



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Communauté de communes Val de Gâtine

TERRITOIRE DU VAL D'EGRAY

Dossier de dérogation à la loi BARNIER

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation en date du 23/06/2020

Historique du PLUi :

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	16/12/2015	24/09/2019	23/06/2020




Le Président, J-P RIMBEAU



Elvia Group

SARL au capital de 12000 €
RCS de Créteil

Siège social :
27 rue de la gare
94230 Cachan

Siret : 532 584 554 000 28
TVA Intracommunautaire :
FR35532584554

info@elvia-group.fr







Table des matières

1. Cadre général de l'étude	7	3.4. Les servitudes d'utilité publique.....	17
1.1. Secteur d'étude	7	4. Projet de construction	18
1.2. Le projet existant sur le site	8	4.1. Contexte et objectif	18
1.3. Contexte réglementaire, ce que prévoit le PLUi	9	4.2. Composition du projet.....	18
2. Diagnostic.....	10	4.3. Urbanisme et paysage	19
2.1. Positionnement : Une localisation sur un site existant	10	4.4. Prise en compte du confort et de la sécurité des usagers	19
2.2. Structuration du site : Un site compris entre deux axes routiers.....	10	4.5. Réduction des nuisances	19
2.3. Occupation du site : Une zone présentant déjà un usage spécifique	11	5. Synthèse : Cartographie indiquant les principes d'aménagement et de fonctionnement retenus	20
2.4. Desserte et accessibilité	11	6. Effets sur le PLU	21
2.5. Contexte physique.....	12		
2.6. Environnement naturel	13		
3. Capacité de la zone à être urbanisée	15		
3.1. 3.1. Capacité de la zone.....	15		
3.2. 3.2. Les réseaux urbains	15		
3.3. 3.3. Le paysage	16		







1. Cadre général de l'étude

1.1. Secteur d'étude

Le site dont fait l'objet cette étude se situe à cheval sur les communes de Faye-sur-Ardin et de Surin, plus précisément sur les parcelles ZW20, ZW21, ZW22, ZW23 et ZW25 du côté Faye-sur-Ardin, et ZS1, ZS2, ZS3 et ZS4 du côté de Surin. Ce secteur, d'une surface de 6,2 ha, se situe aux abords de l'autoroute A83, passant au Sud des deux communes et au Nord du site.



Au sein de ce périmètre, le secteur concerné par le projet bâti s'établit, quant à lui, sur une surface de 1,1 ha et se positionne sur la parcelle ZS2 du côté de la commune de Surin.



1.2. Le projet existant sur le site

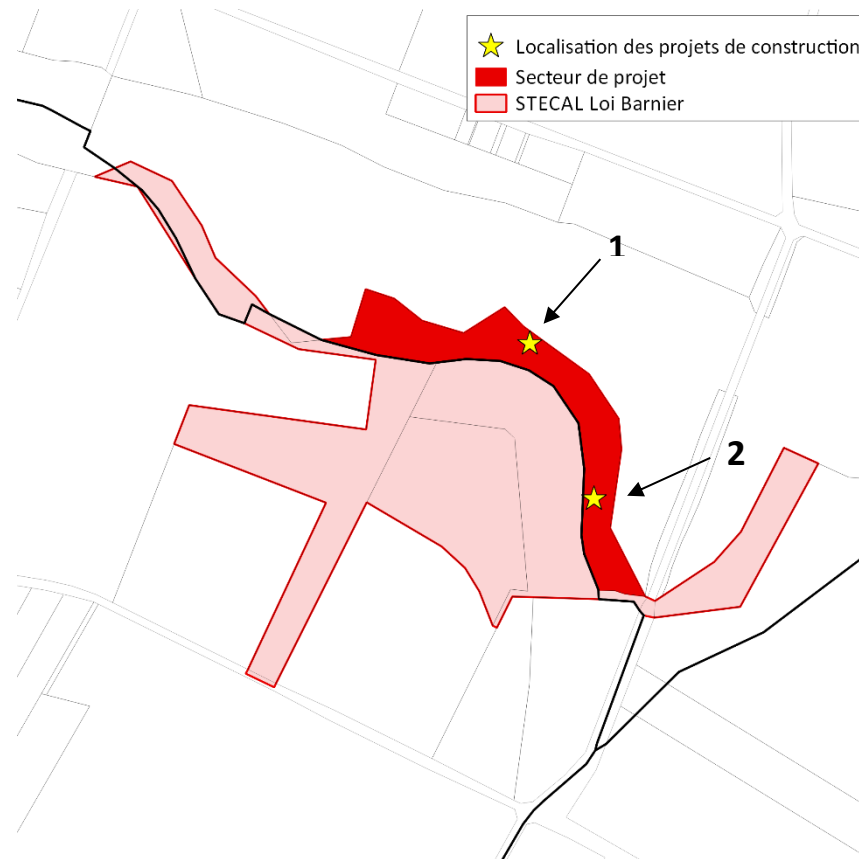
Le porteur de projet a pour ambition de conforter l'activité de motocross existante, qui constitue une activité de loisir d'envergure supra-communale et structurante sur les deux communes rurales de Faye-sur-Ardin et de Surin.

