

Service aménagement

Affaire suivie par Pierre-Louis Atron

pierre-louis.atron@charente-maritime.gouv.fr

Jonzac, le **4 SEP. 2025**

Envoi en AR *1A 202 090 5908 1*

Monsieur Le Maire,

Par délibération du 4 juin 2025, le conseil municipal de Pons a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU). Cette délibération et le dossier qui l'accompagne ont été transmis à mes services le 6 juin 2025. La révision du PLU a été prescrite le 30 septembre 2022 et a fait l'objet de plusieurs réunions des personnes publiques associées.

La commune de Pons est identifiée dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Haute Saintonge comme une des deux centralités principales de l'armature urbaine et comme pôle stratégique de l'armature économique. Elle s'inscrit également dans le programme « Petites Villes de Demain » et est signataire de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) de la Haute-saintonge qui définit un secteur d'intervention sur le centre-ville.

Le projet de la commune se décline autour des deux grandes orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD):

- Protéger et transmettre : « Le défi patrimonial » ;
- Conserver un territoire vivant : « Le défi humain ».

Le projet est établi sur une perspective de croissance démographique annuelle de 0,35 % sur les dix prochaines années. Cet objectif est cohérent avec la tendance observée ces dernières années. Pour permettre la réalisation de cet objectif, le projet de la commune prévoit la construction de 250 nouveaux logements sur la décennie à venir. Le développement résidentiel envisagé s'appuie d'abord sur une volonté de réinvestir le tissu urbain existant, qui accueillerait 68 % des nouveaux logements, par comblement d'espaces non bâtis et en renouvellement urbain. Ce développement résidentiel est compatible avec les objectifs fixés par le SCoT en matière de production de logements et de densification du tissu urbain existant.

En matière d'activité économique, la consommation totale permise par le projet est de 8,5 ha. Pour juger de la compatibilité du projet avec le SCoT, la consommation de la période 2020-2024, à savoir 1,29 ha, doit aussi être prise en compte. Au total, sur la période 2020-2035, le projet économique est donc de 9,79 ha, supérieur de 0,49 ha à l'évaluation des besoins sur la commune transmise par la Communauté de communes de la Haute-Saintonge. 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 Communauté de communes de la Haute-Saintonge pour intégrer ces surfaces supplémentaires, toujours dans le respect des surfaces prévues par le SCoT.

À l'horizon 2035, les efforts de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers s'expriment au travers de 4,2 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) consommés pour l'habitat, 8,5 ha pour le développement économique et 1,3 ha pour les équipements, soit un total de 14 ha. En comparaison, la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers s'élevait à 17,2 ha sur la décennie 2014-2024 précédant l'arrêt du PLU.

Si la modération de la consommation foncière engendrée par le projet reste modeste, son examen fait apparaître qu'il est compatible avec le SCoT en vigueur. Les chiffres présentés dans le rapport de présentation sont en adéquation avec les objectifs du SCoT en matière de développement économique, à savoir en le concentrant sur les pôles de l'armature économique, en matière de production de logements ainsi qu'avec les prescriptions en matière de densification. Ils retranscrivent les objectifs chiffrés de modération de l'espace du projet d'aménagement et de développement durables du PLU.

En cohérence avec les objectifs fixés dans le PADD, le projet de la commune identifie clairement les nombreux éléments patrimoniaux présents sur la commune et met en place les outils réglementaires de nature à les protéger. De même, le projet s'attache à protéger strictement les secteurs agricoles et naturels présentant les enjeux environnementaux les plus sensibles.

Toutefois et malgré la cohérence globale du projet présenté et la clarté des justifications, je souhaite attirer votre attention sur les points ci-dessous.

Tout d'abord, la présence de la zone d'urbanisation future de 5ha à destination de l'activité économique, située avenue de Royan, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure ultérieure d'évolution du PLU et à la fermeture de l'extension de la ZAE de Touvent nuit à la clarté du projet communal en matière de développement économique et interroge sur la maturité de celui-ci. En effet, le choix de ce site n'est pas justifié dans le rapport de présentation et les enjeux environnementaux n'y ont pas été analysés. En outre, 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.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur nécessitera donc, outre la fermeture du secteur 1AUy de Touvent, la réalisation d'une évaluation environnementale et l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), prenant en compte les enjeux identifiés sur le secteur.

Par ailleurs, parmi les différents Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) définis par le projet de PLU, celui 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, sans entraîner de consommation d'ENAF supplémentaire.

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.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

La sous-préfète de Jonzac,



Hélène Lemesle

Monsieur Jacky BOTTON
Maire de Pons
Hôtel de Ville
Esplanade du Château - BP 76
17800 PONS

Avis des services de l'État sur le projet de PLU de la commune de Pons

Le conseil municipal de la commune de Pons a prescrit par délibération du 30 septembre 2022 la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) s'est déroulé le 11 décembre 2024. Le bilan de la concertation a été tiré conjointement à l'arrêt du projet par délibération du 4 juin 2025.

