

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de  
Nouvelle-Aquitaine sur le projet de révision allégée n°2 du plan  
local d'urbanisme (PLU) de la commune de Pisany (17) porté par  
la communauté d'agglomération de Saintes**

n°MRAe 2024ANA38

dossier PP-2024-15598

**Porteur du Plan** : communauté d'agglomération de Saintes  
**Date de saisine de l'Autorité environnementale** : 8 mars 2024  
**Date de la consultation de l'Agence régionale de santé** : 8 mars 2024

## Préambule

*Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.*

*En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).*

*Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 7 juin 2024 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Jérôme WABINSKI.*

*Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

## I. Contexte général

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la manière dont l'environnement a été pris en compte dans le projet de révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Pisany porté par la communauté d'agglomération de Saintes, approuvé le 17 mars 2015<sup>1</sup>.

Située dans le département de la Charente-Maritime, la commune de Pisany compte 777 habitants en 2020 sur une superficie de 659 hectares. Elle est membre de la communauté d'agglomération de Saintes qui regroupe 60 447 habitants et 36 communes. Elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saintonge Romane, approuvé le 18 mai 2017<sup>2</sup> dont la révision est évoquée dans le dossier.

Un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) engagé par délibération le 14 décembre 2021 ainsi qu'un plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de l'agglomération de Saintes sont en cours d'élaboration.

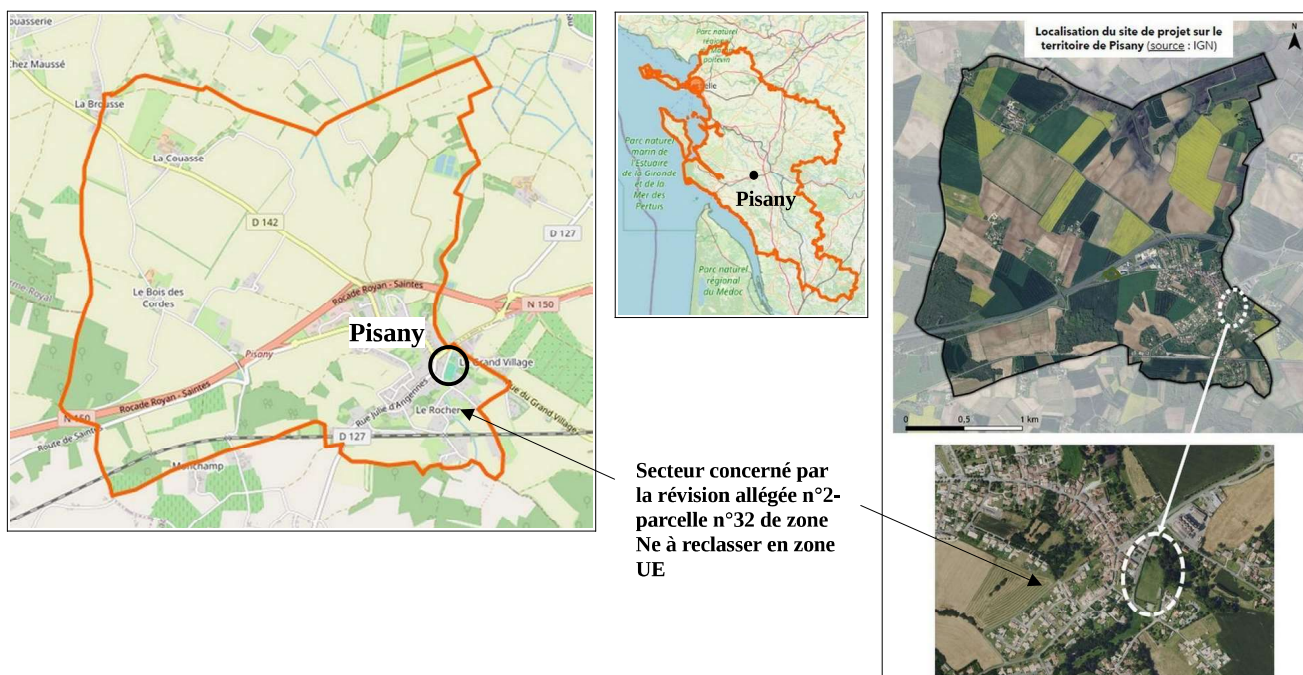


Figure 1 : Localisation de la commune de Pisany dans le département de la Charente-Maritime (cartes à gauche et au centre) et emprise du secteur concerné par la révision allégée n°2 (carte à droite)  
(Source : rapport de présentation, page 5, et OpenStreetMap)

La révision allégée n°2 du PLU de Pisany vise à permettre l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif sur une parcelle constituée d'équipements de sports et de loisirs communaux au sein du bourg. La parcelle concernée est située dans le centre-bourg desservi par la route départementale RD127 en provenance de la route nationale RN150, axe routier reliant Saintes à Royan. Elle est proche des équipements ainsi que des services publics communaux et de proximité existants. Des constructions à usage d'habitation sont situées en partie sud-est.