Ainsi, le porteur de projet souhaiterait pouvoir réaliser deux constructions en dur, permettant l'accueil de l'école de Pilotage (accueil, vestiaires, salle de cours théoriques aux écoles de pilotages), la formation d'officiels (CASM, directeurs de course, commissaires de pistes, commissaires techniques, commissaires sportifs...) ainsi que la gestion des administratifs lors de manifestations sportives (réunion de jurys, de commissions, contrôle licences pilotes...).

Ces installations constitueraient donc un enjeu fort pour la vitalité de l'association du motocross. En effet, le porteur de projet explique dans sa note explicative que « *La mise en place des structures permanentes est très importante pour la vie de notre association. Elle permettrait un accueil indispensable pour les jeunes pilotes des écoles de pilotages et leurs accompagnateurs de la région POITOU CAHARENTES et des écoles de pilotages des régions environnantes* ».

Pour cela, il souhaiterait réaliser :

1. Une structure métallique en bardage tôle de 200 m² au Nord de la parcelle Z2
2. Un bungalow de 100 m² au Sud de la parcelle Z2





1.3. Contexte règlementaire, ce que prévoit le PLUi

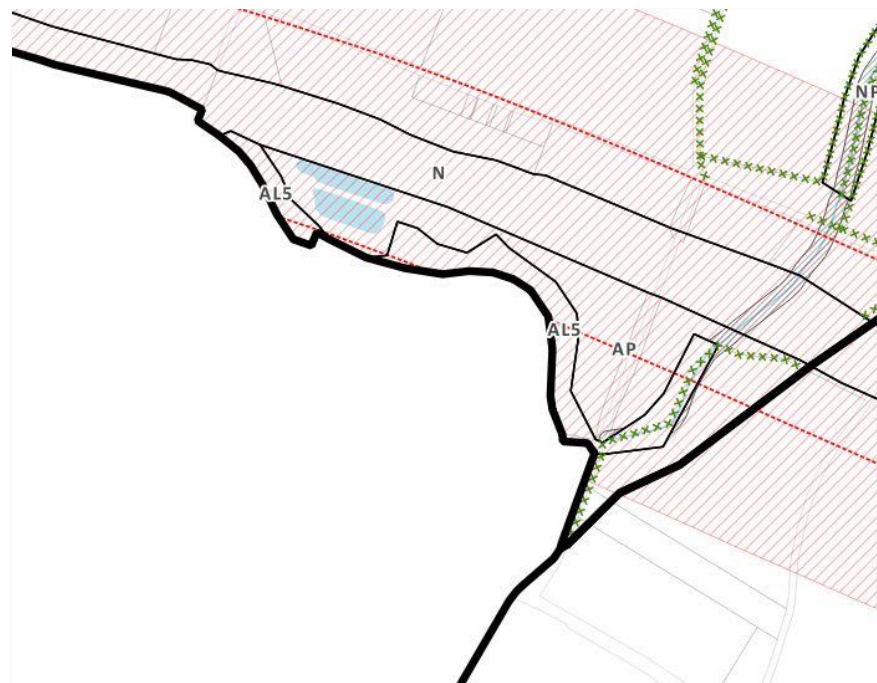
Actuellement, le secteur de projet situé sur Surin s'établit en zone soumise au RNU puisque la commune ne dispose d'aucun document d'urbanisme.