Le dossier est constitué du rapport de présentation, du projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, du règlement écrit et graphique, et d'annexes. Ce dossier est conforme au contenu défini à l'article L. 151-2 du Code de l'urbanisme.

Le PLU est soumis à évaluation environnementale. La saisine a été adressée à la mission régionale d'autorité environnementale le 6 juin 2025.

Le PLU arrêté propose des indicateurs de suivi avec leurs caractéristiques et leurs modalités de mise en œuvre conformément à l'article R. 151-4 du Code de l'urbanisme. En vertu de l'article L. 153-27 du même code, six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, le conseil municipal procédera à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

1. Dimensionnement du projet de développement résidentiel, des équipements publics et des activités.

La commune de Pons, la plus peuplée de la Communauté de communes de la Haute-Saintonge (CdCHS), est identifiée dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Haute Saintonge comme une des deux centralités secondaires de l'armature urbaine puisqu'elle joue un rôle essentiel de centralité pour le territoire alentour par la présence sur son territoire d'équipements, de commerces et de services.

Elle est également définie comme un pôle stratégique de l'armature économique du SCoT, au vu de l'importance de son tissu économique, de son aire de chalandise et de l'intérêt de sa situation géographique par rapport aux infrastructures de transport.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU a défini deux orientations générales :

- Protéger et transmettre : Le défi patrimonial
- Conserver un territoire vivant : Le défi humain

1.1 Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation contient une analyse détaillée des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis. La méthodologie en est clairement expliquée, en particulier sur l'identification des possibilités de densification. Il en ressort un potentiel de 121 logements en densification.

Par ailleurs, suite au travail mené depuis plusieurs années par la commune au travers du programme « Petites Villes de Demain » et de l'OPAH-RU de la Haute-Saintonge, un potentiel de 40 logements vacants remobilisables sur les dix prochaines années a été identifié, principalement situés dans le centre-ville.

Enfin, 7 logements pourront être créés grâce à des changements de destination de bâtiments existants.

1.2 Objectif de croissance démographique et développement résidentiel

Le PADD affiche un objectif de croissance démographique de 0,40 % par an, mais le projet arrêté de PLU est lui fondé sur un objectif de 0,35 %, ce qui correspond à une augmentation de la population de 160 habitants sur les dix prochaines années. Cet objectif est cohérent avec la tendance observée ces dernières années, puisque la croissance démographique des années précédentes était légèrement supérieure.

Pour permettre la réalisation de cet objectif, la commune prévoit la production de 250 nouveaux logements sur la décennie à venir. Le développement résidentiel envisagé s'appuie d'abord sur une volonté de réinvestir le tissu urbain existant, qui accueillera environ 68 % des nouveaux logements, par comblement d'espaces non bâtis et en renouvellement urbain. Sur ces deux points, le PLU est compatible avec le SCoT de la Haute-Saintonge.

Une fois pris en compte, la capacité de densification, la résorption de la vacance des logements, les changements de destination et les opérations en cours de réalisation, la commune envisage donc la production de 82 nouveaux logements. Leur réalisation est prévue dans le cadre de trois opérations faisant toutes l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée, fixant une densité de 17 logements à l'hectare, en cohérence avec les prescriptions du SCoT en la matière.

En matière de consommation d'ENAF à vocation résidentielle, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT de la Haute-Saintonge prévoit la diminution par deux, sur la période 2020-2040, du rythme de consommation d'ENAF par rapport à la décennie 2010-2020. L'effort de modération s'apprécie à l'échelle du SCOT et non commune par commune.

Sur la décennie 2010-2020, l'observatoire de l'habitat et du foncier de la Haute-Saintonge a enregistré pour Pons une consommation d'ENAF à destination de l'habitat de 5,9 ha, soit une moyenne de 5 900 m² par an. Le projet de PLU prévoit une consommation d'ENAF à hauteur de 4,2 ha, à laquelle il faut ajouter 1,9 ha déjà consommés entre 2020 et 2025. Soit une moyenne annuelle de consommation d'ENAF à hauteur de 4 000 m². Le projet de PLU représente donc une modération de 32 % pour le développement résidentiel.

Compte tenu du caractère de centralité de la commune et des éléments de cadrage de la consommation d'ENAF à l'échelle de l'espace de vie produit dans le cadre du groupement de commandes des PLU qui montrent une diminution par deux du rythme de consommation foncière à l'échelle du bassin de vie, le projet de PLU de Pons est compatible avec le SCoT sur ce point.

1.3 Développement économique

En matière de développement économique, le projet de PLU prévoit l'extension de la zone commerciale de Coudenne et l'extension de la zone industrielle du Touvent, ainsi que le classement en zone 2AUy d'un secteur situé le long de l'avenue de Royan.

- *Secteur 1AUx de la zone de Coudenne*

Il s'agit d'une extension de 3,1 ha de la zone déjà existante, dont l'urbanisation est envisagée à court terme. La zone est couverte par une OAP. Le règlement n'y autorise pas les autres commerces et activités de services autres que les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'une surface de moins de 400 m², excluant ainsi les commerces de vente au détail et limitant le risque de concurrence avec les commerces du centre-ville. L'urbanisation de ce secteur entraîne la consommation de 3,1 ha d'espaces agricoles.

