

5. Projet

5.1. Les fondements du projet

5.1.1. Résoudre les contraintes et dysfonctionnements du site

Ayant atteint au cours de cette première dizaine d'années un premier « rythme de croisière », le Polo-club doit aujourd'hui faire face, pour pouvoir passer à un véritable statut de leader européen, à des contraintes d'espaces et de structures :

- Il n'est pas possible aujourd'hui d'organiser plus de deux matchs simultanément et d'assurer un confort optimal pour les chevaux (cf. les 200 boxes provisoires présents en saison),



- Les équipes ne sont pas accueillies dans les meilleures conditions, les joueurs ne disposent pas de salles de repos et de vestiaires - sanitaires spécifiques, les membres du club doivent partager les espaces d'accueil, le site n'offre pas d'activités annexes suffisantes pour occuper les familles des joueurs professionnels qui passent jusqu'à 15 jours sur site (jeux d'enfants, espaces détente, ...).



- Les palefreniers et soigneurs (50 personnes en saison) sont hébergés dans des conditions précaires (préfabriqués type algécos).



- Plusieurs équipements sont partagés avec le centre équestre (ce qui n'est performant ni pour l'une ni pour l'autre des structures) : déménagements des chevaux, partage de la carrière avec le Polo, utilisation commune du matériel et des hangars, pas d'entrée indépendante,



- L'administration du Polo Club doit aussi faire face à des contraintes d'espace (bureaux insuffisants, pas de salles de réunion, ...), la boutique ne dispose pas de cabines d'essayage, ni d'espaces de stockages, la cuisine du restaurant est trop exiguë (manque de stockage et locaux techniques), ...

- Les espaces logistiques, de stockages, de traitement des déchets, ... doivent être rationalisés et agrandis en fonction de l'évolution des activités.



Ainsi, alors qu'il est objectivement l'un des tous premiers équipements de ce type au niveau européen, le Polo Club se trouve aujourd'hui contraint dans son développement et ne peut proposer de manifestations sportives plus prestigieuses.

Dans ces conditions, son projet de développement – redéploiement est rendu nécessaire pour y développer un site sportif et de formation de haut niveau et unique en Europe.

5.1.2. Développer un site sportif et de formation unique en Europe

Fort de son succès, du soutien des Ministères de l'Agriculture et de celui des Sports et de la Jeunesse, des Fédérations Internationale et Nationale de Polo, de la DTN, de celui des collectivités (Conseil Général du Var, Syndicat du SCoT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez, SIVU du golfe de Saint-Tropez et du Pays des Maures, Maison du Tourisme, communes voisines, commune de Gassin, ...) et de son statut d'acteur économique prépondérant à l'échelle du Golfe de Saint-Tropez, le Polo-club souhaite désormais renforcer et développer son activité.

Cette volonté se traduira par :

- une augmentation de la fréquentation des équipements (centre équestre, ...) et de la fréquence des événements,
- une annualisation de l'activité (accueil de stagiaires, concours de dressage, tournois et spectacle équestre l'hiver, extension de la période d'ouverture du restaurant à 10 mois, ...) allant dans le sens des volontés politiques exprimées au travers des documents de planification aux différentes échelles (cf. SCOT et PLU).

Avec ces objectifs, le projet de développement du polo équestre de Gassin vise à doter le Polo Club Saint-Tropez d'un statut « définitif » de « **pôle de référence et d'excellence au niveau européen** » :

- aussi bien en termes de manifestations sportives, équestres et de prestige,
- que de formations aux métiers du Cheval et du Polo.

La réussite du projet passant principalement par :

- Une extension du site pour le doter d'espaces supplémentaires : terrains de jeu, paddocks, ...
- Un redéploiement sur site (zone AUP) pour en améliorer la fonctionnalité et l'image,
- De nouvelles fonctions (hébergement, manège, ...) qui supposent de nouvelles constructions.

La réussite du projet étant aussi celle d'une équation difficile entre des contraintes et objectifs d'ordre :

- sportifs (cf. les normes de la Fédération Française de Polo et de la Fédération Internationale),
- « touristiques et commerciaux » (cf. les manifestations, l'accueil du public, ...),
- économiques (cf. l'investissement et l'équilibre de fonctionnement),
- de formation (cf. l'organisation de sessions et séminaires et l'accueil des participants et stagiaires),
- juridiques (cf. les règles d'Urbanisme, la Loi Littoral, le PLU, le PPRI, ...),
- environnementaux (cf. les réseaux, les déchets, ...),
- paysagers (cf. l'insertion du projet dans le site, la préservation des espaces naturels, ...),
- d'image (cf. l'ambiance équestre, sportive et de prestige du site).

Ainsi, au regard des attendus exprimés ci-dessus, le projet de développement du Polo Club a ainsi pour objectifs de :

- **Devenir, en terme d'équipement, la référence européenne de la pratique du jeu de polo et s'aligner ainsi avec les 3 autres sites de référence dans le monde : Palm Beach (USA), Buenos Aires (Argentine) et Windsor (UK),**

Cette nouvelle dimension offerte au Polo Club Saint-Tropez est recherchée aussi bien en termes :

Sportif : Créer les conditions d'une montée en puissance du niveau de jeu et du nombre d'événements,
Développer dans le Sud Est de la France un Polo de meilleur niveau (20 goals),

Qualitatif : Améliorer les conditions d'accueil des équipes, joueurs, palefreniers, ...
Augmenter la capacité d'accueil (permanente) des chevaux,

Fonctionnel : Améliorer l'accueil des publics,
Rationaliser les flux (piétons, chevaux, voitures...),
Organiser les équipements,

- **Créer le premier Centre Européen d'Initiation au jeu de Polo (ce qui aujourd'hui n'existe pas) et proposer aux nouveaux joueurs entrants à la fois une formation mais aussi un accès privilégié à la filière équestre française.**

- Créer un centre de formation « diplômante » (cavaliers soigneurs joueurs de polo, palefreniers...),
- Proposer une activité d'élevage et de dressage de chevaux de Polo français,
- Diffuser la pratique du Polo chez les jeunes européens avec l'accueil de stages de perfectionnement pour les nouveaux joueurs et amateurs et l'organisation d'événements de sensibilisation pour les jeunes joueurs.