Néanmoins, l'élaboration du PLUi de l'ex-communauté de communes de Val-d'Egray a permis d'intégrer le secteur au zonage du document. Il prévoit ainsi de classer ce secteur en STECAL AL₈ dédié au renforcement de l'activité de motocross. Situé en zone agricole et sur un terrain déjà occupé, la vocation de la zone est donc parfaitement adaptée au projet communal.

Pour répondre aux sujétions du code (article L111-1-4 devenu L111-6), un dossier spécifique dit «loi Barnier» doit être élaboré afin de définir les conditions de constructibilité dans cet espace et être joint au PLUi.

Le code de l'urbanisme en régit précisément le contenu : « *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages* ».

Le présent dossier constitue l'étude de projet qui justifie la réduction de la marge de recul. Il répond en tout point aux exigences de fond et de forme imposées par le code de l'urbanisme.



Extrait du règlement graphique du PLUi sans modification



2. Diagnostic

2.1. Positionnement : Une localisation sur un site existant

Le site est localisé à l'extrême Sud de la commune de Surin, sur la parcelle Z2, à proximité de l'autoroute A83 et à 4 km à pied du bourg.

Il se positionne au sein du secteur actuel de l'activité de motocross, qui lui se localise au sein de grands espaces agricoles.



2.2. Structuration du site : Un site compris entre deux axes routiers

Ce secteur est délimité par des espaces agricoles, entouré :

- Au Nord par l'autoroute A83
- Plus au Sud et à l'Est, par des routes communales permettant d'accéder au site





2.3. Occupation du site : Une zone présentant déjà un usage spécifique

Le site est actuellement occupé par une activité de motocross, comprenant un terrain de motocross, des espaces perméables de stationnement et deux zones de stockage de matériel. L'espace dédié à la réalisation des constructions fait quant à lui l'objet d'une zone de stockage de matériel et de stationnement, il ne s'agit donc pas d'un espace agricole ou naturel.



2.4. Desserte et accessibilité

Desserte viaire

Le site est accessible depuis la voie communale située à l'Est du périmètre, sur la commune de Surin. La desserte semble suffisante au regard de la fréquentation ponctuelle du site.



Transport en commun

Étant donné l'importance du caractère rural des communes sur lesquelles s'établit cette activité, aucun transport en commun ne dessert les communes de Faye-sur-Ardin et de Surin, ni le site en lui-même.

Modes doux

Le site n'est connecté à aucune voie piétonne ou piste cyclable particulière. Néanmoins, les chemins ruraux peuvent permettre de rejoindre ce secteur depuis les bourgs de Faye-sur-Ardin (5 km) et de Surin (4 km) à pied ou en vélo.



2.5. Contexte physique

Topographie

L'ensemble du secteur de l'activité de motocross dispose d'une topographie importante, avec des écarts de niveaux s'établissant jusqu'à 15 mètres d'amplitude pour la plus importante. Néanmoins, la localisation du projet en lui-même se localise sur un petit plateau situé au Nord du secteur.

La topographie du site et ses abords se présente sous forme d'une topographie en terrasse, composé de 3 niveaux distincts.

Topographie schématique du site



Espace de friche naturelle

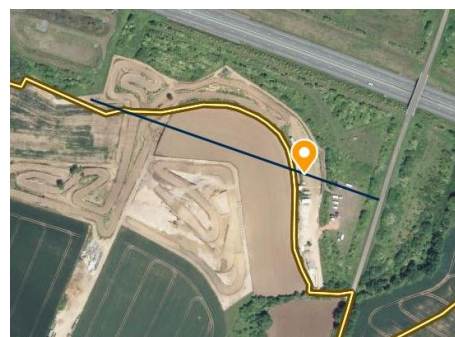
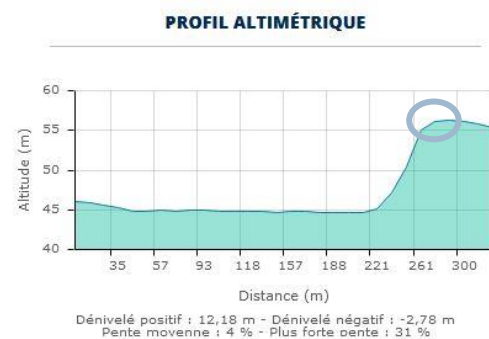
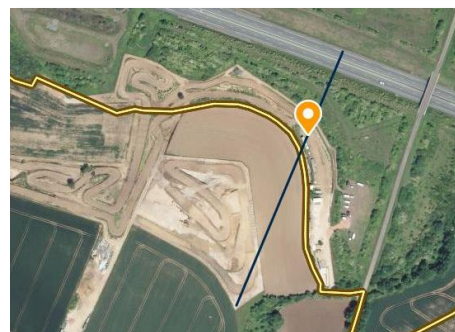
← Environ 4 mètres

Secteur du projet

Environ 4 mètres

→ Espace cultivé

La topographie, bien que prononcée, ne constitue pas une contrainte forte pour la réalisation de ces deux constructions.