Considérant que les objets de la révision allégée n°2 sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, le conseil communautaire a décidé de réaliser de manière volontaire une évaluation environnementale conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur de projet, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences de la modification du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives.

1 L'élaboration du PLU de Pisany a fait l'objet d'une décision d'examen au cas par cas de l'Autorité environnementale du 26 février 2014

[https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pisany-AP-26-02-14\\_cle5aee29.pdf](https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pisany-AP-26-02-14_cle5aee29.pdf)

2 Le SCoT de la Saintonge Romane a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale du 27 janvier 2016

[https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/avisAE\\_SCoT\\_saintonge-romane\\_27-01-16\\_cle266192.pdf](https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/avisAE_SCoT_saintonge-romane_27-01-16_cle266192.pdf)

## II. Objet de la révision allégée n°2

Le projet de révision allégée n°2 du PLU de Pisany consiste à reclasser en zone urbaine destinée à des équipements collectifs UE, la parcelle n°32, d'une superficie de 1,48 hectare, actuellement située en zone naturelle destinée à des équipements collectifs légers Ne, au sein du bourg.

La parcelle à reclasser comprend un terrain de football et des installations comprenant des vestiaires et des pylônes d'éclairage ainsi qu'un court de tennis, une aire de jeux et un terrain de boules.

Sur ce nouveau zonage UE et sur les parcelles n°34, n°35 et n°36 attenantes, situées en zone agricole A, la révision allégée porte également sur :

- l'ajout de protections réglementaires en tant que « continuité hydraulique à préserver » et qu'« élément naturel à protéger », au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'urbanisme ;
- le renforcement des mesures existantes de protection de la trame bleue (ruisseau) et de la trame verte (végétation sur l'ensemble des parcelles).

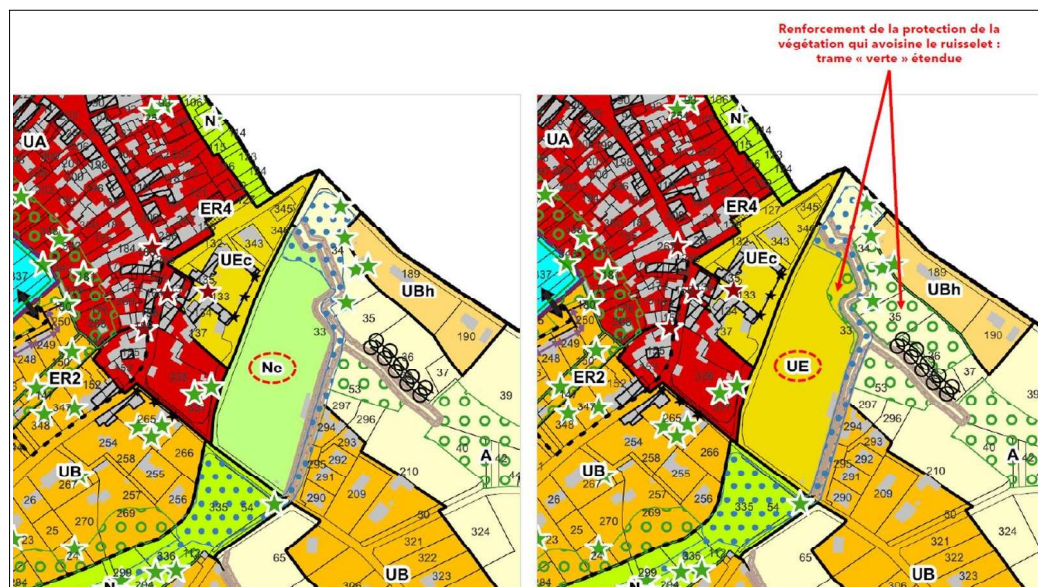


Figure 2 : Extraits du plan de zonage avant (à gauche) et après (à droite) de la révision allégée n°2 du PLU de Pisany (Source : rapport de présentation, page 81)

## III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de révision allégée n°2

### 1. Qualité générale du dossier

Le dossier comporte un rapport de présentation, le bilan de la concertation ainsi que le règlement écrit et graphique après la révision allégée n°2. Il comprend la cartographie complétée du territoire communal, issue du document du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), identifiant l'implantation du nouveau secteur UE.