NB. : A noter que le Polo Club Saint-Tropez a d'ores et déjà été retenu par la Fédération Française de Polo comme l'un des 3 pôles de formation en France.

N.B. : Placée auprès de la Fédération Française de Polo (FFP), une Direction Technique Nationale (DTN) prépare et met en œuvre la politique sportive, les actions techniques et pédagogiques dans les domaines d'action qui lui sont reconnus par la fédération. Elle est l'interlocuteur du ministre chargé des sports pour la conduite des politiques du sport de haut niveau, de la formation professionnelle et du développement des pratiques sportives. Elle est également l'interlocuteur du ministre chargé de l'agriculture.

A ce titre, elle est à l'origine du 1er diplôme d'Etat portant la mention « polo » obtenu par Arrêté du 1er juillet 2008 avec la création de la mention « polo » associée au diplôme d'Etat de la Jeunesse et des Sports, diplôme de niveau 3 dans la spécialité « perfectionnement sportif ». Ce diplôme atteste des compétences des enseignants de polo à concevoir des programmes de perfectionnement et à diriger des formations.

La mise en place de ce diplôme constitue une nouvelle étape importante dans le cadre du développement de la politique de formation que la Fédération Française de Polo entend poursuivre au cours des prochains mois. Par ailleurs, la Fédération Française de Polo, en collaboration avec l'Association de Formation et d'Action Sociale des Ecuries de Courses (AFASEC), s'était penchée sur la formation des lads polo (les petisseros) en leur ouvrant l'accès au diplôme de cavaliers-soigneurs¹.

Cette politique de formation s'inscrit dans une action globale de la Fédération concernant le développement des clubs, la lutte anti-dopage, le perfectionnement des jeunes joueurs, notamment dans le cadre du paddock polo.



¹ *Projet de formation de cavaliers soigneurs de Polo (Référence : AFASEC - Ecole des Courses Hippiques) : 1. Connaissance du secteur professionnel - Historique du Polo 2. Travail d'écurie 3. Hippologie 4. Préparation physique 5. Entretien des matériels 6. Transport des chevaux 7. Base d'équitation Polo 8. Monte technique - Initiation Polo 9. Espagnol.*

5.2. Des contraintes objectives à prendre en compte

Défini ci-dessus dans ses objectifs, le projet de développement du pôle équestre de Gassin doit réussir son insertion dans un site contraint étant données notamment :

- Les limites de propriété,
- Les surfaces minimales des terrains (cf. les zones de sécurité),
- La surface minimale de la carrière,
- La ripisylve du Bourrian,
- Le PPRI du Bourrian,
- L'Emplacement Réservé du chemin du Bourrian (ER n°14 à 9 mètres),
- Les accès et besoins de stationnement,
- ...

De fait, la disponibilité réelle du site s'élève ainsi à 5,6 hectares sur les 7,5 de la zone AUP.



Les « contraintes » du site



5,6 hectares « libres », des distances et « segments »



5.3. Parti(s) d'aménagement

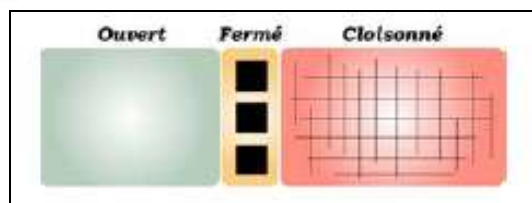
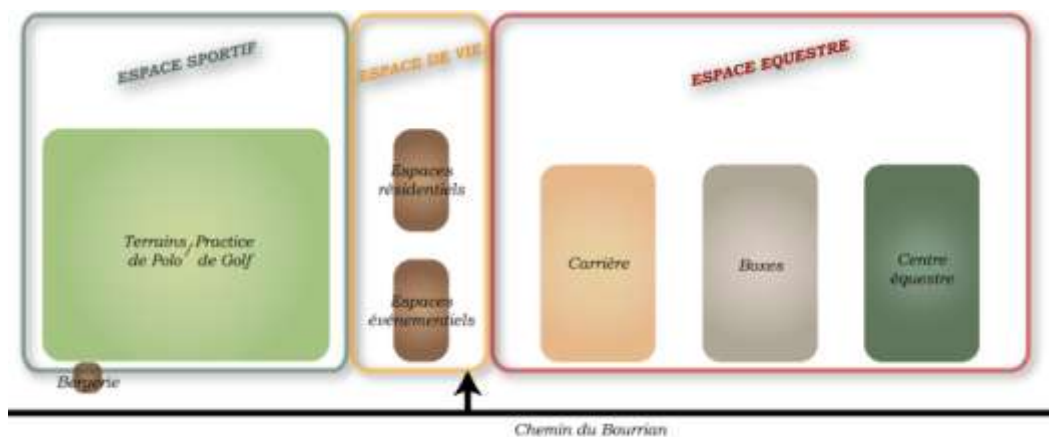
Le parti d'aménagement retenu pour reconfigurer le site et permettre son développement est pluriel. Il concerne à la fois :

- l'organisation générale des espaces,
- le système viaire et les stationnements,
- les paysages et espaces libres,
- l'urbanisme (« un hameau nouveau ») et l'architecture des constructions,
- les réseaux et la prise en compte de l'environnement.