Nature des sols

L'analyse géologique des sols permet d'appréhender la nature des sols du site qui se compose très majoritairement de calcaires graveleux à filaments, formés à partir de l'agglomération de grains calcaires perceptibles à l'œil nu. Ces sols sont perméables à l'eau et ne nécessitent pas de système de drainage.



Risques naturels

Le secteur de projet n'est concerné par qu'un seul risque naturel, celui d'un risque élevé d'inondation par remontées de nappes phréatiques. Néanmoins, au regard de la topographie du site et de la localisation du secteur de projet en plateau, il semble très peu probable que le risque identifié soit avéré.



Aucun autre risque ne concerne ce périmètre.

2.6. Environnement naturel

Le secteur de projet est délimité par plusieurs parcelles disposant d'une végétation dense et importante. Néanmoins, aucun espace boisé structurant ne se trouve à forte proximité du site. Aucun réseau hydrographique n'est également recensé aux abords du secteur.

Ce site est, en effet, entouré de prairies et de parcelles naturelles en friche, ne démontrant aucune valeur patrimoniale particulière.

- La parcelle qui délimite le Nord-Est du site est constituée d'une végétation dense, composée ponctuellement d'arbres et d'arbustes, qui se localise néanmoins sur un contre-haut de plusieurs mètres par rapport au secteur de projet.

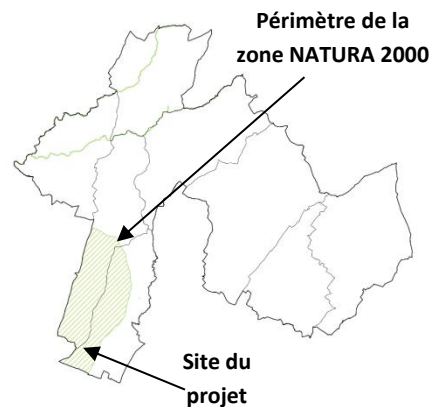


- Au Sud-Ouest du site, le secteur est délimité par une parcelle cultivée et exploitée, qui se localise en contre-bas du secteur de projet.





En revanche, le site s'inscrit au cœur d'une zone NATURA 2000, la Plaine de Niort Nord-Ouest, et d'une ZNIEFF de type II s'établissant toute la partie Sud de la commune de Surin. Il s'agit d'un secteur protégé au titre de sa richesse avifaunistique, sous forme de Zone de Protection Spéciale (ZPS) visant à préserver des espèces d'oiseaux importantes.





3. Capacité de la zone à être urbanisée

3.1. 3.1. Capacité de la zone

Le règlement associé au STECAL AL₈, lié à ce secteur de projet permet ainsi :

- « Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires à l'accueil du public du motocross (bureau d'accueil, sanitaires, vestiaires, buvette...), sous réserve que la somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 300 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi ».
- « Les espaces de stockage et de stationnement semi-perméables nécessaires au fonctionnement de l'activité de motocross, sous réserve d'une bonne intégration paysagère ».

Il encadre également la hauteur et l'implantation des constructions :

- « La hauteur maximum des constructions autorisées ne devra pas excéder 6 mètres ».
- « Leur localisation et leur implantation recherchera le regroupement des constructions et ne devra pas porter atteinte à l'intégrité du site, à la fonctionnalité et à la préservation des milieux naturels et des paysages ».

Les capacités de construction du règlement correspondent donc de manière très précise aux éléments du projet sur ce secteur.

3.2. 3.2. Les réseaux urbains

Réseau d'eau potable

Le site n'est actuellement pas raccordé au réseau d'eau potable existant sur la commune. En effet, ce projet nécessitera un raccordement du site au linéaire le plus proche, situé à 245 mètres de la limite du secteur de projet.





