓ **Évolutions de l'article 8**

L'article **UL 8** propose une distance minimale à respecter entre deux constructions sur une même parcelle.

Cette règle a pour intérêt d'éviter de rapprocher de manière trop importante deux constructions sa fin de ne pas engendrer de nuisances visuelles, de diminuer l'ensoleillement d'une construction...

Cela ensemble important dans les zones de développement de l'habitat. Dans une zone destinée aux loisirs à l'instar de celle du centre du centre équestre, cela ne semble pas nécessaire et pourrait être trop limitant pour le développement des projets.

C'est pourquoi il est proposé de faire évoluer l'article 8 de la zone **UL** de la manière suivante :

Le règlement actuel est le suivant :

## **« Article UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- La distance minimale à respecter entre 2 bâtiments non contigus est de 4 mètres.
- Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise :
  - Dans le cas d'une opération d'ensemble, à la condition qu'aucune pièce principale des constructions ne prenne jour sur les façades concernées.
  - Pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres. »

On propose de le faire évoluer de la manière suivante :

## **« Article UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

*Non réglementée ».*

### ✓ **Évolutions de l'article 10**

L'article **UL 10** prévoit une règle de hauteur qui n'est pas adaptée à la réalité de l'usage actuel du site par le pôle Equi-Handi de Mâcon-Chaintré. En effet le PLU prévoit une hauteur maximum à 12 mètres au sommet du bâtiment alors que le bâtiment de manège existant présente une hauteur proche de 14 mètres en son sommet.

Le règlement actuel est le suivant

### **« Article UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment. Celle-ci ne doit pas dépasser 12 mètres.  
(...)

Afin de l'adapter à la réalité du site, on propose de le faire évoluer de la manière suivante :

### **« Article UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment. Celle-ci ne doit pas dépasser **15** mètres.

### ✓ **Évolutions de l'article 12**

L'article **UL 12** propose une règle de calcul des stationnements en deux étapes. Il est question à la fois de répondre aux besoins de l'opération et de calculer ce besoin en fonction de l'usage du bâtiment et de sa superficie.

Il est notamment question de calculer le nombre de place en fonction du personnel et des visiteurs. Or, dans le cas du centre équestre, cela peut être amené à varier de manière importante suivant les événements. Lors d'un grand événement, de nombreuses places seront nécessaires alors qu'au quotidien c'est beaucoup moins important.

C'est pourquoi il est proposé de faire évoluer l'article 12 de la zone **UL** de la manière suivante :

Le règlement actuel est le suivant :

### **« Article UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.
- Il est exigé au minimum sous réserve du respect des conditions prévues par les articles L.111-6-1, L.123-1-2 et L. 123-1-3 du Code de l'urbanisme :

Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

- pour les constructions à usage principal d'habitation :

- une place de stationnement pour 80m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum d'une place par logement ;

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- pour les constructions et installations à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés,
- appelées à recevoir du public : 1 place pour 20m<sup>2</sup> de SHON,
- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre,
- destinées à la restauration : 1 place par 20m<sup>2</sup> de SHON (bars, salle de café, restaurant cumulés).

- pour les salles de spectacle et de réunions :

- 1 place de stationnement pour 2 spectateurs.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- L'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement,
- Le versement de la participation prévue au deuxième alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation. »

On propose de le faire évoluer de la manière suivante :

#### **« Article UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.
- Il est exigé une aire de stationnement pour les **deux roues**. »

## 2.1.2 Adaptation de la zone A

### ✓ Évolutions du caractère de la zone

La zone **A** (agricole) est une zone naturelle à maintenir en raison de la richesse de son sol, favorable à l'agriculture.

Le projet prévoit la création d'un secteur **Ace** dans cette zone **A**, permettant d'encadrer de manière stricte le développement du projet afin d'en conserver la vocation principale.

Le règlement actuel est le suivant :

#### « **Caractère de la zone :**

*La destination de la zone A est une zone naturelle à maintenir en raison de la richesse de son sol, favorable à l'agriculture.*

*Elle comprend les terres agricoles cultivées ou non.*

*L'agriculture y est l'activité dominante.*

*Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I page 2 »*

On propose de le faire évoluer de la manière suivante :

#### « **Caractère de la zone :**

*La destination de la zone A est une zone naturelle à maintenir en raison de la richesse de son sol, favorable à l'agriculture.*

*Elle comprend les terres agricoles cultivées ou non.*

*L'agriculture y est l'activité dominante.*

*Elle comprend un secteur Ace dans lequel seules les constructions et aménagements liés et nécessaires aux activités du centre équestre sont autorisées, y compris les aires de stationnement de plus de cinquante places.*

*Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I page 2. »*

### ✓ Évolutions de l'article 2

Le secteur **Ace** et son développement seront encadrés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui limitera notamment la constructibilité dans le secteur.

