INTRODUCTION — PRÉSERVER LA VALLÉE DU SAINT-MARTIN ET SON IDENTITÉ RURALE

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de PLUi de la Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas, nous souhaitons attirer l'attention de la commission d'enquête sur les conséquences du classement en zone UC de plusieurs secteurs de la Vallée du Saint-Martin, sur la commune de Lusignan-Petit.

Notre démarche vise à préserver durablement le caractère rural, paysager et environnemental de cette vallée, ainsi que la sécurité et les conditions de vie de ses habitants, tout en permettant l'évolution encadrée des habitations existantes.

Elle repose sur l'analyse des documents d'urbanisme et sur des situations concrètes déjà observées dans le secteur.

Une évolution du zonage qui appelle une justification précise

La comparaison entre le PLUi antérieur, modifié en juillet 2023, et le projet soumis à l'enquête publique en 2026 fait apparaître, dans le secteur de **Sous Rouquette**, le reclassement de terrains auparavant situés en zone agricole A en zone urbaine UC, notamment aux abords des parcelles cadastrales **386, 735 et 382**. Ces terrains se situent sur un versant collinaire en pente, en amont de constructions existantes. Cette configuration appelle une attention particulière aux conséquences potentielles de nouvelles constructions sur les habitations situées en aval, notamment en matière de ruissellement et de stabilité des sols.

Cette évolution ouvre de nouvelles possibilités de construction résidentielle sur des espaces dont la vocation agricole était jusqu'alors reconnue.

Elle apparaît d'autant plus singulière que **le reste de la Vallée du Saint-Martin** ainsi que globalement l'ensemble de la commune **demeure majoritairement classé en zone agricole A ou en secteur UNC**, malgré des caractéristiques rurales et des contraintes territoriales comparables.

Le choix du zonage appelle aussi une explication au regard du PADD : Lusignan-Petit y figure parmi les communes terroirs, dont l'identité repose sur l'agriculture et le tourisme. Comment le classement UC de terrains éloignés du bourg, dont certains paraissent auparavant classés A, participe-t-il à la consolidation des bourgs, à la limitation du mitage et à la sobriété foncière ?

Dans l’intérêt collectif, nous souhaitons, à travers ce mémoire, soulever plusieurs points qui méritent d’être éclaircis. Certaines problématiques déjà présentes pourraient s’accentuer avec de nouvelles constructions, notamment en matière de risques géologiques (déjà existant et reconnus), de voirie, de capacité des infrastructures et de respect des orientations du projet d’aménagement et de développement durables (PADD).

Notre contribution distingue les observations personnelles, les signalements de riverains, les documents officiels et les informations rapportées par la presse. Les constats locaux justifient des demandes d’étude ; ils ne remplacent pas une expertise hydraulique, géotechnique ou technique. Les références cadastrales désignent les terrains cités, sans présumer que toutes leurs surfaces ont le même zonage.

Nous sollicitons une réponse motivée aux observations et demandes de chaque partie. Notre demande centrale porte sur toutes les parcelles bâties et non bâties des secteurs proposés en UC dans la vallée : leur reclassement en UNC, avec maintien des classements A et N existants.

PRESENTATION DE LA VALLEE DU ST MARTIN :

Une vallée rurale dont les espaces ouverts constituent une richesse

La route de la Vallée du Saint-Martin s'étend sur près de trois kilomètres et compte environ quarante à cinquante habitations ou bâtiments répartis de manière discontinue.

Elle se caractérise par une alternance de maisons individuelles, de prairies, de terrains agricoles, de jardins et de coteaux boisés.

Cette organisation constitue un habitat rural diffus, dont les espaces non bâtis participent pleinement à l'équilibre paysager et environnemental.

Les espaces non bâtis structurent le paysage et ne sont pas de simples réserves à construire.

La densification progressive de ces terrains collinaires en pente, notamment par divisions parcellaires ou comblement des espaces entre habitations, modifierait durablement l'identité de la vallée.

La présence de propriétaires de chevaux, d’une écurie professionnelle et d’usages équestres participe à cette identité rurale. La préservation du cadre paysager et des espaces agricoles contribue également à l’attractivité touristique du territoire. Les piétons, familles avec poussettes,

cyclistes et cavaliers partagent la voie avec les automobilistes et les véhicules agricoles.

La Vallée du Saint-Martin présente un caractère rural et paysager à préserver, mais aussi des risques naturels déjà constatés et des contraintes de desserte et d'équipements. La présence de constructions existantes ne suffit pas à justifier une urbanisation supplémentaire des espaces qui les séparent. En cohérence avec les objectifs de préservation du PADD, nous demandons le reclassement intégral des zones UC de la vallée en zones UNC, sur les parcelles bâties comme non bâties, sans modification des zones agricoles A et naturelles N.

Les éléments développés ci-après — risques naturels déjà constatés, contraintes de desserte et d'équipements, caractère rural et objectifs de préservation — justifient notre demande de reclassement intégral des zones UC de la Vallée du Saint-Martin en zones UNC, sur les parcelles bâties comme non bâties, sans modification des zones A et N existantes.

Nous demandons également que soient explicités les motifs et les critères ayant conduit au classement de ces terrains en zone UC, notamment ceux auparavant classés en zone agricole, ainsi que la cohérence de ces choix avec les orientations du PADD.

PLAN DE ZONAGE ACTUEL 2023

L'ancien classement des terrains, notamment les zones agricoles A



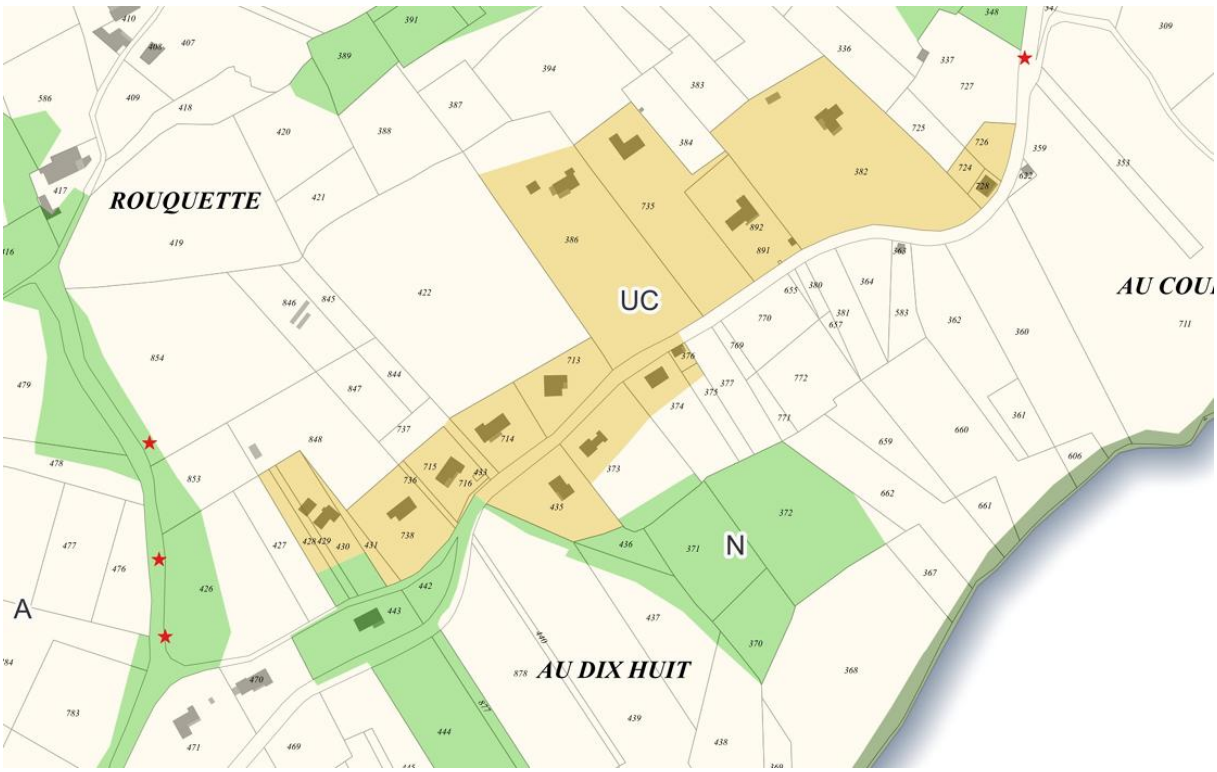
Légende

- Ua
- Ub
- Ue
- 1AU
- 1AUe
- A
- Ace
- Ah
- Ap
- N
- Ne
- Nh
- Np
- Nx
- Limite communale
- Limite parcellaire
- Subdivision fiscale
- Bâti dur
- Bâti léger
- Cours d'eau, étang, lac
- Cimetière
- Piscine
- Construction récente ou en cours
- Construction autorisée à changer de destination au titre de l'article L151-11-2° - vocation d'habitat et d'hébergement hôtelier et touristique
- Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-19
- Protection linéaire au titre de l'article L. 151-19
- Emplacement réservé
- Espace Boisé Classé
- Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19

ACTUELLEMENT CLASSE EN A

DEMANDE DE PASSAGE EN UC A JUSTIFIER CAR INCOHERENT

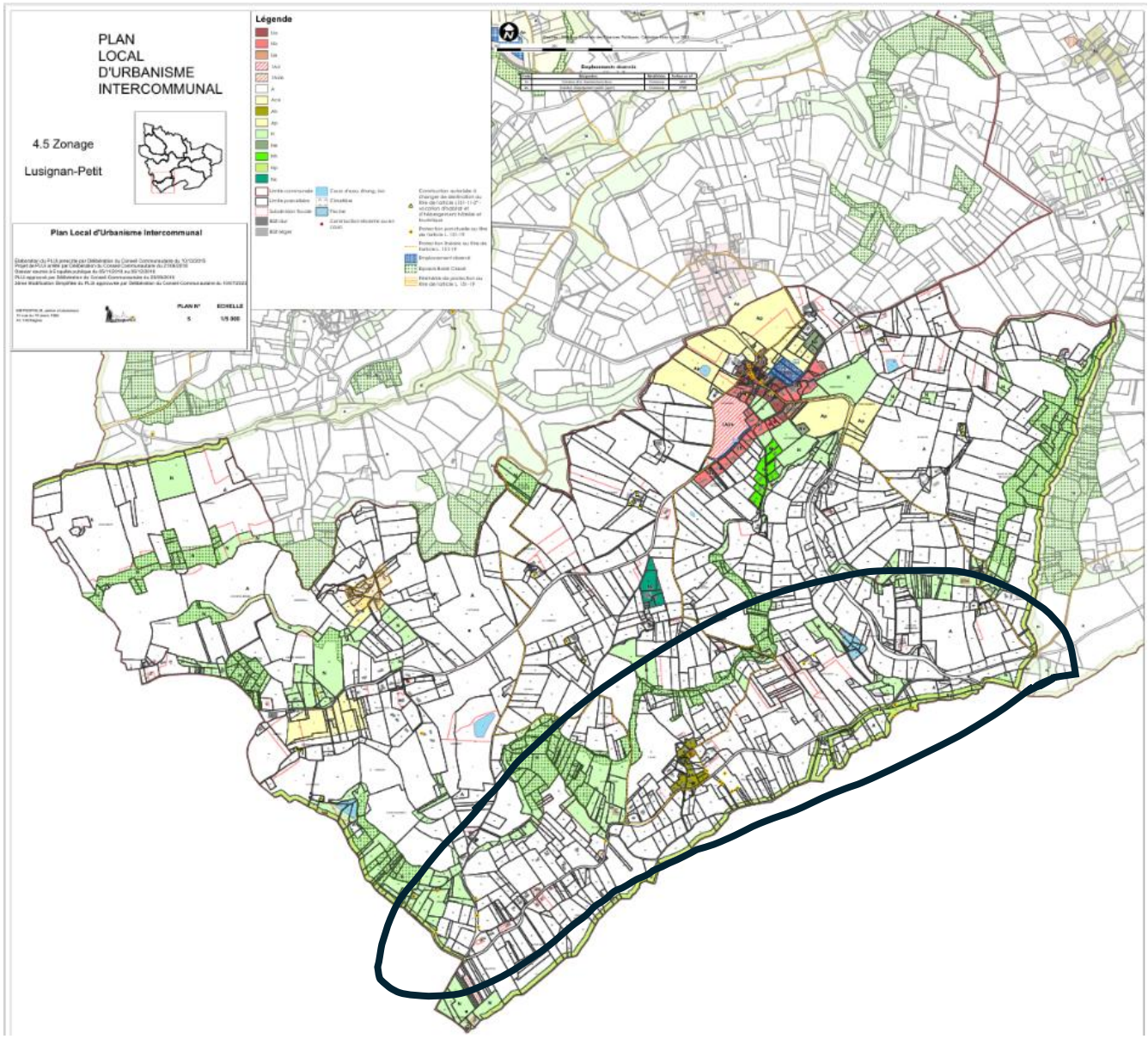
PROJET PLAN DE ZONAGE 2026 INCOHERENT AVEC LE PADD



