

Monsieur le Maire
de PONS
Esplanade du Chateau
BP 76
17800 PONS

LE PRESIDENT

La Rochelle, le 7 août 2025

Nos réf. : CT/AG

Objet : Arrêt du Plan Local d'Urbanisme de Pons – avis PPA

Monsieur le Maire,

En préambule, nous souhaitons rappeler que l'avis de la Chambre d'Agriculture est formulé dans le but **de protéger les activités agricoles et les entreprises de votre territoire**. Nous nous appuyons sur le cadre réglementaire en vigueur et sur le contexte local, en concertation avec les élus membres de la Chambre d'agriculture de votre territoire. Cet avis fait également écho aux différents échanges avec vos services et notamment émis en réunions PPA.

Ainsi, conformément à l'article L.132-7 du Code de l'Urbanisme, vous nous avez transmis pour avis, un exemplaire du projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme de Pons. Reçu en date du 6 juin 2025 et après consultation des différentes pièces constituant le dossier, vous trouverez ci-dessous l'avis de la Chambre d'Agriculture.

RAPPORT DE PRESENTATION

Nous vous rappelons que depuis 2012, une charte « agriculture, urbanisme et territoire » (Charte AUT) a été mise en œuvre en Charente-Maritime. Cette dernière a été signée par l'Etat, le Département, l'Association des Maires de Charente-Maritime et la Chambre d'Agriculture. Cette charte reprend les principales préconisations en matière d'aménagement du territoire et d'agriculture, elle a vocation à préserver l'outil de production agricole et assurer une meilleure cohabitation entre les différents usages en zones agricoles et naturelles.

• Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limité

Le projet identifie plusieurs STECAL : Ne, Nt, NI, Nc, 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.

• Changements de destination

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.

• Logements vacants

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

Charente-Maritime
Site principal - Siège Social
2 avenue de Fétilly
CS 85074
17074 LA ROCHELLE cedex 9
Tél. : 05 46 50 45 00
accueil@cmds.chambagri.fr

Deux-Sèvres
Site principal
Maison de l'Agriculture
CS 80004
79231 PRAHECQ cedex
Tél. : 05 49 77 15 15
accueil@cmds.chambagri.fr

Antennes
Bressuire (79)
Ferrières (17)
Jonzac (17)
Melle (79)
Parthenay (79)
Saintes (17)
Saint-Jean d'Angély (17)
Thouars (79)

République Française
Etablissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 130 030 380 00013
APE 9411Z

Charente-maritime.chambre-agriculture.fr
Deux-sevres.chambre-agriculture.fr

de mobilisation importante de ces types de logements potentiels pour renforcer le rôle de centralité du pôle de vie.

PADD

En page 19 du PADD, il est fait référence aux projets de diversification de l'activité agricole avec un objectif de soutien. Cette orientation doit être retraduite dans le règlement écrit (voir proposition).

ZONAGE ET REGLEMENT LITTERAL

• Règlement littéral

- En zones A et N les annexes d'habitation sont possibles dans la limite maximum de 50m² d'emprise au sol. Afin de gérer les éventuels conflits autour des annexes bâties de plus de 20m² et des piscines, nous vous proposons de réfléchir à une traduction réglementaire visant à reculer ces annexes des fonds de parcelles en interface avec l'espace agricole. Dans un contexte d'évolution des usages, il n'est plus rare de voir les annexes autrefois utilisées comme garages devenir des gîtes ou chambre d'hôtes, la proximité avec les espaces agricoles peut par la suite susciter des tensions. Dans vos OAP pour les nouvelles habitations, l'implantation d'une haie en fonds de parcelles permet de réduire cette pression, notre proposition permet d'aller un peu plus loin dans la réflexion.

- Dans la proposition de règlement, en zone N, il n'est pas possible de faire de nouveaux bâtiments agricoles de plus de 50m² : attention dans le cas d'un oubli de site d'exploitation, cette règle peut entraîner des conséquences sur l'entreprise et forcer la commune à entreprendre une modification de son document pour permettre le développement de l'activité agricole. Nous rappelons que les exploitations agricoles, selon le code de l'urbanisme, peuvent être autorisées en zone N, nous proposons donc d'y autoriser, à minima, les bâtiments agricoles sous conditions qu'il s'agisse du développement d'un site existant, avec éventuellement une limite en % ou en surface avec éventuellement un niveau d'attente supérieur en matière 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.

- Selon notre interprétation, la rédaction proposée peut faire douter de l'autorisation des bâtiments sylvicoles notamment en zone N, notamment parce qu'ils sont confondus avec la sous destination « exploitation agricole » dans la colonne « sous-destination ».

- 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 11m et de prévoir des dispositions différentes en cas de nécessité technique avérée.

.../...

- **Zonage**

Premièrement nous soulignons que plusieurs de nos remarques faites en réunion PPA ont été intégrées à la version d'arrêt (secteurs « La Croix Marron » et activité équestre).

- 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.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- **OAP Thématique**

Les orientations concernant les clôtures en interface avec l'espace agricole sont un moyen complémentaire d'améliorer les transitions entre les usages et les espaces (à mettre en lien avec notre proposition d'encadrement des distances d'implantation des annexes).

- **OAP sectorielles**

Le traitement des franges urbaines en interface avec les zones agricoles via des haies bocagères réalisées sur l'emprise des zones AU permet d'assurer correctement les transitions.

COMPATIBILITE AVEC LE SRADDET ET LE SCOT

Le PLU de Pons doit avoir un niveau de compatibilité avec les documents de planification supérieurs.

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.

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.

Le projet ne montre pas non plus la cohérence avec le SRADDET qui fixe des objectifs de réduction de la consommation.

Considérant l'ensemble de ces éléments, nous émettons un avis **défavorable** au projet, dans l'attente de la prise en compte de nos remarques notamment sur les pièces opposables.

Nos services restent à votre disposition pour échanger sur ces remarques et vous accompagner dans leur prise en compte.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.

Cédric TRANQUARD
Président Territorial de la Charente-Maritime