C'est pourquoi, il est, nécessaire de préciser cela dans l'article A2.

Le règlement actuel est le suivant :

#### **Article A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions nécessaires et liées à l'exploitation agricole, à savoir soit des constructions à usage agricole soit des logements pour l'exploitant et son personnel. Les constructions doivent trouver leur place dans les bâtiments existants du siège d'exploitation, ou à proximité de ces bâtiments et sur avis de la Chambre d'Agriculture de Saône-et-Loire.
- La reconstruction après sinistre sans création de logement supplémentaire.
- Les extensions limitées des bâtiments existants à usage d'habitation.
- Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'aménagements accessoires tels que les gîtes ruraux, un local sur le lieu d'exploitation pour permettre la vente de produits de la ferme dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux activités admises dans la zone.
- Le camping à la ferme.
- Les annexes et les locaux techniques liés aux constructions, notamment les garages, abris de jardin ...
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif.

Il est complété par le paragraphe suivant :

*« Dans le secteur Ace, les constructions et aménagements liées et nécessaires aux activités du centre équestre sont autorisés sous réserve d'être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du centre Equi-Handi. ».*

#### ✓ Évolutions de l'article 10

L'article 10 encadre la hauteur maximale des constructions pour le bâtiment à destination d'habitation et leurs annexes.

Le secteur Ace, dans le respect des textes sur les STECAL doit ici règlementer la hauteur des constructions.

Toutefois, le secteur Ace correspond au secteur de stationnement à l'Ouest de la RD 189, éloigné du château et dans lequel les enjeux paysagers sont moindre. De plus il n'y est prévu que des bâtiments de type fonctionnel (hangar) identiques à ce qui est autorisé de manière générale dans la zone A... De ce fait, il n'apparaît pas forcément nécessaire de prévoir une règle différente de celle générale pour la zone A qui dit :

#### **« Article A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximum des constructions à destination d'habitation mesurée à partir du sol jusqu'au sommet du toit ne doit pas dépasser 9 mètres.
- La hauteur des autres constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.
- Toutefois une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale aux infrastructures techniques, et équipements de services d'intérêt collectif.

On propose de le compléter par le paragraphe suivant :

*« Ces règles s'appliquent aussi au secteur Ace »*

#### ✓ Évolutions de l'article 11

L'article 10 encadre l'aspect des constructions.

Le secteur Ace correspond au secteur de stationnement à l'Ouest de la RD 189, éloigné du château et dans lequel les enjeux paysagers sont moindres. Il n'y est prévu que des bâtiments de type fonctionnel (hangar) pour lesquels l'enjeu est de rester relativement discret.

Pour l'aspect des couvertures, le règlement actuel n'apparaît pas très clair, avec une phrase tronquée. Il dit :

#### **« Article AII - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

(...)

*- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte. La couverture ne pourra pas être réalisée à l'aide de plaques de fibrociment.*

(...)

La comparaison avec le règlement de la zone N, montre que l'on ne retrouve que la première phrase tronquée : « *Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte* ».

Cela montre que, dans l'espace rural et agricole, l'enjeu est bien celui de la couleur de la toiture plus que celui du « matériau ». Cela est d'autant plus vrai que le PLU peut réglementer l'aspect des constructions, mais ne peut se prononcer sur la nature des matériaux utilisés.

Pour mieux retranscrire ce que doit être l'esprit du règlement, la nouvelle rédaction de ce paragraphe sera pour les zones A :

#### **« Article AII et NII - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

(...)

*- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux présentant une teinte proche de celle des tuiles utilisées sur les bâtiments agricoles anciens.*

(...)

### **2.1.3 Adaptation de la zone N**

#### **✓ Évolutions du caractère de la zone**

La zone **N** (Naturelle) « est une zone naturelle et forestière qui englobe des espaces à protéger en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique ».

Le projet prévoit la création d'un secteur **Nce** dans cette zone **N**, permettant d'encadrer de manière stricte le développement du projet afin d'en conserver la vocation principale.

Le règlement actuel est le suivant :

#### **« Caractère de la zone :**

*La zone N est une zone naturelle et forestière qui englobe des espaces à protéger en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique.*

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I page 2. »

On propose de le faire évoluer de la manière suivante :

**« Caractère de la zone :**

La zone N est une zone naturelle et forestière qui englobe des espaces à protéger en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique.