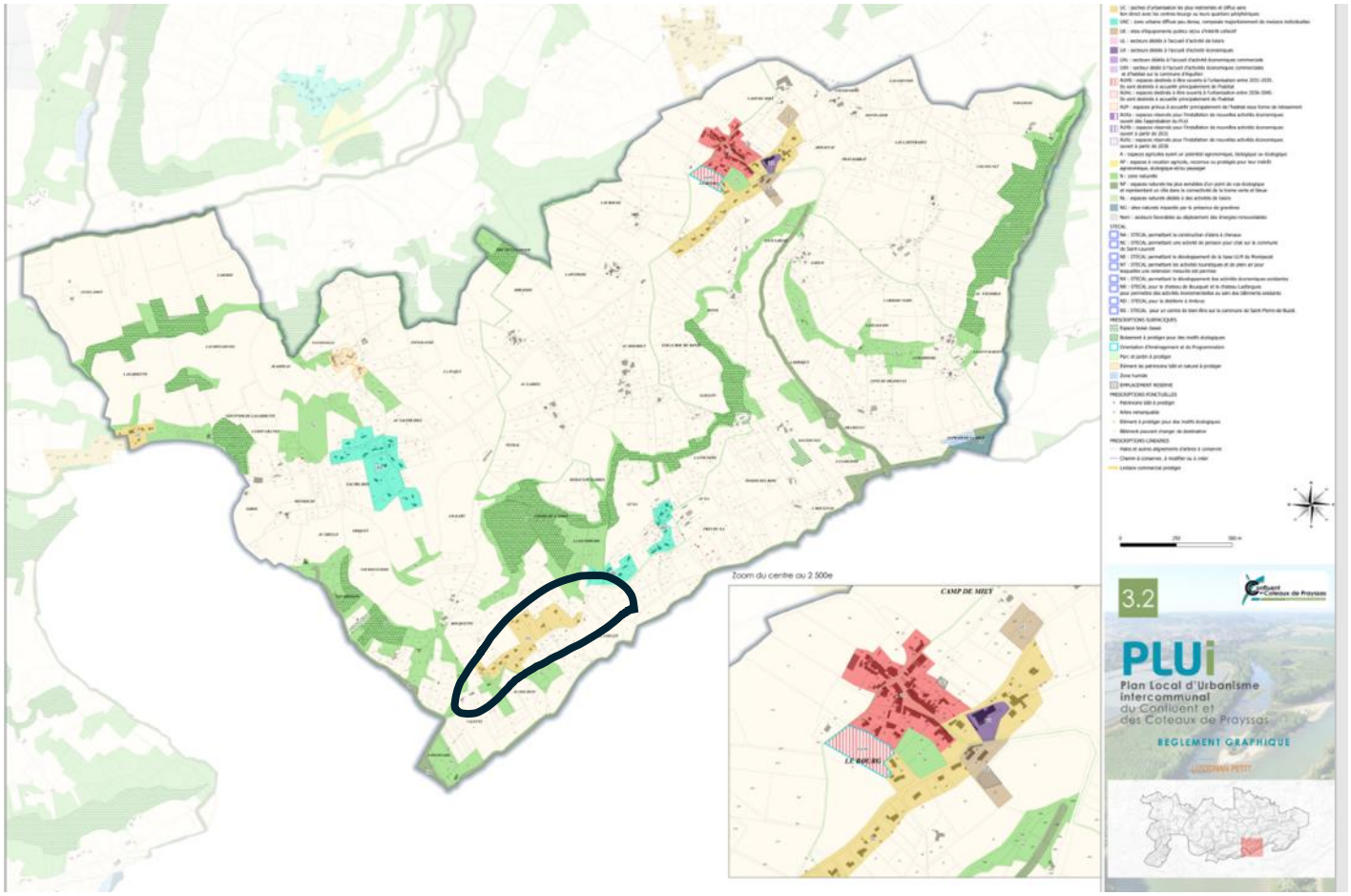
ZONAGE

- UA : centres-bourgs historiques les plus denses
- UBa : village peu dense
- UBb : secteurs d'habitat individuel, majoritairement de type pavillonaire avec une certaine densité
- UC : poches d'urbanisation les plus restreintes et diffus sans lien direct avec les centres-bourgs ou leurs quartiers périphériques
- UNC : zone urbaine diffuse peu dense, composée majoritairement de maisons individuelles
- UE : sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif
- UL : secteurs dédiés à l'accueil d'activité de loisirs
- UX : secteurs dédiés à l'accueil d'activité économiques
- UXc : secteurs dédiés à l'accueil d'activité économiques commerciale
- UXh : secteur dédié à l'accueil d'activités économiques commerciales et d'habitat sur la commune d'Aiguillon
- AUHb : espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation entre 2031-2035.

PLU ACTUEL TOUTE LA VALLEE DU ST MARTIN CLASSE EN A



PROJET PLU AVEC NOUVELLEMENT ZONE UC



Seul la zone « sous Rouquette » et autour est concernée par ce changement sur quasi toute la commune.
Source : Projet de PLUi 2026 – Plan de zonage de Lusignan-Petit.

PARTIE 1 — ÉVOLUTION DU ZONAGE, COHÉRENCE DE L'URBANISATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

1.1. Une vallée caractérisée par un habitat rural diffus

Comme déjà évoqué plus haut, la Vallée du Saint-Martin, à Lusignan-Petit, présente un caractère rural marqué, avec une quarantaine d'habitations dispersées parmi les prairies, terres agricoles et coteaux boisés.

Cette configuration se distingue de celle du centre-bourg, caractérisé par un regroupement plus important des habitations et une proximité avec les équipements et les services.

La vallée présente ainsi les caractéristiques d'un habitat rural diffus, dont les espaces ouverts constituent une composante essentielle.

La présence de constructions existantes ne saurait, à elle seule, justifier une densification résidentielle de l'ensemble des espaces qui les entourent.

Le choix du zonage doit être apprécié au regard de l'organisation réelle de la vallée, de son caractère rural, de ses contraintes naturelles, de ses équipements et de la capacité du territoire à accueillir de nouvelles constructions.

Ces éléments appellent une analyse territoriale globale, dépassant la seule présence de maisons individuelles.

Des préoccupations anciennes concernant la préservation de la ruralité

La préservation du caractère rural de la Vallée du Saint-Martin et la maîtrise des constructions nouvelles constituent des préoccupations anciennes.

Dès 2012, des débats relatifs à l'urbanisation de secteurs ruraux et aux risques naturels étaient évoqués dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Hilaire-de-Lusignan. En 2014, la constructibilité de terrains situés à Garitor faisait également l'objet de discussions municipales.

En 2016, l'Association pour la défense de la vallée du Saint-Martin exprimait publiquement ses inquiétudes concernant le développement des constructions, les contraintes naturelles des terrains, les difficultés de circulation et la préservation des paysages.

En 2026, Un projet agrivoltaïque concernant les communes de Saint-Hilaire-de-Lusignan et de Lusignan-Petit aurait reçu un avis défavorable du conseil municipal de Saint-Hilaire-de-Lusignan. Selon les renseignements recueillis

oralement auprès de la mairie, ce projet se situerait à proximité de notre lieu d'habitation, sans que les parcelles concernées aient pu être identifiées. Nous souhaitons obtenir des précisions sur son implantation et sur les motifs de cet avis, afin d'éclairer les enjeux de préservation paysagère de la vallée du Saint-Martin et de ses coteaux. (Un périmètre annoncé de **28,7 hectares répartis en trois îlots**, dont environ 17 hectares clôturés. Une délibération référencée **20262107-33**, intitulée « Avis sur le projet de développement d'une installation photovoltaïque ENERPARC)

Dans ce contexte, le passage de terrains auparavant classés agricoles A vers une zone urbaine UC appelle une explication particulière.

Nous demandons que la collectivité précise comment ces préoccupations antérieures ont été prises en considération dans l'élaboration du nouveau zonage et quels éléments justifient aujourd'hui une évolution vers une constructibilité résidentielle accrue.

La Dépêche du Midi, 7 septembre 2012 — « Saint-Hilaire-de-Lusignan. La révision du PLU fait des vagues ».
La Dépêche du Midi, 6 mai 2014 — « Commissions, PLU et indemnités des élus à l'ordre du jour ».
La Dépêche du Midi, 22 mars 2016 — « Le réveil de la vallée du Saint-Martin ».
La Dépêche du Midi, 26 septembre 2026 — Projet agrivoltaïque à Saint-Hilaire-de-Lusignan et Lusignan-Petit.

1.2. Une évolution des classements entre le PLUi antérieur et le projet de 2026 au regard du PADD

La comparaison du plan de zonage antérieur, modifié en juillet 2023, avec le projet de PLUi soumis à l'enquête publique en 2026 fait apparaître des modifications de classement dans la Vallée du Saint-Martin.

Le document antérieur comportait notamment des zones agricoles A et des secteurs Ah, dont les règles particulières relevaient du règlement alors applicable.

Le projet de 2026 prévoit notamment des secteurs UC et UNC dans les espaces d'habitat diffus.

Dans le secteur de **Sous Rouquette**, des terrains précédemment classés agricoles A semblent intégrés à un périmètre UC, notamment aux abords des parcelles cadastrales **386, 735 et 382**.