5.3.1. Organisation des espaces

Le projet de réaménagement du Pole Equestre prévoit trois espaces dédiés à des activités distinctes :

- l'espace sportif, où se déroulent les manifestations de Polo,
- l'espace de vie, composé d'espaces résidentiels et d'espaces « événementiels »,
- l'espace équestre dédié à la pratique de l'équitation (enseignement et entraînement) et au parcage des chevaux.



Dans cette logique, les ambiances actuelles seront « reconduites » le plus possible.



Terrains de Polo

Fonctions

Tournois de Polo et démonstrations équestres

Surface approximative

11 hectares

Administration, hébergement, événementiel

Fonctions

Accueil, restauration, boutique, administration

Surface approximative

0,5 hectare

Espace équestre

Fonctions

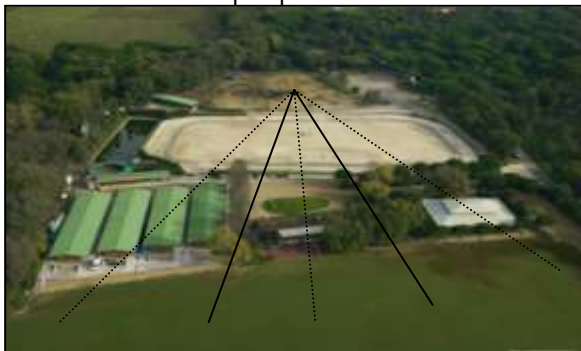
Centre équestre (enseignement, entraînement)

Surface approximative

4,5 hectares

A partir de cette volonté de prolonger « ambiances et organisation du site », deux principes d'aménagement sont proposés :

1. Rechercher des perspectives à l'échelle du site



2. Créer un vaste espace de centralité au cœur du site



Actuellement, les aménagements et l'insertion des bâtiments sont le résultat du développement historique « au coup par coup » du Polo en différentes étapes. Dans une programmation plus structurée, on pourra différencier encore plus clairement entre bâtiments de fonctionnement permanent et équipements « événementiels » et « résidentiels » avec des lieux de stockage et des réseaux en attente de type « plug-in » discrets.

Cette différenciation pourra se prolonger entre une architecture bien intégrée dans le paysage mais affirmée pour les bâtiments permanents - notamment d'accueil et d'hébergement –, une architecture et une disposition dans le paysage plus discrète pour les bâtiments fonctionnels – comme les bâtiments d'exploitation, de stockage et les écuries – et des structures saisonnières légères et festives. A noter qu'une partie des bâtiments - notamment techniques - peut parfaitement « disparaître » sous des toitures et façades végétales.

L'objectif serait de créer une « paysage fonctionnel », intégrant aussi le bâti, qui est conçu comme un écosystème moins dépendant des ressources extérieures qu'actuellement, demandant moins d'entretien et maintenance, réactif à des changements et adaptable à des usages et des fréquentations variables.

5.3.2. Système viaire et stationnements

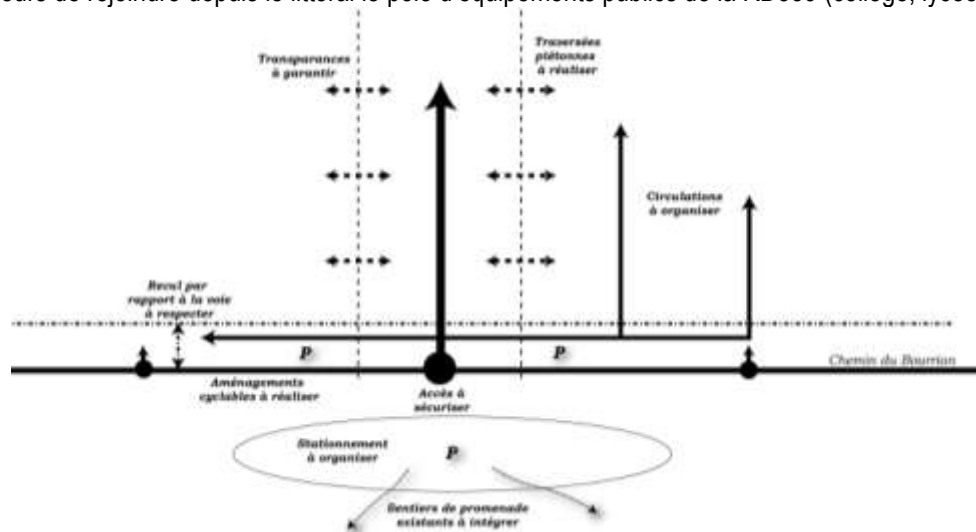
Le développement de l'activité du site engendrant pour partie un accroissement de la fréquentation, cela nécessite de redimensionner certains équipements :

- les accès au site par le chemin du Bourrian,
- la réouverture de l'accès nord,
- la réalisation de stationnements qui seraient portés à plus de 200 places : 150 places pour les spectateurs, 50 places pour le centre équestre et 25 places VIP pour le Polo Club.

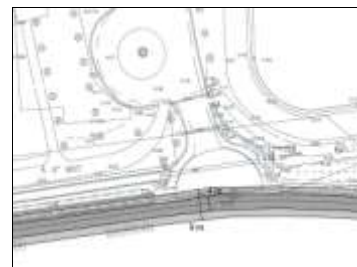
Le fonctionnement du site reposant sur des flux de circulation maîtrisés, en fonction du mode de déplacement, les circulations motorisées ou piétonnes s'opèrent à partir de l'axe central prolongeant l'accès principal, en direction des terrains de Polo ou en direction des activités équestres.