*Elle comprend un secteur Nce dans lequel, seules des constructions et aménagements liés et nécessaires aux activités du centre équestre sont autorisées.*

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I page 2. »

✓ **Évolutions de l'article 2**

Le secteur **Nce** et son développement seront encadrés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui limitera notamment la constructibilité dans le secteur.

C'est pourquoi, il est, nécessaire de préciser cela dans l'article A2.

Le règlement actuel est le suivant :

**Article N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- L'aménagement des constructions d'habitations existantes dans le cadre de volumes initiaux sans création de logements supplémentaires.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructures.
- Les constructions et les équipements à usage d'activités liées à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.
- Les bâtiments d'exploitation forestière.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, sans création de nouveau logement.
- Les extensions limitées des bâtiments existants à usage d'habitation.
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif.
- Les annexes et les locaux techniques liés aux constructions.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif.

Il est complété par le paragraphe suivant :

*« Dans le secteur Nce, les constructions et aménagements liés et nécessaires aux activités du centre équestre sont autorisés sous réserve d'être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du centre Equi-Handi. ».*

✓ **Évolutions de l'article 6**

L'article **N6** impose actuellement un retrait des constructions avec un minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 89 afin de permettre à terme la réalisation d'une voie douce le long de la

RD89. Ce retrait important n'est pas nécessaire au niveau du secteur **Nce**. En effet, le projet de voie douce s'est précisé et ne nécessite plus les mêmes emprises foncières.

C'est pourquoi il est proposé de faire évoluer l'article 6 de la zone **N** de la manière suivante :

Le règlement actuel est le suivant :

**« Article N6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies communales,
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- 30 mètres par rapport à l'alignement des routes nationales,
- 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A6.

- Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques. »

On propose de le faire évoluer de la manière suivante :

**« Article N6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Dans la zone N, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins :*

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies communales,
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- 30 mètres par rapport à l'alignement des routes nationales,
- 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A6.

*Dans le secteur Nce,*

*Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins :*

- 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales

*Dans l'ensemble de la zone, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites. »*

✓ **Évolutions de l'article 7**

L'article N 7 propose une implantation en retrait des limites séparatives d'au moins 4 mètres. Cette règle contraint de manière importante la zone dans laquelle se trouve le centre équestre. La superficie de la zone n'est en effet pas très importante.

C'est pourquoi il est proposé de faire évoluer l'article 7 de la zone N de la manière suivante :

Le règlement actuel est le suivant :

### **« Article N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent s'implanter en retrait à au moins 4 mètres de la limite séparative.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
  - Les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
  - Des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.
  - Pour les constructions s'implantant à l'alignement des voies, sur une profondeur maximale de 15 mètres.
  - En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques ».

On propose de le compléter par le paragraphe suivant :

*« Dans le secteur Nce, le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementé. »*

### ✓ **Évolutions de l'article 10**

L'article 10 encadre la hauteur maximale des constructions pour le bâtiment à destination d'habitation et leurs annexes.

Le secteur Nce a pour intérêt d'encadrer de manière assez stricte le développement des constructions dans le secteur.

C'est pourquoi il est nécessaire de proposer une réglementation de hauteur maximale pour les bâtiments qui s'implanteront dans ce secteur. Cette réglementation sera indiquée dans l'OAP spécifique selon les principes suivants :

- **Dans le secteur « carrière »** (secteur **Nce**, hors parc à chevaux),  
La hauteur maximum des constructions sera de 6,00 mètres au faitage, 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**)  
La hauteur maximum des constructions sera de 3 mètres de haut.

Le règlement actuel est le suivant :

### **« Article N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions à destination d'habitation mesurée à partir du sol jusqu'au sommet du bâtiment ne doit pas dépasser 9 mètres et 3,20 mètres pour les annexes (garages, abris à bois, ... ) non composées avec le bâtiment principal.

- Toutefois une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale aux infrastructures techniques, et équipements de services d'intérêt collectif. »

On propose de le compléter par le paragraphe suivant :

*« Dans le secteur Nce, la hauteur des constructions est limitée selon les principes indiqués dans l'OAP spécifique au pôle Equi-Handi. »*

### ✓ Évolutions de l'article I I

Le secteur Nce a pour intérêt d'encadrer de manière assez stricte le développement des constructions dans le secteur.

Les constructions prévues seront toutes avec un seul niveau, sauf le 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 niveaux.

Afin de limiter son impact, il est prévu de pouvoir le couvrir par une toiture terrasse. Or le règlement actuel prévoit à l'article N I I :

#### **« Article N I I - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

(...)