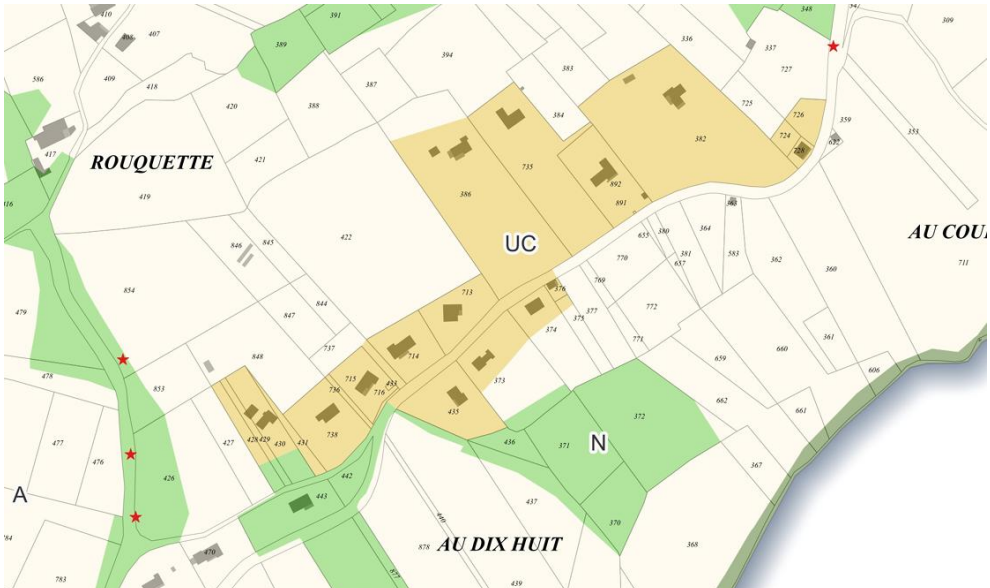
Cette évolution présente une portée importante puisqu'elle pourrait ouvrir de nouvelles possibilités de construction résidentielle sur des terrains précédemment soumis aux règles d'une zone agricole.

Cette modification du zonage est d'autant plus étonnante au regard des orientations du PADD, qui identifie Lusignan-Petit comme une « commune terroir » et privilégie la préservation des terres agricoles, des formes urbaines compactes et la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Sans remettre en cause l'évolution des habitations existantes, l'ouverture de nouvelles possibilités de construction dans la Vallée du Saint-Martin, caractérisée par un habitat dispersé, paraît contraire à ces objectifs. Nous demandons donc une justification précise du passage en zone UC de terrains auparavant classés en zone agricole A et de sa cohérence avec le PADD.

Plan de zonage antérieur de Lusignan-Petit classé en A



plan de zonage 2026 à justifier, incohérent avec le PADD



Au regard de l'article **R.151-2 du Code de l'urbanisme** (*qui impose que le rapport de présentation du PLUi explique et justifie les choix d'aménagement retenus. Il prévoit notamment la justification des limites des différentes zones et des règles permettant de mettre en œuvre le PADD*.), nous demandons que la communauté de communes identifie précisément les éléments du rapport de présentation justifiant ces changements de classement et les critères ayant conduit à délimiter les nouveaux secteurs UC.

Cette justification doit notamment permettre de comprendre pourquoi certains terrains de la vallée bénéficieraient de nouvelles possibilités de construction alors que d'autres espaces présentant des caractéristiques rurales comparables sont classés A, N ou UNC.

Nous demandons une justification individualisée des évolutions de zonage les plus significatives, particulièrement lorsqu'elles concernent des terrains précédemment classés agricoles et qu'elles permettent désormais la création de nouveaux logements.

1.3. Une distinction réglementaire déterminante entre les secteurs UC et UNC

Le projet de PLUi distingue deux catégories d'urbanisation diffuse :

- Le secteur **UC**, correspondant à des poches d'urbanisation restreintes et diffuses, sans lien direct avec les centres-bourgs ou leurs quartiers périphériques.
- Le secteur **UNC**, défini comme une zone urbaine diffuse peu dense, composée majoritairement de maisons individuelles.

Ces deux catégories présentent des caractéristiques proches en matière d'organisation de l'habitat.

Cependant, leurs dispositions réglementaires entraînent des conséquences très différentes.

En secteur **UC**, le règlement autorise la destination « logement », permettant en principe la construction de nouvelles habitations sous réserve des autres dispositions applicables.

En secteur **UNC**, la construction de nouveaux logements est en principe interdite, sauf création par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi.

Le règlement UNC autorise également, sous conditions, l'évolution des habitations existantes, notamment leurs extensions et annexes. Les extensions peuvent atteindre 30 % de surface de plancher supplémentaire ou 60 m^2, selon la règle la plus favorable et dans les conditions prévues par le règlement.

Référence : Projet de PLUi 2026, pièce 3.1 — Règlement écrit, dispositions UC, pages 68 à 71, et UNC, pages 72 à 73.

Le choix entre UC et UNC détermine donc directement les possibilités de densification résidentielle de la vallée.

Or, le secteur UNC correspond précisément à une forme d'habitat diffus peu dense, dont les objectifs réglementaires comprennent la préservation du caractère rural, la cohabitation avec l'activité agricole et le maintien de la biodiversité.

Nous demandons à la communauté de communes d'expliciter les critères objectifs ayant conduit à privilégier le classement UC pour certaines portions de la Vallée du Saint-Martin.

Cette justification doit notamment porter sur la continuité du bâti, la densité existante, la desserte, les équipements, les caractéristiques paysagères et les contraintes naturelles.

En présence de deux classements destinés à des formes d'habitat diffus, le choix de celui qui autorise de nouvelles constructions résidentielles appelle une justification précise, proportionnée aux caractéristiques du secteur concerné.

1.4. Une densification potentielle dont les conséquences doivent être appréciées à l'échelle de la vallée

L’étude de densification figurant dans les documents du projet de PLUi identifie, pour l’ensemble de la commune de Lusignan-Petit :

- Deux logements potentiels en dents creuses.
- Dix logements potentiels par divisions parcellaires.

Ces chiffres concernent l’ensemble de la commune et ne permettent pas d’identifier précisément le potentiel de construction propre à la Vallée du Saint-Martin.

Nous avons sollicité par courriel la mairie afin d’obtenir l’identification des parcelles concernées. Ces précisions ne nous ont pas été communiquées : dans sa réponse, la municipalité a invoqué un « devoir de réserve » pendant l’enquête

publique et nous a orientés vers les canaux officiels de celle-ci. Nous renouvelons donc cette demande auprès de la commission d'enquête, afin de pouvoir apprécier les possibilités de construction recensées dans la vallée.

Ils mettent toutefois en évidence que les divisions parcellaires constituent une possibilité foncière identifiée dans les documents d'étude.

Même lorsque certaines hypothèses de programmation ne retiennent pas ces divisions, cette orientation ne constitue pas, à elle seule, une interdiction réglementaire de construire dans les secteurs UC.

L'analyse des conséquences du zonage doit donc porter sur les possibilités effectivement ouvertes par le règlement.

Dans la Vallée du Saint-Martin, les conséquences potentielles d'une densification doivent être examinées au regard de contraintes déjà constatées.

Des phénomènes de ruissellement déjà observés

La vallée présente une configuration topographique en entonnoir, avec des coteaux et des terrains en pente favorisant la convergence des eaux de pluie vers les propriétés situées en contrebas.

Des épisodes de ruissellement et d'accumulation d'eau ont déjà été signalés sur plusieurs propriétés.

La **parcelle 715** a notamment été concernée par deux épisodes de coulées de boue affectant les aménagements extérieurs, dont la piscine.

Des désordres liés aux écoulements ont également été signalés sur les **parcelles 892, 735 et 374**, notamment des infiltrations ou inondations d'espaces aménagés selon les situations.

Ces événements constituent des constats locaux qui doivent être pris en considération dans l'appréciation des capacités d'urbanisation de la vallée.

L'implantation de nouvelles constructions, la création d'accès, les terrassements et l'imperméabilisation des sols peuvent modifier les écoulements et les conditions d'infiltration des eaux pluviales. Cette question mérite une attention particulière dans ce secteur, où les parcelles classées en zone UC se situent sur des terrains argilo-calcaires en pente, en amont de constructions existantes susceptibles de recevoir les eaux de ruissellement.

Nous demandons que soient précisés les éléments hydrologiques et les études éventuellement mobilisées pour apprécier les conséquences cumulées de nouvelles constructions sur les terrains situés en aval.

Des fissurations constatées sur plusieurs habitations

Des fissurations ou désordres affectant le bâti ont également été signalés sur les **parcelles 713, 892, 714, 435, 738, 374 et 373**.

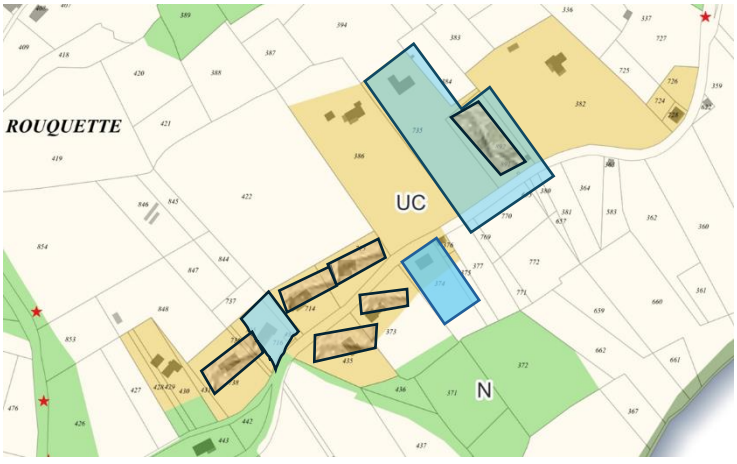
Ces constats doivent être examinés au regard des caractéristiques géologiques du secteur et de son exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Parmi les fissurations relevées sur les parcelles précédemment indiquées, certaines ont fait l'objet de travaux de traitement au cours des dernières années, d'autres sont signalées sur la base de constats visuels, tandis que d'autres font actuellement l'objet de traitements, notamment sur notre habitation. Ces situations ne permettent pas, à elles seules, de déterminer l'origine exacte de chaque désordre, mais justifient une attention particulière dans l'appréciation des contraintes du territoire.

Les caractéristiques du sol, les variations hydriques, les mouvements de terrain et les écoulements doivent être pris en considération dans l'analyse des possibilités de construction.

Nous demandons à la collectivité de préciser comment ces risques et les désordres déjà signalés ont été intégrés à la justification des secteurs UC.

Ces éléments sont développés et documentés dans la partie 2 du présent mémoire.



LEGENDE (à notre connaissance et peut être d'autres maisons concernées, dont nous n'avons pas l'information)

Maisons concernées par des fissures ayant été traitées, en cours de traitement ou fissures visibles non traités, non déclarées

Maisons concernées par des ruissellements ou coulées de boue.

Des contraintes de desserte et de réseaux

La voie communale desservant la vallée présente une largeur réduite sur plusieurs portions, rendant les croisements difficiles.

La desserte en électricité a nécessité des interventions de renforcement, tandis que des dysfonctionnements ont été constatés sur certains réseaux.

La vallée ne dispose pas d'un réseau d'assainissement collectif.

Ces éléments doivent être appréciés conjointement avec les possibilités de construction supplémentaires ouvertes par le classement UC.

Nous demandons que l'évaluation des capacités d'accueil porte sur les effets cumulés des constructions potentielles, et pas uniquement sur la faisabilité technique de projets individuels.

1.5. Le classement UNC : une réponse cohérente avec les caractéristiques et les contraintes de la vallée

Le classement UNC, tel que défini dans le projet de PLUi, concerne les zones urbaines diffuses peu denses, principalement composées de maisons individuelles.

Il vise notamment à conserver le caractère rural du territoire, à favoriser la coexistence avec les activités agricoles et à préserver la biodiversité.

Ces objectifs correspondent à l'organisation actuelle de la Vallée du Saint-Martin.

Le classement UNC permettrait de reconnaître les habitations existantes et leurs possibilités d'évolution, tout en encadrant plus strictement la création de nouveaux logements.

