

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

En Exercice	: 27
Présents	: 20
Votants	: 24

L'an deux mille vingt-cinq, le neuf décembre, à 19 heures, le Conseil Municipal s'est réuni à la Mairie, en séance ordinaire, sous la Présidence de Monsieur Jacky BOTTON, Maire, à la suite de la convocation qui lui a été adressée le 3 décembre 2025, conformément à la procédure prévue par l'article L.2121-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Étaient Présents : Mmes et MM. BOTTON Jacky, DUGAS-RAVENEAU Fabienne, VIAUD Thierry, RAINE Dorothee, PERE Etienne, CLEMENT Gérard, TELINGE Sophie, VELEZ Jean-Michel, SUIRE Claudine, FRANCOIS Jean-Claude, FERTRE Françoise, JOLIBOIS Claudine, RIAL Miguel, BARABEAU Laëtitia, BLAIN David, DUPIN Karine, VILLEMOT Frédérique, BOULNOIS Anne, PAVIE Sylvain, DESSENDIER Matthieu.

Absents excusés : M. SIMONET Dominique (pouvoir Mme JOLIBOIS), M. ANDRE Fabien (pouvoir M. BOTTON), Mme YOU Agnès (pouvoir Mme DUGAS-RAVENEAU), Mme BONNIN Isabelle (pouvoir Mme DUPIN Karine), Mme GAGNON-BABIN Julie et M. ROY Dominique.

Absent non excusé : M. CZERWINSKI Stanislaw.
Mme Claudine JOLIBOIS est élue secrétaire.

N° 20251209 B	OBJET : URBANISME Approbation du Plan Local d'urbanisme (PLU) dans le cadre de sa révision générale
----------------------	--

Monsieur le Maire expose :

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-14 et suivants, ainsi que R.153-3 et suivants,
Vu le Schéma de cohérence territoriale de la C.D.C.H.S., approuvé le 19/02/2020
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 30/09/2022, prescrivant la révision générale du PLU et organisant les modalités de concertation,
Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, lors du Conseil Municipal du 11/12/2024.
Vu les délibérations n°20250604A et 20250604B du Conseil Municipal en date du 04/06/2025, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU,
Vu la consultation des Personnes publiques associées (PPA) et les avis reçus,
Vu l'avis de la Commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en date du 09/09/2025,
Vu la réponse de la MRAe (Misson Régionale de l'Autorité environnementale) stipulant leur absence d'avis, en date du 12/09/2025,
Vu l'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer en date du 04/09/2025,
Vu l'avis de la Direction des Infrastructures Charente-Maritime en date du 01/08/2025,
Vu l'avis de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge en date du 01/09/2025,
Vu l'avis de la Chambre d'Agriculture en date du 07/08/2025,
Vu l'avis de EAU17 en date du 06/08/2025,
Vu l'avis de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine en date du 26/06/2025,
Vu l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie en date du 17/06/2025,
Vu l'avis du Centre National de la Propriété Forestière en date du 23/06/2025,
Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Incendie et de Secours en date du 10/06/2025,
Vu l'arrêté municipal n°16/25 en date du 04/08/2025, soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté du 15/09/2025 au 15/10/2025 inclus,
Vu le rapport d'enquête publique, l'avis favorable avec réserves et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 14/11/2025,
Considérant qu'en vue de son approbation, le projet de PLU arrêté et soumis à enquête publique a fait l'objet d'ajustements afin de tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur (cf : bilan en annexe de la présente délibération),
Considérant que le PLU, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est désormais prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme,

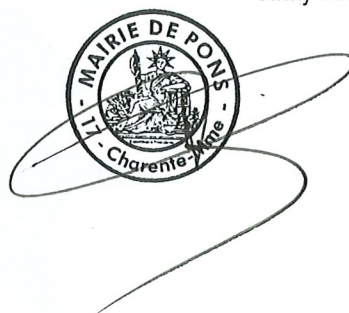
Certifié exécutoire
compte tenu de l'affichage en Mairie le **10 DEC. 2025**
et de la transmission au Contrôle de Légalité sous le
N° 017-211702832-20251209-20251209B -DE
Accusé de réception reçu le **10 DEC. 2025**

OUÏ l'exposé, et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :
Le Conseil Municipal, à la Majorité (Mme Claudine JOLIBOIS s'abstenant) :

- **APPROUVE** la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de PONS tel qu'il a été présenté au Conseil Municipal et conformément aux ajustements apportés suite à la concertation publique et à l'enquête publique.
- **DECIDE DE FAIRE** procéder, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, à un affichage en mairie pendant un mois de la présente délibération, ainsi qu'à une mention dans un journal diffusé dans le département.
- **PRECISE**, conformément à l'article L.153-22 du Code de l'urbanisme, que le PLU approuvé sera mis à la disposition du public à la mairie de PONS aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.
- **RAPPELLE**, conformément aux dispositions des articles L.153-23 et R.153-22 du Code de l'urbanisme, que la présente délibération sera publiée sur le portail national de l'urbanisme (Géoportail).
- **STIPULE** que la présente délibération deviendra exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité prévues par la réglementation.

Fait et délibéré à PONS, les jours, mois et an susdits.
Pour extrait conforme au registre,
Le Maire,
Jacky BOTTON

La Secrétaire de Séance,
Claudine JOLIBOIS



Certifié exécutoire
compte tenu de l'affichage en Mairie le **10 DEC. 2025**
et de la transmission au Contrôle de Légalité sous le
N° 017-211702832-20251209-20251209B -DE-
Accusé de réception reçu le **10 DEC. 2025**

ANNEXE A LA DELIBERATION D'APPROBATION

I - Analyse des avis des personnes publiques associées et des requêtes de l'enquête publique

II - Conclusion et évolution du document

I - Analyse des avis des personnes publiques associées et des requêtes de l'enquête publique

A/ Analyse des avis PPA

MRAe	
Absence d'avis du 8 septembre 2025 / PP-2025-1801 (publié le 09/09/2025, site MRAe)	- Dont acte
DDTM Le 04 /09/2025	
<p>Compte tenu de la qualité globale du document, de la pertinence des justifications du projet communal et de sa compatibilité avec le SCoT de la Haute-Saintonge, l'avis de synthèse des services de l'État est favorable à ce projet de PLU, sous réserve de la prise en compte avant son approbation des réserves exprimées ci-dessus et des observations détaillées en annexe.</p> <ul style="list-style-type: none"> • À noter, une incohérence à corriger entre l'OAP et les autres pièces du dossier puisque l'OAP indique un classement en zone 1AUy alors que le secteur est classé en 1AUx dans les autres pièces. • La Communauté de communes de la Haute-Saintonge (CdCHS) s'interroge actuellement sur l'intérêt économique du choix de ce site qui pourrait être remis en question par les futures prescriptions archéologiques. Cette incertitude explique l'intégration dans le projet de PLU du zonage 2AUy (ouverture à l'urbanisation différée). Il s'agit d'un secteur de 5 ha sur des espaces actuellement agricoles. Le secteur n'est pas couvert par une OAP et n'a pas fait l'objet d'études environnementales. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à une procédure ultérieure d'évolution du PLU, elle-même conditionnée à la fermeture de l'extension de la ZAE de Touvent. <p>Il aurait été préférable de choisir définitivement, avant l'arrêt du projet de PLU, entre le secteur de Touvent et celui-ci. Le maintien de ce secteur d'urbanisation future de taille conséquente nuit à la clarté du projet communal et interroge sur la maturité de celui-ci. Par ailleurs, le choix de ce site n'est pas justifié dans le rapport de présentation et les enjeux environnementaux n'y ont pas été analysés. Enfin, sa localisation présente des enjeux paysagers manifestes en raison de sa situation en entrée de ville, en bordure de la RD732, à proximité de la RD137 et de l'hôpital des Pèlerins.</p> <p>Dans tous les cas, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur nécessitera, outre la fermeture du secteur 1AUy de Touvent, la réalisation d'une évaluation environnementale spécifique du secteur et l'élaboration d'une OAP, prenant en compte les enjeux identifiés.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le projet de PLU prévoit une consommation d'ENAF pour le développement de l'activité économique de 8,5 ha sur la période 2025-2035. Par ailleurs, d'après le portail de l'artificialisation, 1,29 ha aurait été consommé entre 2020 et 2024 pour l'activité économique. Le rapport de présentation ne fait pas mention de ces surfaces. <p>La consommation totale sur la période 2020-2035 du projet économique est donc de 9,79 ha, supérieure de 0,49 ha à l'évaluation des besoins sur la commune transmise par la CDCHS. Il est nécessaire de justifier cet écart, soit en venant préciser les données fournies par le portail de l'artificialisation, soit en réduisant les surfaces dédiées à l'activité économique, soit en révisant l'estimation des besoins faite par la CDCHS pour y intégrer ces surfaces supplémentaires, toujours dans le respect des surfaces prévues par le SCoT.</p>	<p>- L'incohérence sera corrigée</p> <p>- En concertation avec la Communauté de communes, une analyse des possibilités de création ou d'extension de zones d'activités a été menée. Elle a mis en évidence les fortes contraintes pesant sur le centre-ville de Pons (zones humides, zones inondables, périmètre du Site patrimonial remarquable), qui limitent fortement la disponibilité de terrains économiques adaptés.</p> <p>Dans ce contexte, le secteur de l'avenue de Royan est apparu comme une option permettant de concilier les besoins en développement économique avec la préservation des enjeux environnementaux et patrimoniaux, sous réserve de l'abandon de la zone 1AUy de Touvent.</p> <p>Une étude pédologique a déjà été réalisée sur ce site et n'a révélé aucune présence de zone humide. Par ailleurs, une étude relative aux habitats viendra compléter l'évaluation environnementale du présent dossier.</p> <p>Consciente de la sensibilité de cette entrée de ville, la commune s'engage à maintenir un haut niveau d'exigence en matière de qualité urbaine et paysagère pour tout projet futur. L'ouverture de ce secteur, qui interviendra dans le cadre d'une procédure de modification du PLU, sera non seulement conditionnée à l'abandon de la zone de Touvent, mais également à la réalisation d'études complémentaires confirmant ce choix, ainsi qu'à l'élaboration d'OAP spécifiques intégrant l'ensemble des enjeux identifiés.</p> <p>- À la page 518 du rapport de présentation, une analyse expose les constructions réalisées sur la commune entre 2020 et 2024, à partir des données issues des dépôts de permis et des observations de terrain. Cette analyse permet de qualifier la nature de ces constructions au regard de l'enveloppe 2020 définie par le SCoT, afin de déterminer s'il s'agit de consommation d'espace agricole, naturel et forestier ou non.</p> <p>Il apparaît que les 1,29 ha mentionnés par le portail de l'artificialisation correspondent à des parcelles intégrées au sein de zones d'activités déjà constituées, disposant de réseaux et voiries, et dont la vocation était d'être bâtie depuis la création de la zone. Situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine définie, ces opérations relèvent donc davantage d'une densification interne que d'une extension urbaine : elles ne peuvent être assimilées à une consommation foncière au sens strict, puisque ces terrains, certes enherbés, bénéficiaient déjà de droits à construire et s'inscrivent dans un tissu bâti existant.</p>

- Le secteur NI défini autour du château des énigmes ne correspond pas à la définition d'un STECAL en raison de sa taille trop importante, à savoir 7,85 ha. Ce secteur doit donc être réduit autour des constructions existantes de manière à correspondre aux réels besoins de construction, et de manière à ne pas entraîner de consommation d'ENAF supplémentaire. En dehors de ce secteur, la majorité de ces STECAL sont définis en cohérence avec les activités et constructions déjà présentes et les dispositions réglementaires adjointes de ces secteurs répondent aux attentes définies à l'article L 151-13. Ils n'entraînent par ailleurs pas de consommation d'ENAF.

- La problématique des risques a été plutôt bien intégrée aux documents, malgré quelques oublis détaillés ci-dessous.

Il n'est pas fait mention du risque radon alors que la commune est concernée par un aléa faible (potentiel de catégorie 1). Des informations sont disponibles via le lien ci-après :

<https://www.irsn.fr/savoir-comprendre/environnement/connaitre-potentiel-radon-ma-commune>

À la page 105 du rapport de présentation, il convient de faire référence au PPR Mouvement de terrain (risques effondrements de cavités souterraines), approuvé le 10 novembre 2000, comme cela a été fait pour le risque inondation avec le PPRI de la Seugne (Page 100).

Dans la partie 2 du rapport de présentation, à plusieurs reprises il est fait référence aux risques, mais certains ne sont pas cités. (Exemple p 287 : préciser que la commune est aussi concernée par le risque séisme ainsi que le risque mouvement de terrain cavités souterraines). Même remarques pour la page 523. Mis à part ces points, le diagnostic fait état de tous les risques présents sur la commune.

- Les règles de stationnement relatives aux vélos sont abordées dans les zones U (p. 24 et 25) et AU (p. 35 et 36), mais ne sont pas citées dans les dispositions applicables aux zones A et N. Il serait souhaitable de les traiter sur l'ensemble de la commune, en fonction de la densité de l'habitat, car il existe des habitations dans les zones A et N. Il est uniquement indiqué que les stationnements vélos doivent être conformes à la réglementation en vigueur (p. 25 et 35). Ce paragraphe pourrait être détaillé avec les éléments ci-après. Les normes de stationnement sont définies par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 ainsi que par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Il convient enfin de souligner que, selon le portail de l'artificialisation, l'usage de ces sols est classé comme « tertiaire » et « production secondaire et tertiaire ».

Le portail de l'artificialisation indique une consommation agro-naturelle de plus de 28 ha entre 2010 et 2020 sur l'ensemble de la commune, alors que l'analyse des données de l'observatoire du Scot identifie une consommation réelle proche de 19 ha. Cet écart illustre les limites des comparaisons des données entre elles, qui nécessitent une contextualisation. Et même si les chiffres du portail auraient été plus avantageux pour la commune face à l'objectif de sobriété foncière.

- La commune prend note de la remarque concernant le secteur NI autour du château des Énigmes. Conformément aux observations, ce secteur sera réduit et recentré sur les constructions existantes, de manière à répondre aux besoins réels de construction et à éviter toute consommation supplémentaire d'ENAF.

