

## RÉVISION ALLÉGÉE N°2 DU PLU DE PISANY

-

### PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION D'EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES DU 22 MAI 2024

-

#### I/ ÉTAIENT PRÉSENTS

---

- M. Jean-Luc MARCHAIS, Vice-Président de Saintes Grandes Rives L'Agglo, délégué au PLU
- M. Thibaut ROUGERON, Saintes Grandes Rives L'Agglo, Service Planification
- M. Pierre TUAL, Maire de Pisany et Président du Pays de Saintonge Romane
- M. Aurélien DURAND, Pays de Saintonge Romane (directeur)
- M<sup>me</sup> Camille VERNEY, Pays de Saintonge Romane (chargée de mission)
- M<sup>me</sup> Viviane PERROGON, Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Service Aménagement
- M. Gabriel BELMONTE, Chambre d'Agriculture

#### II/ ÉTAIT EXCUSÉE

---

- Chambre de Commerce et d'Industrie

#### III/ ÉTAIENT ABSENTS

---

- Sous-Préfecture de Saintes
- Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine
- Conseil Départemental de Charente-Maritime
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat
- SNCF Réseau

°°°

Ouverture de la séance à 9h30, au siège de Saintes Grandes Rives L'Agglo.

La réunion était consacrée à l'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées du projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pisany, en application de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme.

Les différents partenaires institutionnels ont été destinataires, avec la convocation, de l'ensemble des pièces du projet de révision allégée du PLU de Pisany tel qu'il a été arrêté par délibération du Conseil Communautaire en date du 15 février 2024.

Dans la mesure où les dispositions du projet de révision allégée étaient ainsi connues des personnes présentes, il a été convenu de procéder à un bref rappel du contexte du projet et des éléments du dossier, pour s'attacher principalement aux différentes remarques émises.

## **1/ RAPPEL DU CONTEXTE DU PROJET ET DES ÉLÉMENTS DU DOSSIER**

---

La révision allégée du PLU de Pisany a été engagée en vue de permettre l'accueil d'équipements publics sur le terrain de football situé au sein du bourg. Alors que l'implantation d'une nouvelle école a été un temps envisagée, le principal projet attendu correspond à une annexe du Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale, auxquels s'ajoutent deux projets municipaux de parking communal et d'aire de jeux.

Le terrain concerné se situe dans l'enveloppe urbaine du bourg de Pisany, à proximité immédiate des services et équipements qui constituent la centralité communale. L'accueil d'équipements publics nouveaux permettra de conforter le centre-bourg, sans générer d'étalement urbain.

Classé précédemment en secteur « Ne » destiné uniquement à des équipements collectifs légers, le reclassement en zone UE permettra d'élargir la vocation d'accueil d'équipements publics.

Le dossier a fait l'objet d'une évaluation environnementale considérant qu'il n'était pas possible d'écarter d'emblée toute présomption d'incidence sur l'environnement. C'est dans cette optique qu'une étude naturaliste a été menée par le bureau d'études « Les Snats » en vue de réaliser des prospections faunistiques et floristiques. Les conclusions de cette étude ont invité à conserver le fossé longeant le site et à éviter toute zone humide.

C'est ainsi qu'en complément du changement de zonage, la présente révision allégée s'accompagne d'un réajustement des deux trames de protection qui préexistaient dans le PLU de Pisany, une trame « hydraulique » (trame bleue) et une trame « naturelle » (trame verte), de manière à renforcer la préservation des espaces les plus sensibles.

## **2/ AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES**

---

### **➤ Commune de Pisany :**

Monsieur le Maire de Pisany s'interroge sur la rédaction exigeant que les surfaces non imperméabilisées ne soient pas inférieures à 50 % de la surface totale du terrain, disposition qui ne figurait pas au PLU en vigueur.

Les représentants de Saintes - Grandes Rives - L'Agglo soulignent que les évolutions du contexte législatif et réglementaire, en particulier s'agissant de la lutte contre l'artificialisation des sols, invitent désormais à traduire, dans les dispositions opposables du document d'urbanisme, cet impératif. Le fondement de cette règle vise ainsi à préserver une part significative des capacités d'absorption du sol.