Réseau d'assainissement

Le site sera géré en assainissement individuel puisqu'il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif ni sur la commune de Surin, ni sur celle de Faye-sur-Ardin.

Réseau d'eau pluviale

La commune ne dispose d'aucun réseau de récupération des eaux pluviales. Le site n'est donc pas concerné par ce type de réseau.

Électricité

Le site n'est pas raccordé au réseau électrique. En effet, le réseau le plus proche se situe à 1 km plus au Nord au sein du hameau du Javelot à Surin. Néanmoins, pour le fonctionnement des constructions, un groupe électrogène sera spécifiquement installé.

Communication

Le site n'est pas raccordé au réseau électrique. En effet, le réseau le plus proche se situe également à 1 km plus au Nord au sein du hameau du Javelot à Surin.

3.3. Le paysage

En l'état actuel, la réalisation de deux constructions au sein du site n'aurait aucun impact fort sur l'environnement du secteur et ses abords, et ce pour plusieurs raisons :

- D'une part, le site fait déjà l'objet d'installations temporaires de type containers de stockage et bureaux temporaires, qui ont déjà un impact visuel existant. Le remplacement de ces structures

temporaires par de réelles constructions confortera même l'insertion paysagère de ces usages en atténuant le caractère provisoire souvent peu qualitatif de ce type d'installation.

- D'autre part, les percées visuelles existantes depuis les abords du site sur ce dernier sont quasiment inexistantes. En effet, il est impossible de percevoir l'emprise du site depuis les espaces proches du site :



Depuis l'autoroute A83, le site est masqué par le plateau végétalisé situé en contre-haut et en limite Nord du secteur



Depuis la voie communale située au Sud du site, nous ne percevons ni la topographie très marquée en contre-bas, ni le secteur de projet



Depuis la voie communale située à l'Est du site, le secteur de projet est caché par une végétation dense de type friche naturelle





Pour ces raisons, l'impact visuel de ces deux nouvelles constructions sera limité, d'autant que le règlement prévoit une hauteur maximum de 6 mètres afin de mieux insérer ces bâtiments dans leur environnement.

3.4. Les servitudes d'utilité publique

Proximité de l'autoroute A83

Au plus proche du périmètre, le site est localisé à 26 mètres de l'emprise de l'autoroute A83. Les nuisances sonores et les pollutions issues du trafic sont donc impactantes sur le secteur de projet.



L'autoroute constitue notamment un axe de Transport de Matières Dangereuses (TMD) représentant un risque important pour le site en cas d'accident routier.

Néanmoins, les manifestations issues de l'activité de motocross sont ponctuelles. Les usagers ne sont donc pas exposés de manière permanente à ses nuisances, réduisant de fait les impacts pour la santé des visiteurs.

Ligne à très haute tension (voir annexe)

Le site de projet est concerné par le passage d'une ligne aérienne à très haute tension, produisant d'importantes nuisances sonores et magnétiques.

Toutefois, comme pré-cités, les manifestations issues de l'activité de motocross sont ponctuelles. Les usagers ne sont donc pas exposés de manière permanente à ses nuisances, réduisant de fait les impacts pour la santé des visiteurs.



Le site n'est concerné par aucune autre nuisance particulière.



4. Projet de construction

4.1. Contexte et objectif

L'aménagement du site par l'association de motocross de la Vallée du Bateau a débuté à la fin de l'année 2014, ce qui a permis une homologation du circuit existant en juin 2016. Aujourd'hui, l'association, qui utilise le site pour des manifestations sportives ponctuelles, souhaite conforter son activité afin d'organiser des épreuves sportives de Ligue et d'Ufolep dont la première est prévue pour le mois d'octobre 2019.