- Le document sera complété dans ce sens

- Le document sera complété dans ce sens

<p>- Il est difficile d'apprécier, au vu des éléments présentés, la compatibilité du projet avec le SCoT et le SRADDET</p>	<p>- Une note concernant la consommation foncière sur le territoire doit être présentée au service compétent. En effet, suite à l'élaboration du SCoT, plusieurs communes du territoire se sont engagées simultanément dans la révision ou l'élaboration de leur PLU. Cette dynamique a permis de mettre en place, de manière progressive, une véritable coordination territoriale.</p> <p>Si cette démarche ne se traduit pas par un PLU intercommunal formel, elle offre néanmoins l'opportunité d'avancer de façon harmonisée et cohérente avec les objectifs fixés par le SCoT.</p> <p>Dans ce cadre, il a été décidé de produire une note dédiée à l'anticipation de la consommation d'espaces agricoles et naturels (ENAF) liée au développement résidentiel et économique à l'échelle des bassins de vie, et notamment celui de Pons. Cette analyse s'inscrit dans une logique de suivi et de maîtrise de la consommation foncière, tout en respectant les objectifs de sobriété imposés par les documents de rang supérieur, notamment le SCoT et le SRADDET.</p>
<p>Direction des Infrastructures 01/08/2025</p>	
<p>J'ai l'honneur de vous informer que ce dossier recueille mon avis favorable sans observation particulière</p>	<p>Dont acte</p>
<p>Communauté de communes Haute-Saintonge 01/09/2025</p>	
<p>Avis favorable</p> <ul style="list-style-type: none"> • De manière générale, les travaux menés dans l'élaboration de votre PLU sont d'une grande qualité et permettent une bonne compréhension des enjeux de votre commune et des objectifs de votre projet politique • Ces traductions réglementaires concourent à maintenir et valoriser la qualité des espaces naturels conformément aux ambitions du document d'orientation et d'objectifs du SCoT, notamment son volet « cadre environnemental » • S'agissant du développement résidentiel, votre commune s'inscrit dans l'armature urbaine du SCoT sous l'intitulé « centralité secondaire», avec comme principales préconisations une production de logements en densification de l'ordre de 65% et une densité d'au moins 17 logements à l'hectare en extension urbaine. • Concernant la stratégie de développement économique de la Haute Saintonge, votre commune, en tant que pôle stratégique, a un rôle actif à jouer. A cet effet, votre projet de PLU prévoit de consacrer 8,5 hectares dans le prolongement des zones d'activité de Touvent et de Coudennes, conformément à la demande de la Communauté des Communes et aux objectifs de son SCoT. • Sur le volet énergétique, je note les dispositions prises dans les orientations d'aménagement et de programmation pour promouvoir le développement des énergies renouvelables sur les constructions actuelles et futures. • En conclusion et au vu de tous ces éléments, le projet de développement recense dans votre PLU est en compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT de la Haute Saintonge et ce titre j'émet un avis favorable. 	<p>Dont acte</p>

<p>Chambre d'agriculture 7 août 2025</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Avis défavorable au projet dans l'attente de la prise en compte de nos remarques notamment sur les pièces opposables. <p>Rapport de présentation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le projet identifie plusieurs STECAL : Ne, Nt, NI, Ne, Ns. Ces secteurs concernent des activités touristiques et de loisirs existantes, telles que les campings, le château des Enigmes, le château de Seugnac, l'aire de loisirs et le site de tir sportif. Ces propositions ne semblent pas générer d'incidence sur l'activité agricole. Ces choix vont dans le sens de la charte AUT. <p>- Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles repérés au plan en zone A et N, sont autorisés sans compromettre l'activité agricole, uniquement pour un usage d'habitation. Selon le rapport de présentation ces possibilités sont au nombre de 7 et ne concernent que des bâtiments patrimoniaux non fonctionnels. Cette orientation va dans le sens de la charte AUT.</p> <p>- L'analyse des logements vacants en recense de 393. Le projet mentionne en mobiliser 40, soit 10% de ce potentiel. Bien qu'un certain nombre ne soit pas mobilisable, il semble nécessaire que le rôle de centralité conférée par le SCoT à Pons soit traduit dans une politique de mobilisation importante de ces types de logements potentiels pour renforcer le rôle de centralité du pôle de vie.</p> <p>Zonage et règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Demande en zones agricoles (A) et naturelles (N), d'ajouter une règle imposant un recul des annexes de plus de 20 m² et des piscines par rapport aux limites en contact avec l'espace agricole, afin de limiter les conflits d'usage. Elle souligne que ces annexes peuvent évoluer vers des usages touristiques (gîtes, chambres d'hôtes) et générer des tensions. Elle propose d'aller au-delà de la simple haie prévue dans les OAP pour renforcer la séparation entre habitat et activité agricole. • La chambre d'agriculture alerte sur le risque que cette règle, en cas d'oubli d'un site d'exploitation, bloque le développement d'une entreprise agricole et oblige la commune à modifier son PLU. Elle rappelle que, selon le Code de l'urbanisme, les exploitations agricoles peuvent être autorisées en zone N. Elle propose donc d'y permettre, au minimum, la construction de bâtiments agricoles liés au développement d'un site existant, avec éventuellement une limitation en pourcentage ou en surface et des exigences renforcées d'intégration paysagère. En zones Ap et Np : les nouveaux bâtiments agricoles ne sont pas autorisés, il faut donc s'assurer qu'aucune exploitation ne se trouve dans ce zonage ou à proximité immédiate sans possibilité d'extension dans la zone A (à prendre en compte le foncier, le dénivelé, les distances RSD et ICPE). • En zone A, il nous semble nécessaire de laisser, dans le cadre de la diversification de l'activité agricole, la possibilité d'accueil touristique à la ferme. 	<p>Dont acte</p> <p>Dont acte</p> <p>Dont acte</p> <p>- Dans les zones A et N, souvent composées de hameaux anciens caractérisés par une forte densité bâtie et de petites parcelles, l'instauration d'une règle de recul risquerait de bloquer des projets légitimes ou de les rendre techniquement irréalisables. Par ailleurs, le règlement – complété par les OAP – prévoit déjà la plantation d'une haie entre les habitations et les terrains agricoles non bâtis en zone A, mesure qui contribue à limiter les conflits d'usage.</p> <p>- L'étude menée dans le cadre de l'élaboration du PLU a veillé à ce que le zonage en secteurs N ne constitue pas un frein au maintien ou au développement des activités agricoles. Le territoire étant majoritairement classé en zone A, les possibilités d'extension ou de création de bâtiments agricoles sont préservées, tout en assurant la protection des espaces naturels et paysagers en zones N, Ap et Np.</p> <p>- Cette mention sera précisée dans le règlement p. 40.</p>

- La hauteur des bâtiments agricoles : sur la version projet présentée en réunion PPA du 22 mai 2025, la hauteur maximale des bâtiments agricoles était fixée à 14m au faitage, cette dernière est revue à 10m. Cependant dans de très rares cas cette hauteur peut être un frein à des bâtiments techniques. En parallèle, aucune hauteur maximale n'est fixée pour les bâtiments d'activités économiques pouvant avoir un impact paysager similaire. Nous proposons de revoir la hauteur maximale à 11 m et de prévoir des dispositions différentes en cas de nécessité technique avérée.

- Suite à nos remarques, nous notons désormais l'intégration du silo Belluire dans un zonage adapté (cf. circulaire Silo de 2013), cependant il nous semble pertinent de définir une emprise suffisante vis-à-vis d'éventuels besoins d'extension de l'entreprise en tenant compte de la bande de recul loi Barnier inconstructible sans dérogation.

- 1AUy, projet de zone d'activités artisanales et industrielles : à ce jour le projet proposé à Touvent semble cohérent vis à vis des enjeux agricoles, en revanche la proposition émise en PPA concernant le site "en deuxième option" à l'entrée ouest de la ville soulève plusieurs interrogations: si ce choix est fait en remplacement de la zone de Touvent, l'accès aux parcelles agricoles restantes devra être maintenu (hors voirie de la ZA), en fonction des surfaces prélevées, il est possible que le reliquat restant entraîne une déprise agricole, il est important d'éviter ce phénomène en maintenant des surfaces exploitables et mécanisables suffisantes.

- D'autre part, il nous semble important de phaser les ouvertures à l'urbanisation de ces zones afin de permettre leur organisation et ne pas engager une consommation foncière sur les deux sites simultanément et ainsi permettre le développement économique de manière concertée et cohérente à l'échelle du bassin de vie.

- Face au "7 Rue de la Garenne", nous avons relevé deux bâtiments agricoles placés en zone UB en limite de zone A. Il est nécessaire de replacer ces bâtiments en zone A.

- Extension du camping communal Onlycamp : l'emprise de la zone Nt déborde très largement sur une parcelle agricole (environ 1.2ha inclus dans la zone Nt du camping sans OAP), cette surface ne se retrouve pas dans le calcul de la consommation ENAF. S'il ne s'agit pas d'une erreur de dessin de zonage, alors une zone AUT avec OAP serait intéressante pour travailler l'articulation avec l'espace agricole restant et véritablement prendre en compte la consommation d'espace.

Consommation foncière

- Le projet de développement de Pons conduit à une consommation de 55% de l'enveloppe du SCoT conférée à l'aire de vie de Pons pour la création d'habitat. Le projet ne montre pas la cohérence de développement de Pons avec les communes de son aire de vie, ce qui nous conduit à interroger sur la cohérence de développement du territoire qui doit être établie et présentée pour l'aire de vie. De la même manière, le SCoT prévoit 50ha pour le développement des activités économiques. Le projet de PLU indique une ouverture de 8,5ha, soit 17% de l'enveloppe totale du SCoT.

- Le règlement sera modifié afin de préciser que la hauteur maximale des bâtiments agricoles ne pourra pas dépasser onze mètres.

- Dont acte

- La zone de l'avenue de Royan (option 2) a été définie de manière à préserver l'accessibilité aux parcelles agricoles voisines et à éviter tout enclavement. Un espace conséquent a été maintenu afin de garantir la continuité d'exploitation et de conserver des surfaces agricoles exploitables et mécanisables suffisantes. Cette disposition permet de prévenir tout risque de déprise agricole et de concilier le développement économique avec le maintien des activités agricoles.

- La zone de Touvent est principalement destinée à des activités industrielles, tandis que la zone de Coudenne accueillera des activités artisanales et des activités de services. Cette complémentarité de destinations permet de répondre à des besoins distincts et d'accompagner le développement économique du bassin de vie de manière équilibrée, sans mettre en concurrence les deux secteurs.

- Concernant les bâtiments agricoles situés face au « 7 rue de la Garenne », il convient de préciser qu'ils ne sont plus utilisés à des fins agricoles depuis plusieurs années. Enclavés au sein d'un tissu d'habitations, ils n'ont plus vocation à perdurer dans leur usage initial.

Par ailleurs, le propriétaire a manifesté son souhait de reconvertir ces bâtiments en logements, ce qui correspond à une orientation cohérente avec le caractère urbain du secteur. Le maintien en zone Ub permet d'accompagner cette évolution et d'assurer l'intégration de ce site dans le tissu bâti existant.

- L'extension du camping communal est encadrée par un STECAL, lequel n'autorise pas la construction. Les aménagements qui y sont permis restent réversibles, ce qui garantit la possibilité d'une renaturation rapide.

- Une note concernant la consommation foncière sur le territoire complètera le PLU. En effet, suite à l'élaboration du SCoT, plusieurs communes du territoire se sont engagées simultanément dans la révision ou l'élaboration de leur PLU. Cette dynamique a permis de mettre en place, de manière progressive, une véritable coordination territoriale. Si cette démarche ne se traduit pas par un PLU intercommunal formel, elle offre néanmoins l'opportunité d'avancer de façon harmonisée et cohérente avec les objectifs fixés par le SCoT.

<p>Cette ambition est importante et afin de l'apprécier, il nous est nécessaire d'avoir une vision globale du développement économique à l'échelle du SCoT, de sa répartition territoriale qui tiendra compte de la consommation déjà réalisée par des développements depuis l'approbation du SCoT.</p> <p>Le projet ne montre pas non plus la cohérence avec le SRADDET qui fixe des objectifs de réduction de la consommation.</p>	<p>Dans ce cadre, il a été décidé de produire une note dédiée à l'anticipation de la consommation d'espaces agricoles et naturels (ENAF) liée au développement résidentiel et économique à l'échelle des bassins de vie, et notamment celui de Pons. Cette analyse s'inscrit dans une logique de suivi et de maîtrise de la consommation foncière, tout en respectant les objectifs de sobriété imposés par les documents de rang supérieur, notamment le SCoT et le SRADDET.</p>
<p>EAU 17 16/01/2025</p>	
<p>Avis favorable avec demande de prise en compte des observations :</p> <p>Rapport de présentation, Tome 1</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ p. 119 : D'après ce nouvel arrêté, la commune de Pons n'est plus concernée pas ces périmètres de protection. ▪ p. 124, 125 : Intégrer les dernières données 2023, 2024 sur le chapitre alimentation d'eau potable en complétant par ▪ p.126 : : Intégrer les dernières données 2023, 2024 sur le chapitre alimentation d'assainissement – la compétence <p>Rapport de présentation, Tome 2</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ P. 416 : Intégrer les dernières données 2023, 2024 sur le chapitre concernant le nombre d'abonné et la consommation d'eau potable. <p>OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Demande de compléter l'OAP croix de Chaillebourg par : « Etant donné qu'il s'agit d'un équipement d'intérêt public, Eau 17 préconise que les mesures suivantes soient intégrées dans le parti d'aménagement (paragraphe 1.1.3.): - interdiction de construire toute surface bétonnée à moins de 1,50 m de part et d'autre de la conduite; - interdiction de planter des arbres ou des arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre de la canalisation ; - autorisation de laisser libre accès aux agents d'Eau 17 et de son exploitant pour la surveillance et l'entretien de cette canalisation, y compris par des moyens mécaniques (grue et pelleuse). » <p>Demande de compléter l'OAP Rue de Touvent : « compte tenu de la topographie, Eau 17 suggère de permettre une accessibilité de ce secteur par l'Est afin de permettre une desserte gravitaire par le réseau d'assainissement collectif situé « route de Colombier » et éviter, dans la mesure du possible, la mise en place de dispositifs de pompage dans un objectif d'économie d'énergie et de développement durable. Le cheminement devra présenter une largeur de 3 m minimum et respecter les préconisations suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - interdiction de construire toute surface bétonnée à moins de 1,50 m de part et d'autre de la conduite; - interdiction de planter des arbres ou des arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre de la canalisation - autorisation de laisser libre accès aux agents d'Eau 17 et à son exploitant pour la surveillance et l'entretien de cette canalisation, y compris par des moyens mécaniques (grue et pelleuse). » <ul style="list-style-type: none"> - interdiction de construire toute surface bétonnée à moins de 1,50 m de part et d'autre de la conduite; - interdiction de planter des arbres ou des arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre de la canalisation - autorisation de laisser libre accès aux agents d'Eau 17 et à son exploitant pour la surveillance et l'entretien de cette 	<p>- Le rapport de présentation intégrera les compléments de données et actualisations apportés par Eau 17</p> <p>- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et en particulier les OAP de secteur, ont pour objet de définir les principes d'organisation urbaine et paysagère, et non de prescrire des interdictions spécifiques de ce type, lesquelles relèvent de documents annexes.</p> <p>Ainsi, les mesures indiquées par Eau 17 seront reprises dans les annexes sanitaires, permettant leur bonne prise en compte dans les autorisations d'urbanisme.</p>

<p><i>canalisation, y compris par des moyens mécaniques (grue et pelleuse).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Demande de corriger les informations comme quoi le site prévu pour l'extension du complexe sportif est bien desservi par l'assainissement collectif <p>Zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Demande que : « La parcelle 8 section BE sur laquelle est présent un réservoir d'eau potable doit être classée en zone Ue. Afin de permettre de conserver un accès à ce réservoir pour son entretien, la parcelle 642 section BE doit également être classée en zone Ue. » <p>Annexe sanitaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • A amender avec les informations actualisées <p>Règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Demande que : « En zone Ue, les exceptions citées à l'interdiction des affouillements et exhaussements doivent être étendues aux infrastructures d'alimentation, de distribution d'eau potable et d'assainissement collectif. » <p>Émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des dispositions listées ci-dessus.</p>	<p>- Le plan de zonage sera modifié</p> <p>- L'annexe sera amendée</p> <p>- Concernant la demande d'étendre les exceptions à l'interdiction des affouillements et exhaussements en zone Ue aux infrastructures d'alimentation, de distribution d'eau potable et d'assainissement collectif, il est précisé que ce type d'ouvrages ne correspond généralement pas à des affouillements ou exhaussements de plus de 2 mètres de profondeur ou de hauteur, et d'une surface supérieure à 100 m², seuils à partir desquels la règle s'applique. En conséquence, il n'apparaît pas nécessaire d'ajouter de précision spécifique dans le règlement, d'autant que ces travaux relèvent souvent d'un caractère d'intérêt général et ne sont pas de nature à poser de difficulté particulière.</p>
<p>UDAP Avis du 26 juin 2025</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Avis favorable avec observations : <p>- OAP thématique 3 – Densité et formes urbaines : Les constructions neuves doivent s'insérer en harmonie avec le bâti et les paysages existants, en s'inspirant des modèles locaux (volumes simples, toitures à deux pans en tuiles canal, façades enduites claires, rapport plein-vide typique, modénatures en façade).</p> <p>Les dispositifs d'énergie renouvelable doivent être intégrés discrètement, en respectant le caractère du paysage.</p> <p>- OAP thématique 4 – Bâti traditionnel : L'inventaire du patrimoine bâti (art. L.151-19) n'est pas exhaustif, même hors site patrimonial remarquable.</p> <p>Une actualisation de cet inventaire est recommandée pour couvrir l'ensemble du patrimoine d'intérêt.</p> <p>Importance de maintenir la cohérence architecturale et paysagère dans tout nouveau projet.</p> <p>Vigilance particulière sur l'intégration des équipements et aménagements dans les secteurs à forte valeur patrimoniale.</p>	<p>- Les observations concernant les OAP 3 et 4 seront pris en compte, le document sera complété dans ce sens.</p>