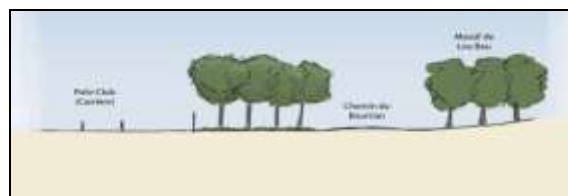
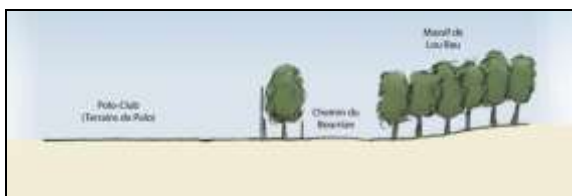
Le long de cet axe, des percées visuelles sont organisées en direction des terrains de Polo, afin de relier ces espaces au reste du site. Elles rythment le front bâti et constituent des respirations. En direction des équipements équestres, des traversées piétonnes sont organisées pour permettre une circulation fluide. Enfin, des stationnements sont mis en place en entrée de site, à l'intérieur et à l'extérieur sous le couvert végétal protégé. L'aménagement d'une liaison avec la piste cyclable du Bourrian permettra par ailleurs de rejoindre depuis le littoral le pôle d'équipements publics de la RD559 (collège, lycée et pôle de santé).



Sur le chemin du Bourrian réaménagé (cf. le projet municipal), un plateau traversant doit être mis en place au droit de l'entrée principale du Pole Equestre afin de « casser les vitesses » et permettre une meilleure insertion sur la route en sortant du site.



Ce plateau sera doublé de deux coupes vitesses au nord et au sud.



Par ailleurs, un jalonnement approprié et une signalétique seront mises en place afin de prévenir les véhicules en transit de l'existence de l'équipement sportif et de possibles traversées de chevaux.



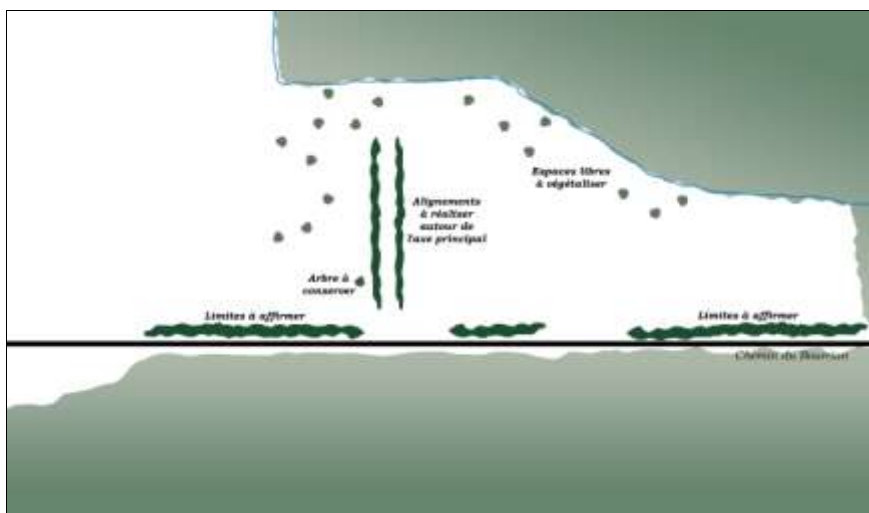
Enfin, l'aménagement d'un parc de stationnements (20 à 30 places) sur la parcelle communale A 3514 (395 m²) peut aussi être envisagé dans le cadre d'une acquisition auprès de la commune.



5.3.3. Paysages et espaces libres

Le site du Polo est inséré dans un écrin de verdure, mettant en valeur la notion de respect de la nature qui accompagne les activités équestres.

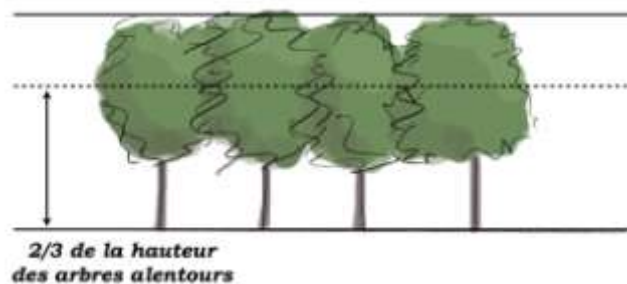
Au-delà des boisements existants de part et d'autre du site, des éléments paysagers ponctuent le site et accompagnent les circulations. Ainsi, l'axe de circulation principal est borné de part et d'autre par des alignements d'arbres, rappelant les clignements structurant la plaine agricole du Bourrian. De même, et afin de diminuer l'impact visuel du site, des alignements sont organisés le long du chemin du Bourrian. Par ailleurs, le chêne situé en entrée du site est conservé, pour être mis en scène.



Enfin, il est à souligner que l'écrin végétal du site lui donne ses limites sur un plan horizontal, mais également sur un plan vertical assurant l'insertion des constructions dans le site.



Dans ce contexte, la hauteur maximale ne devra pas dépasser les 2/3 de la hauteur des arbres avoisinants.



Au-delà de ce premier objectif, c'est un projet de paysage qui est à mettre en œuvre avec le site du Polo Club, un projet «rassembleur», une composition savante de besoins de développement moderne avec un existant riche de formes, de valeurs sociales.

L'analyse a montré les composantes du territoire et les éléments patrimoniaux qui structurent, composent l'identité de Gassin.

Les enjeux paysagers déclinés à l'échelle de la plaine du Bourrian ont souligné l'importance d'un projet de paysage.

Admettre que le territoire n'est qu'un réceptacle à projets, que chaque acteur peut s'installer sans dialoguer avec la géographie et l'histoire..., c'est juxtaposer des initiatives avec la garantie d'un paysage «incompréhensible», un paysage de moindre qualité.