Le rapport présente un résumé non technique visant à favoriser l'appropriation du dossier par le public, et propose quatre indicateurs de suivi de la mise en œuvre du plan local d'urbanisme. Ils concernent l'effectivité de la conservation des abords du ruisseau et de la continuité hydraulique ainsi que des arbres et des éléments naturels, le respect des limites réglementaires d'imperméabilisation des sols imposées dans la zone UE et le suivi de la phase de travaux pour éviter la période de nidification.

### 2. Justifications du parti d'aménagement

Le terrain à reclasser situé dans le bourg, déjà anthropisé par la présence d'un ensemble d'équipements de loisirs, est identifié comme un espace bâti artificiel. Plusieurs projets d'équipements publics ou d'intérêt collectif, non ciblés, sont envisagés sur le terrain de football qui n'est plus véritablement utilisé par la population, selon le dossier.

**La MRAe recommande de justifier le reclassement de la totalité de la parcelle en zone UE en précisant dans le dossier l'objectif communal concernant l'espace de loisirs (maintien de l'existant au-delà du terrain de football et/ou projets d'espaces de loisirs communaux par ailleurs).**

Le rapport de présentation précise que le territoire communal ne dispose pas de friche urbaine susceptible d'être mobilisée pour accueillir de futurs équipements publics.

Le parti d'aménagement retenu consiste à regrouper les équipements afin d'éviter notamment l'étalement urbain périphérique en confortant la centralité du bourg.

### **3. Prise en compte de la ressource en eau**

Les projets d'équipements publics seront raccordés au réseau d'assainissement collectif des eaux usées, conformément au règlement de la zone UE. Le dossier n'identifie pas de besoins importants en matière d'eau potable et d'eaux usées pour les projets. La station d'épuration (STEP) de la commune, couvrant également la commune voisine de Luchat, d'une capacité nominale de 1 300 Équivalents-Habitants (EH), présente une charge entrante hydraulique de 58 % et organique de 26 %. Elle dispose de capacités suffisantes pour permettre de traiter les effluents supplémentaires selon le dossier.

Le dossier précise que l'élaboration d'un zonage d'assainissement a été engagée au niveau intercommunal, le territoire de Pisany n'en disposant pas actuellement.

Les eaux pluviales seront conservées sur l'emprise, conformément au règlement de la zone UE du PLU en vigueur imposant notamment la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette des projets.

Les surfaces non imperméabilisées ne devront pas être inférieures à 50 % de la surface totale du terrain selon le règlement de la zone UE. La révision allégée n°2 prévoit d'imposer dans le règlement de la zone UE un revêtement perméable ou semi-perméable des aires de stationnement dédiées aux véhicules légers.

### **4. Prise en compte des sensibilités écologiques**

Le territoire communal appartenant au bassin versant de la Charente, cours d'eau s'écoulant au nord-est, n'est pas concerné par un site Natura 2000. La parcelle à reclasser est située en dehors de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1, *L'Arnoult*, située au nord. Toutefois, un lien fonctionnel peut être caractérisé entre la parcelle et cette ZNIEFF correspondant à une zone humide.

Le dossier identifie les abords et la fonctionnalité du ruisseau existant, comme l'espace le plus sensible, ainsi que le couvert végétal accompagnant à maintenir.

Il fournit une expertise écologique détaillée de la zone d'étude constituée d'un terrain de football, d'une aire de jeu et d'un terrain de boules, élargie à un cours de tennis, au nord et à un parc d'herbages et de végétation en pourtour, à l'est (figure n°3 ci-dessous). L'expertise est fondée sur des inventaires de terrain habitats, faune, flore effectués de mars à octobre 2023 (sept passages) en conformité avec les préconisations méthodologiques en la matière.

Les habitats de la zone d'étude se composent d'une pelouse dont le pourtour des équipements connexes est constitué d'un parc d'herbages et de végétation, bordée par un ruisseau.

La zone d'étude présente une faible diversité floristique composée d'espèces communes. Deux espèces d'intérêt patrimonial (le Rubanier dressé et le Thé d'Europe) ont été recensées, au sud-est du terrain de tennis et sur les berges du ruisseau, proches du vestiaire.