<p>CCI Par mail en date du 17 Juin 2025</p> <ul style="list-style-type: none"> la CCI Charente-Maritime n'émet pas de remarque particulière sur ce dossier. <p>Toutefois, nous souhaitons y apporter une préconisation : dans le cas de l'abandon de la zone de Touvent, la CCI invite la commune à approfondir l'analyse des opportunités d'implantation ou d'extension de zones d'activités sur des secteurs moins sensibles, présentant des enjeux plus faibles que ceux d'une entrée de ville comme l'espace actuellement envisagé en 2AUy.</p>	<p>- La commune prend acte de l'absence de remarque particulière sur le dossier.</p> <p>L'analyse des opportunités d'implantation ou d'extension de zones d'activités sur des secteurs moins sensibles a été menée en lien avec la Communauté de communes.</p> <p>Cette réflexion a mis en évidence que le centre-ville de Pons est soumis à de fortes contraintes environnementales et patrimoniales (zones humides, zones inondables, Site patrimonial remarquable), ce qui rend l'identification de foncier économique disponible particulièrement complexe.</p> <p>Dans ce contexte, le secteur de l'avenue de Royan est apparu, après analyse, comme présentant un équilibre entre besoins économiques et préservation des enjeux identifiés. Néanmoins, la commune reconnaît la sensibilité particulière de cette entrée de ville et s'engage à maintenir un haut niveau d'exigence en matière de qualité urbaine et paysagère.</p> <p>Enfin, l'éventuel abandon de la zone 1AUy de Touvent reste conditionné à l'évolution du PLU. Des études approfondies, conduites dans le cadre d'une procédure de modification, permettront de confirmer ou d'infirmer ce choix.</p>
<p>CNPF Avis du 23 juin 2025</p>	
<ul style="list-style-type: none"> un avis défavorable à votre PLU : <p>- surface en EBC en incohérence avec le SCoT et les règlements en vigueur.</p> <p>- légende erronée p.457 et 464</p> <p>- Demande qu'un chapitre sur les OLD et les risques incendie de forêt soient créés</p>	<p>- Les corrections signalées sur les légendes photographiques (p. 457 et p. 464 du rapport de présentation) seront prises en compte dans la version finale du document.</p> <p>Concernant le classement en Espaces Boisés Classés (EBC), nous avons pris note de vos remarques sur la cohérence avec le SCoT et sur la nécessité de préserver la gestion forestière. À cet égard, la commune prévoit de retirer du classement les grands ensembles boisés et de mieux répondre à l'objectif de valorisation de la filière bois du SCoT.</p> <p>Toutefois, il est important de rappeler qu'en l'absence de classement, les boisements de moins d'un hectare peuvent être librement défrichés, ce qui limite fortement les outils disponibles pour préserver la trame boisée communale. C'est dans cette logique que le projet de PLU a cherché à établir un cadre de protection plus homogène, tout en excluant les usages économiques existants — notamment les peupleraies, qui ne sont pas intégrées dans le périmètre EBC.</p> <p>Enfin, nous prenons note de votre suggestion d'intégrer un chapitre relatif aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) et à la prévention des risques incendie, qui pourra être développé dans le rapport de présentation.</p>
<p>SDIS mail en date du 10 juin 2025</p>	
<p>- Ne souhaite pas donner d'avis sur le PLU</p>	<p>Dont acte</p>

I - Analyse des avis des personnes publiques associées et des requêtes de l'enquête publique

B/ Analyse des requêtes de l'enquête publique

Le contenu des observations durant l'enquête publique

Portées au registre papier, elles sont repérées par la lettre P.

Reçues oralement durant les permanences, elles sont préfixées O.

	Date	Demandeur	Demande	Parcelles	Thème
P1	15/09/25	M. AUDOUIN	Bâtiment existant, demande qu'une pièce de ce bâtiment, par une modification du règlement NP prévu, puisse être affectée au stockage de produits biocides, en lien direct avec mon activité professionnelle Dératisation, Désinsectisation, Désinfection.	AL176	T6
<p>Commentaire de la commune : <i>l'ensemble des bâtiments du secteur concerné sera retiré de la zone Np et reclassé en zone N. Ce reclassement permet de continuer à protéger les espaces sensibles au niveau de la biodiversité, tout en offrant une valorisation des habitations existantes en autorisant la possibilité d'extensions limitées à 50 m² d'emprise au sol ainsi que des annexes à hauteur de 60 m² d'emprise au sol, dans le respect des règles d'urbanisme.</i></p> <p><i>Concernant la création d'une pièce à vocation professionnel dans un bâtiment existant, celle-ci est possible dès lors que le bâtiment ne nécessite pas de changement de destination. Il faut également que l'activité souhaitée corresponde à la destination du bâtiment.</i></p> <p><i>La commune de Pons souligne toutefois que l'activité de stockage de certains produits peut nécessiter des autorisations complémentaires relevant d'autres législations, notamment si le bâtiment est classé comme Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Le porteur de projet devra ainsi veiller à se conformer à la réglementation en vigueur, tant au regard du PLU que du droit de l'Environnement.</i></p>					
P2	15/09/25	M. JOLLY	M. JOLLY préconise un remembrement afin que la commune puisse en profiter pour récupérer des surfaces de terrains qu'elle pourrait affecter à des pistes cyclables, des chemins accessibles aux engins agricoles afin de désengorger les axes routiers à grande circulation, aux périodes de récolte (juillet, septembre, octobre...), à des zones de parking, ou de stockage de containers, ou autres utilisations.	AL176	T9
<p>Commentaire de la commune : <i>la commune prend note de la suggestion de remembrement, cependant, elle n'a pas d'incidence immédiate sur la révision du PLU.</i></p>					
P3A	15/09/25	Mme CHICHÉ	Parcelle en deux parties, N et Uc, à l'ancien PLU. Située en pleine zone artisanale, dont elle peut augmenter le potentiel. Demande un zonage UY.	AD205, 57 route de Cognac	T2
<p>Commentaire de la commune : <i>la parcelle AD 205 présente actuellement une dent creuse le long de la voie publique. Cette discontinuité pourrait être comblée par une construction en premier rideau, dans la continuité du front bâti existant.</i></p> <p><i>En revanche, une construction en second rideau ne serait pas envisageable, car elle constituerait de la consommation d'espace agro-naturel.</i></p> <p><i>Il est proposé de classer partiellement la parcelle en zone Ub, en cohérence avec les parcelles situées au nord, afin d'assurer une continuité urbaine et de valoriser le front bâti existant.</i></p> <p><i>Bien que les habitations soient actuellement encadrées par une zone Uy, il apparaît préférable de ne pas étendre cette vocation à dominante économique sur ce secteur, afin d'éviter la création de nouveaux risques de conflits d'usage avec le tissu résidentiel voisin.</i></p>					
P3B	15/09/25	Mme CHICHÉ	Parcelles désormais zonées N, demande à conserver la constructibilité pour transformer les bâtiments en	AD346, AD373,	T5

			habitations.	AD706	
<p>Commentaire de la commune : <i>la transformation d'anciens bâtiments agricoles en logements constitue en effet une démarche vertueuse, permettant de répondre à la demande résidentielle tout en limitant l'artificialisation des sols.</i></p> <p><i>Les anciens bâtiments agricoles présentant un potentiel de reconversion en logements seront identifiés dans le nouveau document d'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme.</i></p>					
P3C	15/09/25	Mme CHICHÉ	Parcelle en A, demande un zonage U, au pire un zonage UY.	ZE31	T3
<p>Commentaire de la commune : <i>la parcelle est actuellement non bâtie. Dans le cadre des objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels définis par le SCoT, il est nécessaire que ce terrain soient exclus des zones à bâtir afin de préserver les équilibres agro-naturels et de limiter l'étalement urbain.</i></p>					
P4	15/10/25	M. LAPOUYADE	Demande zonage et règlement Château des énigmes	ZI34	T6
<p>Commentaire de la commune : <i>le règlement du PLU sera ajusté afin d'être mieux adapté aux activités du site du Château des Énigmes. Cette évolution vise à assurer une meilleure cohérence entre les usages existants et les dispositions réglementaires, tout en maintenant les principes de protection patrimoniale, paysagère et environnementale du secteur.</i></p>					

	Date	Demandeur	Demande	Parcelle/adresse	Thème
O1 (voir D2)	15/09/25	M. GRAND, Club athlétisme	Création piste	AS109	
Commentaire de la commune : <i>la création d'une piste d'athlétisme pourrait être autorisée en zone N, dès lors que le projet présente un intérêt général et qu'il est porté par une structure publique compétente. Il conviendra également que le projet ne porte pas atteinte à la sauvegarde des milieux naturels ni à la qualité des paysages. Le site est situé à proximité, d'une zone Natura 2000, il conviendra de démontrer que le projet n'est pas d'incidence sur le secteur protégé notamment par les mouvements de terres nécessaires pour aplanir cet espace accidenté.</i>					
O2	15/09/25	Mme et M. GERMOND	Travaux dans la rue ? Attention aux inondations... Sens unique pour camping-cars ?	28, route des 3 ponts	T9
Commentaire de la commune : <i>la commune a connaissance de la problématique, qui ne relève toutefois pas de la révision du PLU</i>					
O3	15/09/25	M. GUILLOT	Continuité écologique sur chemin intérieur en bord de route ?	73 av Gambetta	T6
Commentaire de la commune : <i>la trame « jardin protégé » sera ajustée conformément à la demande, afin d'exclure la partie voirie ainsi que les dépendances. Cette modification permettra de mieux cibler les éléments à protéger, tout en conservant la cohérence patrimoniale et paysagère du site.</i>					
O4 (voir P3 ABC)	15/09/25	Mme CHICHÉ	O4A Demande zonage UY O4B Constructibilité/bâtiments O4C Demande zonage UY	AD205 AD346, AD373, AD706 BE31	
Commentaire de la commune : <i>voir réponses P3 A,B et C.</i>					
O5	15/09/25	Mme DEDIEU	Vérification constructibilité conservée. OK	AK571	T3
Commentaire de la commune : <i>dont acte</i>					
O6	15/09/25	Mme HENRIQUET	Maison début XXe, avec arbre remarquable, incluse dans Uy ZA Corbonne. En est propriétaire, et s'interroge sur l'avenir "industriel" de ce bien.	1 rue de la corbonne	
Commentaire de la commune : <i>voir C14. La parcelle AH 593 sera classée en zone Ub. Ce zonage permettra de pérenniser l'habitation existante et d'envisager la création éventuelle de logements supplémentaires, notamment par la valorisation des dépendances existantes, dans le respect des règles du PLU et du cadre urbain environnant.</i>					
O7	15/09/25	Mme GALLOT	Pastillé (Vol 2, p 368), mais a 2 bâtiments et n'en voit qu'un... et en plus, c'est celui du voisin.	AK426	
Commentaire de la commune : <i>voir C42. La page 368 du rapport de présentation sera mise à jour afin de déplacer le point rouge pour refléter plus précisément la localisation du bâtiment concerné. Par ailleurs, un second bâtiment agricole, présentant également un potentiel de reconversion en logement, sera</i>					

intégré dans le rapport de présentation et surtout identifié sur le plan de zonage, ce dernier ayant un caractère opposable.

O8	17/09/25	Mme BEAUSOLEIL	Parcelles passées en N, demande retour en U pour construire.	Les Pierrières, 296 à 300	T1
----	----------	-------------------	--	---------------------------------	----

Commentaire de la commune : la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pons s'inscrit dans un cadre réglementaire précis et vise à répondre à un intérêt général et collectif. Elle doit respecter les dispositions des documents de planification supérieurs, et notamment les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), auquel le PLU doit être compatible.

Le SCoT fixe comme orientation majeure une réduction significative de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, conformément aux principes du développement durable et aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Ces espaces sont identifiés notamment à partir de l'enveloppe urbaine existante et de l'usage actuel des sols. Ainsi, tout terrain envisagé pour devenir constructible en dehors de l'enveloppe urbaine est considéré comme une consommation d'espaces agro-naturels, ce qui va à l'encontre des objectifs de maîtrise de l'urbanisation.

Dans ce cadre, la réflexion menée pour la révision du PLU a conduit à hiérarchiser les hameaux et les secteurs de développement résidentiel. Seuls les hameaux les plus structurants, présentant une certaine densité bâtie, non concerné par des contraintes environnementales ou agricoles (proximité de zones humides, espaces boisés sensibles, zones inondables, bâtiments agricoles...), ont pu être retenus.

Ainsi, le hameau des Perrières n'a pas pu être retenu comme secteur prioritaire pour le développement résidentiel, au regard des objectifs de maîtrise de l'urbanisation et des critères de hiérarchisation des hameaux définis dans le cadre du PLU, conformément avec les orientations du SCoT.

O9	19/09/25	M. SANKOFF	Promoteur, proprio des parcelles depuis 2008 (!), n'a rien fait quand classées en Au, a obtenu un passage en N pour faire du photovoltaïque... mais s'inquiète de l'avenir du champ PV en cas de "retour arrière" (PLU cassé).	Maison neuve ZH 116-118	T9
----	----------	------------	--	-------------------------------	----

Commentaire de la commune : la ZAEnR (Zone d'Accélération des Energies Renouvelables) ne peut pas être représentée directement sur le plan de zonage. La loi APER du 10 mars 2023 vise à faciliter le déploiement des énergies renouvelables afin de rattraper le retard de la France dans ce domaine, notamment en divisant par deux le temps de mise en œuvre des projets ENR. La législation prévoit que les zones identifiées comme ZAEnR bénéficient d'avantages spécifiques dans les procédures d'instruction, ce qui n'entre pas dans le règlement écrit ou graphique d'un PLU.

Aussi, certains projets de centrales photovoltaïques peuvent être identifiés par des secteurs spécialisés, mais ils doivent être suffisamment avancés et accompagnés d'études préalables appropriées, notamment une étude d'impact environnemental, pour pouvoir être définitivement intégrés dans le zonage du PLU.

Par ailleurs, la législation demande que la Chambre d'Agriculture se charge d'élaborer un document cadre identifiant les surfaces agricoles, naturelles et forestières susceptibles d'accueillir des installations photovoltaïques au sol, conciliant les objectifs énergétiques, la souveraineté alimentaire et la préservation du foncier. En conséquence, le PLU ne pourra intégrer ces projets que si le terrain est identifié comme compatible dans ce document cadre, actuellement en cours d'élaboration.

O10	19/09/25	Mme GODILLOT	se plaint des bornes incendie absentes		T7
-----	----------	--------------	--	--	----

Commentaire de la commune : la commune prend note de la remarque relative à l'absence de bornes incendie sur certains secteurs.

O11	21/09/25	M. GAUDIN Franck	Passée en N, demande retour à constructible	ZB13	T1
-----	----------	---------------------	---	------	----

Commentaire de la commune : le terrain ne peut être maintenu en zone U. La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pons s'inscrit dans un cadre réglementaire précis et vise à répondre à un intérêt général et

collectif. Elle doit respecter les dispositions des documents de planification supérieurs, et notamment les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), auquel le PLU doit être compatible.