Il contribuerait ainsi à préserver les espaces non bâtis, dont le rôle paysager, agricole et environnemental est essentiel.

Cette préservation présente également un intérêt au regard des contraintes naturelles déjà observées, particulièrement les écoulements d'eaux pluviales et les caractéristiques des sols.

Le maintien des espaces végétalisés et des terrains ouverts constitue un élément à prendre en compte dans la gestion des eaux, même si leur capacité réelle d'infiltration dépend des conditions locales.

Notre demande vise à préserver l'équilibre existant entre les habitations, les espaces agricoles, les milieux naturels et les équipements de la vallée.

Elle ne remet pas en cause la présence des habitations actuelles ni leur évolution dans les limites prévues par le règlement UNC.

1.6. Des choix de zonage qui doivent être justifiés au regard du Code de l'urbanisme

L'article R.151-2 du Code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation justifie notamment la délimitation des zones ainsi que la nécessité des dispositions du règlement pour mettre en œuvre le PADD.

L'article L.151-8 exige que les règles fixées par le règlement soient cohérentes avec le projet d'aménagement et de développement durables.

L'article R.151-18 prévoit que peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés, ainsi que les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation disposent d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Au regard de ces dispositions, nous demandons que soient précisées les justifications du périmètre UC retenu dans la Vallée du Saint-Martin, sa cohérence avec le PADD et les caractéristiques du secteur permettant de répondre aux critères de classement en zone urbaine.

Ces dispositions ne conduisent pas automatiquement à privilégier le classement UNC. Elles imposent néanmoins que les choix de zonage reposent sur une analyse justifiée et cohérente avec le projet d'aménagement.

Au regard des caractéristiques de la Vallée du Saint-Martin, nous demandons à la communauté de communes de préciser :

1. **Les critères ayant conduit au classement UC** de certaines portions de la vallée, plutôt qu'au classement UNC prévu pour les secteurs d'habitat diffus peu dense, comme pour le reste de la vallée présentant le smêms caractéristiques.
2. **Les justifications des évolutions de zonage**, notamment lorsque des terrains précédemment classés agricoles A ou Ah sont intégrés à des secteurs UC.

3. **Les éléments du rapport de présentation** permettant d'apprécier la cohérence de ces choix avec les orientations du PADD relatives à la maîtrise de l'urbanisation et à la préservation des espaces agricoles, naturels et paysagers.
4. **Les études ou données relatives au ruissellement**, en particulier au regard des événements déjà constatés sur les parcelles 715, 892, 735 et 374.
5. **Les éléments relatifs aux risques géotechniques**, notamment l'exposition au retrait-gonflement des argiles et la prise en considération des fissurations signalées sur les parcelles 713, 892, 714, 435, 738, 374 et 373.
6. **Les données relatives à la capacité des équipements et des réseaux**, comprenant la voirie, l'alimentation en eau potable, l'électricité et l'assainissement non collectif.
7. **L'évaluation des effets cumulés de la densification potentielle**, notamment sur les écoulements d'eau, la sécurité des déplacements, les réseaux et la préservation des espaces non bâtis.

Nous demandons que les pièces du dossier permettent d'identifier les éléments sur lesquels reposent ces appréciations et de vérifier leur adéquation aux caractéristiques propres à la vallée.

Il appartient à la collectivité compétente de pouvoir justifier les choix de zonage qu'elle retient, conformément aux exigences applicables à l'élaboration du PLUi.

Dans un territoire où plusieurs propriétés ont déjà été confrontées à des phénomènes de ruissellement ou à des désordres du bâti, l'ouverture de nouvelles possibilités de construction mérite un examen particulièrement attentif.

Nous sollicitons donc un examen explicite de ces observations par la commission d'enquête et leur prise en considération par la communauté de communes avant l'approbation du PLUi.

1.7. Notre demande de reclassement

Au regard de l'ensemble de ces éléments, **nous demandons le reclassement intégral des secteurs UC de la Vallée du Saint-Martin en secteurs UNC**, aussi bien sur les parcelles déjà bâties que sur les terrains non bâtis.

Nous demandons parallèlement **le maintien des classements agricoles A et naturels N existants**.

Cette demande repose sur la convergence de plusieurs considérations : le caractère rural et discontinu de l'habitat, les objectifs de préservation affichés par le projet de PLUi, les contraintes naturelles observées, les limites de la desserte et des réseaux ainsi que les conséquences potentielles d'une densification supplémentaire.

Elle vise à permettre l'évolution des habitations existantes dans un cadre adapté, tout en préservant durablement les espaces ouverts et l'identité de la vallée.

À défaut d'éléments suffisamment circonstanciés justifiant le maintien des secteurs UC, nous demandons à la collectivité de réexaminer leur délimitation et de retenir le classement UNC pour l'ensemble des secteurs concernés.

La décision de zonage prise dans le cadre de ce PLUi engagera durablement l'avenir de la Vallée du Saint-Martin. Elle doit reposer sur une appréciation complète et documentée des caractéristiques du territoire, des contraintes déjà constatées et des conséquences prévisibles de l'urbanisation autorisée.

2. Risques naturels, historique des catastrophes et désordres constatés dans la Vallée du Saint-Martin

2.1. Une configuration topographique favorisant la concentration des eaux

La Vallée du Saint-Martin présente une configuration en pente, bordée de coteaux et de terrains situés en amont des habitations. Cette disposition du relief favorise, lors de certains épisodes pluvieux, la concentration des eaux de ruissellement vers les parties basses.

Les observations réalisées par les riverains montrent que ces écoulements peuvent traverser des propriétés, emprunter des dépressions naturelles du terrain et provoquer des accumulations d'eau ou des transports de terre et de boue.

La configuration de la vallée, notamment son relief en entonnoir, contribue à concentrer les écoulements provenant des coteaux et des terrains situés en amont.

Cette réalité topographique doit être prise en considération dans l'appréciation des possibilités de construction supplémentaires, particulièrement lorsque les aménagements envisagés sont susceptibles de modifier l'infiltration et le cheminement des eaux pluviales.

2.2. Des désordres liés au ruissellement déjà constatés sur plusieurs parcelles

Plusieurs propriétés de la Vallée du Saint-Martin ont été affectées par des phénomènes de ruissellement.

Les observations recueillies concernent notamment :

- **Parcelle 715 :** deux épisodes de coulées de boue ayant affecté les bâtis.
- **Parcelle 892 :** des arrivées d'eau ayant provoqué une inondation du garage.
- **Parcelles 735 et 374 :** des phénomènes de ruissellement signalés sur les terrains.

Ces situations montrent que les difficultés d'écoulement des eaux concernent plusieurs emplacements de la vallée.

Les phénomènes observés peuvent entraîner des accumulations d'eau, des déplacements de terre et de boue ainsi que des désordres sur les aménagements existants.

Ils doivent être appréciés au regard de la configuration du relief et des écoulements provenant des terrains situés en amont.

L'implantation de nouvelles constructions, la création d'accès, les terrassements et l'imperméabilisation de surfaces supplémentaires sont susceptibles de modifier le cheminement des eaux pluviales. Leurs conséquences potentielles sur les propriétés situées en aval méritent donc une évaluation préalable.

Nous demandons à la collectivité de préciser si les phénomènes de ruissellement déjà constatés sur ces parcelles ont été identifiés et étudiés avant la délimitation des secteurs proposés en zone UC.*Voir plan cadastrale des parcelles concernées en partie 1*



DESCRIPTIF PHOTO

Ruissèlement lors de pluies intensives constatés sur la parcelle 892. Derrière la haie se trouve la maison de la parcelle 735

On peut aussi constater le dénivelé du secteur classé en UC.

2.3. Un historique de catastrophes naturelles depuis 1999 jusqu'à nos jours révélateur de risques récurrents

Nous avons choisi de faire débuter notre analyse en décembre 1999 afin d'examiner, sur plus de vingt-cinq années, la répétition des phénomènes naturels reconnus sur le territoire communal.

Les données officielles Géorisques relatives à Lusignan-Petit font apparaître une succession d'événements concernant les inondations, les coulées de boue, les

mouvements de terrain ainsi que les mouvements différentiels des sols consécutifs à la sécheresse et à leur réhydratation.

Historique des événements reconnus :

Année	Nature du phénomène
1999	Inondations et coulées de boue ; mouvement de terrain
2003	Inondations et coulées de boue ; sécheresse et réhydratation des sols
2005	Sécheresse et réhydratation des sols
2009	Inondations et coulées de boue
2011	Sécheresse et réhydratation des sols
2017	Sécheresse et réhydratation des sols
2022	Sécheresse et réhydratation des sols
2023	Inondations et coulées de boue
2025	Inondations et coulées de boue

Cet historique fait apparaître, depuis 1999 :

- **Cinq épisodes reconnus pour sécheresse et réhydratation des sols argileux.**
- **Cinq épisodes d'inondations et/ou de coulées de boue.**
- **Une reconnaissance pour mouvement de terrain**

Les données Géorisques relatives à la sécheresse précisent les références suivantes :

Début de l'événement	Publication au Journal officiel	Référence de l'arrêté
01/07/2003	24/08/2006	INTE0600633A
01/07/2005	22/02/2008	IOCE0804637A
01/04/2011	17/07/2012	INTE1228647A
01/01/2017	20/10/2018	INTE1824834A
01/07/2022	03/05/2023	IOME2308745A

Ces références correspondent aux cinq reconnaissances pour sécheresse figurant dans le tableau officiel Géorisques consulté pour la commune.

La répétition de ces événements sur près de vingt années confirme que la sécheresse et les mouvements différentiels des sols constituent un enjeu durable pour le territoire.

Les reconnaissances plus récentes d'inondations et de coulées de boue, en 2023 et 2025, témoignent également de la persistance des phénomènes liés aux précipitations et aux écoulements d'eau.

Les reconnaissances de catastrophe naturelle sont établies à l'échelle de Lusignan-Petit. Elles ne permettent pas d'attribuer automatiquement chaque événement à la Vallée du Saint-Martin.

Elles constituent néanmoins un historique officiel qui mérite d'être rapproché des désordres effectivement observés dans la vallée, notamment les coulées de boue, les inondations localisées et les fissurations de certaines habitations.

Nous demandons à la commune et à la communauté de communes de préciser comment cet historique des catastrophes naturelles a été pris en considération dans les études préparatoires du PLUi, quelles données ont été examinées et comment elles ont contribué au choix de classer certains terrains de la Vallée du Saint-Martin en zone UC.

2.4. Une exposition importante au retrait-gonflement des argiles

La cartographie officielle Géorisques relative au retrait-gonflement des argiles fait apparaître une **exposition importante dans la Vallée du Saint-Martin, notamment dans le secteur de Sous Rouquette**.

Ce phénomène résulte des variations de volume des sols argileux lors des périodes de sécheresse et de réhydratation. Ces mouvements peuvent exercer des contraintes sur les fondations et entraîner des désordres sur les constructions, notamment des fissurations.

Les cinq épisodes de sécheresse reconnus en catastrophe naturelle depuis 2003 donnent une dimension historique à ce risque identifié par la cartographie.