Elle présente également une diversité moyenne de mammifères, principalement des chiroptères présents sur les abords du ruisseau et les lisières de bosquets, n'étant pas une zone de transit, ni de gîtes potentiels. Selon le dossier, la diversité avifaunistique est faible, la majorité des espèces en présence étant communes à assez communes des espaces péri-urbains. Elle fait état d'une faible diversité d'amphibiens ainsi que de potentialités très faibles pour les insectes et les reptiles.

L'expertise écologique a conclu à une zone d'étude d'aspect rudéral<sup>3</sup> aux potentialités très limitées en dehors du ruisseau favorable aux amphibiens ainsi que quelques lisières et bosquets favorables aux orthoptères.

Globalement, les enjeux sont qualifiés de très faibles pour l'ensemble des autres taxons, sans toutefois localiser les niveaux d'enjeux au regard des différentes cartographies<sup>4</sup> des habitats et des espèces fournies.

**La MRAe recommande de fournir une cartographie de synthèse qui localise les enjeux écologiques présents sur le site d'étude.**

3 Milieu anthropisé modifié du fait de l'activité ou de la présence humaine

4 Les cartographies d'espèces portent sur la flore, les chiroptères, les mammifères, l'avifaune, l'herpétofaune et l'entomofaune.



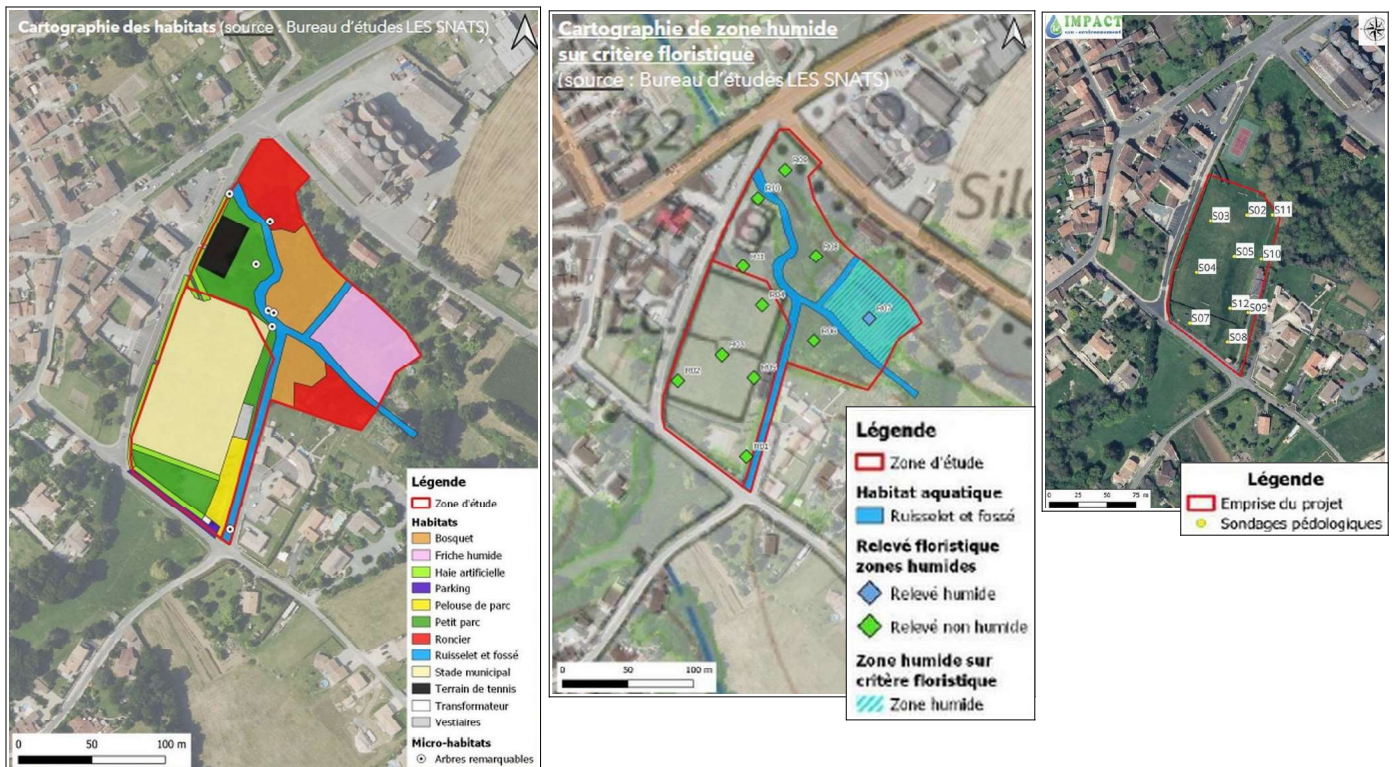


Figure 3 : Cartographie des habitats et des zones humides selon les critères floristiques et pédologiques (Source : Rapport de présentation, pages 8 et 44)