Dans ce contexte, le paysage est un élément à part entière du parti d'aménagement et la contribution paysagère annexée au présent document servira naturellement de « guide de réflexion »² dont les porteurs de projet devront s'inspirer au moment d'amanger le site et d'édifier de nouvelles constructions.



² Ce guide de réflexion n'a pas vocation à être suivi « à la lettre », il offre des propositions d'aménagement paysager et permettra à la Mairie d'évaluer le projet (aménagement et constructions) au moment du dépôt des Permis de Construire.

5.3.4. Urbanisme et architecture : « un hameau ³nouveau »

Principe

Dans la même logique que précédemment (cf. le parti paysager), l'architecture du site devra suivre quelques références d'ordre juridique et technique. Il en va ainsi de la logique issue de la loi Littoral de 1986 et de la nécessité d'organiser le site « sous la forme de hameau(x) nouveau(x) intégré(s) à l'environnement.

Effectivement, les qualités du site et son image, renforcées par les normes de protection environnementales (notamment la « Loi Littoral »), encouragent à une organisation du bâti et une architecture de qualité.

Les constructions principales s'organisent chacune autour d'un espace central. Ce principe général se décline selon leurs fonctions. L'ensemble des constructions formant un ou plusieurs hameaux en fonction des échelles et programmes. De ce point de vue, des références seront à rechercher dans toutes sortes de hameaux, haras et corps de ferme comme en témoignent les illustrations suivantes :

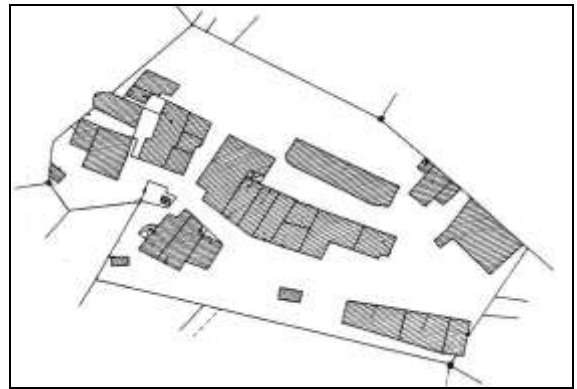


Références (Hameaux, haras, corps de ferme, ...)

N.B. : Les références suivantes n'ont pas vocation à imaginer ou illustrer le futur projet. Elles sont pour la plupart issues de régions ou territoires éloignées. Elles permettent simplement de comprendre les fonctionnalités et les organisations en hameau. Elles n'engagent en rien la future architecture du projet.



³ Un hameau est en milieu rural un petit groupe d'habitations isolé, à l'écart d'un village auquel il est rattaché administrativement. On dit aussi un écart ou un lieu-dit en métropole, mais aussi îlet dans les DOM. Le terme « hameau » est le diminutif de ham, « petit village » du francique haim « domicile, foyer » (XIII^e siècle), qui se rattache à l'allemand Heim (même sens). (Larousse, 2008)



Val de Gilly (Grimaud)

Au-delà des illustrations proposées ci-dessus, la plaquette de la DGUHC précitée (cf. supra) peut aussi servir de « référentiel » :

Qu'est-ce qu'un hameau ?

- « Un petit groupe d'habitations, pouvant comprendre également d'autres types de constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. Une commune peut être composée d'un ou de plusieurs villages ou de plusieurs hameaux. La loi Littoral distingue les hameaux des bâtiments isolés et implantés de façon anarchique (mitage). Ce qui caractérise le hameau, c'est le regroupement des constructions dans une organisation spatiale relativement modeste mais dont la structure est clairement identifiée.
- La taille et le type d'organisation des hameaux dépendent très largement des traditions locales et des conditions de contexte. Pour chaque région, à l'aide notamment des CAUE, les collectivités devraient pouvoir disposer d'études morphologiques et paysagères permettant aux élus de disposer de référentiels pour encadrer les nouvelles implantations dans un rapport de cohérence avec le contexte local.
- Il n'est nullement nécessaire, pour qu'un groupe de construction soit qualifié de hameau, qu'il comprenne un commerce, un café ou un service public. Mais, à l'inverse, l'existence de tels équipements ne suffit pas à estimer qu'on est en présence d'un hameau ou d'un village : une auberge isolée, par exemple, ne constitue pas un hameau. »

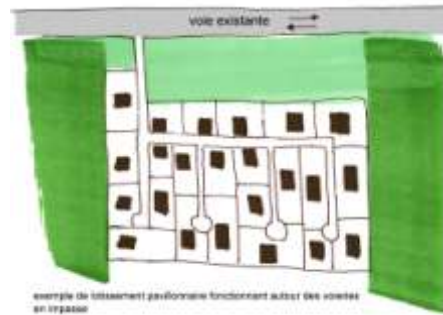
Qu'est-ce qu'un hameau nouveau ?

- « Un hameau nouveau, à l'image d'un hameau traditionnel, pourra rassembler un certain nombre de constructions regroupées, à usage d'habitation, d'activités ou de services.
- Il pourra être construit dans un site vierge ou à partir de quelques bâtiments isolés existants. Il est nécessaire qu'un plan d'ensemble soit établi, c'est-à-dire un projet d'organisation spatiale et volumétrique, formalisant les orientations principales de composition et de rapport au site, qui sera traduit dans les orientations d'aménagement dans le règlement du PLU.
- Ce travail de conception de la trame urbaine, qui suppose une stratégie d'occupation du sol tenant compte des potentialités du site et de ses qualités, relève des compétences de spécialistes comme l'architecte urbaniste et le paysagiste.
- Seuls les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement peuvent être autorisés en dehors de la continuité. La loi Littoral interdit à la fois les constructions isolées en rase campagne et la création en site « vierge » ou la greffe sur un petit groupe de maisons d'urbanisation nouvelle importante.