Le SCoT fixe comme orientation majeure une réduction significative de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, conformément aux principes du développement durable et aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Ces espaces sont identifiés notamment à partir de l'enveloppe urbaine existante et de l'usage actuel des sols. Ainsi, tout terrain envisagé pour devenir constructible en dehors de l'enveloppe urbaine est considéré comme une consommation d'espaces agro-naturels, ce qui va à l'encontre des objectifs de maîtrise de l'urbanisation.

Dans ce cadre, la réflexion menée pour la révision du PLU a conduit à hiérarchiser les hameaux et les secteurs de développement résidentiel. Seuls les hameaux les plus structurants, présentant une certaine densité bâtie, non concerné par des contraintes environnementales ou agricoles (proximité de zones humides, espaces boisés sensibles, zones inondables, bâtiments agricoles...), ont pu être retenus.

O12 (voir D5)	21/09/25	M. GOUGE	Demande autorisation STECAL pour 2 "bulles", habitat léger, hébergement 5-6 pers au total, 6 mois/an. Activité complémentaire, et nécessaire à son "maraîchage"	BK216,219 et 220	
------------------	----------	----------	---	------------------	--

Commentaire de la commune : voir D5.

Les projets de création de nouvelles activités touristiques peuvent s'avérer complexes à intégrer, notamment lorsqu'ils nécessitent l'ouverture de secteurs actuellement classés en zones naturelles (N) ou agricole (A). Ces créations supposent la mise en place de secteurs dérogatoires, dont la justification doit reposer sur un intérêt collectif ou général clairement établi.

De plus, le projet se situe en lisière de bois, secteur sensible et protégé, soumis à des enjeux environnementaux forts. Le projet a été étudié en réunion de concertation avec les différents services associés, il a été conclu que son implantation n'était pas judicieuse. Les services de l'Etat compétents se sont prononcés défavorablement compte tenu de l'impact potentiel sur la biodiversité et les milieux naturels.

O13	21/09/25	Mme PAVIE et son fils	Passée en A, demande retour à constructible. Surtout que A ici signifie terre abandonnée	ZI44, Les Morineaux	T1
-----	----------	-----------------------	--	---------------------	----

Commentaire de la commune : le terrain ne peut être maintenu en zone U. La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pons s'inscrit dans un cadre réglementaire précis et vise à répondre à un intérêt général et collectif. Elle doit respecter les dispositions des documents de planification supérieurs, et notamment les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), auquel le PLU doit être compatible.

Le SCoT établit comme orientation majeure la réduction significative de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, conformément aux principes du développement durable et aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Ces espaces sont identifiés notamment à partir de l'enveloppe urbaine existante et de l'usage actuel des sols. Ainsi, tout terrain envisagé pour devenir constructible en dehors de l'enveloppe urbaine est considéré comme une consommation d'espaces agro-naturels, ce qui va à l'encontre des objectifs de maîtrise de l'urbanisation.

Dans ce cadre, la réflexion menée pour la révision du PLU a conduit à hiérarchiser les hameaux et les secteurs de développement résidentiel. Seuls les hameaux les plus structurants, présentant une certaine densité bâtie, non concerné par des contraintes environnementales ou agricoles (proximité de zones humides, espaces boisés sensibles, zones inondables, bâtiments agricoles...), ont pu être retenus.

Il convient également de noter qu'un terrain non cultivé et libre de toute construction conserve un intérêt écologique, en contribuant à la résorption des eaux de ruissellement et au maintien de la biodiversité locale.

O14	21/09/25	M. OUVRARD	Entrepreneur BTP, déjà installé, souhaite savoir s'il peut installer une autre entreprise au même endroit... Situé en Ub, sans problème... sauf déclarations à faire !	ZE133 et 135	T2
-----	----------	------------	--	--------------	----

Commentaire de la commune : conformément au règlement de la zone Ub, il est possible d'implanter une entreprise

dès lors que le projet respecte les dispositions générales du PLU.

O15	06/10/25	M. MOUILLOT, CDCHS	Lettre de M. BELOT, pour maison incluse dans la zone Uy.	ZA Corbonne	T6
Commentaire de la commune : la parcelle AH 599 sera classée en zone N. Ce classement permettra au bâtiment existant d'être valorisé, notamment grâce à la possibilité de réaliser des extensions et/ou des annexes,					
O16 (voir D7)	06/10/25	M. PERREAUD	Projet bâtiment stand de tir	Stand de tir	
Commentaire de la commune : voir D7. Le règlement du PLU sera modifié, l'emprise au sol créée (en une ou plusieurs fois) n'excédera pas 75 m ² , tout en maintenant la cohérence de l'aménagement existant et en préservant le caractère naturel du site.					
O17	06/10/25	M. GUILLEMET, géo expert	OAP problématique : accès 1 recommandé, mais impossible, car voisin Bricomarché ne veut pas...	ZA Coudenne	T6
Commentaire de la commune : la remarque sur la question de l'accès est pertinente et nécessite de réaliser l'accès (entrée /sortie) sur la voie communale. En conséquence, l'OAP sera ajustée afin de ne pas compromettre la réalisation du projet et de garantir sa compatibilité avec les objectifs d'aménagement du site.					
O18	06/10/25	Mme LANDRY	Zonage A ? Parfait !	Chardon	T6
Commentaire de la commune : dont acte					
O19	06/10/25	Mme JEROSME	1. Délai pour travaux si "étoile" (bâtiment remarquable) ? 2. Appentis existant transformable en garage ?	La Thibauderie	T5
Commentaire de la commune : 1. l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme permet d'identifier des bâtiments d'intérêt patrimonial. Le principe consiste à garantir, via le règlement, le respect des caractéristiques architecturales de ces bâtiments. Cette disposition ne concerne pas le délai d'exécution des travaux. 2. la parcelle concernée est classée en zone A. Le règlement permet la réalisation d'extensions et d'annexes liées à un bâtiment d'habitation, dans la limite d'une emprise au sol de 60 m ² pour les annexes et de 50 m ² pour les extensions. Pour qu'une construction soit considérée comme annexe d'une habitation, son implantation ne doit pas s'écarter de plus de 25 mètres du bâtiment principal.					
O20	06/10/25	M. FEUGAS	Dit que l'accès de l'OAP doit se faire par la rue Barthélémy Gauthier. N'en démords pas.	Croix de Chaillebourg	T6
Commentaire de la commune : dans l'intérêt d'un aménagement cohérent et fonctionnel du secteur, il convient que l'accès à l'OAP ne se limite pas uniquement à la rue Barthélémy Gauthier. Il est recommandé de prévoir également des accès via la rue de la Croix de Chaillebourg, ce qui permettrait de se donner la possibilité de créer une circulation bouclée, d'améliorer la fluidité du trafic et de sécuriser l'ensemble du quartier tout en respectant les objectifs du PLU.					
O21	06/10/25	M. PICART et Mme TELLINGE	Le rond p.368, mais pas la photo, c'est eux ! Questions sur les délais, mais sont contents.	Seugnac	
Commentaire de la commune : voir C43. La page 368 du rapport de présentation sera mise à jour afin de déplacer					

*le point rouge pour refléter plus précisément la localisation du bâtiment concerné.
Il convient de rappeler qu'un bâtiment non totalement clos ne peut pas faire l'objet d'une demande de changement de destination, dans la mesure où aucune surface de plancher ne peut être considérée comme existante. Dans ce cas, la création de logements relève donc de la création de surface de plancher, correspondant à une nouvelle construction, et non d'un simple changement de destination.*

O22	06/10/25	M. et Mme CLOISEAU	Ils ont le rond à côté du silo "de Belluire". Sont contents, et questionnent sur les délais.	Les Brandes	T5
-----	----------	--------------------	--	-------------	----

Commentaire de la commune : dont acte

O23	09/10/25	M.QUINTERMONT	Zonage A ? Parfait !	Bonerme	T6
-----	----------	---------------	----------------------	---------	----

Commentaire de la commune : dont acte

O24	13/10/25	Mme et M. TARDY	Viennent constater leur nouveau zonage...	35, rue d'Archiac	T6
-----	----------	-----------------	---	-------------------	----

Commentaire de la commune : dont acte

O25	13/10/25	Mme et M. DEMELLE	Viennent constater le N qui a envahi leurs terrains non bâtis	6, route de Fléac	T6
-----	----------	-------------------	---	-------------------	----

Commentaire de la commune : dont acte

O26	13/10/25	M. GASQUET	Constata son nouveau zonage (cf. C8), mais surtout alerte sur l'état de l'éolienne BOLLÉE menaçant ruine sur une propriété privée au lieu-dit LE CLONE.	Le Clone	T8
-----	----------	------------	---	----------	----

Commentaire de la commune : la commune prend note de l'alerte sur ce patrimoine remarquable de la commune.

O27	15/10/25	M. JOLLY	Projet PV. Demande classement en ZAEnR	AN123, AK596 et 597	T6
-----	----------	----------	--	---------------------	----

Commentaire de la commune : la zone ZAEnR (Zone d'Accélération des Energies Renouvelables) ne peut pas être représentée directement sur le plan de zonage. La loi APER du 10 mars 2023 vise à faciliter le déploiement des énergies renouvelables afin de rattraper le retard de la France dans ce domaine, notamment en divisant par deux le temps de mise en œuvre des projets ENR. La législation prévoit que les zones identifiées comme ZAEnR bénéficient d'avantages spécifiques dans les procédures d'instruction, ce qui n'entre pas dans le règlement écrit ou graphique d'un PLU.

Aussi, certains projets de centrales photovoltaïques peuvent être identifiés par des secteurs spécialisés, mais ils doivent être suffisamment avancés et accompagnés d'études préalables appropriées, notamment une étude d'impact environnemental, pour pouvoir être définitivement intégrés dans le zonage du PLU.

Par ailleurs, la législation demande que la Chambre d'Agriculture se charge d'élaborer un document cadre identifiant les surfaces agricoles, naturelles et forestières susceptibles d'accueillir des installations photovoltaïques au sol, conciliant les objectifs énergétiques, la souveraineté alimentaire et la préservation du foncier. En conséquence, le PLU ne pourra intégrer ces projets que si le terrain est identifié comme compatible dans ce document cadre, actuellement en cours d'élaboration.

O28	15/10/25	Mme HUET	Vérification zonage conservé	Place St Vivien	T6
-----	----------	----------	------------------------------	-----------------	----

Commentaire de la commune : <i>dont acte</i>					
O29 (voir D14)	15/10/25	Mme DUBOS	Parcelle inondable, pluvial	AW263	T7
Commentaire de la commune : <i>voir D, la commune prend note de cette remarque, qui ne relève toutefois pas de la révision du PLU.</i>					

Issues du registre dématérialisé, elles portent la lettre D.

	Date	Demandeur	Demande	Parcelles	Thème
D1	19/09/25	M. GUILLOT	Voir jardin protégé	Ub1 101 ?	T6
Commentaire de la commune : <i>la trame « jardin protégé » sera ajustée conformément à la demande, afin d'exclure la partie voirie ainsi que les dépendances.</i>					
D2	21/09/25	M. GRAND	Piste d'athlétisme	AS 109 ?	T6 T7
Commentaire de la commune : <i>la création d'une piste d'athlétisme peut être autorisée en zone N, dès lors que le projet présente un intérêt général et qu'il est porté par une structure publique compétente. Il conviendra également que le projet ne porte pas atteinte à la sauvegarde des milieux naturels ni à la qualité des paysages. Le site est situé à proximité, d'une zone Natura 2000 et d'une zone humide, il conviendra de démontrer que le projet n'a pas d'incidence sur le secteur protégé...</i>					
D3	26/09/25	Mme PAVIE	Parcelle passée de U en A	ZI44	T1
Commentaire de la commune : <i>le terrain ne peut être maintenu en zone U. La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pons s'inscrit dans un cadre réglementaire précis et vise à répondre à un intérêt général et collectif. Elle doit respecter les dispositions des documents de planification supérieurs, et notamment les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), auquel le PLU doit être compatible.</i>					
<i>Le SCoT établit comme orientation majeure la réduction significative de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, conformément aux principes du développement durable et aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Ces espaces sont identifiés notamment à partir de l'enveloppe urbaine existante et de l'usage actuel des sols. Ainsi, tout terrain envisagé pour devenir constructible en dehors de l'enveloppe urbaine est considéré comme une consommation d'espaces agro-naturels, ce qui va à l'encontre des objectifs de maîtrise de l'urbanisation.</i>					
<i>Dans ce cadre, la réflexion menée pour la révision du PLU a conduit à hiérarchiser les hameaux et les secteurs de développement résidentiel. Seuls les hameaux les plus structurants, présentant une certaine densité bâtie, non concerné par des contraintes environnementales ou agricoles (proximité de zones humides, espaces boisés sensibles, zones inondables, bâtiments agricoles...), ont pu être retenus.</i>					
<i>Il convient également de noter qu'un terrain non cultivé et libre de toute construction conserve un intérêt écologique, en contribuant à la résorption des eaux de ruissellement et au maintien de la biodiversité locale.</i>					

D4 (voir D3)	26/09/25	M. CHEMIN	Parcelle passée de U en A	ZI44	
<p>Commentaire de la commune : voir D3. <i>Le terrain ne peut être maintenu en zone U. La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pons s'inscrit dans un cadre réglementaire précis et vise à répondre à un intérêt général et collectif. Elle doit respecter les dispositions des documents de planification supérieurs, et notamment les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), auquel le PLU doit être compatible.</i></p> <p><i>Le SCoT établit comme orientation majeure la réduction significative de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, conformément aux principes du développement durable et aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Ces espaces sont identifiés notamment à partir de l'enveloppe urbaine existante et de l'usage actuel des sols. Ainsi, tout terrain envisagé pour devenir constructible en dehors de l'enveloppe urbaine est considéré comme une consommation d'espaces agro-naturels, ce qui va à l'encontre des objectifs de maîtrise de l'urbanisation.</i></p> <p><i>Dans ce cadre, la réflexion menée pour la révision du PLU a conduit à hiérarchiser les hameaux et les secteurs de développement résidentiel. Seuls les hameaux les plus structurants, présentant une certaine densité bâtie, non concerné par des contraintes environnementales ou agricoles (proximité de zones humides, espaces boisés sensibles, zones inondables, bâtiments agricoles...), ont pu être retenus.</i></p> <p><i>Il convient également de noter qu'un terrain non cultivé et libre de toute construction conserve un intérêt écologique, en contribuant à la résorption des eaux de ruissellement et au maintien de la biodiversité locale.</i></p>					
D5	01/10/25	M. GOUGE	STECAL	?	T6
<p>Commentaire de la commune : <i>les projets de création de nouvelles activités touristiques peuvent s'avérer complexes à intégrer, notamment lorsqu'ils nécessitent l'ouverture de secteurs actuellement classés en zones naturelles (N) ou agricole (A). Ces créations supposent la mise en place de secteurs dérogatoires, dont la justification doit reposer sur un intérêt collectif ou général clairement établi.</i></p> <p><i>De plus le projet se situe en lisière de bois, secteur sensible et protégé, soumis à des enjeux environnementaux forts. Le projet a été étudié en réunion de concertation avec les différents services associés, il a été conclu que son implantation n'était pas judicieuse. Les services de l'Etat compétents se sont prononcés défavorablement compte tenu de l'impact potentiel sur la biodiversité et les milieux naturels.</i></p>					
D6	06/10/25	Nelly...	Oxymoriste		T9
<p>Commentaire de la commune : <i>dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme, la commune a mis en place plusieurs actions pour informer et associer la population. Elle a diffusé des informations dans le bulletin municipal, sur son site internet et par affichage en mairie. Deux réunions publiques ont été organisées afin de présenter l'avancement des études et de recueillir les observations des habitants. Un registre de concertation a été tenu en mairie depuis avril 2023. Enfin, l'enquête publique vous a permis de vous exprimer avant la future approbation du document.</i></p>					
D7	06/10/25	M. PERREAUD	Zonage Ns	Stand de tir	T2 T6
<p>Commentaire de la commune : <i>le règlement du PLU sera modifié, l'emprise au sol créée (en une ou plusieurs fois) n'excédera pas 75 m², tout en maintenant la cohérence de l'aménagement existant et en préservant le caractère naturel du site.</i></p>					
D8	08/10/25	M. PIERRE	Constructibilité	BL172	T1

Commentaire de la commune : le terrain ne peut être classé en zone U. La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pons s'inscrit dans un cadre réglementaire précis et vise à répondre à un intérêt général et collectif. Elle doit respecter les dispositions des documents de planification supérieurs, et notamment les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), auquel le PLU doit être compatible.