S'agissant des zones humides, une étude menée selon le critère floristique, complétant l'expertise naturaliste, a confirmé la présence d'une zone humide localisée au nord-est de la zone d'étude, répertoriant deux espèces (la Laîche cuivrée et le Liseron des haies). Les sondages réalisés le 15 avril 2023 n'ont pas caractérisé de zone humide selon le critère pédologique.

Ces études concluent à l'absence de zone humide sur la parcelle n°32 à reclasser ainsi qu'au sein des ronciers et des bosquets situés au-delà du ruisseau.

L'expertise écologique a mis en avant la nécessité de conserver le ruisseau, d'éviter les zones humides, de conserver les arbres remarquables, d'éviter la période de nidification pour le démarrage des travaux (1<sup>er</sup> mars-31 juillet) ainsi que de conserver une strate arbustive et arborée. La révision allégée n°2 protège ainsi réglementairement le couvert végétal, identifié comme zone humide. Des zones non aedificandi sont délimitées prévoyant l'implantation de toute construction à quatre mètres de l'axe des cours d'eau ou des ruisseaux.

Le dossier ne traduit pas réglementairement la conservation des arbres remarquables, présents sur le site d'étude et cartographiés en tant que micro-habitats d'intérêt paysager.

**La MRAe recommande d'identifier réglementairement dans le PLU les arbres remarquables mis en évidence lors des investigations de terrain, pour permettre d'assurer effectivement leur protection.**

## 5. Prise en compte des sensibilités paysagères

Le territoire communal est bordé par le bas-plateau agricole boisé de la Saintonge centrale, et encadrée par les vallées de la Charente au nord et de la Seudre au sud.

La parcelle à reclasser localisée dans l'enveloppe urbaine du bourg ne génère pas d'importants enjeux paysagers, selon le dossier. La présence de bâtis existants en frange facilitera l'intégration paysagère des futurs équipements.

Les enjeux paysagers se concentrent aux abords du ruisseau dont le couvert végétal fait l'objet de mesures de protection réglementaires dans le PLU révisé.

La parcelle n°32 est concernée par le périmètre de 500 mètres autour des halles situées dans le bourg, inscrites au titre des monuments historiques (MH). Les projets d'équipements publics pourront le cas échéant faire l'objet de prescriptions particulières de l'Architecte des bâtiments de France, selon le dossier.

## 6. Prise en compte des risques

Une étude géotechnique menée en 2021 sur la parcelle n°32 a mis en évidence des sols fins sensibles aux variations hydriques déconseillant la réalisation de sous-sols. Le dossier invite à la construction de bâtiments sur radier ou vide sanitaire et à l'interdiction de sous-sols enterrés. Pour autant le nouveau règlement de la parcelle n°32 (en zone UE) n'interdit pas les sous-sols ; il interdit cependant les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction.

**La MRAe recommande de prévoir l'interdiction des sous sols enterrés des constructions de bâtiments, conformément au diagnostic et aux orientations proposées dans le dossier.**

## IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

Le projet de révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Pisany, porté par la communauté d'agglomération de Saintes, vise à permettre l'accueil d'équipements publics sur un ancien terrain de football, situé en cœur de bourg.

Il envisage le reclassement d'une parcelle d'une superficie de 1,48 hectare actuellement classée « zone naturelle destinée à des équipements collectifs légers Ne » en « zone urbaine destinée à des équipements collectifs UE », afin d'élargir la vocation d'accueil d'équipements publics dans la centralité du bourg.

La révision allégée n°2 met en œuvre des mesures d'évitement proportionnées aux enjeux écologiques identifiés.

Les secteurs les plus sensibles sont protégés réglementairement par rapport au PLU en vigueur. Le ruisseau et le couvert végétal sur la parcelle à reclasser ainsi que sur trois parcelles attenantes en zone agricole, la zone humide recensée au nord-est sont protégés réglementairement. Les arbres remarquables à conserver devraient être également identifiés réglementairement.

La MRAe fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

Fait à Bordeaux, le 7 juin 2024

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,

le membre délégué

Jérôme Wabinski