

AR Prefecture

017-211702832-20250604-20250604A-DE
Reçu le 06/06/2025

Plan Local

D'Urbanisme

Commune de Pons

PIÈCE N° 1.2

MAIRIE DE PONS
Esplanade du Château - BP 76
17800 PONS



AGENCE UH
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT



Rapport de Présentation partie 2 : justifications du projet et évaluation environnementale



	Prescription	Arrêt	Approbation	Publication
Révision PLU	06/09/2022	04/06/2025		

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal en date du :

Le Maire :

AR Prefecture

017-211702832-20250604-20250604A-DE
Reçu le 06/06/2025

SOMMAIRE**5. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....285**

5.1 DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC AUX ORIENTATIONS DU PADD	286
5.2 JUSTIFICATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....	293
5.3 LES HYPOTHÈSES DE CROISSANCE	297
5.4 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	299

6. JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT.....312

6.2 JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE).....	313
6.3 JUSTIFICATION DES AUTRES PRESCRIPTIONS AFFICHÉES AU PLAN DE ZONAGE.....	354
6.4 BILAN CHIFFRE DU PROJET DE ZONAGE	370
6.5 JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT	372
6.6 BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	410

7. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....412

7.1 CONTEXTE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU.....	413
7.2 ANALYSE THÉMATIQUE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	415
7.3 ANALYSE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DU PLU PAR SECTEURS.....	437
ANALYSE DES INCIDENCES- PARTIE OUEST DU TERRITOIRE.....	439
ANALYSE DES INCIDENCES- PARTIE EST DU TERRITOIRE	460
SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DES INCIDENCES - RECOMMANDATIONS / MESURES	483
CONCLUSION	484
7.5 INDICATEURS DE SUIVI DU PLU	485
7.4 BILAN DES MESURES PRISES DANS LE CADRE DU PLU	486
7.5 ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS/PROGRAMMES	488

8. RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE503

8.1 MÉTHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	504
--	-----

8.2 ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE.....	505
8.3 SYNTHÈSE DES ENJEUX - VERS LE PROJET DE PADD	523
8.4 LES PROJECTIONS DU PADD	528
8.5 LE PROJET	529
8.6 BILAN CHIFFRE.....	537
8.7 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU	540
CONCLUSION	546

5. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

5.1 DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC AUX ORIENTATIONS DU PADD

L'élaboration du PADD s'appuie sur les enjeux mis en lumière par le diagnostic du territoire de Pons.

Il s'agit pour la collectivité de se positionner au regard de ces enjeux, qui ont été hiérarchisés (enjeu fort, moyen ou faible) pour ensuite apporter des réponses adaptées sous forme d'orientations qu'elle souhaiterait poursuivre au travers de son PLU.

Il peut s'agir d'actions concrètes ou de mesures particulières qui vont pouvoir être traduites dans le règlement, le zonage et/ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Il convient de souligner que le projet de la commune se doit de répondre aux enjeux du territoire mais également de poursuivre les objectifs fixés par le législateur (cf article L 101-2 du code de l'urbanisme) ou encore ceux des documents stratégiques supra-communaux comme le Schéma de Cohérence Territoriale et le Programme Local de l'Habitat.

Les objectifs fixés par le législateur (article L101-2 du Code de l'Urbanisme)

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Orientations de projet à formuler dans le PADD	Enjeu
Milieu physique, risques, pollutions et nuisances	- Le relief de la commune est assez marqué, ce qui génère deux enjeux à prendre en compte dans le PLU: un enjeu paysager et en matière de gestion des eaux pluviales (écoulement des eaux de pluie). - L'occupation des sols sur la commune est caractérisée par la présence de 66,6% de terres agricoles. La culture de la vigne s'observe surtout à l'ouest de la commune. L'enjeu du PLU sera de préserver les activités agricoles de toute urbanisation à des fins paysagères et en vu de prévenir les conflits d'usages (résidentiels/agricoles). - Les surfaces boisées couvrent seulement 13,6% du territoire. Ces surfaces constituent des enjeux en matière de préservation des continuités écologiques, de protection paysagère, de constructibilité... - En matière de risques, la commune est concernée par le risque de tempête, inondation (PPRI), retrait, gonflement des argiles (sécheresse) et transports de marchandise dangereuses. L'identification de ces aléas, de source naturelle ou anthropique, permettra de définir des règles encadrant l'occupation des sols au sein du PLU. - La commune appartient au bassin versant de la Seugne et affluents créant ainsi des enjeux paysagers et écologiques (gestion de la trame verte et bleue. La présence de la Seugne et de son affluent engendre ces mêmes enjeux, ainsi qu'un risque d'inondation.	- Protéger les surfaces agricoles et boisées en favorisant une gestion économe de l'espace et en luttant contre l'étalement urbain (densification, réinvestissement...). - Définir et prioriser les zones d'urbanisation nouvelles au regard du fonctionnement physique du territoire et de ses risques et nuisances (inondation tempêtes, nuisances liées aux exploitations agricoles, au trafic routier...).	
Milieu naturel, fonctionnement écologique	- Selon les données de la DREAL Nouvelle Aquitaine, plusieurs zones humides ont été pré-localisées sur la commune, correspondant au passage des cours d'eau. Au sein du PLU, l'enjeu sera de les préserver de toute constructibilité dans un objectif de maintien de la biodiversité. Ainsi, pour tout secteur de développement identifié dans le PLU sur lequel une zone humide a été pré-localisée, il sera nécessaire de lever la présomption au travers d'une étude des sols. - Les abords de la Seugne et de la Soute représentent des réservoirs biologiques dont l'intérêt patrimonial est reconnu au niveau européen (réseau Natura 2000) et appartiennent aux continuités écologiques régionales du SRADDET Nouvelle Aquitaine ainsi qu'au SCOT de la Communauté de Communes Haute Saintonge. Ces sites forgent la trame verte et bleue locale et méritent donc une attention toute particulière. Ainsi, la commune a récemment élaboré un plan de gestion simplifié en partenariat avec la LPO dans le cadre du programme LIFE VISON. - Au regard de l'OCS, les terres boisées sont largement minoritaires. Il s'agit de massif forestier mais également de petites surfaces boisées, rares et diffuses. Ils sont indispensables au fonctionnement écologique et paysager, l'un des enjeux du PLU sera de les préserver. - Les haies, arbres isolés et ripisylves jouent un rôle écologique majeur. Pour autant, ceux-ci ont fait l'objet de replantation ces dernières décennies. Le PLU permettra d'identifier ce bocage en vu de le préserver et de reconstituer les éléments de la trame verte et bleue morcelés, dits en pas japonais.	- Maintenir la biodiversité en identifiant et préservant les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, surfaces boisées, espaces verts des bourgs). - Mettre en valeur et renforcer la protection des espaces ZNIEFF et Zones Natura 2000. - Participer à la restauration des continuités écologiques.	
Patrimoine paysager, architectural et archéologique	- L'artificialisation est représentée par un grand secteur urbanisé situé au cœur du territoire mais également par plusieurs hameaux générant des enjeux en matière d'insertion urbaine, constructibilité et de lutte contre le mitage agricole. - S'inscrivant en grande partie dans l'entité paysagère de la campagne de Pont-l'Abbé-Gémézac et celle de la vallée de la Seugne, le paysage se retrouve diversifié. - La protection de l'activité agricole sera essentielle. Au sein de ces grandes fenêtres paysagères, les espaces végétalisés « tampon » entre les terrains de grande culture et les zones urbanisées résidentielles et économiques ont tout leur intérêt. - La commune de Pons est dotée d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) qui a évolué en Site Patrimonial Remarquable (SPR) par la loi du 7 juillet 2016. 13 édifices sont protégés au titre de la législation des Monuments historiques. La commune a lancé une procédure de modification du règlement de la zone SPR. - La commune de Pons a décidé de se doter d'un plan de végétalisation, un document visant à rompre le caractère très minéral des espaces publics, à désimperméabiliser les sols et à créer des îlots de fraîcheur...	- Mettre en valeur le patrimoine paysager rural, propre à la commune, en préservant de toute urbanisation les éléments naturels et patrimoniaux, bâtis ou non et les cônes de vue remarquables, d'intérêt paysager. - Relayer le plan de végétalisation au sein des orientations thématiques du PLU	

Gestion des
ressources
naturelles et
des énergies

- La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif, **le PLU devra privilégier les espaces urbanisés profitant de cet équipement.**
- La gestion des eaux pluviales est un enjeu prioritaire. Aujourd'hui, la doctrine est l'infiltration directe de l'eau dans les sols. **Via une carte d'écoulement des eaux de pluie dans le PLU, le zonage pourra être adapté pour éviter tout blocage.**
- **La commune a inauguré en 2022, une centrale solaire thermique du réseau de chaleur.** Première du genre en Nouvelle-Aquitaine et encore très rare en France, la centrale solaire thermique, avec ses capteurs reliés à une réserve d'eau, alimente directement le réseau de chaleur urbain de la ville faisant à l'arrivée une économie de 20%. Plusieurs équipements publics sont connectés au réseau tel que la piscine, la salle des fêtes, les écoles, le collège, le lycée et la mairie.