Le SCoT établit comme orientation majeure la réduction significative de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, conformément aux principes du développement durable et aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Ces espaces sont identifiés notamment à partir de l'enveloppe urbaine existante et de l'usage actuel des sols. Ainsi, tout terrain envisagé pour devenir constructible en dehors de l'enveloppe urbaine est considéré comme une consommation d'espaces agro-naturels, ce qui va à l'encontre des objectifs de maîtrise de l'urbanisation.

Dans ce cadre, la réflexion menée pour la révision du PLU a conduit à hiérarchiser les hameaux et les secteurs de développement résidentiel. Seuls les hameaux les plus structurants, présentant une certaine densité bâtie, non concerné par des contraintes environnementales ou agricoles (proximité de zones humides, espaces boisés sensibles, zones inondables, bâtiments agricoles...), ont pu être retenus.

Il convient également de noter qu'un terrain non cultivé et libre de toute construction conserve un intérêt écologique, en contribuant à la résorption des eaux et au maintien de la biodiversité locale.

D9	12/10/25	Mme CHEVIET	Circulation douce entre Berteau et Pons		T7
----	----------	-------------	---	--	----

Commentaire de la commune : la commune prend note de cette remarque, qui ne relève toutefois pas de la révision du PLU

D10	13/10/25	M. SANKOFF	Demande que la ZAENR identifiée sur "ses" parcelles soit intégrée au zonage.	ZH116 à 118	T6
-----	----------	------------	--	-------------	----

Commentaire de la commune : la ZAEnR (Zone d'Accélération des Energies Renouvelables) ne peut pas être représentée directement sur le plan de zonage. La loi APER du 10 mars 2023 vise à faciliter le déploiement des énergies renouvelables afin de rattraper le retard de la France dans ce domaine, notamment en divisant par deux le temps de mise en œuvre des projets ENR. La législation prévoit que les zones identifiées comme ZAEnR bénéficient d'avantages spécifiques dans les procédures d'instruction, ce qui n'entre pas dans le règlement écrit ou graphique d'un PLU.

Aussi, certains projets de centrales photovoltaïques peuvent être identifiés par des secteurs spécialisés, mais ils doivent être suffisamment avancés et accompagnés d'études préalables appropriées, notamment une étude d'impact environnemental, pour pouvoir être définitivement intégrés dans le zonage du PLU.

Par ailleurs, la législation demande que la Chambre d'Agriculture se charge d'élaborer un document cadre identifiant les surfaces agricoles, naturelles et forestières susceptibles d'accueillir des installations photovoltaïques au sol, conciliant les objectifs énergétiques, la souveraineté alimentaire et la préservation du foncier. En conséquence, le PLU ne pourra intégrer ces projets que si le terrain est identifié comme compatible dans ce document cadre, actuellement en cours d'élaboration.

D11	14/10/25	Mme PROST	Parcelle désormais inconstructible, état qui s'oppose au projet de construction du cabinet d'archi et d'un ensemble de logements "pas loin" du lycée	AS716, 5 rue Albert Delage	T1 T2
-----	----------	-----------	--	----------------------------	----------

Commentaire de la commune : la parcelle AS 716 est située en zone Ub, secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec le tissu urbain existant.

À ce titre, les projets de construction d'une agence d'architecture ainsi que d'un bâtiment d'habitation sont conformes aux dispositions du règlement de zone et peuvent être envisagés, sous réserve du respect des règles d'implantation, d'aspect architectural et de stationnement prévues par le PLU.

D12	15/10/25	Mme GILLET	Circulation piétonne quartier de la gare		T7
<i>Commentaire de la commune : la commune prend note de cette remarque, qui ne relève toutefois pas de la révision du PLU</i>					
D13	15/10/25	Mme GILLET	Constats de dégradations		T7
<i>Commentaire de la commune : la commune prend note de cette remarque, qui ne relève toutefois pas de la révision du PLU</i>					
D14	15/10/25	Mme DUBOS	Parcelle inondable, pluvial	AW 263, 2 rue des Pierrières	T7
<i>Commentaire de la commune : la commune a connaissance de la problématique, qui ne relève toutefois pas de la révision du PLU.</i>					

BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le déroulement

- Selon l'extrait des conclusions sur le déroulement de l'enquête publique, le commissaire enquêteur informe que :

« La publicité mise en œuvre dans le cadre de l'enquête est conforme aux prescriptions légales. L'avis d'enquête a été affiché sur les panneaux d'affichage communaux, ainsi que sur le site internet de la commune et le site abritant le registre dématérialisé, du 1/9/2025 au plus tard au 15/10/2025 à 17h inclus. Il a également été publié dans 2 quotidiens régionaux, dans les 15 jours précédant l'enquête et dans la semaine suivant le début de l'enquête. L'arrêté municipal a également été affiché sur les panneaux d'affichage de la commune de Pons et sur le site abritant le registre dématérialisé au moins sur la même période. »

Ainsi le commissaire enquêteur « juge conforme l'information du public. Celle-ci a été réalisée conformément aux moyens requis en la matière. »

« Le dossier présenté à l'enquête réunit toutes les pièces définies aux articles L.151-2 et L.151-4 du Code de l'urbanisme. Il est bien conçu et bien réalisé. Il a été disponible durant toute la durée de l'enquête publique en mairie de Pons, ainsi que sur le site du registre dématérialisé. Je juge conforme le dossier d'enquête et sa disponibilité au public. »

Ainsi le commissaire enquêteur « juge conforme le dossier d'enquête et sa disponibilité au public. »

« L'enquête publique s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal. L'accès en mairie est facile et bien fléché. Les permanences en mairie ont bénéficié de conditions matérielles idéales, et celles réalisées sur le marché ont été tout aussi bien accompagnées, quoi que plus spartiates. Le dossier d'enquête – et en particulier les cartes du règlement graphique, souvent déployées lors des permanences –

a permis un accès facile aux informations recherchées. Aucun incident d'aucune sorte n'est survenu durant l'enquête. Le déroulement de l'enquête publique ne fait apparaître aucun problème de conformité. »

Ainsi le commissaire enquêteur « juge que le déroulement de l'enquête publique ne fait apparaître aucun problème de conformité. »

La consultation des pièces du dossier dématérialisé a été très importante, équivalente à environ une consultation par foyer pontois. Les 10 permanences ont reçu 42 personnes au total, dont 32 déposeront une observation, par l'un des quatre moyens mis à leur disposition. Les 10 autres personnes sont venues constater, sans laisser d'observation. Finalement, 43 observations uniques sont comptabilisées, 6 venant du registre papier, 24 exprimées oralement lors des permanences et que j'ai transcrites, et 13 issues du registre dématérialisé.

Ainsi le commissaire enquêteur « juge correcte la participation du public, qu'aucun obstacle d'aucune sorte n'est venu entraver. Alors que le public s'est beaucoup informé, les observations, comparativement peu nombreuses, sont cependant très ciblées, géographiquement comme thématiquement, ce qui donne davantage de poids à leur faible nombre. »

« Le procès-verbal reprend, on l'a vu, les questions issues de l'enquête publique – avis des PPA et observations du public – mais également la synthèse des interrogations issues de la phase de concertation préalable à l'enquête publique. Je l'ai remis et commenté à M. le maire de Pons le 22 octobre 2025. J'ai reçu le mémoire en réponse le 31 octobre 2025, par mail. Les trois exemplaires papiers, signés, me sont parvenus par la poste ultérieurement. Ces échanges formels m'apparaissent réalisés de façon conforme. »

Ainsi le commissaire enquêteur « juge cependant perfectible le contenu du mémoire en réponse. En conclusion, le déroulement de l'enquête publique m'apparaît conforme, tant dans ses aspects réglementaires que matériels. »

Avis du commissaire enquêteur

- Et enfin selon l'extrait concernant le chapitre « avis du commissaire enquêteur » :

« Après avoir étudié l'ensemble du dossier, les avis et observations émis sur le projet et les réponses apportées par la commune dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations ;

[...]

j'émet, au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, **un AVIS FAVORABLE à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pons, assorti des trois réserves suivantes :**

1. recenser les bâtiments susceptibles d'être réhabilités en logements dans les écarts, et identifier les éventuels nouveaux bâtiments éligibles ;
2. répertorier a) les engagements pris par la commune dans ses réponses au procès-verbal de synthèse ; b) les évolutions de surfaces et autres comptages du projet ; c) les éventuels bâtiments éligibles au titre du 1. ci-dessus ;
3. actualiser, en tenant compte du 2. ci-dessus, l'ensemble des éléments du projet, et notamment le rapport de présentation, le règlement, le plan de zonage et les orientations d'aménagement et de programmation ;

et d'une recommandation portant sur la création d'un zonage Aph couvrant les parcelles des écarts passées de U en A dans le présent projet de PLU, afin d'établir les nouvelles règles spécifiquement liées au rôle de contact entre A et U que jouent désormais ces parcelles. »

II - Conclusion et évolution du document

A/ Suite aux avis des personnes publiques associées

A l'issue de la phase de consultation, le projet de PLU est actualisé et complété **en vue de répondre aux attentes des personnes publiques associées (cf tableau du chapitre I)**.

Le rapport de présentation évolue comme suit :

Suite à l'avis de la DDTM en date du 04/09/2025 :

- « Il n'est pas fait mention du risque radon alors que la commune est concernée par un aléa faible (potentiel de catégorie 1). Des informations sont disponibles via le lien ci-après: <https://www.irsn.fr/savoir-comprendre/environnement/connaitre-potentiel-radon-macommune> »
Le rapport de présentation a été modifié à la page 105.
- « À la page 105 du rapport de présentation, il convient de faire référence au PPR Mouvement de terrain (risques effondrements de cavités souterraines), approuvé le 10 novembre 2000, comme cela a été fait pour le risque inondation avec le PPRI de la Seugne (Page 100). »
Le rapport de présentation a été modifié à la page 107.
- « Dans la partie 2 du rapport de présentation, à plusieurs reprises il est fait référence aux risques, mais certains ne sont pas cités. (Exemple p 287 : préciser que la commune est aussi concernée par le risque séisme ainsi que le risque mouvement de terrain cavités souterraines). Même remarques pour la page 523. »
Le rapport de présentation a été modifié aux pages 288 et 527 au sein des tableaux de synthèse.

Suite à l'avis de la CDPENAF en date du 09/09/2025 et l'avis de la Chambre d'Agriculture en date du 07/08/2025 :

- « Il est difficile d'apprécier, au vu des éléments présentés, la compatibilité du projet avec le SCoT et le SRADDET. »
- « Le projet de développement de Pons conduit à une consommation de 55% de l'enveloppe du SCoT conférée à l'aire de vie de Pons pour la création d'habitat. Le projet ne montre pas la cohérence de développement de Pons avec les communes de son aire de vie, ce qui nous conduit à interroger sur la cohérence de développement du territoire qui doit être établie et présentée pour l'aire de vie. »
Aux pages 414 et 415, une notice relative à la consommation d'espace d'ENAF à l'échelle du bassin de vie de Pons a été ajoutée et intégrée au rapport de présentation.

Suite à l'avis d'EAU 17 en date du 16/01/2025 :

- « p. 119 : D'après ce nouvel arrêté, la commune de Pons n'est plus concernée par ces périmètres de protection.
p. 124, 125 : Intégrer les dernières données 2023, 2024 sur le chapitre alimentation d'eau potable en complétant par
p. 126 : Intégrer les dernières données 2023, 2024 sur le chapitre alimentation d'assainissement – la compétence
P. 416 : Intégrer les dernières données 2023, 2024 sur le chapitre concernant le nombre d'abonné et la consommation d'eau potable. »
Le rapport de présentation a été modifié afin de mettre à jour l'ensemble des données transmises.

Suite à l'avis CNPF en date du 23/06/2025 :

- « - Demande qu'un chapitre sur les OLD et les risques incendie de forêt soient créés
Un chapitre consacré aux OLD et aux risques d'incendie de forêt a été ajouté au rapport de présentation en page 135.

Suite à l'avis CNPF en date du 23/06/2025 :

- surface en EBC en incohérence avec le SCoT et les règlements en vigueur.
En plus du plan de zonage, la page du rapport de présentation a été mise à jour à la page 359.

Le règlement écrit évolue comme suit :

Suite à l'avis de la DDTM en date du 04/09/2025 :

- « Les règles de stationnement relatives aux vélos sont abordées dans les zones U (p. 24 et 25) et AU (p. 35 et 36), mais ne sont pas citées dans les dispositions applicables aux zones A et N. Il serait souhaitable de les traiter sur l'ensemble de la commune, en fonction de la densité de l'habitat, car il existe des habitations dans les zones A et N. »
Les règles de stationnement pour les zones A et N ont été ajoutées à la page 52 du règlement.

- « Il est uniquement indiqué que les stationnements vélos doivent être conformes à la réglementation en vigueur (p. 25 et 35). Ce paragraphe pourrait être détaillé avec les éléments ci-après. Les normes de stationnement sont définies par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 ainsi que par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. »
La mention a été ajoutée au règlement aux pages 25, 36 et 52.

Suite à l'avis de la Chambre d'agriculture en date du 07/08/2025 :

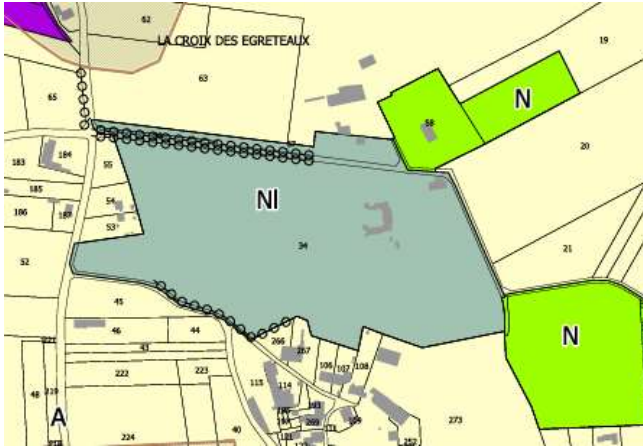
- « En zone A, il nous semble nécessaire de laisser, dans le cadre de la diversification de l'activité agricole, la possibilité d'accueil touristique à la ferme. »
La phrase suivante a été ajoutée au règlement, dans la colonne 'Autorisations sous conditions' pour la zone A, au tableau de la page 40 :
« Les activités d'accueil touristique à la ferme (ferme pédagogique, camping à la ferme...) dès lors qu'elles n'impliquent pas de nouvelles constructions et se réalisent sur le site ou à proximité immédiate du site d'exploitation.
- « La hauteur des bâtiments agricoles : sur la version projet présentée en réunion PPA du 22 mai 2025, la hauteur maximale des bâtiments agricoles était fixée à 14m au faîtage, cette dernière est revue à 10m. Cependant dans de très rares cas cette hauteur peut être un frein à des bâtiments techniques. En parallèle, aucune hauteur maximale n'est fixée pour les bâtiments d'activités économiques pouvant avoir un impact paysager similaire. Nous proposons de revoir la hauteur maximale à 11 m et de prévoir des dispositions différentes en cas de nécessité technique avérée. »
Dans le règlement, à la page 46, la hauteur des bâtiments agricoles en zones A et N est désormais limitée à 11 m.