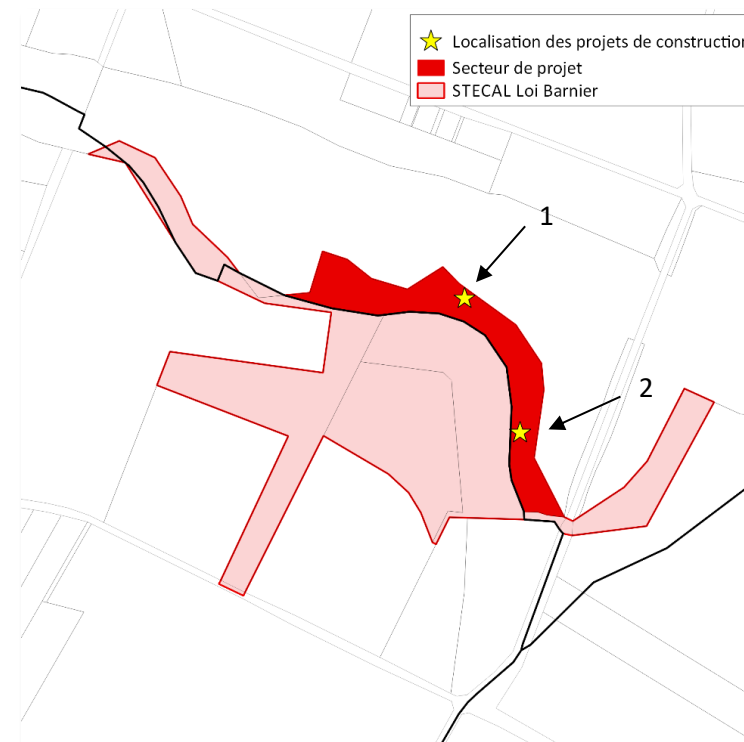
Pour permettre l'accueil de ces manifestations importantes, de manière plus organisée et plus sécurisée, le porteur de projet souhaite construire deux bâtiments sur le site déjà occupé, faisant, à l'heure actuelle, l'objet de fonctions de dépôts et de stockage.

La réalisation de ces constructions est donc primordiale pour assurer le bon fonctionnement de cet équipement sportif, en assurant un accueil adapté, mais également pour conforter l'attractivité touristique du territoire.

4.2. Composition du projet

Ainsi le projet se compose de deux constructions :

1. Une structure métallique en bardage tôle de 200 m² au Nord de la parcelle Z2
2. Un bungalow de 100 m² au Sud de la parcelle Z2



Par ailleurs, le porteur de projet souhaite réaliser des espaces de stationnement enherbés ou calcaires, adaptés et organisés pour renforcer l'accueil du public, mais également préciser des espaces de stockage pour conforter la sécurisation du site.



4.3. Urbanisme et paysage

Pour limiter les impacts du projet sur son environnement, le règlement prévoit certaines conditions :

- Une emprise maximum de 300 m² pour l'ensemble des deux constructions ;
- Une hauteur maximum de 6 mètres pour les deux constructions ;
- Un principe de regroupement des constructions pour ne pas porter atteinte à l'intégrité du site et pour préserver les paysages.

Aussi, l'environnement du site présentant une qualité paysagère relative, la composition in situ et l'intégration paysagère de ces constructions se vaudra dès lors assez libre.

4.4. Prise en compte du confort et de la sécurité des usagers

Pour favoriser l'accueil du public lors des manifestations sportives, le porteur de projet souhaite réaliser de véritables espaces de stationnement perméables ou semi-perméables dédiés au renforcement de la sécurité routière sur le site.

Aussi, dans un objectif d'amélioration du confort des visiteurs, une zone aménagée sera réalisée comprenant la mise en place de tables de pique-nique et de bancs laissés à disposition du public.

Enfin, la délimitation d'espaces de stockage spécifiques permettra de renforcer la sécurisation des déplacements piétons au sein du site. En effet, à l'heure actuelle, le stockage de matériel de l'activité de motocross est réalisé sur l'emprise même du projet, c'est-à-dire l'espace d'accueil des

