

H A U T E



S A I N T O N G E

Communauté de Communes de Haute Saintonge  
7 rue Taillefer  
CS 70002  
17501 JONZAC cedex  
Téléphone : 05.46.48.12.11 – Télécopie : 05.46.48.74.78

Claude BELOT  
Président de la Communauté des  
Communes de la Haute Saintonge  
à  
Monsieur le Maire  
Mairie de Pons  
Esplanade du Château  
17800 Pons

Jonzac le 1er septembre 2025

**Objet :** Avis de la CDC de la Haute Saintonge sur le PLU arrêté de Pons

Monsieur le Maire,

Par consultation du 6 juin 2025, vous souhaitez recueillir mon avis, en tant que président de l'EPCI en charge du schéma de cohérence territoriale de la Haute Saintonge (SCoT), sur votre projet de plan local d'urbanisme.

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.

Celui-ci, fait la démonstration de votre volonté de préserver le patrimoine local en grand nombre sur votre commune.

Pour cela, vous avez utilisé les outils réglementaires du code de l'urbanisme (articles L151-23, L113-1 R151-38) pour inventorier et protéger tous les éléments identitaires de la commune qu'ils soient naturels (les haies, les arbres remarquables, les massifs boisés, les parcs, les jardins arborés) ou patrimoniaux (moulin, puits, porches...).

De plus, vous avez également délimité des secteurs à forte sensibilité environnementale et paysagère pour lesquels vous avez fixé une inconstructibilité stricte (zonage Ap ou Np) afin de les sauvegarder.

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.

Votre projet de développement, à horizon 2035, s'appuie sur un accroissement démographique de 0,35%/an avec un objectif d'augmenter votre population d'environ 160 habitants. Cette croissance et la prise en compte du phénomène de desserrement des ménages déterminent un besoin de 250 logements sur les 10 prochaines années.

L'analyse urbaine que vous avez conduite indique une production de 121 logements en densification, comprenant la remise sur le marché de 40 logements vacants et 7 changements de destination, et 68 en extension urbaine impliquant une consommation foncière de 4,2 hectares.

Afin d'apprécier la compatibilité de votre projet de développement, il y a lieu de vérifier qu'il s'inscrive dans la trajectoire de l'ensemble des communes du bassin de vie de Pons et ainsi faire une comparaison avec les orientations fixées par le SCoT.

Le tableau ci-après démontre que votre ambition en matière de développement résidentiel est compatible avec les objectifs du SCoT, notamment sur les extensions urbaines envisagées.

ANALYSE DU PROJET DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL	PROJET PLU DE PONS 2025-2035	ESPACE DE VIE DE PONS		OBJECTIFS DU SCOT 2020-2040		
		Eléments constatés Période 2020-2025	Eléments projetés Période 2025-2035	Armature urbaine centralité secondaire	Bassin de vie de Pons	Haute Saintonge
Production de logements	250 log soit 25 log/an	303 log soit 61 log/an	747 log soit 75 log/an		1 194 log soit 60 log./an	9500 log soit 475 log./an
Localisation des logements densité en extension urbaine	32 % en extension 17 log/ha	49 % en extension 12,9 log/ha	23 % en extension 10 log/ha	35 % en extension 17 log/ha		50% en extension 10 log/ha
Consommation foncière des extensions urbaines	4,2 ha soit 0,42 ha/an	11,8 ha soit 2,3 ha/an	16 ha soit 1,6 ha/an			438 ha soit 22 ha/an

Ces extensions urbaines s'implantent dans des secteurs peu sensibles, notamment en dehors des zones humides, et leurs caractéristiques, présentées par les orientations d'aménagement et de programmation, permettent d'assurer une cohérence urbanistique avec l'environnement dans lequel elles s'insèrent.

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.

D'autre part, au vu de l'incertitude d'ouverture à l'urbanisation du secteur de Touvent, lié à des recherches archéologiques en cours, vous avez localisé un secteur alternatif, situé route de Royan, en cas de découvertes remarquables.

Le classement en 2AUy de ce secteur et les différentes mentions, conditionnant son ouverture à l'abandon de la zone de Touvent, permettent de garantir la capacité d'accueil de nouvelles entreprises sur le nord de la Haute Saintonge.

Comme pour la zone de Touvent, la Communauté des Communes participera activement au travail d'insertion qualitatif de sa zone communautaire, afin de répondre aux enjeux environnementaux patrimoniaux que ce secteur exige.

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.

Votre projet de PLU, bien que n'ayant pas spécifiquement délimité dans le règlement graphique de secteur de production d'énergie renouvelable, permet l'implantation de telles installations, sous réserve de respecter les obligations et dispositions législatives.

Votre futur document d'urbanisme va ainsi participer à l'objectif d'autonomie énergétique que s'est fixé la Haute Saintonge.

En conclusion et au vu de tous ces éléments, le projet de développement présenté dans votre PLU est en compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT de la Haute Saintonge et à ce titre j'émet un avis favorable.

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

Le Président

Claude BELOT