Le règlement graphique évolue comme suit :

Suite à l'avis de la DDTM en date du 04/09/2025 :

- « Le secteur NI défini autour du château des énigmes ne correspond pas à la définition d'un STECAL en raison de sa taille trop importante, à savoir 7,85 ha. Ce secteur doit donc être réduit autour des constructions existantes de manière à correspondre aux réels besoins de construction, et de manière à ne pas entraîner de consommation d'ENAF supplémentaire. »
Le secteur a été réduit autour des constructions existantes afin de mieux correspondre aux besoins réels en matière de construction. Il est à noter que son intitulé a été modifié dans le but d'adapter le règlement et de répondre plus précisément aux besoins liés à l'activité du Château des Énigmes

Version PLU arrêté



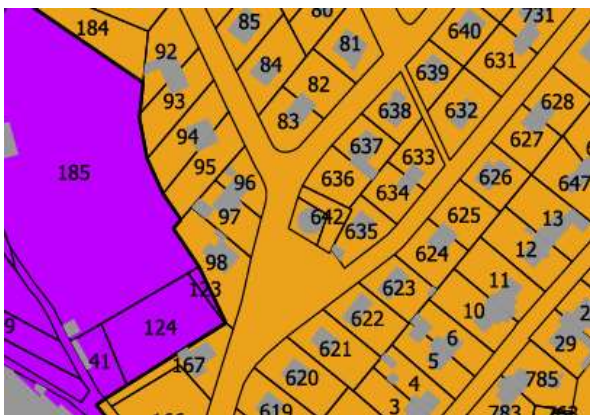
Version PLU approuvé



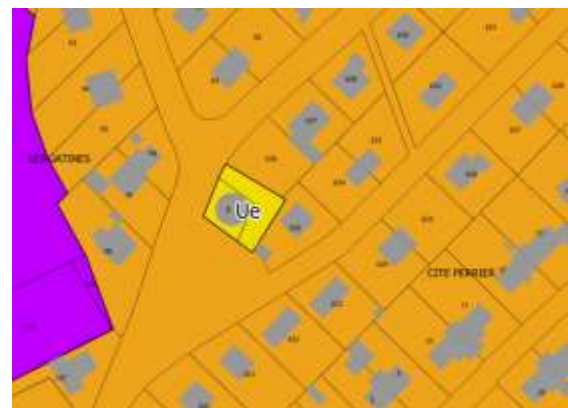
Suite à l'avis d'EAU 17 en date du 16/01/2025 :

- Demande que : « La parcelle 8 section BE sur laquelle est présent un réservoir d'eau potable doit être classée en zone Ue. Afin de permettre de conserver un accès à ce réservoir pour son entretien, la parcelle 642 section BE doit également être classée en zone Ue. »
Le plan de zonage a été modifié : les parcelles BE 8 et BE 642 sont désormais classées en secteur Ue.

Version PLU arrêté



Version PLU approuvé



Suite à l'avis CNPF en date du 23/06/2025 :

- surface en EBC en incohérence avec le SCoT et les règlements en vigueur.

La forêt de Pons, déjà protégée par le Code forestier, a été retirée des Espaces Boisés Classés.

Version PLU arrêté



Version PLU approuvé



Les OAP évolue comme suit :

Suite à l'avis de la DDTM en date du 04/09/2025 :

- « À noter, une incohérence à corriger entre l'OAP et les autres pièces du dossier puisque l'OAP indique un classement en zone 1AUy alors que le secteur est classé en 1AUx dans les autres pièces. »

L'incohérence a été corrigée à la page 17.

Suite à l'avis d'EAU 17 en date du 16/01/2025 :

- « Demande de corriger les informations comme quoi le site prévu pour l'extension du complexe sportif est bien desservi par l'assainissement collectif »

L'information a été corrigée à la page 20.

Suite à l'avis UDAP en date du 26/06/2025 :

- « OAP thématique 3 –
Les dispositifs d'énergie renouvelable doivent être intégrés discrètement, en respectant le caractère du paysage.

Cette recommandation a été ajoutée à la page 36 de l'OAP.

L'annexe sanitaire évolue comme suit :

Suite à l'avis d'EAU 17 en date du 16/01/2025 :

- « Demande de compléter l'OAP croix de Chaillebourg par : « Etant donné qu'il s'agit d'un équipement d'intérêt public, Eau 17 préconise que les mesures suivantes soient intégrées dans le parti d'aménagement (paragraphe 1.1.3.):
 - interdiction de construire toute surface bétonnée à moins de 1,50 m de part et d'autre de la conduite;
 - interdiction de planter des arbres ou des arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre de la canalisation ;
 - autorisation de laisser libre accès aux agents d'Eau 17 et de son exploitant pour la surveillance et l'entretien de cette canalisation, y compris par des moyens mécaniques (grue et pelleuse). »

Demande de compléter l'OAP Rue de Touvent : « compte tenu de la topographie, Eau 17 suggère de permettre une accessibilité de ce secteur par l'Est afin de permettre une desserte gravitaire par le réseau d'assainissement collectif situé « route de Colombier » et éviter, dans la mesure du possible, la mise en place de dispositifs de pompage dans un objectif d'économie d'énergie et de développement durable. Le cheminement devra présenter une largeur de 3 m minimum et respecter les préconisations suivantes: »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et en particulier les OAP de secteur, ont pour objet de définir les principes d'organisation urbaine et paysagère, et non de prescrire des interdictions spécifiques de ce type, lesquelles relèvent de documents annexes.

Ainsi, les mesures indiquées par Eau 17 ont été reprises dans les annexes sanitaires en page 8, permettant leur bonne prise en compte dans les autorisations d'urbanisme.

II - Conclusion et évolution du document

B/ Suite à l'enquête publique

A l'issue de la phase de consultation, le projet de PLU est actualisé et **complété en vue de répondre aux conclusions de l'enquête publiques (cf tableau du chapitre I)**.

Le règlement écrit évolue comme suit :

Suite à la demande suivante :

P4	15/10/25	M. LAPOUYADE	Demande zonage et règlement Château des énigmes	ZI34	T6
<p><i>Commentaire de la commune : le règlement du PLU sera ajusté afin d'être mieux adapté aux activités du site du Château des Énigmes. Cette évolution vise à assurer une meilleure cohérence entre les usages existants et les dispositions réglementaires, tout en maintenant les principes de protection patrimoniale, paysagère et environnementale du secteur.</i></p>					

Il a donc été créé un nouveau secteur, assorti d'un règlement mieux adapté aux spécificités de l'activité du château de Seugnac. Le règlement a ainsi été complété comme suit, à la page 45 et page 46 :

Nx	Secteur Naturel dédié aux activités du château des énigmes.	Commerce et activités de services	<p>Les activités de services ou l'exercice d'une clientèle.</p> <p>Restauration.</p> <p>Autres hébergements touristiques.</p>	<p>En secteur Nx, sont UNIQUEMENT autorisés, sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les campings. - Les habitations légères de loisir sous réserve qu'elles soient situées dans un camping dans le respect de la réglementation s'y afférant. - Les constructions liées à l'activité de parc de loisir du château des énigmes. - Les installations de sports et de loisir et les aménagements s'y afférant sous réserve de leur caractère perméable, démontable, et réversible. - Les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. - Les installations, les nouvelles constructions, et les extensions de constructions sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> • que la surface de plancher créée (en une ou plusieurs fois) n'excède pas 150 m², comparé à la surface constatée à la date d'approbation de la révision générale du PLU. • qu'elles présentent un caractère démontable et réversible. <p>Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la hauteur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception plus nécessaire aux travaux autorisés dans la zone, à la gestion des milieux naturels, aux réseaux notamment de défense incendie et de gestion des eaux pluviales, aux aménagements d'infrastructures routières, ou encore aux fouilles archéologiques.</p>
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.</p>	

Extrait page 46 du règlement :

ARTICLE 2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. EMPRISE AU SOL*

• Dans les zones A et N.

a) L'extension* des constructions à usage d'habitation, en une ou plusieurs fois, sera limitée à 50 m² d'emprise au sol au total, comparé à l'emprise constatée à la date d'approbation de la révision générale du PLU.

b) Les nouvelles annexes* des constructions d'habitation (construites après l'approbation de la révision générale du PLU et piscine comprise), n'excéderont pas 60m² d'emprise au sol au total et devront être implantées à moins de 25 mètres des limites d'emprise de la construction principale* existante.

• Dans le secteur Ni.

L'emprise au sol des constructions (extensions comprises) nécessaire au fonctionnement des campings, **ne pourra excéder 100m² au total** comparé à l'emprise constatée à la date d'approbation de la révision générale du PLU.

• Dans le secteur Nc.

L'emprise au sol des constructions (extensions comprises) **n'excédera pas plus de 240 m² au total**, comparé à l'emprise constatée à la date d'approbation de la révision générale du PLU.

L'emprise au sol de la piscine **n'excédera pas plus de 70 m²**.

• Dans le secteur Ni et Nc.

L'emprise au sol des constructions (extensions comprises) **n'excédera pas 50m² au total**, comparé à l'emprise constatée à la date d'approbation de la révision générale du PLU.

• Dans le secteur Nx.

La surface de plancher des constructions (extensions comprises) **n'excédera pas 150 m² au total**, comparé à la surface constatée à la date d'approbation de la révision générale du PLU.

Suite à la demande suivante :

O16 (voir D7)	06/10/25	M. PERREAUD	Projet bâtiment stand de tir	Stand de tir
------------------	----------	-------------	------------------------------	--------------

Commentaire de la commune : voir D7. Le règlement du PLU sera modifié, l'emprise au sol créée (en une ou plusieurs fois) n'excédera pas 75 m², tout en maintenant la cohérence de l'aménagement existant et en préservant le caractère naturel du site.

Le règlement a ainsi été modifié, portant l'emprise au sol autorisée de 50 m² maximum (calculée par rapport à l'emprise constatée à la date d'approbation de la révision générale du PLU) à 75 m², comme indiqué à la page 44 :

N	ZONE SECTEUR	DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS	
		DESTINATION	SOUS DESTINATION	LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS
Ns	Secteur naturel dédié aux activités de tir sportif	équipements d'intérêt collectif et services publics	Equipements sportifs Loisirs techniques et industries des administrations publiques et assimilés		<p>En secteur Ns, sont UNIQUEMENT autorisés, sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (réseaux...), Les installations légères de sport et de loisir, Les constructions liées et nécessaires à l'activité de tir sportif sous réserve que l'emprise au sol créée (en une ou plusieurs fois) n'excède pas 75m² comparé à l'emprise constatée à la date d'approbation de la révision générale du PLU. <p>Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques, à la restauration du milieu naturel et aux infrastructures liées à la gestion des eaux pluviales, à la distribution d'eau potable, à la défense incendie ou à l'assainissement collectif.</p>

Le règlement graphique évolue comme suit :

Suite à la demande suivante :

	Date	Demandeur	Demande	Parcelles	Thème
P1	15/09/25	M. AUDOUIN	Bâtiment existant, demande qu'une pièce de ce bâtiment, par une modification du règlement NP prévu, puisse être affectée au stockage de produits biocides, en lien direct avec mon activité professionnelle Dératisation, Désinsectisation, Désinfection.	AL176	T6

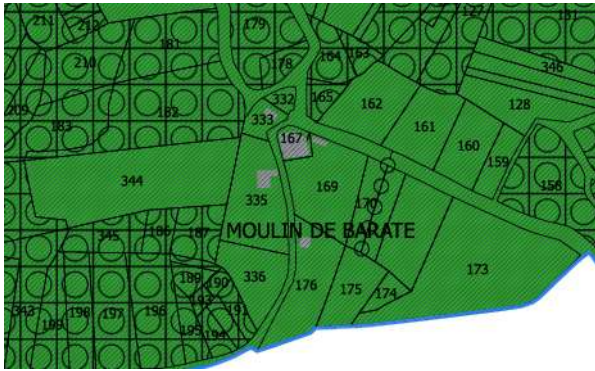
Commentaire de la commune : l'ensemble des bâtiments du secteur concerné sera retiré de la zone Np et reclassé en zone N. Ce reclassement permet de continuer à protéger les espaces sensibles au niveau de la biodiversité, tout en offrant une valorisation des habitations existantes en autorisant la possibilité d'extensions limitées à 50 m² d'emprise au sol ainsi que des annexes à hauteur de 60 m² d'emprise au sol, dans le respect des règles d'urbanisme.

Concernant la création d'une pièce à vocation professionnel dans un bâtiment existant, celle-ci est possible dès lors que le bâtiment ne nécessite pas de changement de destination. Il faut également que l'activité souhaitée corresponde à la destination du bâtiment.

La commune de Pons souligne toutefois que l'activité de stockage de certains produits peut nécessiter des autorisations complémentaires relevant d'autres législations, notamment si le bâtiment est classé comme Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Le porteur de projet devra ainsi veiller à se conformer à la réglementation en vigueur, tant au regard du PLU que du droit de l'Environnement.

Le plan de zonage a été modifié afin de permettre l'évolution du bâtiment à usage d'habitation, tout en garantissant le respect du règlement de la zone N.

Version PLU arrêté



Version PLU approuvé



Suite à la demande suivante :

P3A	15/09/25	Mme CHICHÉ	Parcelle en deux parties, N et U _c , à l'ancien PLU. Située en pleine zone artisanale, dont elle peut augmenter le potentiel. Demande un zonage UY.	AD205, 57 route de Cognac	T2
<p><i>Commentaire de la commune : la parcelle AD 205 présente actuellement une dent creuse le long de la voie publique. Cette discontinuité pourrait être comblée par une construction en premier rideau, dans la continuité du front bâti existant.</i></p> <p><i>En revanche, une construction en second rideau ne serait pas envisageable, car elle constituerait de la consommation d'espace agro-naturel.</i></p> <p><i>Il est proposé de classer partiellement la parcelle en zone U_b, en cohérence avec les parcelles situées au nord, afin d'assurer une continuité urbaine et de valoriser le front bâti existant.</i></p> <p><i>Bien que les habitations soient actuellement encadrées par une zone U_y, il apparaît préférable de ne pas étendre cette vocation à dominante économique sur ce secteur, afin d'éviter la création de nouveaux risques de conflits d'usage avec le tissu résidentiel voisin.</i></p>					

Le plan de zonage est donc modifié : une partie du secteur NP est reclassée en zone N.

Version PLU arrêté



Version PLU approuvé



Suite à la demande suivante :

O3	15/09/25	M. GUILLOT	Continuité écologique sur chemin intérieur en bord de route ?	73 av Gambetta	T6
<p><i>Commentaire de la commune : la trame « jardin protégé » sera ajustée conformément à la demande, afin d'exclure la partie voirie ainsi que les dépendances. Cette modification permettra de mieux cibler les éléments à protéger, tout en conservant la cohérence patrimoniale et paysagère du site.</i></p>					

Version PLU arrêté



Version PLU approuvé



Suite à la demande suivante :

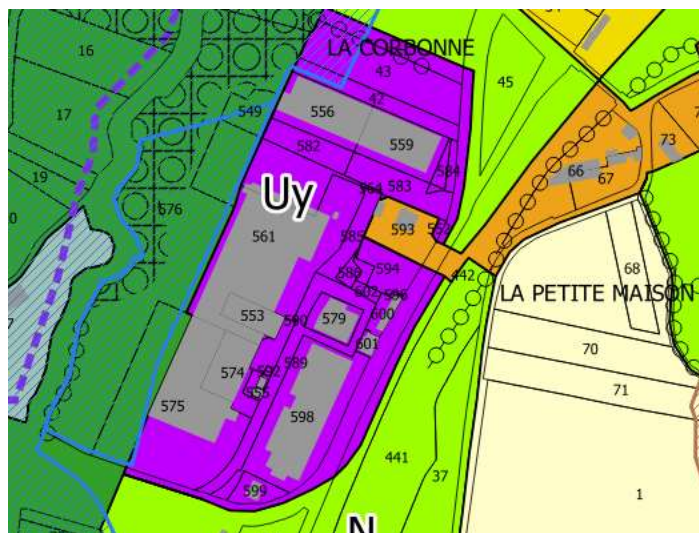
O6	15/09/25	Mme HENRIQUET	Maison début XXe, avec arbre remarquable, incluse dans <u>Uy ZA Corbonne</u> . En est propriétaire, et s'interroge sur l'avenir "industriel" de ce bien.	1 rue de la <u>corbonne</u>
<p><i>Commentaire de la commune : voir C14. La parcelle AH 593 sera classée en zone Ub. Ce zonage permettra de pérenniser l'habitation existante et d'envisager la création éventuelle de logements supplémentaires, notamment par la valorisation des dépendances existantes, dans le respect des règles du PLU et du cadre urbain environnant.</i></p>				

Ainsi, le plan de zonage est modifié : la parcelle AH 593 est désormais classée en secteur Ub et non Uy.