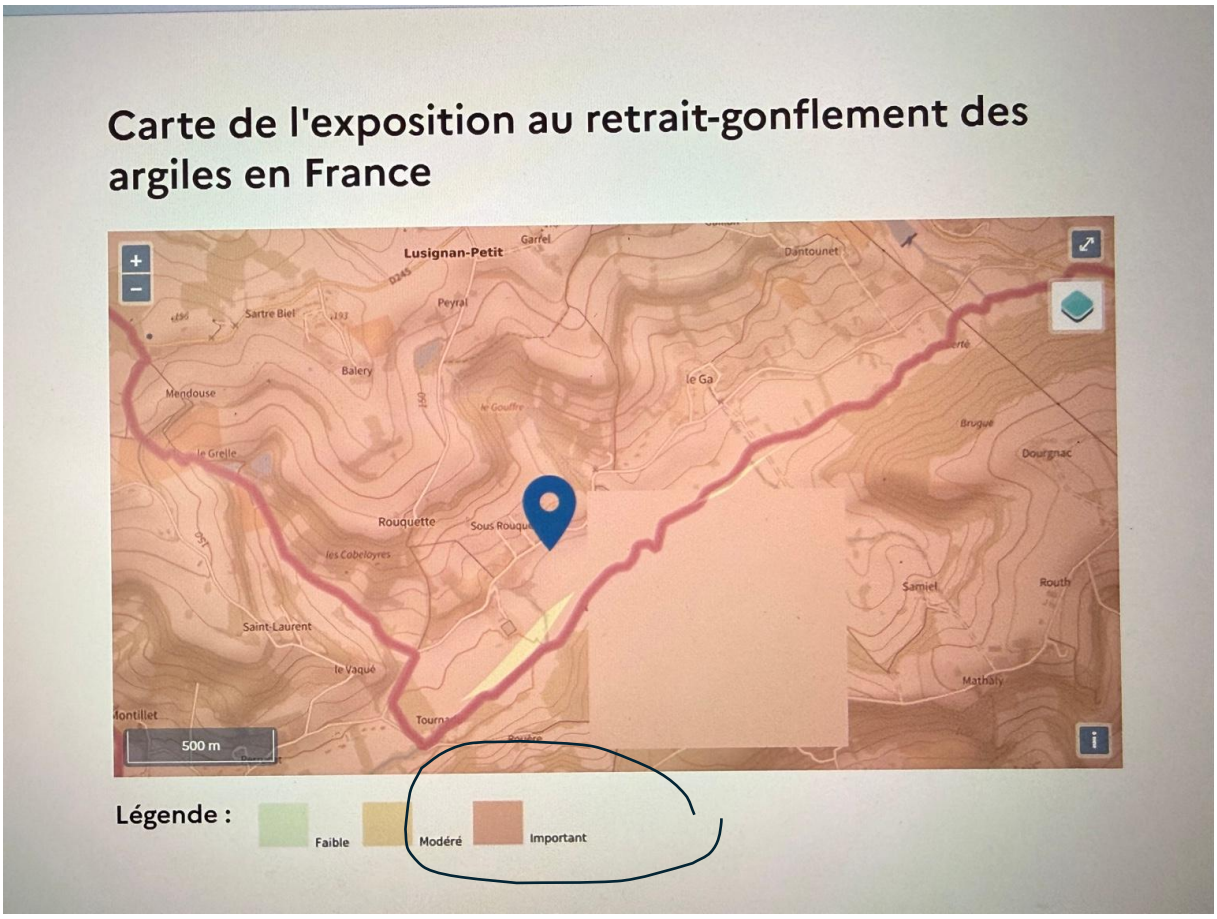
Cette exposition concerne également notre propre habitation, située sur la **parcelle cadastrale 892**, voisine des autres parcelles concernées par le reclassement. Elle présente des fissurations ayant fait l’objet d’une déclaration de sinistre au titre des catastrophes naturelles liées à la sécheresse et au retrait-gonflement des argiles. Cette parcelle est pourtant elle-même reclassée en zone UC dans le projet de PLUi, un choix dont la cohérence interroge au regard de sa superficie, de sa topographie et des désordres constatés.

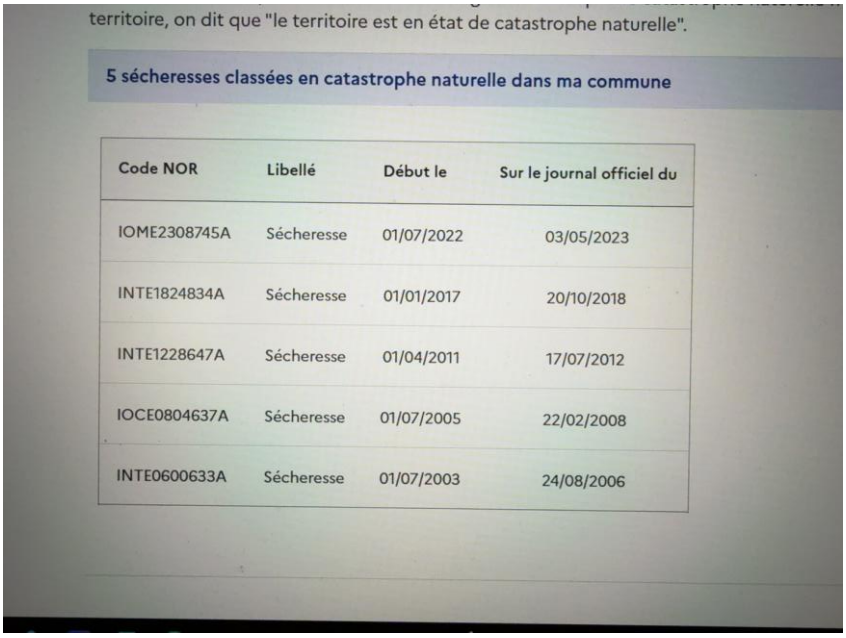
Cette situation illustre concrètement que le risque identifié par les données officielles doit être rapproché des désordres rencontrés par les propriétaires de la vallée.

Elle appelle une attention particulière aux caractéristiques géotechniques des terrains, aux conditions d'implantation de nouvelles constructions et aux éventuelles conséquences des modifications de l'environnement immédiat des sols.

Nous demandons à la collectivité de préciser quelles données géotechniques ont été consultées et comment l'exposition importante au retrait-gonflement des argiles a été prise en considération dans la délimitation des zones UC.

Carte Géorisques de l'exposition au retrait-gonflement des argiles dans la Vallée du Saint-Martin, avec localisation du secteur de Sous Rouquette. Classé 3/3 29/10/26





territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

5 sécheresses classées en catastrophe naturelle dans ma commune

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
IOME2308745A	Sécheresse	01/07/2022	03/05/2023
INTE1824834A	Sécheresse	01/01/2017	20/10/2018
INTE1228647A	Sécheresse	01/04/2011	17/07/2012
IOCE0804637A	Sécheresse	01/07/2005	22/02/2008
INTE0600633A	Sécheresse	01/07/2003	24/08/2006

Source : géorisques.gouv.fr- Lien : géorisque.gouv secteur Vallée du Saint Martin,

2.5. Des fissurations signalées ou observées sur plusieurs habitations

Des fissurations ont été constatées ou signalées sur plusieurs constructions de la Vallée du Saint-Martin, notamment sur les parcelles cadastrales suivantes :

713, 892, 714, 435, 738, 374 et 373.

Selon les informations recueillies auprès des occupants actuels ou anciens, certaines situations ont donné lieu à des démarches auprès des assurances, voire à des prises en charge et à des travaux de réparation.

Notre habitation, située sur la **parcelle 892**, fait elle-même partie des propriétés concernées.

Les fissures constatées ont donné lieu à une déclaration de sinistre au titre des catastrophes naturelles liées à la sécheresse et au retrait-gonflement des argiles.

Cette situation constitue un constat personnel et documentable, qui s'ajoute aux signalements recueillis auprès d'autres riverains.

L'origine exacte de chaque désordre doit être appréciée au regard des expertises propres aux bâtiments concernés. Les fissurations observées sur l'ensemble des propriétés ne peuvent être systématiquement attribuées au retrait-gonflement des argiles sans investigations adaptées.

Toutefois, leur présence sur plusieurs habitations, du secteur nouvellement classé en UC, associée à une exposition importante des sols argileux et à cinq épisodes de sécheresse reconnus en catastrophe naturelle depuis 2003, constitue un ensemble d'indices justifiant une vigilance particulière.

Ces éléments appellent une analyse des caractéristiques géotechniques du secteur avant toute augmentation de ses possibilités d'urbanisation.

Nous demandons à la commune et à la communauté de communes de préciser si les désordres affectant les constructions existantes ont été recensés ou pris en considération dans l'analyse des risques et dans la justification des choix de zonage.



LEGENDE (à notre connaissance et peut être d'autres maisons concernées, dont nous n'avons pas l'information)

Maisons concernées par des fissures ayant été traitées, en cours de traitement ou fissures visibles non traités, non déclarées

Maisons concernées par des ruissellements ou coulées de boue.

Fond : extrait du projet de zonage. Repères et légende : annotations des auteurs, selon leurs observations et les signalements recueillis ; inventaire non exhaustif.

Fissurations : parcelles 713, 892, 714, 435, 738, 374 et 373. Ruissellements ou coulées de boue : 715, 892, 735 et 374. La cause des fissures, la situation des sinistres et le statut exact de chaque parcelle doivent être distingués. Voir parties 2.1 et 2.3.

2.6. Des risques qui doivent être appréciés à l'échelle de la vallée

Les écoulements d'eaux pluviales, les mouvements de sols et leurs conséquences potentielles sur les constructions dépassent les limites d'une seule propriété.

Un aménagement réalisé sur une parcelle située en amont peut modifier les conditions de ruissellement vers des terrains situés en aval.

De même, les caractéristiques géologiques et les variations d'humidité des sols s'apprécient à une échelle plus large que celle d'un terrain isolé.

L'historique des catastrophes naturelles depuis 1999 jusqu'à nos jours, révèle par ailleurs la coexistence de phénomènes liés à des excès d'eau et de phénomènes liés à la sécheresse.

Ces deux catégories de risques doivent être étudiées selon leurs mécanismes propres, tout en tenant compte des caractéristiques communes du territoire.

La délimitation des zones UC mérite donc d'être examinée au regard du fonctionnement de l'ensemble de la vallée, et particulièrement de ses pentes, de ses axes d'écoulement, de la nature de ses sols et des désordres déjà observés sur les constructions existantes.

2.7. Les études et justifications attendues de la collectivité

Au regard de l'historique des catastrophes naturelles et des désordres constatés, nous demandons à la commune et à la communauté de communes de préciser :

1. **Historique des catastrophes naturelles :** quelles reconnaissances, ont été intégrées à l'analyse préalable au zonage, et quelles conclusions en ont été tirées concernant les secteurs proposés en UC ?
2. **Ruissellement et coulées de boue :** quelles études hydrologiques permettent d'identifier les axes de ruissellement, les zones d'accumulation des eaux et les conséquences potentielles de nouvelles surfaces imperméabilisées ?
3. **Sécheresse et retrait-gonflement des argiles :** quelles données géotechniques ont été prises en considération concernant l'exposition importante du secteur, les mouvements différentiels des sols et les conditions de constructibilité ?
4. **Fissurations et sinistres existants :** comment les désordres signalés sur les habitations de la vallée ont-ils été appréciés dans l'évaluation des

contraintes locales, notamment lorsque des déclarations de sinistre ou des travaux de réparation existent ?

5. **Justification du classement UC :** sur quels éléments techniques repose le choix d'un classement UC, autorisant de nouvelles constructions résidentielles, plutôt qu'un classement UNC dans les secteurs concernés ?
6. **Échelle de l'analyse :** une évaluation globale des risques à l'échelle de la Vallée du Saint-Martin a-t-elle été réalisée, en tenant compte des terrains situés en amont et en aval, des caractéristiques des sols et des constructions existantes ?