- Elle impose également un effort particulier d'insertion du projet dans le site. Pour l'application de la loi Littoral, la taille de l'opération, appréciée en fonction des traditions locales, ainsi que la qualité du projet sont prépondérants. »

Ce n'est pas un hameau :

- « Un lotissement pavillonnaire isolé, construit autour de ses voiries en impasses, n'est pas un hameau nouveau au sens de la loi Littoral. »



Dans ces conditions, le projet de développement du pôle équestre de Gassin répond à la plupart des « mots clés » de la circulaire du 14 mars 2006 :

- « petit groupe d'habitations »,
- « regroupement des constructions à usage d'habitation, d'activités ou de services »,
- « organisation spatiale relativement modeste »,
- « structure spatiale clairement identifiée »,
- « traditions locales »,
- « conditions de contexte »,
- « site vierge »,
- « plan d'ensemble »,
- « projet d'organisation spatiale et volumétrique »,
- « orientations principales de composition »,
- « rapport au site »,
- « conception de la trame urbaine »,
- « stratégie d'occupation du sol tenant compte des potentialités du site et de ses qualités »,
- « effort particulier d'insertion du projet dans le site »,
- « qualité du projet ».

Outre les textes présentés ci-dessus, on ajoutera à la jurisprudence récente de la *Cour administrative d'appel de Marseille* :

« Considérant qu'aux termes de l'article L. 146-4-I du code de l'urbanisme dans sa version alors en vigueur : L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ; que, même si le lotissement est envisagé dans une zone non construite, l'autorisation de lotir qui porte sur un terrain d'une superficie totale de 45 893 m², permet la construction de 11 866 m² de surface hors oeuvre nette répartie sur douze lots (environ 2 000 m² environ pour huit d'entre eux et d'une superficie maximum de 7 616 m² pour les autres lots) d'une superficie suffisamment réduite pour que les constructions soient rapprochées entre elles ; qu'ainsi, ces constructions à usage d'habitat permanent et à vocation touristique ou hôtelière sont de nature à constituer un hameau nouveau intégré à l'environnement au sens des dispositions précitées. » (*Cour administrative d'appel de Marseille n°04BX01670 du 30 avril 2007*)

Références de constructions

N.B. : De même que précédemment, les références suivantes n'ont pas vocation à imager ou illustrer le futur projet. Elles sont pour la plupart issues de régions ou territoires éloignées. Elles permettent simplement de comprendre les fonctionnalités et les organisations des constructions. Elles n'engagent en rien la future architecture du projet.



Restaurant de Bagatelle (Paris)



Hébergements de palefreniers sur des boxes « en dur » (Aix)



Manège à Bagatelle (Paris)



Manège avec Club-house et bureaux dans la sur largeur (Aix)



Terrasse à Bagatelle (Paris)





Boxes et manège (Italie)



5.3.5. Réseaux

Outre les raccordements ERDF et Télécom qui feront l'objet de demandes d'autorisation auprès des autorités compétentes, les réseaux à reprendre sont pour l'essentiel :

- le stockage et la diffusion des eaux d'arrosage,
- le système d'assainissement,
- la distribution d'eau potable et défense Incendies.

Eau non potable

Dans le bassin actuel (3 000 m³), la formation d'algues, de végétaux et de boues nécessite un entretien important. Un projet alternatif de 3 200 m³ de stockage en souterrain - par tubes de type Turbosider de 7 fois 100 ml – aurait l'avantage d'une meilleure qualité sanitaire : l'eau filtrée restant au frais et ne s'évaporant pas. Ces tubes pourraient être implantés sous l'actuel terrain accueillant les boxes provisoires.



Assainissement

Le système d'assainissement du site devra être totalement reconfiguré avec, sous réserve de l'accord de la DDASS, un système de micro station et récupération des eaux usées traitées pour servir ensuite à l'arrosage des terrains et espaces verts ; ce qui suppose par ailleurs l'installation d'une zone d'épandage de 600 m² en fond de parcelle au Nord.

Eau potable

Il s'agira de procéder au renforcement du réseau si nécessaire et ce, conformément aux législations en vigueur.

Incendie

Etant donnée la montée en puissance du site, le système de lutte contre l'incendie devra être mis en conformité avec les autorités compétentes.

HQE

Les constructions répondront aux normes HQE.