*Les toitures terrasses sont interdites*

(...)

Afin de prendre en compte la spécificité du Nce et du bâtiment Jury pour le centre Equi-Handi, le paragraphe sera complété de la manière suivante :

(...)

*Les toitures terrasses sont interdites, sauf dans le secteur Nce.*

(...)

D'autre part, comme vu plus haut pour la zone A, pour l'aspect des couvertures, le règlement actuel n'apparaît pas très clair, avec une phrase tronquée. Il dit :

#### **« Article N I I - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

(...)

*- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte.*

(...)

Pour mieux retranscrire ce que doit être l'esprit du règlement, on reprendra donc la même rédaction que celle proposée la zone A, mais en tenant compte de l'exception faite pour les toitures terrasses dans le secteur Nce :

## « Article A11 et N11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

(...)

- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux présentant une teinte proche de celle des tuiles utilisées sur les bâtiments agricoles anciens. Cette règle ne s'applique pas dans le cas des toitures terrasses autorisées dans le secteur Nce.

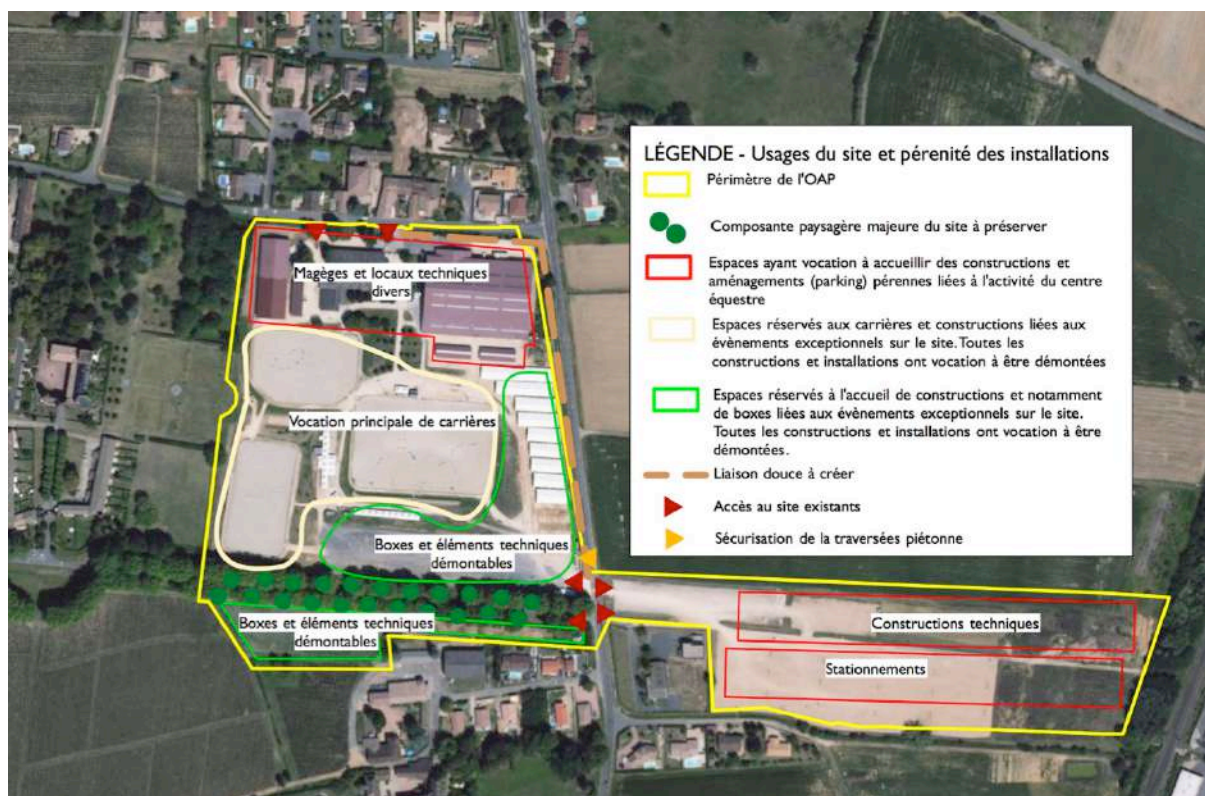
(...)

## 2.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

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.

L'OAP comprend une partie graphique et une partie écrite avec lesquels le projet devra être compatible.