Ces demandes s'inscrivent notamment dans les objectifs de prévention des risques naturels prévus à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme et dans l'exigence de justification des choix retenus par le PLUi, notamment au regard de l'article R.151-2.

Nous souhaitons que la collectivité expose les éléments concrets sur lesquels repose son appréciation des risques et explique comment ceux-ci ont été conciliés avec les possibilités de densification résidentielle ouvertes par le classement UC.

Cette demande vise à préserver les caractéristiques rurales du secteur, à limiter les possibilités de nouvelles constructions résidentielles et à permettre l'évolution encadrée des habitations existantes selon les dispositions applicables à la zone UNC.

Les terrains déjà classés en zones agricoles A ou naturelles N ont vocation à conserver leur classement.

Sources documentaires

Géorisques — Les risques sur Lusignan-Petit (code INSEE 47154)

https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2/47154/Lusignan-Petit/commune

Géorisques — Recherche cartographique et cadastrale

https://www.georisques.gouv.fr/expert-recherche-parcelle

3. UNE VOIRIE DÉJÀ CONTRAINTE, DES DÉPLACEMENTS DÉPENDANTS DE L'AUTOMOBILE ET UNE RESPONSABILITÉ PUBLIQUE À PRENDRE EN COMPTE

3.1. Une voie communale rurale dont les limites sont déjà visibles

La route de la Vallée du Saint Martin parcourt environ 5 km d'un bout à l'autre.

Cette voie présente les caractéristiques d'une desserte rurale, avec plusieurs contraintes déjà observables :

- Une chaussée étroite sur de nombreuses portions.
- Des possibilités de croisement limitées entre véhicules.
- Des accotements souvent fragiles, particulièrement en période hivernale.
- Des fossés et des écoulements d'eaux pluviales longeant certaines parties de la route, avec des eaux de ruissellement qui s'écoulent également directement sur la chaussée et en travers de la route.
- Une visibilité variable selon les virages, le relief et la végétation.

Les véhicules doivent régulièrement ralentir, s'immobiliser ou emprunter partiellement les accotements pour se croiser.

Ces difficultés sont encore plus sensibles lors du passage de véhicules agricoles, utilitaires, de livraison, d'entretien ou de secours.

En période de fortes pluies, les écoulements d'eau et l'humidité des sols fragilisent davantage les bordures de chaussée. Les observations des riverains font état de dégradations et d'instabilités ponctuelles des accotements, notamment en hiver.

La circulation sur cette route nécessite ainsi une vigilance et des adaptations régulières de la part des usagers.

Cette voie présente déjà des limites importantes pour assurer la desserte des habitations existantes dans des conditions satisfaisantes de sécurité et de confort.

L'ouverture de nouvelles possibilités de construction résidentielle doit donc être appréciée au regard de la capacité réelle de cette voie à accueillir des déplacements supplémentaires. Il convient également de prendre en compte la circulation des véhicules utilitaires, des camions de livraison et des engins de chantier nécessaires aux éventuels projets de construction, dont le passage pourrait accentuer la dégradation de la chaussée et les difficultés de circulation.

Nous demandons à la commune et à la communauté de communes de préciser si un diagnostic de la voirie a été réalisé, notamment concernant la largeur de chaussée, les possibilités de croisement, l'état des accotements, les écoulements d'eau et les conditions d'accès des véhicules de secours et des engins de chantier.

3.2. Une responsabilité actuelle de la commune envers les habitants

L'article **L.2321-2 du Code général des collectivités territoriales** prévoit que les dépenses d'entretien des voies communales constituent des dépenses obligatoires pour la commune.

Dans le cadre de ses compétences, et sous réserve d'éventuels transferts de compétence ou de gestion, la collectivité compétente doit prendre en considération l'entretien de cette voirie et les conditions de sécurité de ses usagers.

Or, les difficultés rencontrées dans la Vallée du Saint-Martin existent déjà :

- Une chaussée étroite rendant certains croisements délicats.
- Des accotements fragiles, parfois sollicités par les véhicules lors des croisements.
- Des écoulements d'eau qui affectent ponctuellement la chaussée et ses abords.
- Des conditions de circulation plus difficiles lors des épisodes pluvieux et en période hivernale.
- Des contraintes d'accès pour les véhicules de grande dimension et les véhicules d'intervention.

Ces situations concernent directement les habitants actuels et les différents usagers de la route.

Avant même d'envisager une augmentation du nombre d'habitations, les besoins existants d'entretien, de sécurisation et d'amélioration des conditions de desserte doivent être pleinement pris en considération.

L'ouverture de nouvelles possibilités de construction résidentielle soulève également la question des aménagements qui pourraient devenir nécessaires pour accompagner une augmentation du trafic.

Il convient donc de distinguer les interventions relevant de l'entretien courant et de la sécurité des usagers actuels des éventuels investissements supplémentaires rendus nécessaires par une densification résidentielle.

Nous demandons à la collectivité de préciser les mesures d'entretien et de sécurisation prévues pour la voirie existante, les éventuels travaux d'adaptation envisagés en cas de densification et les modalités de leur prise en charge.

La priorité accordée aux besoins de desserte des habitants actuels doit constituer un élément de l'appréciation du classement UC.

3.3. Une vallée dont les déplacements reposent principalement sur la voiture individuelle

Les habitations de la Vallée du Saint-Martin sont éloignées des principaux commerces, services, établissements scolaires et équipements.

Selon la localisation des propriétés, la distance entre l'intersection de la route de Prayssas et le centre de Lusignan-Petit dépasse quatres kilomètres.

Les autres communes accessibles depuis le secteur se situent également à plusieurs kilomètres, notamment Saint-Hilaire-de-Lusignan et Colayrac-Saint-Cirq.

Les habitants doivent donc recourir très majoritairement à leur véhicule personnel pour leurs déplacements quotidiens : travail, scolarité, courses, soins, activités et démarches administratives.

Cette dépendance à l'automobile constitue une caractéristique structurelle de la vallée.

Chaque nouvelle habitation est susceptible de générer des déplacements automobiles supplémentaires sur une voie dont les contraintes sont déjà connues.

Cette réalité doit être intégrée à l'appréciation de la pertinence du classement UC, notamment au regard des objectifs de maîtrise des déplacements et de limitation de l'étalement urbain.

Nous demandons à la commune et à la communauté de communes de préciser comment l'éloignement des services, la dépendance à l'automobile et les déplacements supplémentaires prévisibles ont été pris en considération pour retenir un classement UC plutôt qu'UNC.

3.4. Une absence de desserte directe par les transports collectifs et scolaires

La Vallée du Saint-Martin ne bénéficie d'aucune desserte directe par une ligne régulière de transport collectif ou par un circuit de ramassage scolaire accessible le long de la voie.

Les points de desserte les plus proches se situent à plusieurs kilomètres, avec des distances estimées à environ quatre à cinq kilomètres selon les destinations et les services concernés.

Cette situation limite les possibilités de déplacement autonome des personnes ne disposant pas d'un véhicule, notamment les jeunes, certaines personnes âgées et les habitants rencontrant des difficultés de mobilité.

Elle renforce également les besoins de déplacements motorisés des familles pour les trajets scolaires et les activités quotidiennes.

Dans ces conditions, l'accueil de nouveaux ménages doit être apprécié au regard de l'accès effectif aux transports et aux services, au-delà de la seule existence d'une voie routière.

Nous demandons à la collectivité de préciser quelles données relatives à la desserte scolaire et aux transports collectifs ont été examinées dans le cadre du PLUi, ainsi que les éventuelles perspectives d'amélioration de cette desserte.

3.5. Des conditions de circulation contraignantes pour les piétons, cyclistes et cavaliers

La route de la Vallée du Saint-Martin est également empruntée par des piétons, des cyclistes et, ponctuellement, des cavaliers.

Ces déplacements s'effectuent dans un environnement rural où les aménagements spécifiquement destinés aux mobilités douces sont limités.

L'étroitesse de certaines portions, les accotements irréguliers, les virages et les difficultés de croisement peuvent créer des situations délicates lorsque plusieurs catégories d'usagers se rencontrent.

Ces contraintes concernent notamment les enfants, les personnes souhaitant se déplacer à pied ou à vélo et les cavaliers circulant sur la voie.

Une augmentation du trafic automobile doit donc être appréciée au regard de la sécurité de l'ensemble des usagers.

Nous demandons si une évaluation des conditions de sécurité des piétons, cyclistes et cavaliers a été réalisée et quels aménagements seraient envisagés pour préserver leur sécurité dans l'hypothèse d'une augmentation de la circulation.

3.6. Une voie également utilisée comme itinéraire de liaison vers la D113

La Vallée du Saint-Martin ne constitue pas exclusivement une voie de desserte des habitations riveraines.

Le réseau de voies permet également certains déplacements de liaison, notamment par un itinéraire utilisé comme raccourci entre le secteur de la route de Prayssas et la direction de la D113.

Cette fonction de passage doit être prise en considération dans l'appréciation des conditions de circulation.

Le trafic empruntant la vallée comprend ainsi des déplacements résidentiels, mais également des véhicules effectuant un trajet de liaison.

Une densification de l'habitat ajouterait de nouveaux déplacements à une circulation qui ne se limite déjà pas aux seules propriétés desservies.

Nous demandons à la collectivité de préciser si cette fonction de liaison a été identifiée, si des comptages de circulation ont été réalisés et comment le trafic existant a été intégré à l'appréciation des capacités de la voirie.

3.7. Des contraintes concernant la collecte des déchets et l'accès aux services publics

Les points de regroupement pour la collecte et le tri des déchets sont situés à l'entrée de la vallée.

Leur utilisation nécessite des déplacements de la part des habitants, notamment en voiture du fait des distances ou des volumes transportés.

Les conditions d'accès à ces équipements s'inscrivent dans un environnement routier dont les accotements sont fragilisés en période hivernale.

L'augmentation du nombre de logements entraînerait des besoins supplémentaires de collecte, une fréquentation accrue des points d'apport volontaire et des déplacements associés.

Plus largement, la capacité de la voirie doit être appréciée au regard des besoins d'accès :

- Des véhicules de secours et d'intervention.
- Des services techniques et d'entretien.
- Des véhicules de collecte, de livraison et des prestataires.
- Des véhicules agricoles utilisant ou traversant certaines portions de la voie.

La question de la desserte dépasse donc la seule possibilité matérielle d'accéder à une parcelle constructible.

Elle concerne les conditions de fonctionnement quotidien de l'ensemble de la vallée et la capacité des services publics à intervenir dans des conditions adaptées.

Nous demandons à la collectivité de préciser si les besoins liés à la collecte des déchets, aux interventions des services publics et à l'accès des véhicules de secours ont été évalués dans l'hypothèse d'une densification résidentielle.

3.8. Les conséquences prévisibles d'une urbanisation supplémentaire

Le projet de classement UC ouvre de nouvelles possibilités de construction résidentielle dans certains secteurs de la Vallée du Saint-Martin, y compris sur des terrains dont le classement antérieur était agricole.

Ces possibilités de construction sont susceptibles d'entraîner :

- Une augmentation des déplacements automobiles quotidiens.
- Une multiplication des situations de croisement sur les portions étroites.
- Une sollicitation supplémentaire de la chaussée et des accotements.
- Une circulation accrue de véhicules de chantier pendant les périodes de construction.
- Des besoins supplémentaires d'entretien, de sécurisation et, éventuellement, d'adaptation de la voirie.