- Veiller à limiter l'imperméabilisation des sols pour les futurs projets d'aménagement
- Encourager les projets de désimperméabilisation des sols sur l'existant
- Favoriser la transition énergétique du territoire en encourageant le développement d'un mix énergétique
- Réduire la dépense des énergies fossiles et encourager l'utilisation des énergies renouvelables

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Orientations de projet à formuler dans le PADD	Enjeux
Évolution de la démographie	- Selon l'INSEE en 2021, la commune de Pons affichait 4273 habitants, un chiffre évalué à 4506 habitants en 2023 d'après le dernier recensement. - Force est de constater que Pons a enregistré une diminution de la population depuis 1982, passant de 4861 habitants à 4206 en 2020. Le taux de croissance moyen sur la période 2009 et 2020 est de - 0,50%. - Depuis 2014 à nos jours, on observe un important regain d'attractivité, avec une augmentation de la population de + 108 habitants entre 2014 à 2020, et + 290 habitants entre 2020 et 2023. - L'évolution de la population sur la commune dépend pour beaucoup du solde migratoire, le solde naturel stagnant autour des -0,50% tandis que le solde migratoire est passé de -1,20% entre 2009 et 2014 à 1,50% entre 2015 et 2020. L'accueil de ménages constitue toujours un levier essentiel pour le renouvellement de la population. - Les tranches d'âges les plus représentées sont celles des 45-59 ans et des 60-74 ans, témoignant d'une population communale plutôt âgée. D'ailleurs, la part des 60-74 ans augmente et s'élève aujourd'hui à 20% contre environ 17% en 2009. Notons toutefois que, depuis 2014, la part des 0-14 ans et des 30-44 ans est en progression, laissant supposer de l'arrivée de jeunes familles. - Le nombre de personnes par ménage est passé de 3,09 en 1968 à 1,94 en 2020. Ce phénomène associé au vieillissement de la population sur le territoire est donc à bien considérer. Il implique un besoin croissant en logements avec un nombre de ménages qui augmente mais aussi une diversification de l'offre, avec des logements à adapter (localisation, taille et fonctionnalité).	- Garantir le renouvellement générationnel via l'accueil de jeunes ménages. Il s'agit d'un objectif d'autant plus important que la commune doit faire face au vieillissement de la population - Établir des prévisions de croissance démographique raisonnée sur la base du taux enregistré entre 2014 et 2021 et les prévisions de Scot. L'ambition de la commune serait donc de poursuivre cette dynamique sur la base d'un taux de croissance de +0,40%	
Évolution de la population active	- La commune présente un taux d'actifs bien inférieur à celui observé à l'échelle de la CDCHS. On note que le niveau revenu est inférieur au regard de l'ensemble de la population du département et de la CDCHS. - Pons est une commune rurale où la concentration d'emploi est élevée. En 2020, Il révèle que celle-ci dispose de 19 emplois pour 10 actifs résidents. - Les communes du bassin de vie sont dépendantes de la commune de Pons en matière d'emplois. - 81% des trajets domicile-travail sont réalisés en voiture, ce qui reste inférieur aux pratiques rencontrées à l'échelle de la CDCHS.	- Poursuivre le travail avec la CDCHS au déploiement de nouvelles offres en transport en alternative à l'usage de la voiture individuelle notamment pour les liaisons du quotidien. - Poursuivre le développement des liaisons douces sécurisées pour rallier les secteurs stratégiques et ainsi favoriser la pratique de la marche et du «vélo au quotidien».	

Les activités économiques

- La commune représente une centralité économique et industrielle. Elle accueille de nombreuses entreprises avec la présence **de 5 zones d'activités. Ces zones ne présentent aujourd'hui que très peu** de capacité d'accueil de nouvelles entreprises.
- En 2022, selon un listing réalisé dans le cadre d'une étude économique, Pons recensait 124 activités sur l'ensemble de son territoire.
- Dans son ensemble, le centre ville de Pons propose un commerce diversifié et adapté à la population actuelle. Il est animé par des magasins, des bars, des restaurants et un marché hebdomadaire. Cependant, sur certains secteurs apparaissent quelques locaux commerciaux vacants et peu d'offre en immobilier commercial.
- Pons dispose également de quelques services de santé.
- La commune est lauréate du dispositif étatique « **Petite Ville de Demain** » qui vise à soutenir la revitalisation des centres villes par des dispositifs d'aides et accompagnements.
- Selon l'INSEE, le secteur d'activité le plus représenté est "**le commerce de gros et de détail, transport, hébergement et restauration.**"
- Le territoire possède un potentiel touristique intéressant. La commune accueille des campings privés un parc de loisir, un centre nautique...
- En 2023, on observe 24 exploitations agricoles implantées sur la commune. Ces dernières sont majoritairement destinées à la culture de la vigne.
- Plusieurs bouilleurs de profession tels que la « distillerie de la Tour » sont installés sur la commune.
- Pons appartient au secteur labellisé AOC et AOP du « Fin Bois », vignoble de Cognac.
- Plusieurs exploitants pratiquent la vente directe à la ferme (producteur de Cognac).
- Faire que le projet de PLU favorise la pérennité des commerces et services dans le bourg par la mise en place d'une protection linéaire commerciale.
- Soutenir l'activité agricole : Ne pas consommer de surface agricole, retirer les secteurs de développement résidentiel des sites d'exploitation, traiter les futurs franges urbaines au contact des terrains agricoles...
- Promouvoir les initiatives de diversification de l'activité agricole dès lors qu'il s'agit de mettre en valeur les ressources locales et dynamiser la commune
- Se donner les moyens d'accueillir de nouvelles entreprises, génératrices d'emplois.
- Poursuivre les efforts pour développer le tourisme vert source de dynamisme (musée, randonnées, camping, circuits-courts...)

	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Pistes d'Orientations pour le PADD	Enjeux
Évolution du parc de logements	- Entre 2009 et 2020, Pons a enregistré une hausse de son parc de logements avec un gain moyen de 16 logements par an aboutissant malgré tout, à une perte de 24 habitants par an. - En 2020, le parc de logements est constitué de 81.7% de résidences principales, 4.5% de résidences secondaires, et 13.8% de logements vacants. - Selon l'INSEE en 2020, le nombre de logements vacants était de 386. En 2022, 365 logements vacants étaient inventoriés sur la base LOVAC. La proportion de logements vacants sur l'ensemble du parc a augmenté entre 2015 et 2021 passant de 13.4% à 14.5%. - Les logements vacants ont donc donné lieu à un inventaire plus détaillé en 2024 sur la base des données INSEE. Pons a comptabilisé au total, 40 logements vacants mobilisables pendant l'échéance du prochain PLU. A noter que, d'un point de vue géographique, la vacance se concentre majoritairement en centre ville. - La taille des logements interpelle. En 2020, les résidences principales comptaient 4,1 pièces en moyenne, ce qui est très peu adapté aux besoins des plus petits ménages. - La part des locataires a légèrement augmenté entre 2009 et 2020. La commune compte 41% de logements en location. - 35% des résidences principales ont été construites avant 1919 (s'agissant de grandes maisons traditionnelles principalement) - Pons dispose d'un EHPAD, « Résidence Marie-d'Albret » située dans la ville haute, pouvant accueillir une soixantaine de retraités. - A noter que la commune soutient un projet de Foyer de Jeunes Travailleurs qui devrait s'installer sur le site Résidence Michelle et accueillir une quarantaine de logements.	- Pons est une commune attractive grâce à son cadre de vie agréable et la présence des nombreux services et commerces. Elle est également très bien située au carrefour de Gémorac, Saintes, Cognac et Jonzac. - La commune présente un potentiel de réinvestissement intéressant (résorption de la vacance). Pour rappel, les objectifs du SCOT sont de passer sous la barre des 9% de logements vacants au sein du parc. - Faciliter les projets de rénovation en pensant sobriété et performance énergétique. - Diversifier l'offre en logements c'est-à-dire produire plus de petits logements adaptés aux personnes âgées ou encore aux jeunes couples en début de parcours résidentiel et surtout continuer d'accroître l'offre en logements locatifs.	
Construction résidentielle et lutte contre l'étalement urbain	- Entre 2014 et 2024, le rythme de la construction observé sur la commune s'élevait de 8 à 9 logements/an selon le registre communal des autorisations d'urbanisme. - Entre 2014 et 2024, l'ensemble des constructions d'habitation a mobilisé une surface totale d'environ 7,5ha de l'analyse des photographies aériennes, des cadastres de 2014/2024 et d'un passage sur le terrain. - A noter qu'un permis d'aménager créant au total 14 nouveaux logements et consommant 1,3ha d'espace ENAF a récemment été accordé au niveau du hameaux «Les Salants». - Selon les données du portail de l'artificialisation, du 1er janvier 2011 au 1er janvier 2022, la consommation d'ENAF est estimée à 28,4ha - Selon les données de l'OCS Régional, entre 2009 et 2020, 19,4ha auraient été artificialisées. Les données du SCOT entre 2010 et 2020 font également état de 19,4ha répartis comme tel : 12ha pour la destination économique, 5.9ha pour la destination résidentielle et 1,31ha pour d'autres destinations.	- S'inscrire dans la poursuite des orientations du SCoT et du législateur dans le sens d'une modération de la consommation d'espace, en misant notamment sur le réinvestissement et la densification (comblement des dents creuses + taux de densité plus élevé). - Poursuivre l'objectif de modération d'espaces ENAF consommés en se projetant jusqu'en 2035.	