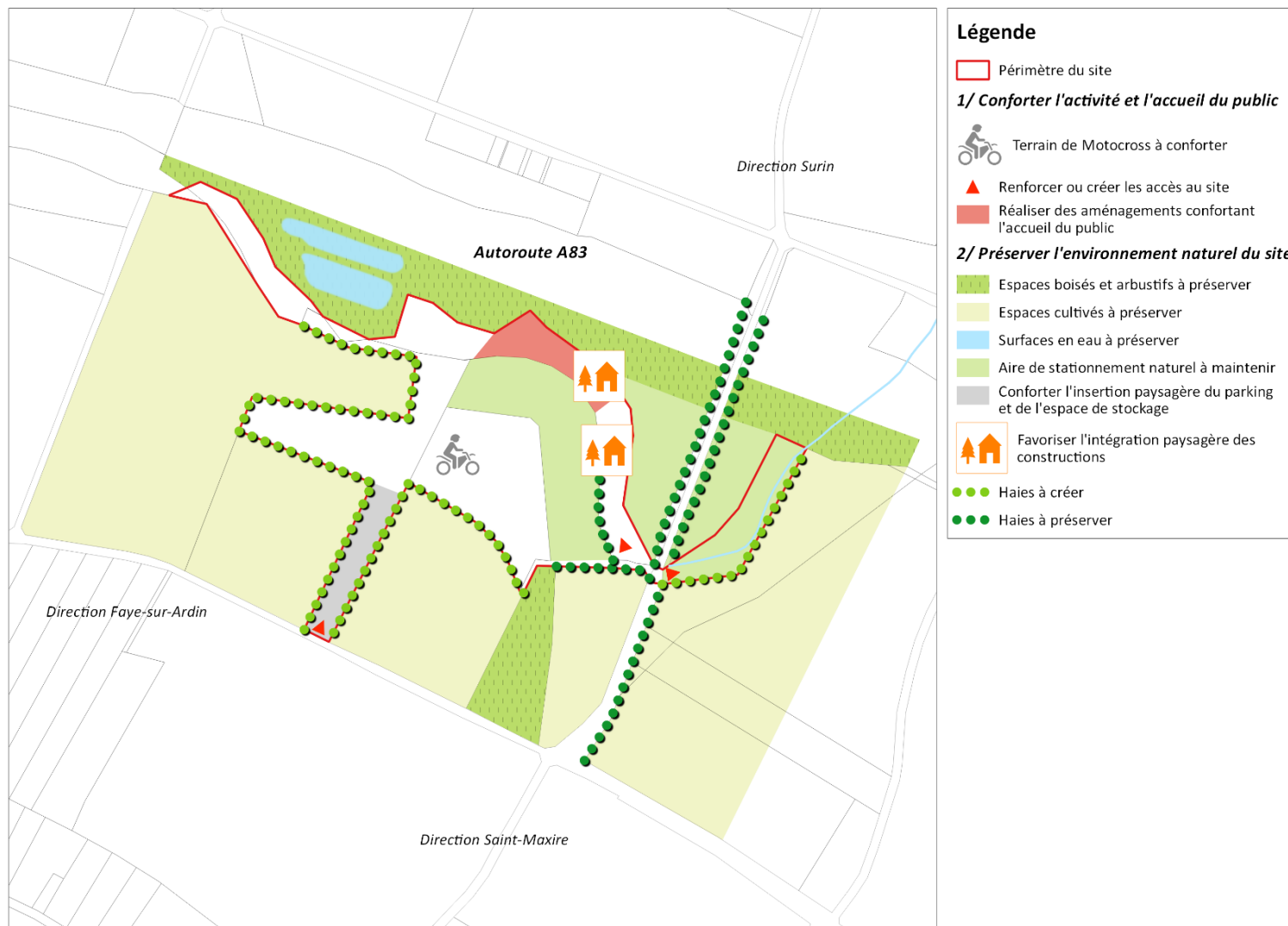
visiteurs. Cette délimitation précise permettra ainsi d'éloigner les espaces de stockage des espaces utilisés par les visiteurs du site.

4.5. Réduction des nuisances

La prise en compte des nuisances sonores est une contrainte relative du projet. Les mesures prises dans la perspective d'en réduire les effets sont :