- Une augmentation des déplacements liés aux services, aux livraisons et à la collecte des déchets.

L'ampleur de ces conséquences dépendra du nombre réel de logements supplémentaires susceptibles d'être réalisés.

Elle nécessite donc une évaluation fondée sur les possibilités de construction ouvertes par le projet de zonage, et non sur la seule présence d'un accès routier.

Le classement UC doit être apprécié au regard des conditions réelles de desserte de l'ensemble de la vallée et de la capacité de la collectivité à accompagner les besoins supplémentaires qu'il pourrait générer.

Les difficultés actuelles de voirie constituent, dans notre analyse, un argument en faveur de la maîtrise de l'urbanisation et de la préservation des caractéristiques rurales de ce secteur.

3.9. La nécessité d'une justification technique et d'une appréciation des responsabilités publiques

L'ensemble des contraintes précédemment décrites appelle une analyse globale de la voirie, des déplacements et des besoins de desserte.

L'article **L.2321-2 du Code général des collectivités territoriales** prévoit le caractère obligatoire des dépenses d'entretien des voies communales.

L'article **L.101-2 du Code de l'urbanisme** fixe notamment des objectifs relatifs à la sécurité publique, à la prévention des risques, aux besoins de mobilité et à la préservation des espaces naturels et agricoles.

Les choix retenus dans le PLUi doivent également être justifiés dans le rapport de présentation, conformément aux dispositions applicables du Code de l'urbanisme, notamment l'article **R.151-2**.

Dans ce cadre, nous demandons à la commune et à la communauté de communes de préciser :

1. **État de la voirie :** quels diagnostics ont été réalisés concernant la largeur de chaussée, son état, les accotements, les possibilités de croisement et les écoulements d'eau ?
2. **Circulation actuelle :** des comptages ont-ils été effectués, notamment pour distinguer les déplacements des riverains et le trafic de liaison vers la D113 ?

3. **Urbanisation supplémentaire :** combien de logements supplémentaires les secteurs proposés en UC seraient-ils susceptibles d'accueillir et quelle augmentation de circulation a été estimée ?
4. **Sécurité des usagers :** quelles analyses ont été réalisées concernant les véhicules de secours, les véhicules agricoles, les piétons, les cyclistes et les cavaliers ?
5. **Entretien et sécurisation :** quels besoins actuels ont été identifiés pour assurer des conditions satisfaisantes de circulation aux habitants déjà présents ?
6. **Travaux éventuels :** quels renforcements de chaussée, aménagements d'accotements, dispositifs de gestion des eaux ou améliorations des croisements seraient nécessaires en cas de densification ?
7. **Responsabilités et financement :** quelle collectivité serait compétente pour ces interventions, quels investissements seraient envisagés et selon quelles modalités leur financement serait-il assuré ?
8. **Transports et services :** comment l'absence de desserte directe par les transports collectifs et scolaires, l'éloignement des équipements et les contraintes de collecte des déchets ont-ils été pris en considération ?
9. **Justification du classement UC :** quels éléments techniques permettent de considérer que les capacités actuelles ou projetées de la voirie sont adaptées aux possibilités de construction supplémentaires ouvertes par le classement UC, plutôt qu'à une évolution encadrée des constructions existantes en zone UNC ?

Nous demandons que la collectivité expose les études, constats et éléments techniques sur lesquels repose son choix de zonage, ainsi que la manière dont elle entend concilier les besoins actuels d'entretien et de sécurité avec les conséquences potentielles d'une urbanisation supplémentaire.

3.10. Notre demande concernant le classement des terrains

La Vallée du Saint-Martin présente les caractéristiques d'un habitat rural diffus, desservi par une voie communale dont les contraintes sont déjà perceptibles.

Les difficultés de croisement, la fragilité des accotements, les écoulements d'eau sur la chaussée, l'éloignement des services, la dépendance à l'automobile et l'absence de transports collectifs directs constituent des éléments importants dans l'appréciation des possibilités de densification.

À ces contraintes s'ajoutent les besoins actuels d'entretien et de sécurisation de la voie, qui doivent être pris en considération indépendamment de toute perspective de construction supplémentaire.

Nous demandons que la commission d'enquête accorde une attention particulière à la situation des habitants actuels, aux responsabilités de la collectivité compétente en matière de voirie et aux conséquences prévisibles de nouvelles constructions sur les conditions de circulation.

Au regard de ces éléments, **nous demandons le reclassement intégral en zone UNC de tous les terrains proposés en UC dans la Vallée du Saint-Martin, qu'ils soient bâtis ou non bâtis**.

Cette orientation permettrait de préserver le caractère rural du secteur, de limiter les possibilités de densification résidentielle et de maintenir des possibilités d'évolution encadrée des constructions existantes selon les dispositions applicables à la zone UNC.

Les parcelles déjà classées en zones agricoles A ou naturelles N ont vocation à conserver leur classement.

La préservation du caractère rural de cette voie, la sécurité de ses usagers et la prise en compte des besoins des habitants actuels doivent constituer des objectifs durables de l'aménagement de la Vallée du Saint-Martin.

Références

Références réglementaires et documents d'urbanisme :

- Article L.2321-2 du Code général des collectivités territoriales : dépenses obligatoires relatives à l'entretien des voies communales.
- Article L.101-2 du Code de l'urbanisme : objectifs généraux de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme.
- Article R.151-2 du Code de l'urbanisme : justification des choix retenus dans le rapport de présentation.
- Projet de PLUi 2026 : rapport de présentation, PADD, règlement écrit et plans de zonage.



Figure 1 affaissement de la chaussée présent depuis plusieurs mois sans réparation



Figure 1 trou dans la voirie



Figure 3 Accotement totalement creusé sur plusieurs mètres à de nombreux endroits le long de la route



Figure 4 accotement aux abords de la collecte de trie



Figure 5 Route étroite Croisement difficile

4. DES RÉSEAUX DÉJÀ SOLLICITÉS : CAPACITÉS, RESPONSABILITÉS ET CONSÉQUENCES FINANCIÈRES

4.1. Des infrastructures rurales dont la capacité doit être justifiée

La Vallée du Saint-Martin dispose de réseaux destinés à desservir un habitat rural dispersé. Plusieurs de ces infrastructures ont déjà nécessité des interventions, notamment en matière d'électricité, d'eau potable et d'irrigation.

La présence d'un réseau à proximité d'un terrain ne garantit pas sa capacité à desservir de nouvelles constructions sans adaptation.

L'ouverture de possibilités de construction en zone UC doit donc être appréciée au regard de l'état des équipements, de leur capacité disponible, des besoins des habitants actuels et des éventuels travaux supplémentaires.

Il convient de distinguer les interventions nécessaires à la fiabilité des installations existantes de celles qui résulteraient directement d'une densification résidentielle.

4.2. Un réseau électrique ayant déjà nécessité un renforcement à Sous Rouquette

La vallée a connu des baisses de tension électrique répétées, ayant notamment conduit à un renforcement du réseau basse tension et à l'installation d'un transformateur dans le secteur de Sous Rouquette.

Cette opération, engagée en 2014, est identifiée sous la référence « **Renforcement BT poste Sous Rouquette » — dossier n° 47154 140001-ASD**.

Elle a nécessité la constitution d'une servitude sur la **parcelle cadastrale B734, dont nous sommes propriétaires**.

Nous avons personnellement consenti cette servitude à titre entièrement gratuit, en mettant une partie de notre terrain à disposition afin de permettre le renforcement de l'alimentation électrique du secteur au bénéfice des habitations desservies.

Cette contribution témoigne de notre volonté de participer à l'amélioration des infrastructures collectives. Elle rappelle également que le réseau a déjà nécessité une adaptation pour répondre aux besoins existants.

Le renforcement réalisé ne permet cependant pas, à lui seul, de conclure à une capacité suffisante pour de nouveaux raccordements, d'autant que les besoins électriques des habitations peuvent avoir évolué depuis cette intervention.

Nous demandons que le gestionnaire du réseau précise la capacité actuelle du transformateur et des lignes, les possibilités de raccordement supplémentaires ainsi que les éventuels travaux, servitudes et financements nécessaires.

Notre participation foncière gratuite à l'amélioration du réseau existant ne constitue ni une acceptation d'une densification résidentielle supplémentaire ni une garantie de capacité pour de futures constructions.

4.3. Des réseaux d'eau potable et d'irrigation ayant connu des incidents

Le réseau d'eau potable desservant la vallée a fait l'objet de plusieurs réparations à la suite de fuites.

Leur origine exacte reste à déterminer. Elles peuvent relever de différents facteurs techniques, dont l'état des canalisations, les conditions de pression ou les contraintes du terrain.

Ces incidents ne démontrent pas automatiquement une insuffisance de capacité, mais justifient une vérification de l'état du réseau, de sa fiabilité et de ses possibilités de raccordement supplémentaires.

Le réseau d'irrigation présente également des antécédents de ruptures et de fuites récurrentes.

Il convient de préciser que **la canalisation concernée est distincte du réseau de l'ASA du Saint-Martin**, ainsi que du réseau public d'eau potable.

Sa présence soulève des questions relatives à son implantation, à son état, aux servitudes éventuelles, aux conditions d'accès pour les réparations et à la compatibilité de nouvelles constructions ou de travaux de terrassement avec son fonctionnement.

Les réseaux d'irrigation participent par ailleurs aux activités agricoles du secteur, dont les besoins doivent être préservés.

Nous demandons que les gestionnaires compétents précisent l'état et les capacités du réseau d'eau potable, l'historique des interventions, les conditions de débit et de pression, ainsi que la localisation et les contraintes des canalisations d'irrigation.

Les éventuels besoins de renouvellement, de renforcement ou d'extension devront être distingués et chiffrés.

4.4. Assainissement et eaux pluviales : des contraintes liées aux caractéristiques des terrains

La Vallée du Saint-Martin présente des terrains en pente, des sols argilo-calcaires et une exposition importante au retrait-gonflement des argiles, auxquels s'ajoutent les phénomènes de ruissellement exposés dans la partie 2.

L'assainissement de nouvelles habitations doit être apprécié au regard du zonage applicable et des possibilités réelles de raccordement.

Lorsqu'un assainissement non collectif est nécessaire, sa faisabilité dépend notamment de la nature et de la perméabilité des sols, de la pente, des possibilités d'infiltration ou d'évacuation des eaux traitées et des prescriptions du SPANC.

Ces caractéristiques ne signifient pas que toutes les parcelles sont impropres à l'assainissement, mais elles nécessitent une vérification adaptée.

La gestion des eaux pluviales constitue un autre enjeu. La création de toitures, accès, stationnements et autres surfaces aménagées peut modifier l'infiltration et concentrer les écoulements vers les terrains situés en aval.

Il convient donc d'apprécier les capacités des fossés et ouvrages existants, les possibilités de rétention ou d'infiltration et les conséquences des terrassements.

Nous demandons que soient précisées les conditions d'assainissement des terrains proposés en UC et les études hydrauliques permettant d'apprécier les effets cumulés des constructions potentielles sur les écoulements à l'échelle de la vallée.

4.5. Des investissements publics à anticiper et un classement UC à justifier

L'urbanisation supplémentaire d'un secteur rural peut nécessiter des extensions ou renforcements de réseaux, des adaptations techniques et des investissements complémentaires.

Ces besoins doivent être distingués des dépenses d'entretien et de renouvellement déjà nécessaires pour assurer la qualité des services aux habitants actuels.