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Orientations de projet à formuler dans le PADD	Enjeux
Gestion des formes urbaines	- En dehors du bourg, l'empreinte du bâti du territoire témoigne comme sur l'ensemble de l'espace de vie d'une trame urbaine historiquement diffuse et composée de nombreux écarts d'origine agricole. Mais encore récemment cette dilution s'est accentuée au fur et à mesure d'opérations individuelles conduites au coup par coup dans les hameaux. - Les trames urbaines du centre ville de Pons est historiquement organisée le long de la vallée de la Seugne, autour de son bourg historique situé sur le haut du coteau. - On observe que le développement de l'urbanisation s'est réalisé sur la frange ouest du bourg en épaississant ainsi le tissu urbain. - Les quartiers pavillonnaires ont été greffés autour de son noyau ancien. Ces espaces sont marqués par la juxtaposition de nombreuses opérations d'habitat ayant été réalisées à partir des années 1960-1970. - A l'est de la Seugne, les constructions se sont implantées le long des voies créant un étalement linéaire progressif.	- Passer d'un urbanisme d'opportunité à un urbanisme raisonné - Parvenir à hiérarchiser le développement de l'urbanisation et mettre fin à la dilution de l'urbanisation en vue d'économiser (économie d'espace, de réseaux, de déplacements...) - Privilégier le développement résidentiel du bourg pour préserver sa fonction et sa vitalité. - Encourager le réinvestissement du bâti ancien dont la valeur patrimoniale et architecturale est avérée, - Travailler sur la composition des futurs quartiers en y privilégiant les opérations groupées (plus simples à encadrer), - Faciliter le déploiement de nouvelles formes urbaines en alternative au modèle pavillonnaire dominant très consommateur d'espace, d'énergie et banalisant les paysages...	
Déplacements, équipements et centralités	- Au sein de l'espace de vie de Pons, le réseau routier départemental converge vers la commune de Pons. Aucune route nationale ne traverse l'espace de vie de Pons. A relever toutefois, que la RD 137 passant à l'ouest de Pons fait l'objet d'un classement route grande circulation au titre du décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation. - La commune constitue l'entrée nord de la Haute Saintonge. Elle se situe à 20 minutes de Saintes et Cognac, 13 minutes de Gémozac et 30 minutes de Cognac. - L'ensemble de l'offre d'équipements collectifs de la commune répond de manière satisfaisante aux besoins de la population. Nombre de services administratifs inhérents à la fonction de chef-lieu de canton sont en exercice à Pons où se trouvent notamment la poste et son bureau cantonal de distribution du courrier, la brigade de gendarmerie nationale, le Centre de secours du SDIS, un centre d'exploitation de la Direction des Infrastructures, le trésor public, un cabinet d'huissier, plusieurs études de notaires, plusieurs cabinets d'avocats, une antenne de la D.T.A.S., le C.C.A.S. du service de la mairie, plusieurs établissements d'enseignement scolaire. - La commune a élaboré une étude de mobilité en 2023. L'amélioration des déplacements piétons et non-motorisés constitue une préoccupation majeure dans l'aménagement de l'espace urbain. Ce mode de déplacement, qui nécessite un aménagement spécifique des voiries, est une alternative aux liaisons routières entre les différents espaces résidentiels, les équipements, les lieux d'emplois. Sur la commune de Pons les collégiens et lycéens, ont vocation à beaucoup se déplacer à pied. - Les principales poches de stationnement se situent au niveau de la place de l'Europe et du lycée. Il existe 8 espaces de stationnement vélo et 6 bornes de recharge électrique	- Faire de la situation géographique du bourg un atout. - Poursuivre la promotion des déplacements doux en milieu rural et en centre ville - Privilégier le développement du bourg comme pôle résidentiel, d'équipements et de services - Soutenir l'amélioration de l'offre en transports locales en partenariat avec la CDCHS - Assurer la pérennité des équipements et services de la commune en accueillant de nouveaux ménages. - Utiliser les outils du PLU pour faciliter la mise en oeuvre du plan de mobilité (emplacements réservé par exemple). - Poursuivre la promotion des déplacements doux en centre ville.	

Analyse des
capacités de
densification

- Le contexte environnemental de la commune est complexe. Le centre ville et certains lieux-dits sont ainsi concernés (souvent ponctuellement) par :
 - **Le réseau NATURA 2000 visant à protéger strictement la vallée de la Charente et ses affluents**
 - **La zone inondable**
 - **Les zones humides**
 - **Les boisements**
 - **Cavités souterraines**
- La commune se caractérise aussi par une activité agricole très présente. **Nombreux hameaux (ou écarts) accueillent encore des sites d'exploitations.**
- Certains hameaux sont très peu constitués dans le sens où ils regroupent moins d'une vingtaine d'habitations ou sont isolés ou situés en limite de commune et **ne participent pas au fonctionnement du territoire.**
- **Les capacités de densification qui doivent être mobilisées** en priorité pour économiser de l'espace, comme le prévoit le législateur sont évaluées à 88 logements : Pour rappel, l'objectif du SCOT consiste à produire 65% des futurs logements dans l'enveloppe urbaine.
- Poursuivre le renforcement du centre ville qui incarne la centralité du territoire. Il s'agit là de se donner les moyens de conserver ses équipements et ses services et d'offrir à ses habitants un cadre de vie de qualité (vie de quartier, réduisant la dépendance à la voiture au profit des vélos et piétons, notamment pour les déplacements de courtes distances...).
- Mobiliser les capacités de densification (soit 121 logements) et le réinvestissement (7 changements de destination et 40 logements vacants) pour réaliser plus de 65 % des futurs logements et s'inscrire ainsi en compatibilité avec les objectifs du SCOT.

5.2 JUSTIFICATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD constitue le « cœur » du PLU. Il s'agit de la pièce stratégique du dossier qui définit le projet de territoire avec lequel toutes les autres pièces doivent être cohérentes. Le PADD est ainsi souvent qualifié de « clef de voûte » du PLU.

Concrètement, il dresse les grands objectifs de développement du territoire dans divers domaines fixés par le code de l'urbanisme dans le respect du concept de développement durable, c'est à dire en se préoccupant dès aujourd'hui des impacts du projet dans le temps : environnement, cadre de vie, patrimoine, logement, économie, déplacements, offre commerciale, communications numériques...

L'analyse de l'état initial de l'environnement ainsi que le diagnostic de la population, de l'économie, du logement ont permis d'identifier une série d'enjeux stratégiques pour le devenir du territoire. C'est au regard de ces derniers que la municipalité est venue définir les grandes orientations suivantes :

1. Protéger et transmettre : Le défi patrimonial

2. Conserver un territoire vivant : Le défi humain

Ces deux orientations majeures structurent l'organisation interne du PADD et visent à répondre aux attendus du législateur ainsi que du Schéma de Cohérence Territoriale tout en exprimant le projet d'urbanisme porté par la municipalité.

5.2.1 Protéger et transmettre

L'urbanisation telle qu'elle s'est opérée ces dernières décennies sur le territoire de Pons tout comme sur l'ensemble du territoire national a participé à un allongement des déplacements au quotidien et abouti à une hausse des émissions de gaz à effet de serre, à la régression et un mitage des espaces naturels et agricoles et à l'irréversibilité quasi systématique de l'imperméabilisation des sols. Il est donc aujourd'hui demandé aux collectivités de produire un effort au travers de projets plus ambitieux engageant un véritable combat contre l'étalement urbain et pour la préservation des ressources naturelles et du patrimoine naturel comme paysager...

La première orientation du projet porte ainsi **la sauvegarde et la remise en état de la trame verte et bleue locale**.

Il s'agit pour commencer d'assurer la protection des milieux naturels et des continuités écologiques en préservant de l'urbanisation les habitats et les espèces associés à la vallée de la Charente moyenne et Seugne, Haute Vallée de la Seugne en amont de

Pons et affluents. Ce milieu humide complexe est un site NATURA 2000 structurant la trame verte et bleue à l'échelle de la Haute Saintonge et de la région Nouvelle Aquitaine.

L'autre caractéristique de la commune de Pons réside dans sa couverture boisée qui occupe 379 ha, correspondant à 13.6% du territoire. Garantir l'intégrité de la trame boisée est donc l'une des orientations majeures du projet de PLU.

Sur le reste du territoire, notamment au sein de l'espace agricole, le projet prend soin de protéger la trame de haies et les arbres isolés et les mares qui forment des corridors et des niches écologiques.

S'agissant des zones humides, la commune entend éviter tout risque d'incidence sur les zones sensibles. Il s'agit de garantir qu'aucune zone humide ne sera impactée par le présent projet.

Au de là, de la protection de ces éléments naturels structurants, le PLU se fixe aussi comme objectif de promouvoir la « nature en ville » et la « biodiversité » au sein même des zones urbanisées et à urbaniser. Cela signifie que dans chaque opération, le végétal ne devra pas être négligé bien au contraire. La municipalité a d'ailleurs réalisé un plan de végétalisation, le PLU viendra renforcer les orientations retenues. Les espaces verts devront participer à apporter une réelle plus-value écologique aux futurs quartiers : îlot de fraîcheur, ombre, espace nourricier... ce qui implique de planter. Evidemment il s'agira de planter des essences locales et non invasives, en se référant à l'orientation d'aménagement thématique relative aux plantations.

Parallèlement, sujet extrêmement sensible et important, il s'est avérée essentiel d'afficher clairement au sein du PADD l'ambition **de garantir la bonne qualité et gestion des eaux**.

Il convient ainsi de privilégier le développement résidentiel des secteurs qui sont desservis par l'assainissement collectif à savoir le centre de Pons afin d'optimiser les équipements en place et limiter les risques de pollution diffuse. En effet, la STEP présente encore des capacités résiduelles suffisantes. Cette orientation a donc guidé les choix de la commune sur les terrains le long de la « rue de la croix Chaillebourg » et le long de la « rue du Touvent » qui pourront être raccordés aux réseaux.

Sur le reste du territoire, le PADD rappelle que tout projet devra porter attention à recourir à des dispositifs et filières de gestion des eaux usées adaptés aux caractéristiques des sols et conformes à la réglementation en vigueur.

D'autre part, le projet ambitionne d'améliorer la gestion des eaux pluviales et de ga

ranter l'absence de rejets pluviaux susceptibles d'affecter les milieux aquatiques récepteurs ou encore de générer des risques d'inondation par ruissellement. Le PLU est l'occasion d'insister et de rappeler les principes de gestion à la parcelle des eaux pluviales, de lutte contre l'imperméabilisation des sols, en imposant notamment, de maintenir des surfaces de pleine terre dans toutes les futures opérations.

En terme de mobilisation de ressources, la commune souhaite valoriser l'alimentation locale et les circuits courts en développant la ferme communale existante qui a pour vocation de cultiver ses produits et de fournir le restaurant scolaire (et plus en fonction des besoins).

Le projet aborde alors une nouvelle orientation ou plutôt un nouveau défi, « **lutter contre le changement climatique** ».