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.

- *Secteur 1AUy de la zone du Touvent*

Il s'agit d'une extension de 5,4 ha de la zone d'activité industrielle intercommunale existante. Elle a vocation à accueillir des activités industrielles et artisanales. La zone est couverte par une OAP. L'urbanisation de ce secteur entraîne la consommation de 5,4ha d'espaces agricoles.

- *Secteur 2AUy, avenue de Royan*

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 5ha 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.

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.

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.

▪ *Compatibilité du projet économique avec le SCOT*

Sur la période 2020-2040, le SCoT prévoit 50 ha de nouvelles surfaces dédiées aux activités économiques sur les communes appartenant à la catégorie des pôles stratégiques de l'armature économique dont Pons fait partie, mais sans préciser la répartition de cette enveloppe entre les différentes communes appartenant à cette catégorie de l'axe économique. Le Président de la CdCHS est depuis venu préciser, dans un courrier adressé au Préfet, son évaluation des besoins en matière de foncier à destination économique et la répartition des surfaces entre les différentes communes, notamment en attribuant 9,3 ha à la commune de Pons sur la période 2020-2040.

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.

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.

A ce titre, l'inventaire des zones d'activités économiques prévu à l'article L. 318-8-2 du code de l'urbanisme établi par l'autorité compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activité économique (CdCHS en l'occurrence) permettrait de mieux justifier le besoin de nouvelles surfaces de ZAE sur la commune.

1.4 Équipements publics

Le projet de PLU prévoit le développement d'équipements publics sur deux secteurs :

- Un secteur AUe dédié à l'extension de la déchetterie existante. L'aménagement du site est encadré par une OAP et génère une consommation de 0,59 ha d'espaces agricoles.
- Un secteur Ue dédié à l'extension du complexe sportif existant. L'aménagement du site est encadré par une OAP et génère une consommation de 0,70 ha d'espaces agricoles.

1.5 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil limités (STECAL)

En zones agricole et naturelle, l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme offre la possibilité de recours exceptionnel à l'utilisation de STECAL afin d'admettre des constructions qui d'ordinaire ne peuvent pas s'implanter en zone agricole ou naturelle. Le projet définit ainsi plusieurs STECAL :

- un secteur Nt dédié à une activité d'hôtellerie de plein air, à savoir le camping municipal ;
- un secteur NI dédié aux activités de loisirs et de tourisme, dont le château des énigmes et l'aire de loisirs située en bordure de la Seugne ;
- un secteur Ne dédié aux équipements d'intérêt collectif ;

- un secteur Nc dédié aux activités du château de Seugnac ;
- un secteur Ns dédié à l'activité de tir sportif.

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 L151-13. Ils n'entraînent par ailleurs pas de consommation d'ENAF.

1.5 Consommation globale d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

Sur la période de référence 2011-2021, la consommation d'ENAF a été de 19,4 ha d'après les données de l'observatoire du SCoT de la Haute-Saintonge. Entre 2014 et 2024, soit les données les plus récentes en la matière, la consommation d'ENAF sur la commune s'est élevée à 17,2 ha.

Le projet communal présente un potentiel de consommation d'ENAF de 14 ha sur la période 2025-2035, soit une modération de la consommation d'ENAF, en rythme annuel, de 18 % par rapport à la période 2014-2024 et de 27 % par rapport à la décennie 2011-2021. Cette modération reste modeste, mais s'explique principalement par la concentration, prévue par le SCoT, des surfaces dédiées à l'activité économique sur les pôles de l'armature économique et par le besoin spécifique d'équipements d'intérêt collectif généré par le rôle de centralité de la commune.

2. Intégration des enjeux concernant les risques et les nuisances au projet de territoire

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.irs.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.

Le règlement renvoie sur les PPR joints en annexe du PLU en tant que servitude. Les zones délimitant le risque inondation et les risques de mouvements de terrain (effondrements de caves souterraines) ont été intégrées sur les cartes de zonage réglementaire.

Au niveau du zonage, il n'y a pas d'ouverture de zones à urbaniser dans les zones identifiées des PPR.

3. Intégration des enjeux de mobilité douce

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.

Les principales obligations concernant les bâtiments neufs sont les suivantes :

Bâtiments neufs équipés de places de stationnement	
Logement à partir de 2 logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales. A noter que le stationnement des vélos doit être sécurisé. L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos.
Bureaux / industrie	Un nombre minimal de places destinées aux salariés fixé à 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Bâtiments constituant un ensemble commercial	Un nombre minimal de places de 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.
Bâtiments accueillant un service public	Un nombre minimal de places de 15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Par ailleurs, d'autres projets sont également concernés par certaines obligations de stationnement vélo. Il s'agit :

- des bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;

- des bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

L'ensemble de ces informations est consultable dans le guide relatif au stationnement des vélos, disponible à l'adresse suivante :

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/guide_stationnement_velo_constructions.pdf