Version PLU arrêté



Version PLU approuvé



Suite à la demande suivante :

P3B	15/09/25	Mme CHICHÉ	Parcelles désormais zonées N, demande à conserver la constructibilité pour transformer les bâtiments en habitations.	AD346, AD373, AD706	T5
<p><i>Commentaire de la commune : la transformation d'anciens bâtiments agricoles en logements constitue en effet une démarche vertueuse, permettant de répondre à la demande résidentielle tout en limitant l'artificialisation des sols.</i></p> <p><i>Les anciens bâtiments agricoles présentant un potentiel de reconversion en logements seront identifiés dans le nouveau document d'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme.</i></p>					

Ainsi, le plan de zonage identifie les bâtiments des parcelles AD 346, AD 373 et AD 706 comme susceptibles de changer de destination et de devenir des habitations.

Version PLU arrêté



Version PLU approuvé



Suite aux interrogations du commissaire enquêteur suivant :

QCE02 : Le zonage **Nc** du PLU en cours correspond-il à cette exploitation ? Cette exploitation est-elle toujours d'actualité ? Est-il pertinent de l'inscrire dans le projet de PLU ? Et si oui, la cartographie du projet de PLU peut-elle être modifiée en conséquence ?

Réponse de la commune : le zonage Nc n'est pas destiné à accueillir des activités d'exploitation de carrière. Afin d'éviter toute ambiguïté, une trame sera ajoutée sur le plan de zonage, et le règlement précisera que ce secteur identifié par cette trame correspond à une zone où une activité d'extraction de minéraux est autorisée.

Ainsi, le plan de zonage est modifié et prend en compte l'activité de carrière existante en appliquant une trame graphique conformément à l'article L 151-34 2°. (A noter que le règlement sera également amendé en page 6 et 13)

Version PLU arrêté



Version PLU approuvé



Suite à l'avis du commissaire enquêteur :

J'émet, au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, un

AVIS FAVORABLE

à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pons,

assorti des trois réserves suivantes :

1. recenser les bâtiments susceptibles d'être réhabilités en logements dans les écarts, et identifier les éventuels nouveaux bâtiments éligibles ;
2. répertorier
 - a) les engagements pris par la commune dans ses réponses au procès-verbal de synthèse ;
 - b) les évolutions de surfaces et autres comptages du projet ;
 - c) les éventuels bâtiments éligibles au titre du 1. ci-dessus ;
3. actualiser, en tenant compte du 2. ci-dessus, l'ensemble des éléments du projet, et notamment le rapport de présentation, le règlement, le plan de zonage et les orientations d'aménagement et de programmation ;

et d'une recommandation

portant sur la création d'un zonage Aph couvrant les parcelles des écarts passées de U en A dans le présent projet de PLU, afin d'établir les nouvelles règles spécifiquement liées au rôle de contact entre A et U que jouent désormais ces parcelles.

Afin de lever l'ensemble des réserves formulées par le commissaire enquêteur conditionnant un avis favorable, les élus ont procédé à un examen approfondi des bâtiments susceptibles d'être réhabilités en logements dans les hameaux, et nécessitant ainsi une demande de changement de destination. Il convient de rappeler que les annexes, même anciennes, attenantes à l'habitation, n'ont pas besoin de changement de destination, car elles sont déjà prises en compte comme surface de plancher à usage d'habitation. Par ailleurs, un bâtiment non clos et couvert ne peut être soumis à un changement de destination, car il ne constitue pas une surface de plancher au sens du règlement.

À l'issue de l'analyse détaillée de chaque écart de la commune, la commission a conclu qu'un bâtiment supplémentaire pouvait être ajouté aux 12 déjà identifiés. Le bâtiment se situe 2 impasse de la prairie (parcelle AK 411) au sein du hameau de Seugnac.

Concernant la recommandation relative à la création d'un zonage en secteur Aph, comme mentionné dans le rapport de présentation, la commune ne mettra pas en œuvre ce zonage. En effet, cela serait contraire à la loi ALUR et à la politique de simplification des documents d'urbanisme, ainsi qu'à la doctrine étatique qui déconseille l'utilisation systématique du pastillage et des micro-secteurs.

Une telle approche serait contre-productive et nuirait à l'effet recherché. La mise en place d'un règlement spécifique, tel que des règles de retrait ou autres, risquerait de créer des contraintes inutiles pour des projets qui pourraient par ailleurs être parfaitement légitimes. Il convient de rappeler que les hameaux anciens, qui présentent une forte densité de constructions et de petites parcelles, seraient particulièrement impactés par des règles de recul ou d'autres restrictions.

Les zones A ou N offrent déjà une protection efficace contre les risques de conflits en interdisant la construction de logements ou de bâtiments agricoles susceptibles de générer des nuisances, tout en garantissant le respect des dispositions du code de l'environnement et de la charte agricole du département.

Version PLU arrêté

Version PLU approuvé



Les OAP évolue comme suit :

Suite à la demande suivante :

O17	06/10/25	M. GUILLEMET, géo expert	OAP problématique : accès I recommandé, mais impossible, car voisin Bricomarché ne veut pas...	<u>ZA</u> <u>Coudeme</u>	T6
<p><i>Commentaire de la commune : la remarque sur la question de l'accès est pertinente et nécessite de réaliser l'accès (entrée / sortie) sur la voie communale. En conséquence, l'OAP sera ajustée afin de ne pas compromettre la réalisation du projet et de garantir sa compatibilité avec les objectifs d'aménagement du site.</i></p>					

L'OAP a été modifié à la page 19 afin de ne plus imposer un accès mutualisé avec la voirie existante sur la parcelle voisine.

Version PLU arrêté



2.2.3 Le parti d'aménagement

- Sécuriser et assurer la fluidité des déplacements :** Pour des raisons de sécurité et de cohérence avec l'organisation urbaine existante, aucun accès ne sera créé depuis la rue de Genêt. L'accès à l'extension de la zone d'activité devra être mutualisé avec la voirie existante, sans création d'ouverture supplémentaire sur la voie communale. Cette approche vise à maîtriser les flux de circulation, préserver la sécurité et limiter l'impact sur le réseau routier local. Le projet d'extension devra s'intégrer harmonieusement à l'urbanisme en place, en assurant une continuité fonctionnelle, notamment pour les cheminements doux (piétons et cycles), et en maintenant un lien structurant avec la zone commerciale existante. L'aménagement devra également veiller à une transition qualitative entre les différentes entités urbaines, tant sur le plan paysager que fonctionnel. (se référer à l'orientation d'aménagement relative aux déplacements).
- Opter pour une gestion durable des eaux pluviales :** Le projet devra prendre en compte en amont la gestion des eaux pluviales en limitant au maximum le ruissellement et faire en sorte que les aménagements décidés valorisent les projets en les associant notamment aux espaces verts. (se référer à l'orientation thématique relative à la gestion des eaux pluviales).
- Végétaliser et penser les espaces verts comme des espaces structurants :** Côté rue de Genêt (tranche sud de l'opération), il conviendra de préserver un espace paysager sur une largeur minimum de 10 mètres (en se conformant aux exigences du Département en termes de visibilité). (se référer à l'orientation thématique relative aux plantations).
- Trailer la frange urbaine :** Il s'agira de trailer la frange urbaine à l'interface avec l'espace agricole ouvert via la plantation d'une haie bocagère. Cette haie devra être plantée en amont de l'opération dans une logique de pré-verdoisement et s'accompagner d'un espace vert fonction suffisamment large pour en garantir l'entretien. (se référer à l'OAP thématique relative aux plantations).

Légende

- | | | |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Caractéristiques : | Destination : | Paysage : |
| — Voie principale | ■ Zone économique | ■ Espace vert |
| — Voie secondaire | ■ Desserte : | ■ Haie bocagère |
| ■ Accès végétalisé | ■ Accès giratoire | ■ Clôture végétale, haie basse |
| ■ Accès végétalisé | ■ Voie de desserte interne | ■ Clôture végétale à planter |
| — Espace ouvert | | |

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Le tracé des accès, des voies, des espaces publics ou privés des sites de stationnement ou de présence humaine n'est pas figé. Des raisons techniques, d'urbanisme, d'aménagement, de topographie ou autres, peuvent justifier des modifications différentes tout long du processus de réalisation en cas de nouvelles données et besoins.

2.2.3 Le parti d'aménagement

- 1 Sécuriser et assurer le fluidité des déplacements :** L'accès à l'extension de la zone d'activité pourra se faire soit depuis la rue des Genêts, soit par la voie existante sur la parcelle voisine. Le projet devra s'intégrer harmonieusement à l'urbanisme existant, en assurant une continuité fonctionnelle, notamment pour les cheminements doux (pédotes et cycles), et en conservant un lien structurant avec la zone commerciale actuelle. L'aménagement devra également assurer une transition qualitative entre les différentes entités urbaines, tant sur le plan paysager que fonctionnel. *(se référer à l'orientation d'aménagement relative aux déplacements).*
- 2 Opérer pour une gestion durable des eaux pluviales :** Le projet devra prendre en compte en amont la gestion des eaux pluviales en limitant au maximum le ruissellement et faire en sorte que les aménagements dédiés valorisent les projets en les associant notamment aux espaces verts. *(se référer à l'orientation thématique relative à la gestion des eaux pluviales).*
- 3 Végétaliser et penser les espaces verts comme des espaces structurants :** Côté rue du Genêt (frange sud de l'opération), il conviendra de préserver un espace paysager sur une largeur minimum de 10 mètres (en se conformant aux exigences du Département en termes de visibilité). *(se référer à l'orientation thématique relative aux plantations).*
- 4 Traiter la frange urbaine :** Il s'agira de traiter la frange urbaine à l'interface avec l'espace agricole ouvert via la plantation d'une haie bocagère. Cette haie devra être plantée en amont de l'opération, dans une logique de pré-verdissement et s'accompagner d'un espace vert tampon suffisamment large pour en garantir l'entretien. *(se référer à l'orientation thématique relative aux plantations).*

Légende

- | | | |
|---------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Costruite : | Destination : | Paysage : |
| — Voie principale | ■ Zone économique | ■ Espace vert |
| --- Voie secondaire | ■ Déserte : | ■ Haie bocagère |
| ■ Lotissements réguliers à programmer | ■ Accès groupé | ■ Clôture végétale, haie basse |
| — Ligne haute tension | ■ Voie de desserte interne | ■ Clôture végétale à l'entrée |

Le tracé des accès, des voies, des espaces publics ou autres des sites de stationnement sur le présent schéma n'est pas figé. Des raisons techniques, d'optimisation d'aménagement, de topographie ou autres, peuvent justifier des adaptations différentes pour pour autant respecter en toutes les principes énoncés et dessinés.

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Le rapport de présentation évolue comme suit :

Suite à la demande suivante :

O7	15/09/25	Mme GALLOT	Pastillé (Vol 2, p 368), mais a 2 bâtiments et n'en voit qu'un... et en plus, c'est celui du voisin.	AK426	
----	----------	------------	--	-------	--

Commentaire de la commune : voir C42. La page 368 du rapport de présentation sera mise à jour afin de déplacer le point rouge pour refléter plus précisément la localisation du bâtiment concerné. Par ailleurs, un second bâtiment agricole, présentant également un potentiel de reconversion en logement, sera intégré dans le rapport de présentation et surtout identifié sur le plan de zonage, ce dernier ayant un caractère opposable.

La page 369 a été modifiée dans le rapport de présentation



Suite à la demande suivante :

P3B	15/09/25	Mme CHICHÉ	Parcelles désormais zonées N, demande à conserver la constructibilité pour transformer les bâtiments en habitations.	AD346, AD373, AD706	T5
<i>Commentaire de la commune : la transformation d'anciens bâtiments agricoles en logements constitue en effet une démarche vertueuse, permettant de répondre à la demande résidentielle tout en limitant l'artificialisation des sols.</i>					
<i>Les anciens bâtiments agricoles présentant un potentiel de reconversion en logements seront identifiés dans le nouveau document d'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme.</i>					

La page 371 a été complétée dans le rapport de présentation



Suite à l'avis du commissaire enquêteur :

j'émet, au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, un

AVIS FAVORABLE

à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pons,

assorti des trois réserves suivantes :

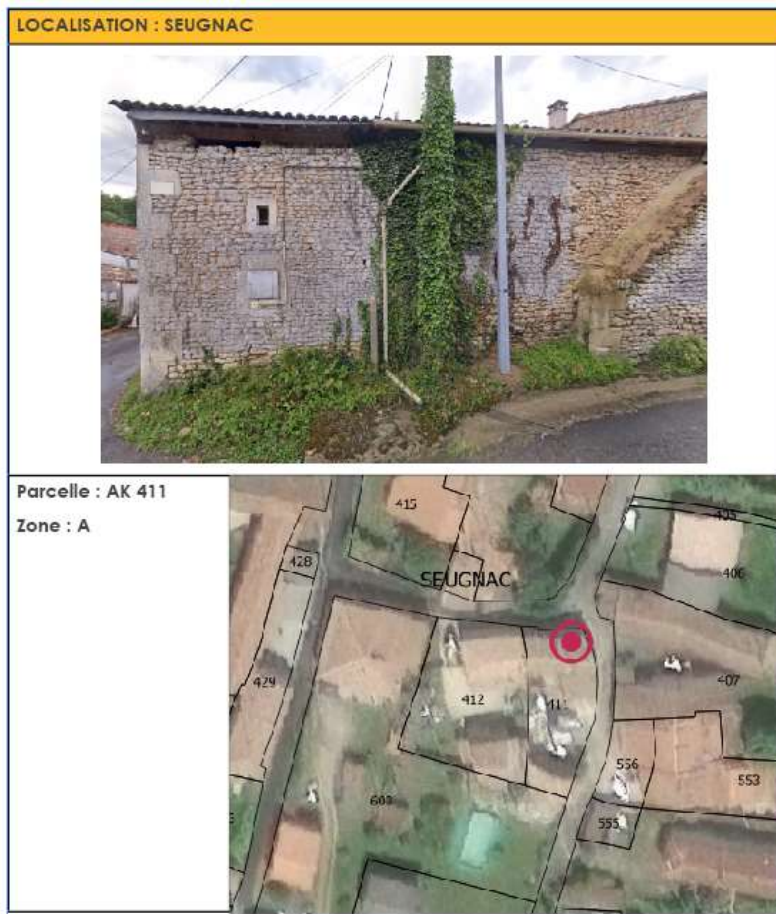
1. recenser les bâtiments susceptibles d'être réhabilités en logements dans les écarts, et identifier les éventuels nouveaux bâtiments éligibles ;
2. répertoire
 - a) les engagements pris par la commune dans ses réponses au procès-verbal de synthèse ;
 - b) les évolutions de surfaces et autres comptages du projet ;
 - c) les éventuels bâtiments éligibles au titre du 1. ci-dessus ;
3. actualiser, en tenant compte du 2. ci-dessus, l'ensemble des éléments du projet, et notamment le rapport de présentation, le règlement, le plan de zonage et les orientations d'aménagement et de programmation ;

et d'une recommandation

portant sur la création d'un zonage Aph couvrant les parcelles des écarts passées de U en A dans le présent projet de PLU, afin d'établir les nouvelles règles spécifiquement liées au rôle de contact entre A et U que jouent désormais ces parcelles.