Cela consiste en premier lieu à économiser les sols comme ressource naturelle et lutter contre l'étalement urbain. Le projet de PLU est ainsi l'occasion de hiérarchiser le développement urbain et de privilégier le développement du centre ville à une urbanisation diffuse à hauteur de tous les hameaux. Ainsi la commune souhaite conforter le bourg qui avec ses équipements, services et commerces, incarne la centralité du territoire avec des opérations en réinvestissement, densification et en extension. En revanche, sur le reste du territoire, le projet s'applique à contenir le développement urbain dans une logique de densification dans les principaux hameaux et à mettre fin aux constructions nouvelles dans les écarts isolés ou hameaux agricoles au profit de leur valorisation patrimoniale ou économique.

Ainsi avant de s'étaler, il est devenu essentiel de privilégier le réinvestissement de l'existant et d'en éviter l'abandon. Toutes les constructions d'habitation existantes sont vouées à pouvoir évoluer dans le sens d'une valorisation.

Dans le même temps, les anciens bâtiments d'activité notamment agricoles qui ont perdu leur intérêt agricole peuvent eux aussi présenter du potentiel résidentiel sans avoir à construire, tout comme les logements vacants. Force est de constater que le nombre de logements vacants est d'ailleurs en baisse depuis plusieurs années et que la conjoncture est favorable au réinvestissements de ces derniers (même s'il s'agit pour partie de résidences secondaires...). Le projet communal mise donc sur de la résorption de nouveaux logements vacants mais leur nombre se réduit et il ne s'agira pas d'un levier conséquent pour le projet résidentiel.

Le projet vise donc aussi à optimiser l'enveloppe urbaine dans une logique de densification et dans le respect des orientations du SCoT. Dans le présent projet, environ 180 logements soit 65% des besoins en logements devraient découler d'opérations en densification c'est à dire sur des terrains au sein de la zone U dont l'aménagement ne

générera pas d'étalement.

En outre, dans les futures opérations, un taux de densité sera imposé. Il s'agit bien de se donner les moyens d'optimiser l'espace. Le projet affiche donc un objectif de l'ordre de 17 log/ha (net) comme le prévoit le SCOT;

En parallèle, le projet s'empare du défi de la transition énergétique.

La commune entend ainsi **soutenir le développement des réseaux d'énergies locales**, s'agissant notamment des projets photovoltaïques, en dehors des zones boisées et de la vallée de la seugne ou encore des abords de ses monuments historiques, il convient ainsi de préserver les qualités paysagères du territoire.

Le PADD consacre l'importance pour tous les projets de **penser économie d'énergie**. En cela, l'écriture du PLU ne fera pas obstacle aux projets bioclimatiques impliquant de ne pas fixer des normes trop strictes (implantations, aspect...) au profit de normes qualitatives.

De même, le projet prendra soin de **ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les particuliers** tant pour les constructions nouvelles que pour les restaurations. La seule limite consistant à insérer au mieux les dispositifs du point de vue des paysages ou des nuisances (panneaux ou autres...).

Dans l'objectif toujours de lutter contre les émissions de gaz à effet de serre, la commune entend au travers du PLU **promouvoir les modes doux de déplacement**. Il faut pour cela, d'une part, réduire les distances du quotidien comme le parcours habitatio-école, en rapprochant les habitations des équipements scolaires, et d'autre part créer des cheminements doux adaptés et surtout sécurisés. La commune de Pons a d'ailleurs récemment réalisé une étude de mobilité, qui a, en partie pour objectif, d'améliorer la circulation piétonnière en centre ville.

Il s'agit aussi de soutenir toutes les initiatives en alternative aux recours à la voiture individuelle thermique, comme le co-voiturage. Il convient également de favoriser le déploiement des bornes de recharges électriques.

Par ailleurs, le projet communal **intègre bien les risques et les nuisances** dans le sens où il n'est prévu aucun développement en zone inondable ni le long des voies express notamment l'autoroute et la RD 137 et 732. Quant aux sites d'exploitations agricoles, il a été pris soin de ne pas prévoir de développement résidentiel à leurs abords et de préserver des espaces naturels (plantés) en transition avec les futures zone AU (au sein de la zone AU).

Le PADD porte ensuite sur les paysages et le patrimoine affichant clairement l'ambition de **conserver l'identité rurale et singulière du territoire**. Là encore, le PLU doit permettre de **poursuivre les objectifs de protection et de valorisation du fleuve Seugne**

Le PLU projette aussi de **protéger les grands équilibres paysagers**.

Il s'agit donc là encore de protéger les boisements, les bosquets, les haies et les arbres isolés qui drainent, cloisonnent et ponctuent les paysages.

Le projet est l'occasion de rappeler qu'il faut éviter le développement linéaire de l'urbanisation au risque de banaliser les paysages et que les choix opérés dans le PLU découlent aussi de la prise en compte de la qualité des sites, des perspectives, de la végétation... pour éviter les effets de mitage et faciliter l'insertion des constructions.

Le projet consiste enfin à protéger les cônes de vue sur les côteaux calcaires à l'extrémité Est du territoire. Dans le même sens, il s'agit de **porter une attention particulière aux Sites et aux Monuments Historiques classés** et inscrits dans le choix des futures zones constructibles.

Le PLU vise aussi à conserver et **valoriser le patrimoine bâti**. La commune présente un tissu urbain ancien de grand intérêt renfermant de belles saintongeaises, il est donc essentiel de préserver la qualité de ce bâti traditionnel au travers le règlement et les orientations d'aménagement notamment.

Le projet attire l'attention sur **le patrimoine archéologique (une grande partie du territoire est concernée)**, la commune ayant fait l'objet d'un zonage archéologique.

Le PLU est également l'occasion de reconduire l'inventaire des éléments de petit patrimoine qui forgent l'identité de la commune pour les protéger.

5.2.2 Confirmer le rôle de « centralité principale » de Pons dans l'armature territoriale de la Haute Saintonge.

Le territoire communal profite d'une offre d'équipements confortant sa qualité en tant que lieu de vie, et contribuant à son rayonnement local sur le territoire de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge.

Il convient de rappeler que la commune de Pons incarne un pôle urbain important à l'échelle de la CDCHS. Elle concentre de nombreux équipements publics (écoles, collège, lycée, équipements sportifs,...), services (centre médical, centre médico-social, une déchetterie...) et propose un tissu économique dense avec des commerces de proximité, un marché et des zones commerciales, artisanales et industrielles.

L'objectif des élus consiste donc à **maintenir la vitalité du centre ville** en conservant à la fois des habitants et des services. Il s'agit ainsi de garantir l'animation du territoire et de manière générale la qualité de son cadre de vie.

Le projet consiste à se donner les moyens d'accueillir environ 160 nouveaux habitants d'ici 2035 correspondant à un taux de croissance annuel de l'ordre de +0.35%. A cet effet, le projet qui prend en compte le calcul du point mort se fixe un objectif de production globale d'environ **25 logements par an d'ici 2035**.

Ces futurs logements devront par ailleurs permettre de diversifier l'offre pour répondre aux besoins de tous. Il s'agit à la fois de faciliter le parcours résidentiel des jeunes ménages qui ont de plus en plus de mal à se loger et de maintenir les seniors sur la commune. Pour cela, la commune invite les porteurs de projets (construction ou réinvestissement) à diversifier leurs programmes avec des tailles et des statuts de logements variés et entend tout faire pour maintenir son offre en services au plus près des habitants...

En outre, Pons est identifié comme étant la « centralité principale » du territoire. Ainsi, les logiques de densification s'accompagnent de **projets de réinvestissement du bâti du centre-ville**, qu'il est nécessaire d'intégrer au projet, afin de les faciliter. Cette dynamique s'inscrit dans le programme « Petites Villes de demain » dont fait partie la commune. Sur la base du **plan-guide de revitalisation**, le projet communal envisage la requalification de nombreux espaces publics à travers la végétalisation des places et parkings, la création de cheminements doux, la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager... Il s'agit d'un ensemble d'aménagement visant à rendre le centre-ville plus attractif et fonctionnel. A ce titre, après le récent réaménagement de la place de l'Europe, la commune poursuit la requalification de certains espaces publics tels que la place de Pierre Semard située face à la gare.

Aussi, afin de proscrire la dilution du bâti sur l'ensemble du territoire communal, une hiérarchisation du développement résidentiel se met en place sur la commune. Seuls quelques hameaux ont vocation à accueillir de nouvelles constructions à destination habitation.

De plus, la vitalité du centre ville ne se résume pas uniquement à son attractivité résidentielle. En effet, il est nécessaire d'agir notamment sur la notion de commerces de proximité et d'usages de l'espace public. Ainsi, le projet propose de **continuer à valoriser le bourg** en veillant à la gestion du stationnement et à la cohabitation entre les piétons, les cyclistes et les automobilistes, en garantissant la sécurité de chacun. Il s'agit dans le même temps de soutenir les commerces et services de proximité afin de répondre aux besoins de la population. A ce titre, le centre ville a pour vocation à rester un espace mixte et vivant.

L'attractivité de Pons réside aussi dans son offre d'équipements et services. La commune se doit de pouvoir **adapter son offre** en fonction des besoins de sa population. Par la même occasion, il s'agit aussi de **pérenniser voir développer les équipements dédiés au sport et aux loisirs** dans la commune.

Diversifier et conforter le dynamisme économique est un autre objectif majeur des élus. La force de la commune de Pons réside dans la qualité et la localisation attractive des terrains qu'elle propose, avec la présence de la Zone de Bonnerme, la ZAC de la Corbonne et la ZI de Touvent. La communauté de communes Haute Saintonge en charge du développement économique, se montre très dynamique pour accueillir les entrepreneurs dans de bonnes conditions.