### 2.1.4 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 évènements 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 :

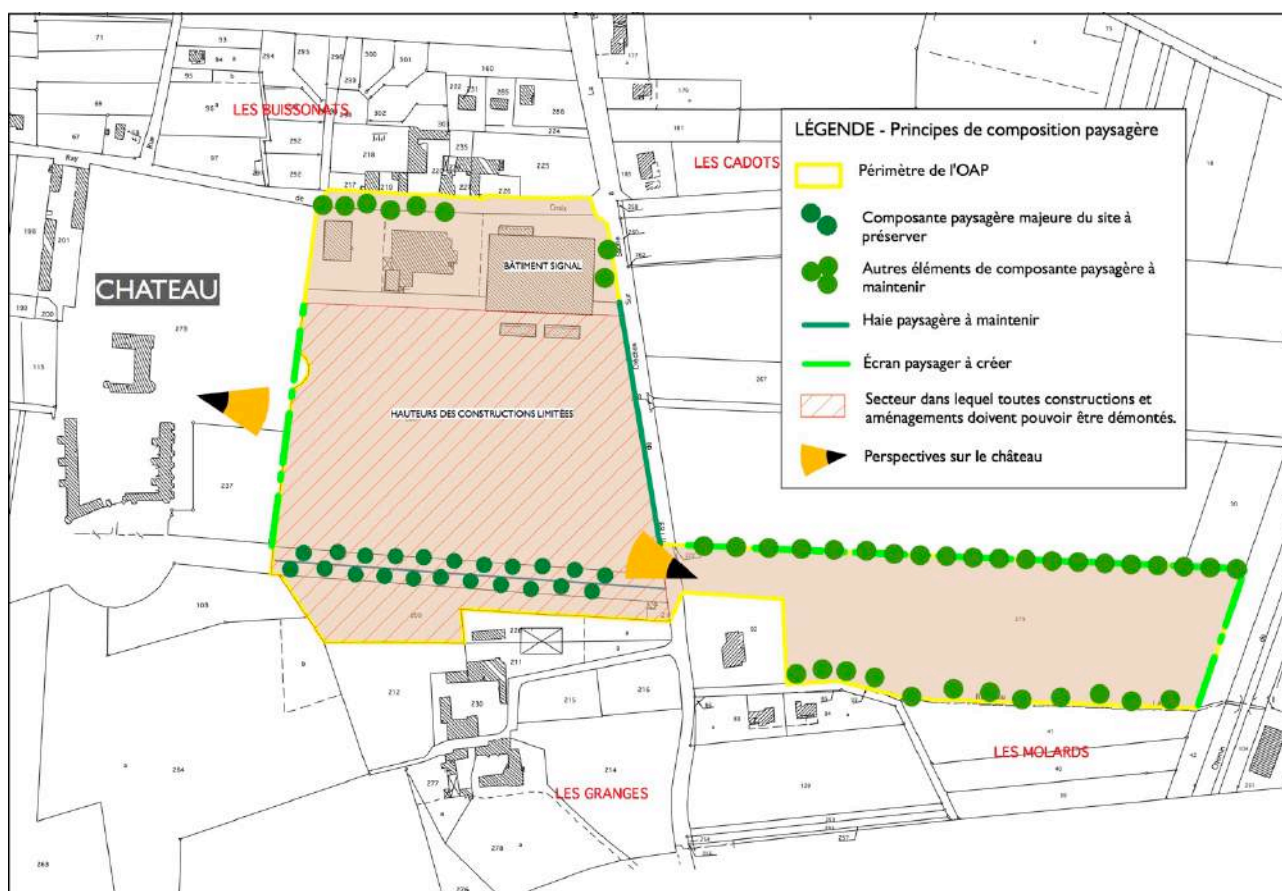
- Autour de l'entrée principale et des bâtiments existants,
- Autour des espaces de stationnements évènementiels pour des constructions techniques

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

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



- Confortement des plantations le long du chemin du Roy de Croix au niveau de l'entrée principale,
- Confortement des plantations en limite Sud de l'espace de stationnement



### C. Grands principes de composition architecturale

**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.

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 »

### 3. CONCLUSION

Le dossier de mise en compatibilité du PLU de la commune de Chaintré comprend donc les éléments suivants :

- **1** - Le dossier de déclaration de projet servant d'additif au rapport de présentation
- **2** - L'extrait du plan de zonage modifié
- **3** – Le règlement modifié
- **4** – La nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation

Après l'enquête publique portant sur les pièces du présent dossier de déclaration de projet, ces éléments, éventuellement modifiés pour tenir compte des remarques des Personnes Publiques Associées et des observations liées à l'enquête publique, le conseil municipal de Chaintré pourra déclarer le projet, emportant ainsi la mise en compatibilité du PLU.