Afin de lever l'ensemble des réserves conditionnant l'avis favorable du commissaire enquêteur, les élus ont sérieusement examiné la question des bâtiments susceptibles d'être réhabilités en logement dans les écarts et nécessitant une demande de changement de destination.

À l'issue de l'analyse détaillée de chaque écart de la commune, la commission a conclu qu'un bâtiment supplémentaire pouvait être ajouté aux 12 déjà identifiés. Le bâtiment se situe 2 impasse de la prairie (parcelle AK 411) au sein du hameau de Seugnac. Le rapport de présentation a été complété en page 371.



BILAN

Evolution du potentiel de mutation :

Il convient de noter que, suite à l'enquête publique et conformément à l'avis du commissaire enquêteur, les modifications apportées font évoluer le nombre de logements potentiels issus des changements de destination, passant de 7 à 13. Cette évolution nécessite donc de mettre à jour l'ensemble du document et notamment le bilan des capacités de productions de logement à la page 366 et 373.

Page 366

6.3.9 Les changements de destination

Selon l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone « agricole », à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers prévue à l'article L112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, et, en zone « naturelle et forestière », à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

Conformément au projet, il s'agit d'encourager le réinvestissement d'anciens bâtiments agricoles de qualité. En effet, le territoire compte d'anciens corps de fermes avec des dépendances souvent d'intérêt patrimonial. Ces dernières méritent une attention particulière pour ne pas tomber à l'abandon. N'ont toutefois été retenus que des bâtiments d'intérêt architectural (en pierre, matériaux nobles, il ne s'agit pas d'hangar en tôle ondulée...), qui ont perdu leur vocation agricole et ne présentent plus d'intérêt pour l'activité agricole (impossibilité de mises aux normes...) et dont le changement de destination ne fera pas obstacle aux activités agricoles en place au contraire.

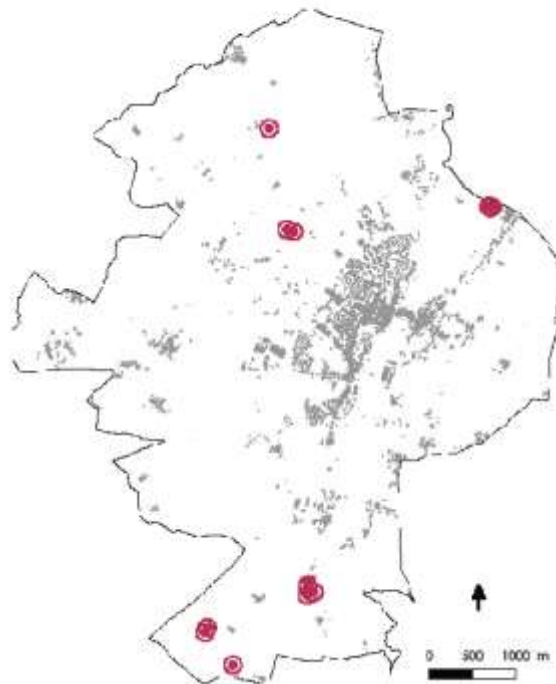
Il convient en outre de bien distinguer le changement de destination et le changement d'affectation. En effet, les annexes et locaux accessoires des habitations existantes peuvent être réinvestis d'office sans nécessairement déposer de permis.

Au total, le projet comptabilise 13 changements de destination. Il convient de noter que ce potentiel a évolué entre la phase de projection du projet et l'approbation du document, à la suite des observations recueillies au cours de l'enquête publique ainsi qu'à la demande du commissaire enquêteur dans ses réserves conditionnant l'avis favorable au projet.

Les orientations du PADD poursuivies

- Réinvestir autant que possible les anciens bâtiments d'activités et les triches
- Préserver la qualité du bâti traditionnel dans le bourg comme dans les écarts et permettre son évolution dans le sens d'une valorisation

Les changements de destination (source : zonage du PLU)



Page 373

Répartition entre logements produits en densification et en extension

Au regard du projet global de production de l'ordre de 250 logements d'ici 10 ans, la commune mise davantage sur le réinvestissement et la densification urbaine que sur l'extension et l'étalement urbain.

La production de 67% des futurs logements ne générera pas d'extension.

Surfaces d'extension de l'urbanisation en zone AU et Ue

Pour répondre au besoin de développement résidentiel, le projet mobilise 4,2ha d'espace agricoles et naturelles.

A cela s'ajoute un projet d'extension de la zone d'activité de Touvent et de Coudenne s'élevant à 8,5ha.

À noter que la zone 2AUy, identifiée le long de la route de Royan, représente une surface d'environ 5 hectares. Toutefois, elle n'est pas comptabilisée comme un potentiel de développement supplémentaire, dans la mesure où son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'impossibilité de mobiliser la zone de Touvent.

Afin de conforter et développer l'offre en équipement, le projet mobilise 1,2ha d'espace agricoles et naturelles.

Bilan des capacités de production de logements

POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOG. EN DENSIFICATION	POTENTIEL DE LOGEMENTS
Constructions nouvelles en densification	121
Mutation / Changement de destination	13
Résorption de la vacance	40
TOTAL	174

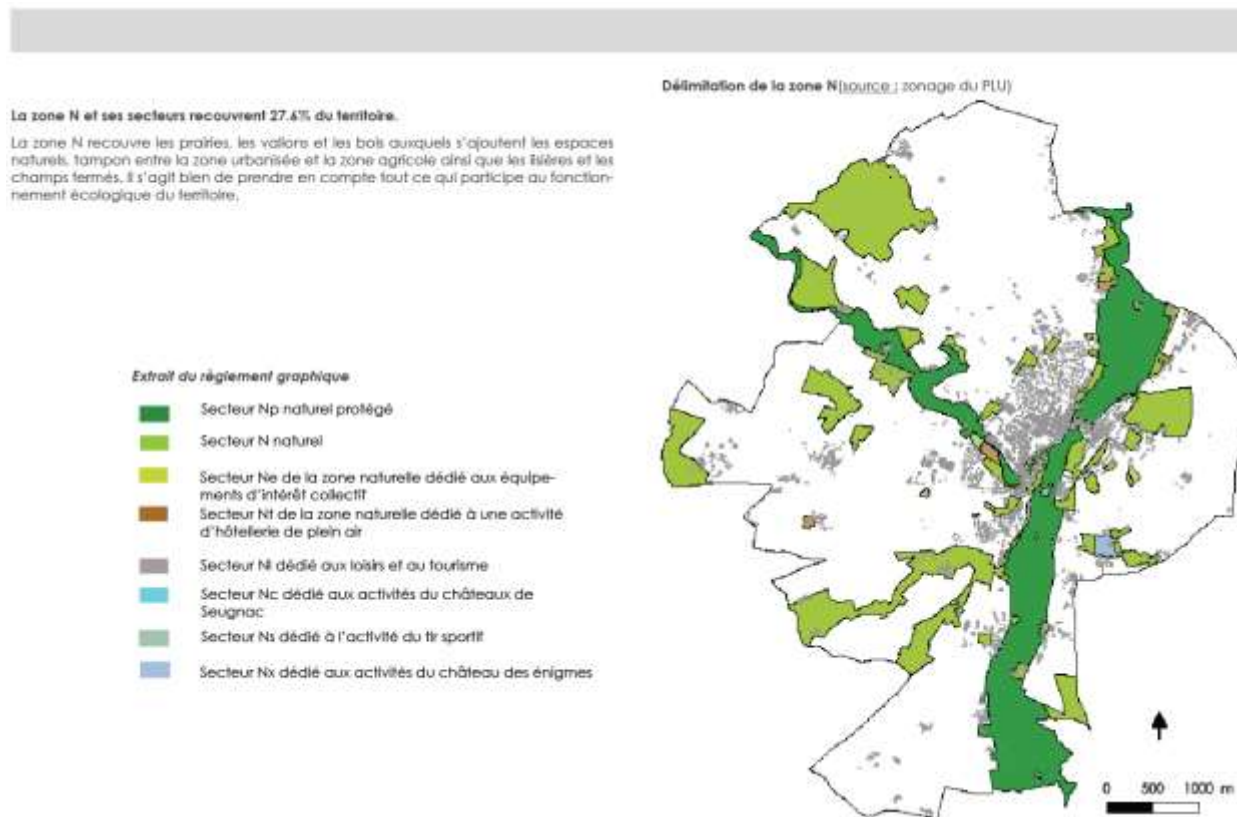
Au total, le projet comptabilise 13 changements de destination. Il convient de noter que ce potentiel a évolué (passant de 7 à 13) entre la phase de projection du projet et l'approbation du document, à la suite des observations recueillies au cours de l'enquête publique ainsi qu'à la demande du commissaire enquêteur dans ses réserves conditionnant l'avis favorable au projet.

Bilan potentiel consommation d'espace

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NAF	SURFACE (ha)	CONSOMMATION D'ESPACE
1AUh	4,2	Agricole
1AUe	1,1	Naturel
1AUy (ou 2AUy)	5,4	Naturel
1AUe et Ue	1,2	Naturel et Agricole
TOTAL	11,9	

Création du secteur Nx

Suite à l'enquête publique, un nouveau secteur, mieux adapté aux activités du Château des Énigmes, a été créé. Cette évolution nécessite la mise à jour de l'ensemble du rapport de présentation, notamment à la page 350.



Cette création de secteur a également entraîné des modifications à apporter dans la partie justification du règlement du rapport de présentation, notamment à la page 392 et 398.

Evolution des surfaces

En complément de la création d'un nouveau secteur, plusieurs évolutions résultent d'une modification de la répartition des surfaces entre les différentes zones et secteurs. Il est rappelé que :

- le secteur Ub a été réduit de 500 m² au bénéfice du secteur Ue, suite à l'avis d'Eau 17 ;
- le secteur Np a été réduit de 4 300 m² au bénéfice de la zone N, à la demande de M. Audouin ;
- la zone N a été réduite de 500 m² au bénéfice du secteur Ub, à la requête de Mme Chiche ;
- le secteur Uy a été réduit de 1 300 m² au bénéfice du secteur Ub, à la demande de Mme Henriquet
- le secteur Uy a également été réduit de 500 m² au bénéfice de la zone N, à la requête de M. Belot.

On soulignera que les évolutions apportées restent très limitées. Dans les secteurs protégés, seule la zone N a été réduite de 500 m² au bénéfice d'un secteur constructible.

Ainsi le rapport de présentation a été mis à jour comme suit :

Version PLU arrêté

TABLEAU DES SURFACES DU PLU		NOUVEAU PLU		ANCIEN PLU	
Destination des zones/secteurs		Ha	%		Ha
Ua	Secteur urbanisé du bourg mixte, centralité de la commune	49	1,81		
Ub	Secteur urbanisé correspondant aux quartiers résidentiels	129	4,77		
Uc	Secteur urbanisé dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics	32	1,18		
Ux	Secteur urbanisé dédié aux activités économiques à dominante commerciale	19	0,70		
Uy	Secteur urbanisé dédié aux activités économiques à dominante artisanale et industrielle	40	2,21		
Uyy	Secteur urbanisé dédié aux activités industrielles viticoles	5,4	0,19		
TOTAL	ZONE U	294,4	10,89	365	13,5
1AUb	Secteur à urbaniser à court terme dédié au développement résidentiel	4,2	0,15		
1AUy	Secteur à urbaniser à long terme dédié au développement économique	5,4	0,20		
2AUy	Secteur à urbaniser à moyen terme dédié au développement économique	5	0,20		
1AUx	Secteur à urbaniser à long terme dédié au développement commercial	3,1	0,10		
1AUe	Secteur à urbaniser dédié au projet d'extension de la déchèterie	0,7	0		
TOTAL	ZONE AU	18,4	0,65	57,8	2,13
A	Zone agricole	1443	59		
Ap	Secteur agricole d'intérêt paysager (cône de vue remarquable ou emblématique)	68	2,51		
TOTAL	ZONE A	1711	61,5	1590,6	27,7
N	Zone naturelle (réservoirs de biodiversités et continuités écologiques locales, dentelle de boisements...)	378	14,2		
Ne	Secteur naturel dédié aux équipements collectifs ou à des services publics	3,8	0,14		
Np	Secteur protégé naturel (site Natura 2000)	337	12,5		
Nr	Secteur naturel dédié à une activité d'hôtellerie de plein air	7,8	0,28		
Nl	Secteur naturel dédié à l'activité de loisirs	9,7	0,35		
Nc	Secteur naturel dédié à l'activité du Château de Seugnac	0,5	0,01		
Ns	Secteur naturel dédié à l'activité du tir sportif	0,4	0,02		
TOTAL	ZONE N	737,4	27,6	747,8	26,6
TOTAL		2761,2		2761,2	

370

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PONS | PIÈCE N° 1 RAPPORT DE PRÉSENTATION

Version PLU approuvé

TABLEAU DES SURFACES DU PLU		NOUVEAU PLU		ANCIEN PLU	
Destination des zones/secteurs		Ha	%		Ha
Ua	Secteur urbanisé du bourg mixte, centralité de la commune	49	1,81		
Ub	Secteur urbanisé correspondant aux quartiers résidentiels	129,2	4,77		
Uc	Secteur urbanisé dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics	32	1,18		
Ux	Secteur urbanisé dédié aux activités économiques à dominante commerciale	19	0,70		
Uy	Secteur urbanisé dédié aux activités économiques à dominante artisanale et industrielle	59,8	2,21		
Uyy	Secteur urbanisé dédié aux activités industrielles viticoles	5,4	0,19		
TOTAL	ZONE U	294,4	10,89	365	13,5
1AUb	Secteur à urbaniser à court terme dédié au développement résidentiel	4,2	0,15		
1AUy	Secteur à urbaniser à long terme dédié au développement économique	5,4	0,20		
2AUy	Secteur à urbaniser à moyen terme dédié au développement économique	5	0,20		
1AUx	Secteur à urbaniser à long terme dédié au développement commercial	3,1	0,10		
1AUe	Secteur à urbaniser dédié au projet d'extension de la déchèterie	0,7	0		
TOTAL	ZONE AU	18,4	0,65	57,8	2,13
A	Zone agricole	1443	59		
Ap	Secteur agricole d'intérêt paysager (cône de vue remarquable ou emblématique)	68	2,51		
TOTAL	ZONE A	1711	61,5	1590,6	27,7
N	Zone naturelle (réservoirs de biodiversités et continuités écologiques locales, dentelle de boisements...)	382,1	14,2		
Ne	Secteur naturel dédié aux équipements collectifs ou à des services publics	3,8	0,14		
Np	Secteur protégé naturel (site Natura 2000)	334,9	12,5		
Nr	Secteur naturel dédié à une activité d'hôtellerie de plein air	7,8	0,28		
Nl	Secteur naturel dédié à l'activité de loisirs	9,9	0,35		
Nc	Secteur naturel dédié à l'activité du Château de Seugnac	0,5	0,01		
Ns	Secteur naturel dédié à l'activité du tir sportif	0,4	0,02		
Nx	Secteur naturel dédié aux activités du château des énigmes	8,2			
TOTAL	ZONE N	737,4	27,6	747,8	26,6
TOTAL		2761,2		2761,2	

372

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PONS | PIÈCE N° 1 RAPPORT DE PRÉSENTATION