Le projet consiste sur le long terme à rapprocher les zones d'emplois des zones résidentielles dans l'optique d'avoir un impact sur les émissions de gaz à effet de serre. A plus court terme, la recherche d'alternatives au « tout automobile » paraît fondamental. Ainsi, le projet intègre la volonté de la commune de consolider le réseau de chemins doux, à l'échelle de l'aire de proximité. Pour de plus grandes distances, la commune soutient l'ensemble des initiatives visant à réduire l'usage de la voiture individuelle, notamment thermique (transports partagés, transports collectifs.... à l'échelle du bassin de vie).

Il convient également de ne pas oublier le dynamisme commercial du centre ville, en renforçant les continuités marchandes et de favoriser la diversité du secteur. Il s'agit d'abord de lutter contre l'éviction des activités commerciales sur les secteurs stratégiques, puis de dynamiser le commerce et garantir l'attractivité du centre ville.

Il est nécessaire de rappeler que la commune de Pons est également une commune rurale, avec une forte activité agricole sur son territoire. Le projet doit donc inclure cet

aspect dans ses dynamiques et directives. Il est ainsi nécessaire de contribuer au maintien et même au développement de l'activité agricole.

Cette dynamique s'inscrit d'ailleurs parfaitement dans la notion de **lutte contre l'étalement urbain** qui se fait majoritairement sur les terrains agricoles. Les parcelles agricoles font partie intégrante du paysage de Pons. En revanche, le traitement des franges urbaines, résidentielles pour la plupart, au contact des espaces cultivés n'est pas toujours au rendez-vous. Ainsi, le PLU poursuit les préconisations de la charte « Riverains » de Charente Maritime et portant une attention particulière au traitement de ces zones « tampon ». Outre l'aspect paysager d'une telle directive qui n'est pas négligeable, ces espaces de non traitement ont un véritable bienfait écologique et s'inscrivent dans la trame verte de la commune.

Les outils agricoles, que sont les sièges d'exploitation, les bâtiments agricoles et les installations sont concernés par un zonage Agricole dans le projet. Il s'agit de permettre un développement potentiel de ces structures, sans développer l'urbanisation résidentielle à proximité. De plus, le projet inclut la possibilité pour ses exploitations de diversifier leur activités et anticipe ainsi les potentiels besoins. Ces initiatives permettent aussi de faire rayonner le territoire, notamment en termes d'éco-tourisme.

Afin de développer le potentiel touristique de la commune, le projet présente plusieurs pistes d'actions.

Tout d'abord, en soutenant les activités qui participent à la vitalité de la commune. Il s'agit de soutenir les activités comme le château des énigmes, l'aire de loisirs mais aussi tous les hébergements touristiques comme les campings, les gîtes et chambres d'hôte, hôtel... La commune prévoit d'ailleurs une extension du camping municipal et ainsi augmenter la capacité d'accueil des estivants.

Ensuite, en répondant aux besoins courants des visiteurs (stationnement, aire de pique nique, information, Wifi, etc) et compléter l'offre d'hébergement et de services pour répondre à l'évolution des pratiques : séjours courts, itinérance, produits régionaux.

Et enfin en poursuivant le développement des itinéraires intérieurs pédestres, équestres et cyclistes. Le projet consiste à relier les différentes boucles existantes au sein du territoire pour inscrire le territoire dans un maillage des grands itinéraires départementaux. La commune possède déjà plusieurs chemins de randonnée pédestres et vélos sillonnant la ville de Pons, à la découverte du patrimoine naturel (abord de la Seugne) ou historique (cité médiévale).

5.3 LES HYPOTHÈSES DE CROISSANCE

5.3.1 Le besoin en logement

Comprendre et satisfaire les besoins en logements et y répondre territoire par territoire est une nécessité pour accompagner le développement urbain et répondre aux attentes des habitants.

L'évaluation des besoins en logements est une démarche questionnant l'ensemble des politiques publiques (habitat, aménagement, transports, économie et emploi, services et équipements...).

Elle permet, à un horizon lointain :

- D'approcher globalement, puis par type de territoire, le niveau de besoin en logement
- D'orienter quantitativement et qualitativement la production nouvelle pour réduire les dysfonctionnements constatés et intégrer les évolutions pressenties ;

La notion de « point mort » ou « point d'équilibre » mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes.)

Elle permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements. En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population. Il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits « non démographiques », qui sont :

- Remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage. C'est le **renouvellement du parc de logements** (R = Total construction neuve entre 2010 et 2021* - variation du nombre de logements (2010-2021))
- Compenser la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du **desserrement**. Si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants (D = Population en 2010/taille des ménages en 2021 - population en 2021/taille des ménages en 2010).
- Compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la **nécessaire fluidité du marché** (RSVLV = Variation du nombre de résidences secondaires 2021-2010 + variation du nombre de logements vacants 2021-2010)

Le cumul de ces besoins endogènes est appelée « point mort » et correspond donc au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population existante.

$$\text{Point Mort} = R + D + \text{RSVLV}$$

Sur le territoire de Pons, le point mort est évalué à 182 logements au regard de la période 2010-2021. Pour une projection sur 10 ans, on estime donc la nécessité de 166 logements supplémentaires pour maintenir la population.

1. Calcul du point mort (période 2010-2021)				
	Renouvellement	Desserrement	Variation Résidences Secondaires et Logements Vacants	Total
Période 2010-2021	20	106	56	182

Les objectifs de croissance démographique

Le projet communal a pour ambition de garantir le renouvellement des générations mais aussi au delà l'accueil de jeunes ménages.

Il s'agit donc de poursuivre un taux de croissance de l'ordre de **+0.35%**, un taux inférieur à la période de 2015-2021 (0,6%).

Au total, sur les 10 prochaines années, le PLU affiche pour ambition de produire **250 logements** pour accueillir environ **160 habitants** et ainsi se rapprocher des 4667 habitants à l'échéance 2035. A noter que cette projection se réalise au regard du résultat du recensement communal, qui nous informe qu'en 2024, la commune accueille 4506 habitants.

Cette projection ne se traduira pas exclusivement par de la construction neuve et de l'étalement urbain. En effet, elle intègre **7 changements de destination de bâtiments existants ainsi que la résorption de 40 logements vacants**.

En outre, les capacités de densification c'est à dire de constructions nouvelles dans l'enveloppe urbaine actuelle ont été évaluées avec attention et représente **un potentiel de 121 logements**.

68% des futurs logements ne généreront pas d'étalement urbain.

En outre, il convient de préciser que les extensions seront concentrées au sein du centre ville dans le secteur de la croix de Chaillebourg et du Touvent, avec pour objectif de recoudre le tissu urbain.

En termes de surface, le PLU ne prévoit d'ouvrir à l'urbanisation que **4.2 ha pour produire 70 logements**.

Le centre ville devrait ainsi accueillir 79% des futures constructions résidentielles. 21% des constructions résidentielles seront construites par densification, au sein de l'enveloppe urbaine des hameaux.

1. Calcul du point mort sur la base de la période 2010-2021						
	Renouvellement	Desserrement	Variation Résidences Secondaires et Logements	Point mort 2009-2020	Projection annuel	Projection 10 ans
Nombre de logements	20	106	56	182	16.56	166
2. Projection de croissance démographique						
Rappel du SCOT	Gain projeté	Pop. 2024	Pop. Projetée 2040	Période de référence	TCAM	
ESPACE DE VIE DE PONS	1125	11154	12279	20	0.48%	
CDCHS	15399	70601	86000	20	0.99%	
Projections pour la commune de PONS	Gain projeté	Pop. 2024	Pop. Projetée 2034	Période de référence	TCAM	
VILLE DE PONS (Tx de croissance quasi nul)*	20	4506	4526	10	0.04%	
VILLE DE PONS (Tx du scénario SCOT)**	160	4506	4667	10	0.35%	
VILLE DE PONS (Tx du scénario fort)	250	4506	4756	10	0.54%	
3. Projection du nombre de résidences principales à produire pour soutenir la croissance démographique						
		Nbre d'habitants supp. Échéance 2034	Nbre moyen de pers/ménage	Nbre de log. À produire		
Scénario de desserrement des ménages		160	1,6	100		
Scénario intermédiaire (SCOT)		160	1,9	84		
Scénario de resserrement		160	2,2	73		
4. Projection du nombre total de logements à produire pour soutenir le projet communal d'ici 2034						
	Point d'équilibre	Objectif de croissance	Total		Reste à produire	
	166	84	250		250	
5. Capacité d'intensification urbaine (renouvellement et réinvestissement) + projets en cours						
En cours * (PA Accordé)	Changement de destination	Résorption de la vacance *	Capacité de densification (avec les hameaux)	Total réinvestissement	Reste à produire	
14	7	40	121	182	68	

5.4 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

5.4.1 Le rôle des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) constituent le relais pré-opérationnel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables au sein du PLU.

Celles-ci ont été initialement instituées par la loi du 13 décembre 2000 qui leur avait octroyé un caractère facultatif. Depuis la loi du 12 juillet 2010, elles sont devenues obligatoires et sont confortées dans leur dimension opérationnelle.

Elles ont ainsi pour mission de détailler les orientations du PADD sur des thèmes ou sur des secteurs...

L'objet des OAP

Les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) constituent une pièce du dossier de Plan Local d'Urbanisme. « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements » (article L.151-6 du code de l'urbanisme).

Concernant l'aménagement, ces orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics » (article L.151-7 du code de l'urbanisme).

La portée des OAP

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre le contenu des OAP et toute occupation et utilisation du sol. « Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation » (Article L.152-1 du code de l'urbanisme).

Cela signifie qu'ils ne peuvent remettre en cause les orientations d'aménagement retenues et au contraire doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas y faire obstacle.

Articulation avec le PADD

Les orientations d'aménagement et de programmation sont établies en cohérence avec les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui définit les orientations générales. Conformément aux orientations définies par le PADD, les OAP du PLU de Pons portent sur les secteurs à enjeux.