Pour autant, il apparaît que la rédaction initiale mérite d'être explicitée afin d'éviter toute difficulté d'application en phase d'instruction. Ainsi, la rédaction suivante est retenue : *« les surfaces non imperméabilisées ne devront pas être inférieures à 50 % de la surface totale du terrain de la surface des espaces libres, hors constructions et hors voies de circulation ».*

De plus, bien qu'il s'agisse d'ores-et-déjà de l'esprit de la règle, le dossier précisera explicitement que *« les aires de stationnement traitées avec un revêtement perméable ou semi-perméable seront comptabilisées parmi les surfaces non imperméabilisées ».*

➤ **DDTM :**

La représentante de la DDTM juge pertinent que la révision allégée du PLU ait prévu une disposition visant à limiter les surfaces imperméabilisées, soulignant que cela s'inscrit pleinement dans les attendus de la loi visant à lutter contre l'artificialisation des sols.

Par ailleurs, la représentante de la DDTM évoque l'hypothèse de définir une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), tout en laissant à Saintes - Grandes Rives - L'Agglo le soin d'apprécier l'opportunité d'une OAP. Dès lors que les dispositions du règlement graphique et du règlement écrit sont complètes et précises, alors l'OAP ne s'impose pas.

Les représentants de Saintes - Grandes Rives - L'Agglo font observer que l'ensemble du terrain concerné est sous maîtrise foncière publique (Commune de Pisany avec perspective d'acquisition d'une partie du terrain par le Département de Charente-Maritime). Dans ce contexte, il est admis que les Collectivités publiques seront vertueuses dans leurs projets d'aménagement et qu'il n'existe pas de risques de dérives particulières dans la mesure où le zonage UE est exclusivement destiné à une vocation d'équipements publics.

➤ **Chambre d'Agriculture :**

Le représentant de la Chambre d'Agriculture indique ne pas rencontrer de difficultés sur le fond du dossier, d'autant que le site de projet ne présente pas de vocation agricole. La Chambre d'Agriculture attire toutefois l'attention sur la vigilance qu'il convient de maintenir s'agissant de la consommation foncière, et note par ailleurs qu'une OAP aurait pu permettre d'illustrer davantage le projet. Pour autant, les arguments mis en avant précédemment (relatifs à la maîtrise foncière publique) sont entendus.

➤ **Pays de Saintonge Romane :**

Le directeur du Pays de Saintonge Romane souligne qu'une évaluation environnementale a été réalisée, que la trame verte et bleue a été prise en considération par un renforcement des protections, et que le terrain concerné est situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Concernant la suggestion visant à instaurer une OAP, le directeur du Pays de Saintonge Romane note qu'une OAP pourrait contrarier l'évolutivité des projets des Collectivités à l'avenir. De plus, la définition d'une OAP présente un enjeu moindre dans une zone qui est exclusivement dédiée à des équipements publics.

➤ **Chambre de Commerce et d'Industrie :**

La Chambre de Commerce et d'Industrie a adressé, en amont de la réunion, une remarque selon laquelle le projet ne présente pas de remarque particulière du point de vue des objectifs et traduction réglementaire, mais qu'il gagnerait à bénéficier d'une OAP sectorielle.

Au vu de l'ensemble des considérations énoncées ci-avant en réponse à cette suggestion, la définition d'une OAP n'est pas retenue.

### 3/ PROCÉDURE À VENIR

---

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a été saisie en date du 08 mars dernier pour avis sur l'évaluation environnementale (délai de 3 mois jusqu'au 08 juin) ; cet avis sera joint au dossier d'enquête publique.

L'enquête publique, programmée avec le commissaire-enquêteur désigné Monsieur Jean-Yves CARON, se déroulera du 14 juin au 15 juillet.

Le présent procès-verbal de la réunion d'examen conjoint PPA sera joint au dossier d'enquête publique, en tant que pièce administrative.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront rendus mi-août.

Le dossier sera ensuite soumis à l'approbation du Conseil Communautaire (séance programmée le 26 septembre).

ooo

Clôture de la séance à 10h30.

**Jean-Luc MARCHAIS**  
Vice-Président délégué au PLU