Les coûts et leurs modalités de financement doivent être appréciés dès l'élaboration du PLUi, plutôt qu'uniquement lors des futures demandes de raccordement.

Cette analyse doit identifier les interventions éventuelles, les gestionnaires et collectivités compétents, les emprises ou servitudes nécessaires et la répartition financière applicable entre les différents acteurs.

Elle permettrait également de comparer les conséquences d'une urbanisation dispersée avec celles d'un développement résidentiel dans des secteurs déjà suffisamment équipés.

Sur le plan réglementaire, **l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme** prévoit le classement en zone urbaine des secteurs déjà urbanisés ainsi que des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation disposent d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Dans la Vallée du Saint-Martin, caractérisée par un habitat discontinu et par la présence de terrains précédemment agricoles proposés en UC, il importe de préciser comment ces critères ont été appliqués.

L'article **R.151-2 du Code de l'urbanisme** prévoit la justification des choix de délimitation des zones dans le rapport de présentation. L'article **L.101-2** fixe notamment des objectifs de gestion économe des espaces, de prévention des risques et de prise en compte des besoins de mobilité et d'équipement. Comment le classement UC est-il justifié compte tenu des terrains encore non bâtis, des risques signalés, de l'étroitesse de la route et des équipements disponibles ?

Nous demandons que la collectivité justifie le classement UC par des éléments techniques et urbanistiques précis, en distinguant le caractère déjà urbanisé des secteurs concernés et la capacité effective des équipements à accueillir les constructions supplémentaires.

4.6. Nos demandes à la commission d'enquête et aux collectivités compétentes

Au regard des éléments précédents, nous demandons que la commune et la communauté de communes précisent :

1. **Électricité :** la capacité actuelle du réseau, notamment du transformateur de Sous Rouquette, les besoins éventuels de renforcement et les enseignements de l'opération n° 47154 140001-ASD, réalisée avec notre contribution foncière gratuite sur la parcelle B734.

2. **Eau potable :** l'état des canalisations, l'historique des fuites, les capacités de débit et de pression, ainsi que les travaux éventuellement nécessaires pour de nouveaux raccordements.
3. **Irrigation :** la localisation des canalisations, notamment celle distincte de l'ASA du Saint-Martin, leurs servitudes, les conditions d'entretien et leur compatibilité avec de nouvelles constructions.
4. **Assainissement :** le zonage applicable, les possibilités de raccordement ou d'assainissement non collectif, les études de sols disponibles et les prescriptions du service compétent.
5. **Eaux pluviales :** les études permettant d'apprécier les conséquences cumulées des nouvelles constructions sur l'infiltration, les ouvrages existants et les propriétés situées en aval.
6. **Investissements :** les équipements à adapter, les coûts prévisionnels, les responsabilités des différents intervenants et les modalités de financement, en distinguant les besoins actuels des besoins créés par une urbanisation supplémentaire.
7. **Justification du zonage :** les données et études ayant conduit à considérer les secteurs concernés comme adaptés à un classement UC plutôt qu'UNC, au regard de l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme et des orientations du PADD.

Nous demandons que les études existantes et les éléments justificatifs soient communiqués ou explicités afin de permettre à la commission d'enquête d'apprécier les conséquences techniques et financières du zonage proposé.

Notre demande ne repose pas sur l'affirmation que les réseaux seraient nécessairement insuffisants. Elle repose sur la nécessité de justifier leur capacité réelle, leur fiabilité et les conséquences d'une éventuelle densification.

La priorité doit être accordée à la qualité des équipements desservant les habitants actuels, à la maîtrise des dépenses publiques et à la préservation de la vocation rurale de la vallée.

Nous demandons en conséquence le reclassement intégral en zone UNC de l'ensemble des terrains proposés en UC dans la Vallée du Saint-Martin, qu'ils soient bâtis ou non bâtis.

Ce classement permettrait de préserver le caractère rural du secteur tout en maintenant les possibilités d'évolution encadrée des constructions existantes prévues par le règlement UNC.

Les terrains déjà classés en zones agricoles A ou naturelles N ont vocation à conserver leur classement.

Références et pièces justificatives

- *Code de l'urbanisme : articles L.101-2, R.151-2 et R.151-18.*
- *Projet de PLUi 2026 : rapport de présentation, PADD, règlement écrit, plans de zonage et annexes relatives aux réseaux et à l'assainissement.*
- *Dossier de renforcement électrique « Sous Rouquette », référence 47154 140001-ASD.*

CONCLUSION GÉNÉRALE — PRÉSERVER DURABLEMENT LA VALLÉE DU SAINT-MARTIN ET RESPECTER LES ORIENTATIONS DU PADD

La présente contribution repose sur notre connaissance directe de la Vallée du Saint-Martin, de son environnement, de ses infrastructures et des difficultés rencontrées par ses habitants.

Notre démarche vise à attirer l'attention de la commission d'enquête, de la commune de Lusignan-Petit et de la Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas sur les conséquences du classement en zone UC de plusieurs secteurs de cette vallée.

Les éléments développés dans ce mémoire mettent en évidence des enjeux qui doivent être appréciés dans leur ensemble :

- **Les risques naturels**, notamment les phénomènes de ruissellement, l'exposition importante au retrait-gonflement des argiles, les antécédents de catastrophes naturelles à l'échelle communale et les désordres observés sur certaines propriétés concernées en zone nouvellement classé en UC.
- **La voirie et les déplacements**, avec une route communale étroite, des difficultés de croisement, des accotements fragiles, une dépendance à l'automobile et l'absence de desserte directe par les transports collectifs et scolaires.

- **Les réseaux et équipements**, dont certains ont déjà nécessité des interventions, et dont la capacité à accompagner une urbanisation supplémentaire mérite une justification technique et financière.
- **La préservation des espaces agricoles, naturels et paysagers**, qui participent à l'identité rurale de la vallée, au fonctionnement des sols et à la gestion des eaux.

Le cumul de ces caractéristiques justifie une appréciation globale des conséquences d'une densification résidentielle, au-delà de l'examen individuel des parcelles.

Une évolution du zonage qui interroge au regard des orientations du PADD

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) affirme plusieurs orientations essentielles pour l'avenir du territoire intercommunal :

- **Conforter les centres-bourgs et leurs fonctions de centralité, notamment par leur densification et leur consolidation.**
- **Privilégier la production de logements au sein des tissus urbains existants.**
- **Limiter l'étalement urbain, le mitage des espaces ruraux et l'urbanisation linéaire le long des voies.**
- **Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, les paysages et les continuités écologiques.**
- **Valoriser l'identité et le cadre de vie du territoire dans une démarche de ruralité.**

. L'orientation 3.1 du PADD prévoit notamment un objectif de réduction de **52 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la période 2011-2021**

Ces objectifs traduisent une volonté de concentrer le développement résidentiel dans les secteurs les plus adaptés, tout en préservant les espaces ruraux et leurs fonctions.

Lusignan-Petit s'inscrit dans cette organisation territoriale à dominante rurale, où le renforcement du bourg doit être distingué de la dispersion de nouvelles constructions dans les espaces agricoles.

Or, **la Vallée du Saint-Martin constitue précisément un secteur d'habitat rural diffus, éloigné du centre-bourg et séparé de celui-ci par des espaces agricoles et naturels**.

Cette situation appelle une interrogation particulière concernant le changement de classement de certains terrains.

Pourquoi transformer une zone agricole A en zone urbaine UC, à quatre kilomètres du bourg ?

La comparaison des documents de zonage antérieurs, notamment ceux modifiés en 2023, avec le projet de PLUi 2026 fait apparaître le passage de terrains auparavant classés en **zone agricole A vers une zone urbaine UC**, notamment dans le secteur de Sous Rouquette, au niveau des parcelles cadastrales 386, 735 et 382.

Le secteur concerné se situe, **à environ quatre kilomètres du centre-bourg de Lusignan-Petit**.

Il est séparé du bourg par une succession de prairies, de boisements, de champs et d'espaces ruraux, et ne constitue pas une extension bâtie continue du centre-bourg.

Le classement agricole antérieur reconnaissait la vocation rurale de cet espace.

Son intégration dans une zone UC introduit de nouvelles possibilités de construction résidentielle dans un environnement dont les caractéristiques paysagères, agricoles et géographiques demeurent rurales.

Nous nous interrogeons donc sur la cohérence de cette évolution avec les orientations du PADD, qui privilégient le renforcement des bourgs, la maîtrise de l'urbanisation et la préservation des espaces agricoles.

Plusieurs questions appellent une réponse précise :

1. **Pourquoi des terrains jusqu'alors classés en zone agricole A sont-ils désormais proposés en zone urbaine UC, alors que leur environnement demeure rural et éloigné du centre-bourg ?**
2. **En quoi ce classement participe-t-il à l'objectif de consolidation et d'épaississement des bourgs**, plutôt qu'à une progression de l'habitat diffus le long d'une voie rurale ?

3. Quels critères permettent de considérer ce secteur comme adapté à une densification résidentielle, alors qu'il est séparé du bourg par des prairies, des bois et des terres agricoles ?
4. Comment cette évolution contribue-t-elle aux objectifs de sobriété foncière, de préservation du cadre rural et de limitation du mitage affirmés dans le PADD ?
5. **Quels éléments objectifs justifient le choix d'un classement UC plutôt qu'UNC**, alors que le règlement UNC prévoit précisément la préservation des secteurs d'habitat diffus et de leur caractère rural ?

Nous demandons que la commune et la communauté de communes explicitent les études, les critères de délimitation et les motifs d'intérêt général ayant conduit à cette évolution.

La présence de quelques habitations dans un secteur rural ne suffit pas, à elle seule, à expliquer pourquoi de nouvelles possibilités de construction devraient y être ouvertes.

La question centrale est celle de la cohérence entre les orientations affichées pour le développement du territoire et leur traduction concrète dans les plans de zonage.

Notre demande finale à la commission d'enquête

Notre démarche ne remet pas en cause les habitations existantes, les droits de leurs propriétaires ou la nécessité d'un développement équilibré du territoire intercommunal.

Elle vise à préserver la cohérence d'une vallée rurale dont les caractéristiques géographiques, environnementales, agricoles et techniques méritent une protection durable, car c’est ce qui fait de notre vallée, un endroit extraordinaire qu’il convient de protéger.

Nous considérons que le développement résidentiel doit être privilégié dans les secteurs les plus adaptés, notamment au sein des bourgs et des espaces déjà urbanisés disposant d'équipements et de services suffisants.

Au regard de l'ensemble des éléments exposés, **nous demandons à la commission d'enquête d'émettre un avis favorable au reclassement intégral en zone UNC de tous les secteurs proposés en UC dans la Vallée du Saint-Martin, qu'ils soient bâtis ou non bâtis**.

Références documentaires

- Projet de PLUi 2026 — PADD, notamment les orientations relatives à la consolidation des bourgs, à la limitation du mitage, à la sobriété foncière et à la préservation de l'identité rurale.
- Projet de PLUi 2026 — Pièce 1.2, *Justification des choix et évaluation environnementale*.
- Projet de PLUi 2026 — Règlement écrit, dispositions relatives aux zones UC et UNC.
- Plans de zonage de Lusignan-Petit : PLUi antérieur modifié en juillet 2023 et projet de PLUi 2026.
- Code de l'urbanisme : articles L.101-2, R.151-2 et R.151-18.
- Carte de localisation et de distance entre le centre-bourg de Lusignan-Petit et le secteur de Sous Rouquette, à joindre au mémoire.