Articulation avec le règlement

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique (plan de zonage). Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

Le contenu de la règle d'urbanisme (règlement écrit et plan de zonage) est défini pour permettre de mettre en œuvre le projet dont le parti d'aménagement est exprimé dans l'OAP et encadrer les modalités de réalisation dudit projet.

5.4.2 Justification des orientations thématiques

La commune a souhaité développer certains thèmes sensibles au regard de son projet. L'objectif consiste à donc à accompagner un peu plus l'aménageur, le constructeur ou l'habitant, à l'éclairer et l'orienter pour garantir un maximum de qualité.

Ces OAP ont donc pour intérêt de définir les objectifs à atteindre ou encore la philosophie des projets, il ne s'agit de prescrire à la lettre mais bien de guider au cas par cas.

Le projet de PLU compte 6 orientations thématiques dont une étude sur la continuité écologique qui se traduit par une représentation du fonctionnement écologique du bourg et des orientations concernant la gestion des eaux pluviales et les plantations.

Thèmes	Orientations du PADD poursuivies
Gestion des eaux pluviales	Faire de la gestion des eaux pluviales une priorité dans tous les projets et lutter contre l'imperméabilisation des sols
Mobilité et déplacement	- Encourager le recours aux modes doux de déplacements en redéfinissant la place de l'automobile à l'échelle du bourg - Promouvoir toutes les alternatives au transport individuel - Consolider le réseau de cheminements doux
Densité et formes urbaines	Inciter à un développement urbain plus économe, privilégiant des formes d'habitat plus denses et plus cohérentes au regard de l'esprit architectural du tissu ancien
Le bâti traditionnel	- Mettre en valeur le tissu urbain traditionnel - Faciliter les projets de rénovation du bâti ancien
Le défi énergétique	- Penser économie d'énergies - Ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles autant que pour les restaurations
Les clôtures	Assurer l'insertion des constructions à leur environnement
Les plantations	- Promouvoir la nature en ville et la biodiversité - Conserver la trame de haies ainsi que les arbres isolés
L'insertion des bâtiments agricoles	Assurer l'insertion des constructions à leur environnement

Gestion des eaux pluviales et préservation des milieux aquatiques

Application sur le territoire : Cette OAP concerne les zones U et AU, c'est à dire tous les secteurs susceptibles d'être urbanisés et de faire l'objet d'opérations (individuelles ou groupées) générant de l'imperméabilisation des sols.

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Gestion des eaux pluviales et préservation des milieux aquatiques » contribue à la mise en œuvre des orientations du PADD :

- Lutter contre l'imperméabilisation des sols et améliorer la gestion des eaux pluviales en garantissant l'absence de rejets pluviaux susceptibles d'affecter les milieux aquatiques récepteurs ou encore de générer des risques d'inondation par ruissellement

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement écrit définit des dispositions communes à toutes les zones du PLU, il définit les principes sur le fond et impose des le maintien d'un minimum de surfaces de pleine terre (dont il précise la définition dans ses annexes), l'OAP prend donc le relais en indiquant notamment les précautions à prendre et les dispositifs à privilégier.

Contenu et justification : Les nouvelles constructions entraînent une imperméabilisation des sols, qui tend à augmenter avec la densification des espaces urbains, entraînant un ruissellement des eaux de pluies... Elles peuvent s'accumuler et provoquer des inondations. Cette OAP thématique rappelle les objectifs à atteindre et décrit donc les techniques à privilégier dans les futures opérations afin de récolter au mieux les eaux pluviales. Il convient de rappeler que la commune dispose d'un schéma directeur des eaux pluviales par ailleurs et que ce dernier annexé au PLU devra être consulté pour tout projet.

Mobilité et déplacements

Application sur le territoire : Cette OAP concerne le secteur 1AUh du présent PLU. Il s'agit d'orienter les aménagements des futurs quartiers.

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Mobilité et déplacements » contribue à la mise en œuvre des orientations du PADD :

- Promouvoir les modes doux de déplacements
- Soutenir l'ensemble des alternatives au « tout automobile »
- Mieux réguler et répartir le stationnement

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement présente des dispositions communes à toutes les zones. Il encadre les accès et voies nouvelles dans une approche avant tout sécuritaire. Il rappelle également l'obligation de stationnement vélos dans certaines opérations en fonction des destinations. L'OAP thématique s'inscrit surtout en relais des orientations de secteurs au sein desquels un effort pour réduire la place de la voiture au profit du piéton est systématiquement demandé.

Contenu et justification : L'OAP fixe des recommandations allant dans le sens d'une réduction de la place de la voiture (réduction des surfaces de voirie, limitation des impasses, regroupement et mutualisation des aires de stationnements...). Elle préconise d'ailleurs une hiérarchisation de la voirie avec un traitement propre à chaque voie en fonction de sa fonction (voie de desserte principale, voie de desserte interne). L'OAP porte également sur le stationnement et la mobilité électrique dans la mesure où elle rappelle l'importance de prévoir des bornes de rechargement électrique dans les futurs aménagement d'ensemble.

Densité et formes urbaines

Application sur le territoire : Cette OAP concerne les secteurs Ua, Ub et 1AUh du présent PLU. En effet, elle porte expressément sur les secteurs à enjeux en termes d'urbanisation notamment résidentielle.

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Forme urbaine et densité » contribue à la mise en œuvre des orientations du PADD :

- Optimiser l'enveloppe urbaine dans une logique d'intensification

- Encourager le réinvestissement du bâti existant
- Imposer un taux de densité (brute) moyen de 15 log/ha dans les futures opérations

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement écrit lève un certain nombre d'obstacles à la densité comme des normes de retraits obligatoires en termes d'implantation ou encore des règles d'emprise au sol maximum...

L'OAP thématique s'inscrit aussi en relais des orientations de secteurs au sein desquels sera systématiquement demandé un effort quant à la densité et à la forme urbaine avec notamment un taux de densité moyen fixé et en relais du règlement qui introduit la notion d'implantation en harmonie avec le tissu environnant, de gestion optimum des sols...

Contenu et justification : Pour commencer, l'OAP rappelle l'intérêt de la densité qui est notamment une arme pour lutter contre l'étalement urbain, véritable défi des années à venir. Elle précise comment on parvient à densifier, les précautions à prendre et attire l'attention des aménageurs sur l'importance des espaces publics au sein des quartiers denses. Elles rappellent qu'ils jouent un rôle en termes de composition, ils structurent les aménagements et au delà ils ont vocation à valoriser les futurs quartiers. Les espaces verts en particulier dans les quartiers denses doivent être traités avec une attention particulière pour offrir aux habitants des espaces de nature et de lien social. L'OAP aborde ensuite la question de l'implantation des maisons avec précision pour qu'elle soit pensée en fonction du tissu environnant et offrent des perspectives d'évolutions.

Le bâti traditionnel

Application sur le territoire : Cette OAP concerne les constructions traditionnelles anciennes sur l'ensemble du territoire. Elle vise ainsi à encadrer les projets de restauration des maisons saintongeaises qu'elles soient en zone U, A ou N.

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Le bâti traditionnel » contribue à la mise en œuvre des orientations du PADD :

- Encourager le réinvestissement du bâti existant
- Préserver la qualité du bâti traditionnel dans le bourg comme dans les écarts et permettre son évolution dans le sens d'une valorisation

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement écrit fait bien référence aux constructions traditionnelles typiques de la Saintonge, il en donne la définition mais renvoie à l'OAP thématique qui la décrit avec davantage de précisions. Il fixe des prescriptions, alors que l'OAP fixe surtout des recommandations. Cette OAP est également un relais de l'inventaire du patrimoine qui contient quelques bâtiments remarquables.

Contenu et justification : La fiche « Le bâti traditionnel » fournit des renseignements concernant l'implantation des maisons rurales et de bourg par rapport à l'espace public mais également des informations sur les bonnes pratiques à adopter quant à la réfection des toitures et des façades ou à la création de vérandas et d'ouvertures. Par ailleurs, elle avertit sur les éléments à éviter lors d'une rénovation. L'objectif étant de préserver et de valoriser l'habitat traditionnel.

Le défi énergétique

Application au territoire: Cette OAP concerne toutes les zones du PLU, les projets à la fois de construction, de rénovation ou restauration...

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Le défi énergétique » contribue à la mise en œuvre des orientations du PADD :

- Penser économie d'énergies
- Ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles autant que pour les restaurations
- Soutenir le développement des réseaux d'énergies locaux

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement écrit exige dans toutes les zones que « Les projets de constructions*, extensions* ou rénovations* doivent s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont situés, tant par leur volume que par leur architecture, ou encore leurs dispositifs d'économies et de production d'énergies renouvelables*. Ces derniers s'ils sont bien tolérés doivent néanmoins être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière. »

L'OAP thématique précise donc comment intégrer ces dispositifs.

Contenu et justification : L'OAP alerte sur tous les facteurs à prendre en compte pour recourir à des dispositifs exploitant les énergies renouvelables. Elle opère également des recommandations pour l'installation de panneaux solaires photovoltaïques par les particuliers : orientation, visibilité, etc.

Les clôtures

Application sur le territoire : Cette OAP concerne les secteurs Ua, Ub, 1AUh, A et N, tous les secteurs résidentiels, toutes les habitations même isolées.

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Les clôtures » contribue à la mise en œuvre d'une orientation du PADD :

- Faire du PLU un levier de protection des espaces agricoles et naturels en vue de sauvegarder les grands équilibres paysagers du territoire
- Assurer l'insertion des constructions à leur environnement

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement écrit comprend des dispositions spécifiques aux clôtures dans toutes les zones du PLU.

L'OAP thématique se retrouve également en lien avec l'OAP de secteur en ce qui concerne le traitement à la fois des clôtures intérieures et extérieures dans les futures opérations d'ensemble...