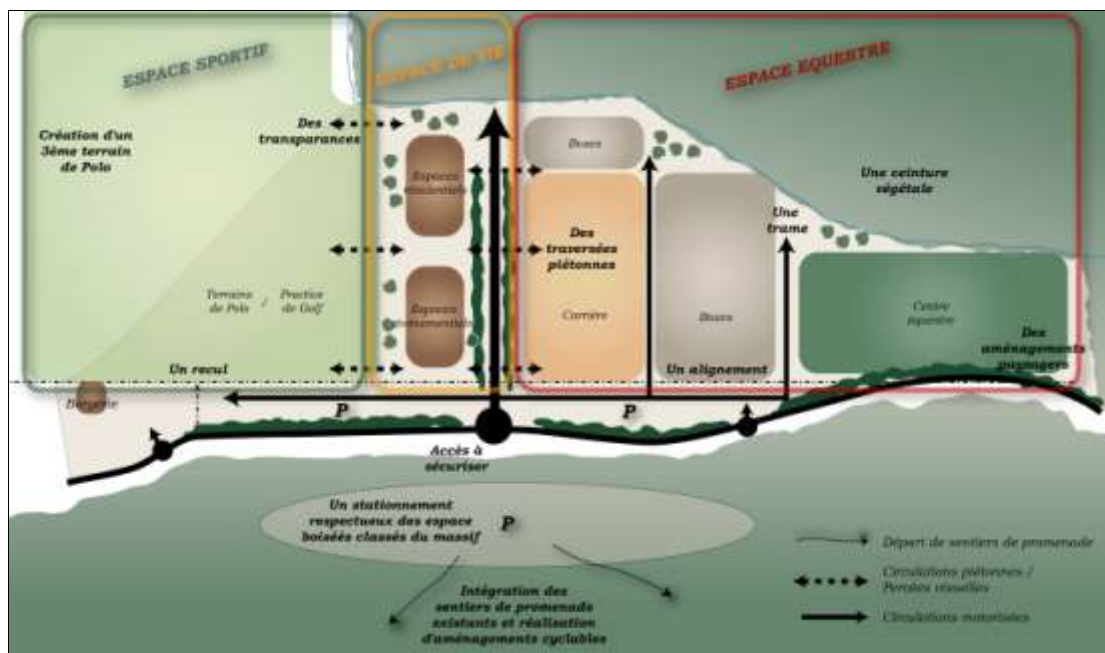
Démarche Qualité

Au final, une démarche formalisée de management environnemental de type ISO 14 001 sera engagée.

5.3.6. Schéma d'intentions et illustrations

Depuis l'origine du projet, marquée notamment par le classement en zone AUP au PLU approuvé fin 2007, diverses réflexions successives ont permis de mieux le définir autant en termes de programme que d'aménagement. Ces réflexions présentées ci-après témoignent de cette démarche progressive, fruit d'une large concertation avec la Mairie de Gassin, dont le but a constamment été de réussir l'articulation et l'insertion des « ingrédients » du projet dans le site majestueux.

Premier élément global, le schéma ci-dessous présente la synthèse des différents partis proposés : paysager, viaire, ...



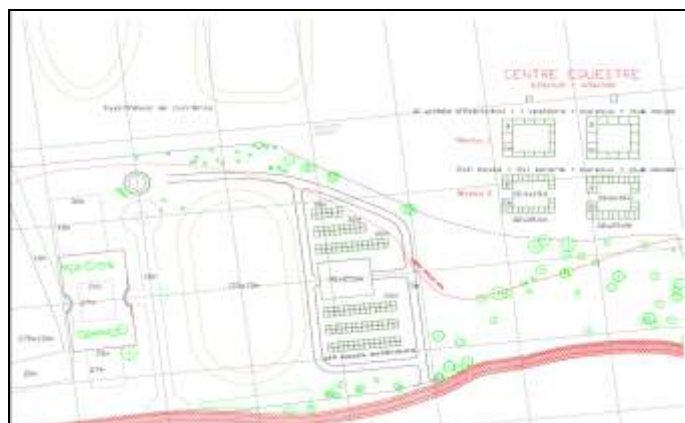
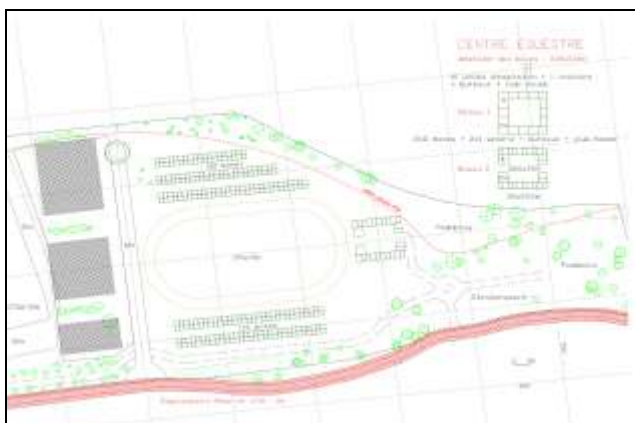
Dans la logique visant à promouvoir les perspectives et ouvertures, les boxes ont été ramenés ci-après de part et d'autre d'un axe Nord Sud, le centre équestre venant fermer le site en fond de la parcelle derrière des corrales dont une partie en zone PPRI, les constructions s'organisant depuis l'entrée du plus public (« l'événementiel ») au plus privatif (« l'hébergement »).



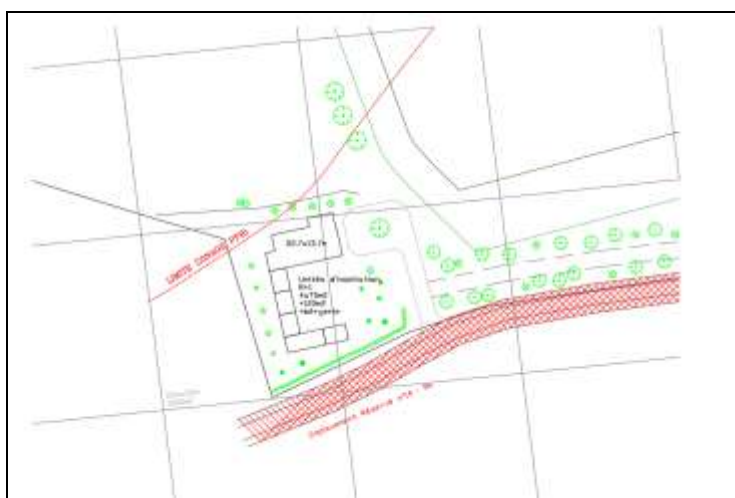
En alternative au schéma précédent, la contribution paysagère a souligné l'organisation orthogonale du site et l'hypothèse d'accompagner le linéaire du chemin du Bourrian par une façade de constructions (cf. l'emprise du bâti).



L'hypothèse de la rotation du manège a ensuite été proposée. De même, la possibilité de construire en surépaisseur le manège couvert au profit du centre équestre pour assurer ses besoins (club house, vestiaires, boxes, ...) dans un bâtiment intégré a été envisagée.



