



Communauté d'Agglomération du Niortais

Madame la Présidente de la
commission d'enquête
140 rue des Equarts
CS 28770
79 027 NIORT

Valence, le 2 octobre 2023

Envoi par télétransmission

Dossier n° DPU220056 Indivision COUTUREAU c/ Commune de Saint Martin de Bernegoue

Objet : Observations – Adoption du PLUi-D

Madame la Présidente de la commission d'enquête,

Mes Clientes, **Madame Dominique LEBEAU** (représentant unique), demeurant 718 chemin du Paty à PIOLENC (84 420), **Madame Nathalie COUTUREAU**, demeurant 14 bis avenue Maurice Faure à VALENCE (26 000), **Madame Marylise COUTUREAU**, demeurant 6 rue du Bocage à MIRE (49 330), **Madame Aurélie DENAIN**, demeurant au 7 impasse de la Malrue à CHAPELLE D'ALIGNÉ (72 300), **Madame Julie DENAIN**, demeurant au 7 impasse de la Malrue à CHAPELLE D'ALIGNÉ (72 300) (**ci-après l'Indivision COUTUREAU**), sont propriétaires de la parcelle cadastrée Section AB numéro 156 sise rue de la Monge à SAINT MARTIN DE BERNEGOUE.

SELARL au capital de 50 000 euros - RCS Romans 808 292 999
21, côte des Chapeliers 26000 VALENCE (FRANCE)
Tél. : 00 33 (0)4 75 82 90 99
www.retex-avocats.com



Le règlement graphique du projet de plan local d'urbanisme intercommunal arrêté par délibération le 27 mars 2023 classe cette parcelle en zone naturelle.

Ce projet de zonage appelle les observations suivantes de la part de l'Indivision COUTUREAU.

1. Le rapport de présentation du SCoT approuvé le 10 février 2020 rappelle que la croissance démographique de Niort Agglo fait l'objet d'« *une progression démographique de + 0,5% par an. Cette croissance est supérieure à celles de la France métropolitaine (+0,4%) et du département des Deux-Sèvres (+0,2%) (...) A travers la mise en œuvre de son projet de territoire, Niort Agglo entend accompagner l'attractivité démographique du territoire : le SCoT a fixé à 20 ans, un objectif de croissance de population de + 0,6% par an. (...)* ».

Prenant acte de ces possibilités et de ce constat, la communauté d'agglomération s'est fixée pour objectif de « ***produire, d'ici 20 ans, environ 13 000 nouveaux logements sur le territoire de Niort Agglo.*** »

Le rapport de présentation du SCoT précise encore que « *La production de ces logements devra se faire largement en enveloppe urbaine principale (comblement de dents creuses, friches, réhabilitation, réduction de la vacance) - et pour au minimum 36% de la production. En complément, il est nécessaire de prévoir des extensions urbaines. Les 64% de logements restant à produire nécessiteront, pour partie, des produits en extension d'urbanisation.* »

La prescription 41 du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT prévoit que « *les opérations d'urbanisation seront intégrées dans leur environnement sans créer de*



discontinuités morphologiques et en respectant les éléments naturels (cours d'eau, patrimoine végétal, chemins...) ou urbains dans lesquelles elles s'insèrent. »

L'orientation C du PADD du SCoT est de favoriser le développement démographique dans les centres afin d' « *Inciter à la production de nouveaux logements à l'intérieur des enveloppes urbaines, villages, hameaux...* ». »

Or, le PADD du PLUi-D doit être soumis aux documents opposables de portée supérieure, tels que le SCoT de Niort Agglo approuvé le 10 février 2020 et le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Niort Agglo adopté le 11 avril 2022.

Selon l'OAP Habitat du PLUi-D, la Commune de Saint-Martin-de-Bernegoue est une commune de proximité, dont l'objectif de densité minimale (en logements/ha) est de 12 et dont il est prévu une extension de son bourg, classé en zone 1AUH « *en prenant en compte la proximité de l'activité agricole à l'Ouest* ».

Or, aucune extension de l'enveloppe bâtie en continuité du bourg du lieu-dit « l'Oignon » n'est prévue dans le projet de zonage, ce qui constitue nécessairement une incohérence entre les deux documents (SCoT, PADD et règlement graphique).

Dans ces conditions, la Communauté de Communes de Niort Agglo ne sera pas en mesure d'atteindre les objectifs fixés par le SCOT et le PLH, ce qui conduit à considérer qu'en l'état, le projet de PLUi-D n'est pas compatible avec ces deux documents de portée supérieure.



2. Par ailleurs, les dispositions de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme précisent que « *le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.* »

Il ressort notamment de l'analyse du rapport de présentation que le choix opéré au sein du règlement graphique de ne pas étendre l'enveloppe urbaine à proximité du lieudit « l'Oignon » en privilégiant au contraire une éventuelle densification de la zone **n'est absolument pas expliqué.**

3. Le zonage retenu pour la parcelle cadastrée Section AB numéro 156 appelle plusieurs observations.

Il ressort d'une analyse géographique des lieux que la parcelle cadastrée AB n°0156 se trouve dans la continuité du bâti. Notamment, de très nombreuses habitations se situent directement au sud-est de la parcelle concernée :



La parcelle AB 156 se situe à 83 mètres des habitations situées au Nord (parcelles 147). Elle est par ailleurs immédiatement contiguë sans discontinuité des parcelles bâties à l'Est (parcelles 142, 143 et 144) et séparée par la voirie de la parcelle bâtie AB numéro 60.