Contenu et justification : L'OAP est l'occasion d'attirer l'attention de tous sur l'importance des clôtures. Les clôtures assurent une transition entre les différents espaces, elles participent à la lecture des paysages et en milieu urbain structurent l'espace public. L'OAP thématique « Les clôtures » établit des préconisations et des précautions insistant sur le fait qu'il faut bien prendre en compte l'environnement dans lequel on se trouve. Une clôture au cœur d'une zone urbaine ne sera pas la même que la clôture au contact de champs...

La clôture au contact des terrains nus des espaces agricoles et naturels participent d'ailleurs à la gestion des franges urbaines et à ce titre mérite une attention particulière.

L'OAP est complétée par la fiche conseil du CAUE 17 qui propose un certain nombre d'illustrations intéressantes.

Les Plantations

Application au territoire : Cette OAP concerne les zones U et AU du présent PLU.

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Les plantations » contribue à la mise en oeuvre des orientations du PADD :

- Assurer l'insertion des constructions à leur environnement
- Conserver les haies qui drainent le territoire et les renforcer

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement écrit définit des dispositions communes à toutes les zones du PLU en matière de plantations. Deux paragraphes abordent expressément le thème des plantations et des haies : « prescriptions végétales » et « clôtures ».

Le règlement graphique quant à lui inventorie un linéaire de haies ainsi que des arbres à protéger pour leur intérêt écologique et paysager. A cela s'ajoute des espaces à planter le long des espaces de grandes cultures.

Quant aux OAP de secteur, elles imposent des plantations nouvelles.

Contenu et justification : L'OAP permet d'interpeller les particuliers comme les aménageurs sur le rôle de la haie et sur le fleurissement.

Elle apporte en outre des informations sur l'utilité et la composition de la haie, d'un point de vue structurel ainsi que les essences qu'elle doit comporter. Elle informe aussi sur les essences à préconiser pour le fleurissement notamment des pieds de murs. L'accent est ainsi mis sur le végétal !

L'insertion paysagère des bâtiments agricoles

Application sur le territoire : Cette OAP ne concerne que la zone A.

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement écrit invite à la plus grande attention quant à l'insertion des constructions à usage agricole mais ne rentre pas dans les détails. Aujourd'hui, les exigences techniques, les contraintes en termes de normes sont nombreuses (sécuritaires, sanitaires, énergétiques...). Si le PLU définit une hauteur maximale, il se montre toutefois peu prescriptif visant davantage à accompagner les projets et éviter ainsi les situations de blocage qui découleraient de normes contradictoires.

Contenu et justification : L'OAP joue pleinement son rôle de guide et conseil en se référant expressément «aux fiches conseils» du CAUE 17. Ce document illustré permet de guider les porteurs de projets et d'éclairer les instructeurs dans le sens de projets qualitatifs.

5.4.3 Justification de l'OAP sur les continuités écologiques du centre ville.

En vertu de l'article L.151-6.2 du code de l'urbanisme, « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

Cette OAP permet de visualiser et mieux appréhender le fonctionnement écologique du bourg, les trames vertes, bleues et noires qui le structurent et rappelle toutes les mesures prises et à respecter pour assurer leur protection voire restauration. L'esprit des mesures vise à garantir le bon fonctionnement écologique du bourg.

Pons est une commune qui comprend de beaux jardins, le long de la Seugne ainsi qu'en profondeur. Ces jardins et parcs sont souvent arborés avec de beaux et anciens sujets et sont clôturés de murets en pierre, convoité par les lézards. Le tout forme de petits corridors « urbains » à préserver et même conforter.

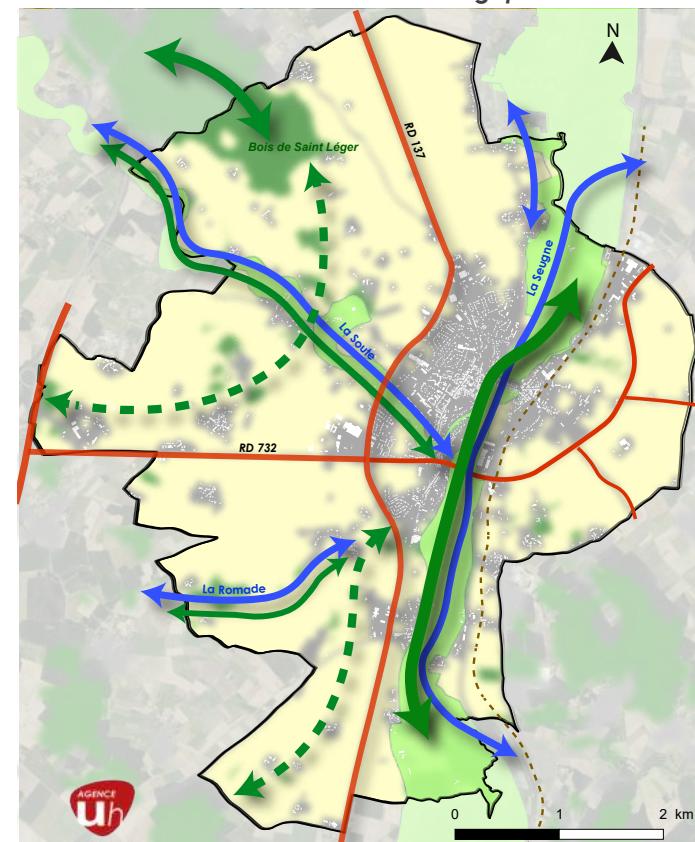
Le PLU est un précieux outil puisqu'il permet à la fois de mettre en place des dispositifs de conservation et de valorisation. Il permet également de sensibiliser.

Les parcs et jardins les plus remarquables sont ainsi repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme en vue d'en préserver les qualités végétales, la perméabilité et d'y interdire les nouvelles constructions d'habitation.

Les terrains inondables sont préservés de tout risque d'urbanisation en les classant en zone N tout comme les vallons humides.

L'OAP introduit aussi des mesures pour éviter la pollution lumineuse dans le respect d'une trame « noire » qui recoupe en grande partie les trames vertes et bleues. Il s'agit de limiter et penser l'éclairage pour limiter ses incidences néfastes sur l'environnement diurne.

Fonctionnement des continuités écologiques du territoire

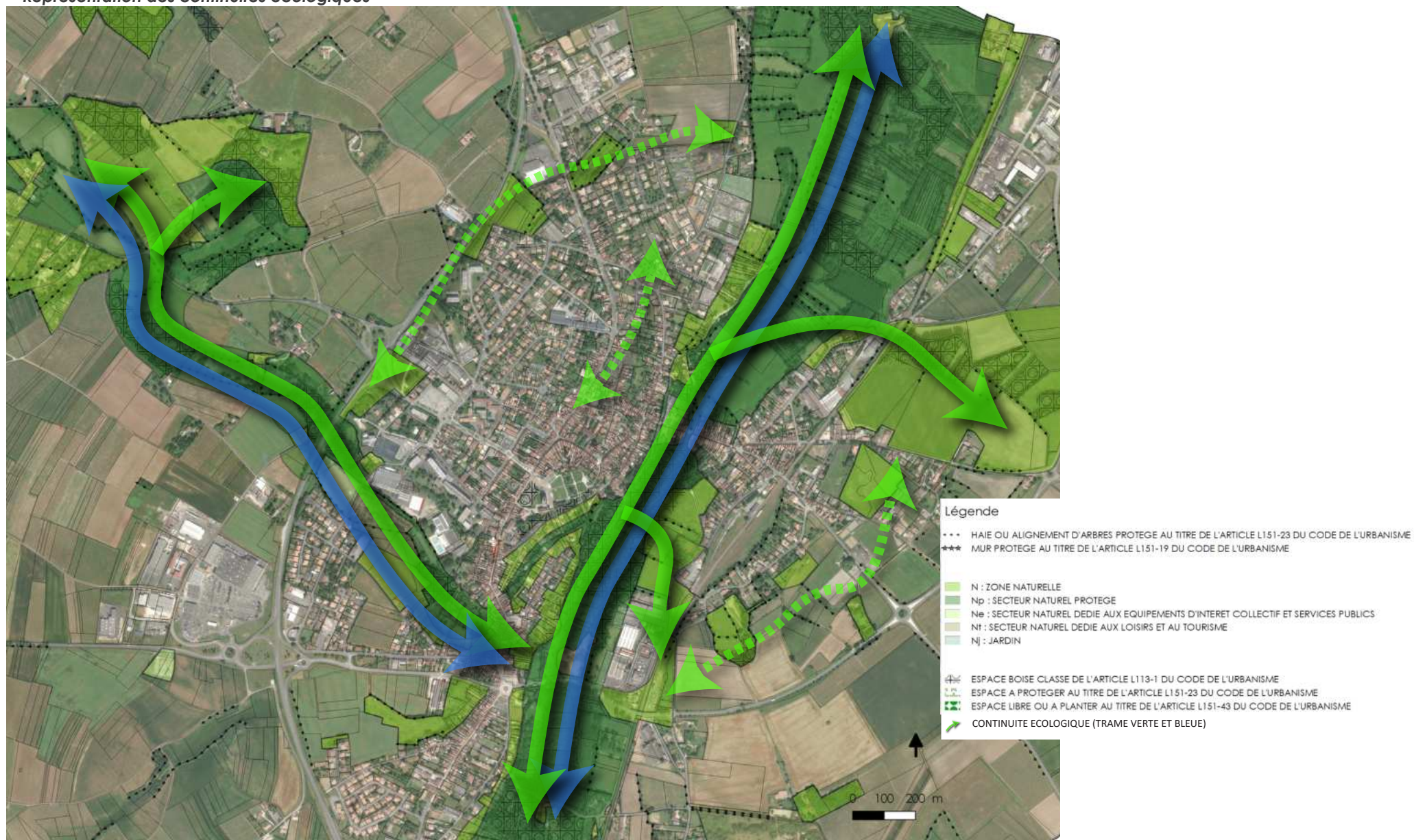


Orientations

Préserver et remettre en état la trame verte et bleue

-  Préserver la trame bleue du territoire, protéger les cours d'eau et zone humide participant au fonctionnement de la vallée de la Seugne et de la soute, de toute urbanisation.
-  Préserver l'intégrité de la trame boisée du territoire, forgeant la trame verte du territoire.
-  Restaurer les continuités écologiques fragilisées par l'urbanisation diffuses.
-  Protéger les milieux forestiers dont le Bois de Saint-Léger et assurer leur mise en valeur durable en tant que potentielle ressource économique

Représentation des continuités écologiques



5.4.4 Justification des OAP de secteur

Le projet de PLU comprend 7 OAP de secteur.