Au même moment, l'extension de la bergerie a été testée.



Enfin, deux dernières simulations ont permis de valider le programme global et son insertion dans le site, imaginant une surélévation des parties bâties pour y insérer des gradins sur toutes les longueurs ; ce qui a alors pour effet de « tourner » la carrière dans le sens Nord - Sud.



Comme indiqué sur les schémas ci-dessus, la carrière pourrait être centrée dans l'axe du site.

Au contraire, elle pourrait être implantée le plus à l'Ouest possible en limite de propriété afin de dégager des espaces à l'Est le long du chemin du Bourrian pour y implanter des linéaires de boxes et hangars agricoles plus fonctionnels.

Dans les deux hypothèses, c'est le regroupement des constructions autour d'un espace central (carrière, place « publique », ...) qui est privilégié dans la logique d'un hameau équestre.



5.3.7. Principes directeurs

Comme indiqué précédemment, les hypothèses présentées ci-dessus n'ont qu'un caractère illustratif. Elles permettent d'imaginer le site après la mise en œuvre du projet ; étant entendu que c'est au moment de l'analyse du(des) Permis de Construire que le projet définitif pourra être réellement apprécié.

Il en ressort néanmoins quelques principes fondamentaux avec lesquels le projet d'aménagement et de construction devra être compatible :

- la création d'un espace central (de type place publique) faisant le lien (fonctionnel) entre la partie Polo et la partie centre équestre,
- le maintien d'ouvertures visuelles ou transparences entre le Nord et le Sud du site à travers les constructions pour éviter de fermer les espaces avec des linéaires de façades trop importants,
- la hauteur maximale des constructions à 6,50 mètres à l'égout pour garantir un tiers de boisement au dessus et en perspective,
- la gradation et l'organisation progressive depuis l'entrée dans le sens Est –Ouest allant du plus « public » au plus privatif et la création d'entités bâties imbriquées sous la forme d'un ou plusieurs hameaux dans l'esprit des corps de ferme,
- dans la limite des compatibilités d'usage, la réalisation de constructions « intégrées » associant des fonctions complémentaires dans de mêmes unités bâties afin de valoriser chacune des constructions,
- le strict respect des zones inondables définis par le PPRI,
- le maintien d'un axe majeur en entrée du site (à « fermer » - perspective - de manière appropriée : construction, équipement, ...) et la création d'un axe perpendiculaire dans le Nord Sud fermé par les équipements du centre équestre,
- des plantations le long des principaux axes dessinés ou des fronts bâtis,
- la gestion intégrée des systèmes et réseaux (eau non potable, assainissement) et la mise en souterrain des infrastructures Télécom, ERDF, ...
- le maintien d'un rapport 50% / 50 % entre les réseaux viaires asphaltés et les réseaux de type stabilisé,
- une gestion différenciée des trafics et stationnements en fonction des usages,
- la création de places de parkings au profit des modes doux en relation directe avec les équipements,
- une gestion environnementale du site (récupération des eaux usées, des eaux de pluies, ...) et des constructions de type HQE,
- un traitement particulier de la ripisylve du Bourrian avec la réalisation éventuelle d'une promenade piétonne sur sa berge à l'est,
- le maintien du caractère boisé du site au nord ou le centre équestre est prévu de s'implanter et où l'on favorisera la création de corrals ou paddocks.

6. Programme

S'inscrivant dans les attendus d'aménagement ci-avant, le projet de Pole Equestre développe les programmes suivants :

Secteurs	Surfaces	%	SHON	SHON Agricole
UPn (« les terrains de Polo »)	1,6 hectare	21%	80 m2	
Sanitaires				
UPb (« la Bergerie »)	0,3 hectare	4%	825 m2	
2 hébergements du personnel de direction 6 hébergements du personnel de direction 5 hébergements du personnel				
UPe (« l'espace événementiel »)	0,9 hectare	12%	1 475 m2	
Espace événementiel Stockage du matériel Restaurant de 100 places assises Boutique (+ 2 cabines + 2 sanitaires) Espace de réserve de la boutique Bureaux Administration Archives Salle de réunion Locaux annexes : vestiaires, salle de repos, ...				
UPh (« le pole Hébergement »)	0,7 hectare	10%	3 390 m2	
Espace d'accueil + foyer enfant (hall) Réserves Bar - Clubhouse + sanitaires 12 hébergements Joueurs professionnels / stagiaires 26 hébergements Joueurs professionnels / stagiaires Espace de remise en forme avec vestiaires Locaux techniques (buanderie, chaufferie, ...) Bureaux Salle de cours / vidéo / réunions / conférences 2 vestiaires (30 personnes)				
UPa (« les boxes et le centre équestre »)	4,0 hectares	53%	900 m2	6 250 m2
320 Boxes fixes 30 Selleries "Cheval en bois" d'entraînement Marcheur Atelier de maintenance Hangar de stockage des produits et du matériel d'entretien des terrains Hangar de stockage des copeaux et du foin 40 hébergements des palefreniers 50 Boxes fixes Manège couvert (50 x 25 m) Hangar de stockage (nourriture, foin, ...) Selleries Bureaux Salon / club house Salle de cours / réunion Vestiaires + toilettes (3h et 3f) + douches (2h + 2f) 2 hébergements				
Total	7,5 hectares	100 %	6 670 m2	6 250 m2

On remarquera que les m2 affectés aux boxes et aux équipements agricoles sont inscrits en « SHON agricole » dédiée à un usage équestre (hébergement des chevaux dans les boxes, centre équestre, manège, ...), à un usage agricole (stockage de denrées, ...) et un usage logistique (stockage de produits d'entretien des terrains, matériels, garage des machines et engins, ...).