Des maisons d'habitations sont immédiatement voisines de la parcelle.



Elle se situe par ailleurs au niveau du panneau d'entrée du lieudit Le Monge dans une zone limitée à 30 km/h :

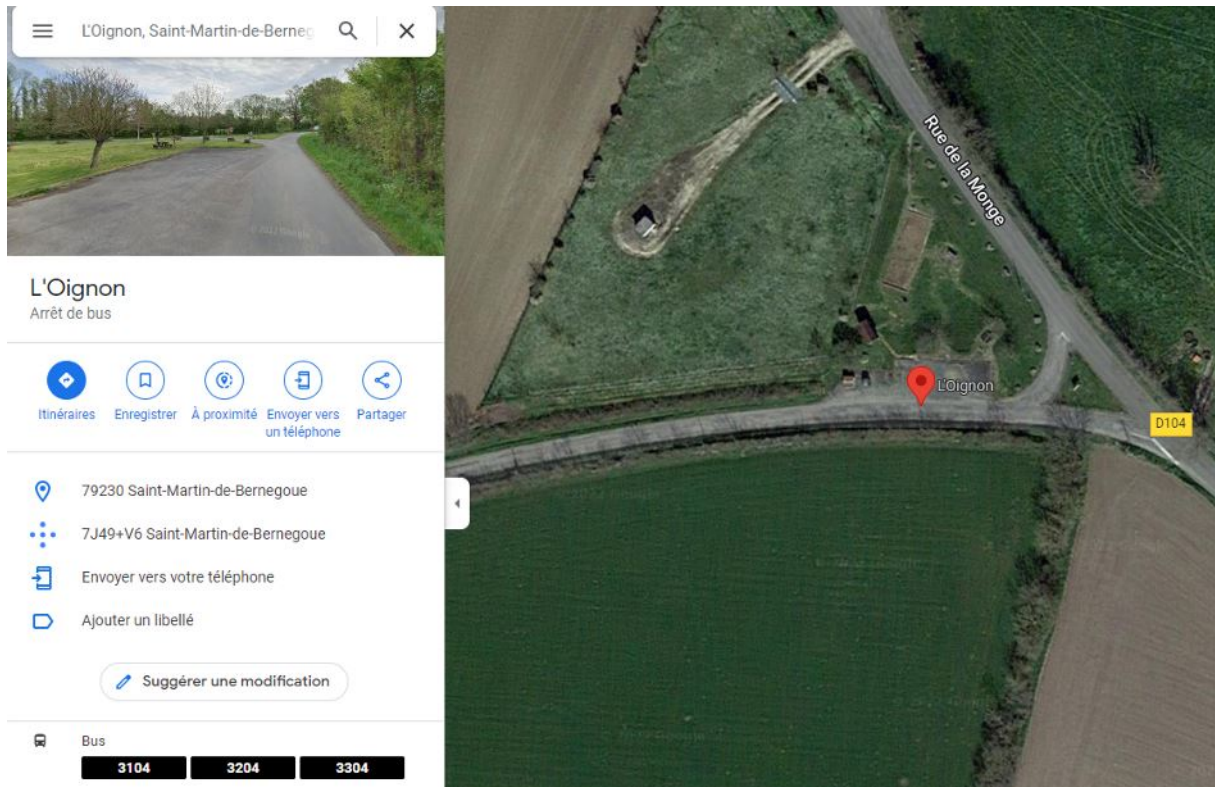


Elle s'insère parfaitement dans l'urbanisation existante le long de la rue de la Monge :



Elle est parfaitement desservie par la voirie. Elle à la particularité d'être limitée à 50 km/h au niveau de la parcelle et de bénéficier d'aménagement de sécurité de type « ralentisseur » dont la signalisation est implantée au droit du futur accès à ce projet. »

Elle se situe à proximité immédiate de l'arrêt de bus :



Elle est également parfaitement desservie par le réseau d'eau potable (**Pièce jointe n°7**).

Enfin, s'agissant du réseau électrique, il ressort du plan produit par Gérédis que ce dernier se situe à proximité immédiate du projet et ne nécessite donc qu'un renforcement :



Cette zone est située à proximité immédiate du lieu-dit « l'Oignon » et dans son prolongement immédiat.

Elle ne fait l'objet d'aucune protection juridique et/ou environnementale et/ou en termes de risques et/ou de nuisances.

SELARL au capital de 50 000 euros - RCS Romans 808 292 999
 21, côte des Chapeliers 26000 VALENCE (FRANCE)
 Tél. : 00 33 (0)4 75 82 90 99 - Fax : 00 33 (0)4 75 43 32 68
www.retex-avocats.com

Il en ressort que la classification en zone naturelle de la parcelle cadastrée Section AB numéro 156 est entachée d'erreur d'appréciation.

4. En conséquence, il vous est demandé d'émettre **un avis favorable** au reclassement de la parcelle cadastrée Section AM numéro 156 en zone Ub ou Uc du futur PLUi-D.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations.

Maître Jimmy MATRAS
Avocat spécialisé en Droit Public
Associé-Gérant



jimmy.matras@retex-avocats.com