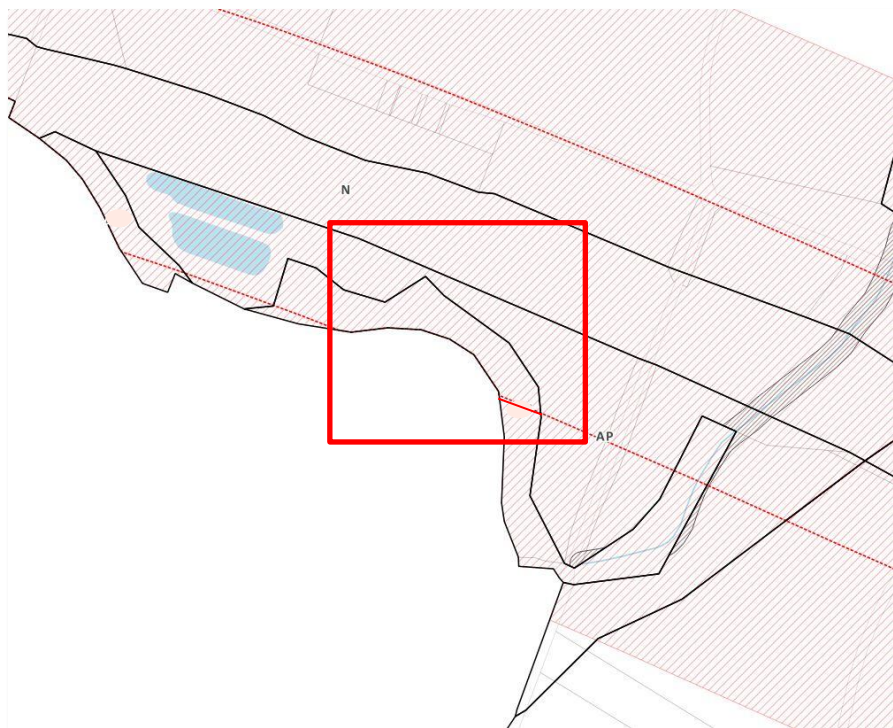
- Une augmentation du trafic ponctuelle et maîtrisée avec la mise en place de véritables espaces de stationnement pour limiter la gêne occasionnée au sein et à proximité de l'espace d'accueil des visiteurs ;
- La mise en place de zones spécifiques de stockage de matériel, pour conforter la sécurité piétonne au sein et à proximité de l'espace d'accueil des visiteurs ;
- Un principe réglementaire de préservation des milieux naturels qui entourent le site, confortant l'atténuation des nuisances sonores issues de l'autoroute A83 ;
- Une urbanisation raisonnable, remplaçant les constructions temporaires existantes, donc ne renforçant pas l'effet d'îlots de chaleur et les sources de pollution ;
- L'absence de nouvelles constructions sources de nuisances ;
- Des mesures incitatives de végétalisation des abords du site, en cas d'absence de barrières naturelles.

5. Synthèse : Cartographie indiquant les principes d'aménagement et de fonctionnement retenus

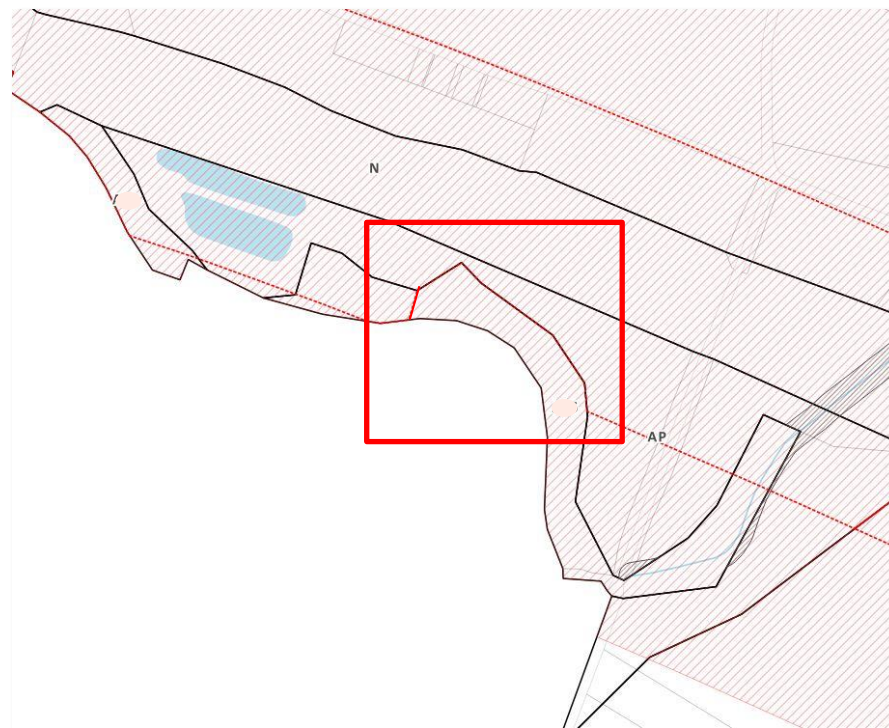


6. Effets sur le PLU

Sur la base de ce dossier Loi Barnier, la marge de recul est ramenée à 44 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A83 pour la zone AL₈.



Extrait du PLUi avant la modification



Extrait du PLUi après la modification