- 3 dédiées au développement résidentiel
- 2 dédiées au développement économique
- 2 dédiées au développement des équipements publics

Du point de vue résidentiel, au regard des capacités de densification et de réinvestissement, les hypothèses de développement ont établi que la commune pouvait mobiliser 4,2ha pour de nouveaux projets d'aménagement.

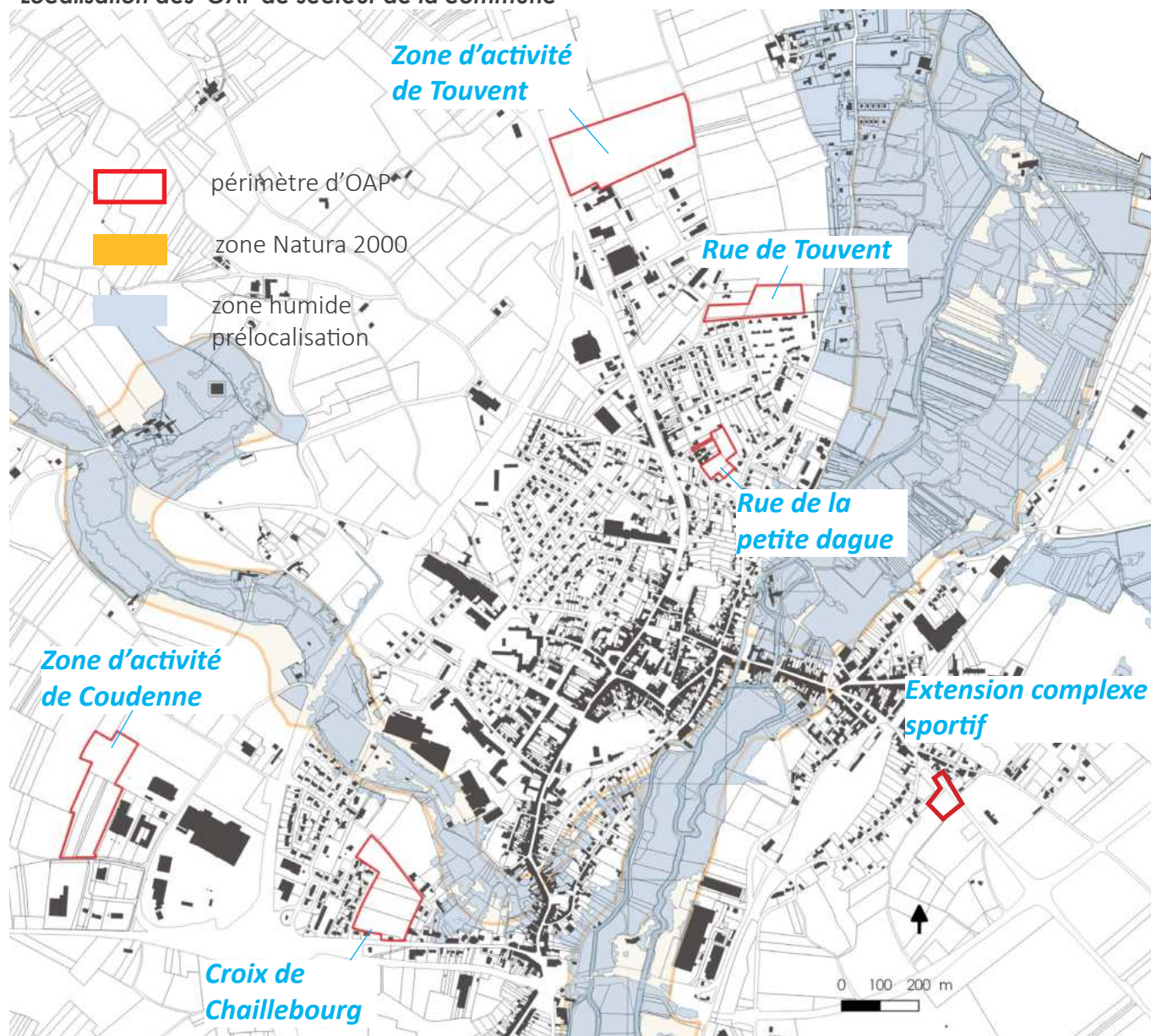
Comme le prévoit le projet d'aménagement et de développement durables, ces secteurs se concentrent à hauteur du centre urbain, consistant à conforter son rôle de centralité. Il s'agit ainsi de renforcer les quartiers au plus près des équipements, services et commerces du bourg et d'optimiser l'espace.

Les terrains choisis correspondent à des enclaves ou grandes dents creuses qui permettraient de combler le tissu urbain et éviter de consommer des espaces agro-naturels en extension de l'enveloppe urbaine. Le choix des secteurs découle également de la prise en compte des contraintes en présence comme la Seugne, les sensibilités naturelles (Natura 2000, ZNIEFF, zones humides), et paysagères.

De plus, il s'agit de secteurs bien situés au regard des équipements et des commerces avec une desserte aisée par tous les réseaux y compris l'assainissement collectif (même si des extensions sont à prévoir).

Comme le prévoit le projet d'aménagement et de développement durables, la commune souhaite poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises dans les zones d'activité communautaire du Touvent et de Coudenne.

Localisation des OAP de secteur de la commune



Secteur 1 : rue de la Croix de Chaillebourg

Rue de la Croix de Chaillebourg Secteur 1AUh : 2.70 ha			
ENVIRONNEMENT	Occupation du sol		Terres arables, non identifiées comme parcelle agricole selon RPG
	Topographie / hydrographie		Pente douce sur le Nord du site
	Sensibilité environnementale (Natura 2000, znieff, zone humide pré-localisée)		Zone Natura 2000 au Nord du secteur
PAYSAGE PATRIMOINE	Périmètre de protection		Situé dans le périmètre SPR (Site Patrimonial Remarquable) Archéologie préventive : zone A
	Points de vue et perceptives		Côté Nord, ouverture sur terres arables présentant un dénivelé négatif important puis ripisylve en deuxième rideau. Point de vue depuis l'ensemble de la parcelle sur le Donjon de Pons
	Elements d'intérêt patrimoniale		Présence d'un calvaire au Sud-Est du site
	Tissu urbain patrimonial		Présence d'une bâtisse en pierre au sud du site pouvant être réinvesti.
ETAT DES RÉ-SEAUX	Desserte		Rue de Barthélémy Gautier, rue de la Croix Chaillebourg, rue de la Sente
	Assainissement eau usée		Terrain desservi, raccordable depuis la rue de la Croix de Chaillebourg, rue de Barthélemy Gautier et rue de la Sente.
	Défense incendie		Plusieurs bornes incendies sont situées à moins de 500 m
	Accessibilité, mobilité douce		Projet création d'une voie douce pour connecter le site avec les équipements et commerces du centre ville.

Légende des enjeux :

 Aucun
 Faible
 Moyen
 Fort
Les objectifs de programmation :

Le projet consiste à investir cette enclave pour y réaliser une opération d'ensemble, afin d'augmenter les capacités d'accueil résidentiel du bourg. Il s'agit aussi de monter un programme avec de la mixité pour répondre aux besoins des jeunes ménages.

Le parti d'aménagement :

Le parti d'aménagement proposé s'inscrit pleinement dans la logique du Plan Local d'Urbanisme (PLU), en mettant l'accent sur un développement urbain durable, la préservation de l'environnement et la qualité de vie des futurs habitants. Chaque axe du projet répond à un impératif fonctionnel (mobilité, densité, gestion de l'eau, mixité), tout en respectant les enjeux écologiques et paysagers du territoire. Cette approche

globale permet de concilier urbanisation et respect de l'environnement naturel, tout en créant un quartier dynamique, inclusif et durable. Le projet s'intègre ainsi harmonieusement dans le cadre du PLU en répondant aux orientations stratégiques définies pour le secteur.

Secteur 2 : rue de Touvent

Le Touvent Secteur 1AUh : 1.50 ha			
ENVIRONNEMENT	Occupation du sol		Espace agricole, non cultivé depuis plusieurs années
	Topographie / hydrographie		Point bas au nord du site à aménager
	Sensibilité environnementale (Natura 2000, znieff, zone humide pré-localisée)		Zone Natura 2000 à l'est du secteur
PAYSAGE PATRIMOINE	Périmètre de protection		Archéologie préventive : zone A
	Points de vue et perspectives		Ouverture agricole au nord du site
	Elements d'intérêt patrimoniale		Vue rypisive des abords de la Seugne En frange avec réservoir haut pluviales
	Tissu urbain patrimonial		
ETAT DES RÉ-SEAUX	Desserte		Depuis la rue de Touvent
	Assainissement, Eau usée		Terrain desservi, raccordable depuis la rue de Touvent
	Défense incendie		Une borne incendie est située à moins de 500 m
	Accessibilité, mobilité douce		Connexion avec le lotissement au sud de l'opération

Légende des enjeux :

 Aucun
 Faible
 Moyen
 Fort
Les objectifs de programmation :

Il s'agit de compléter le tissu urbain en exploitant une dent creuse et permettant la création d'accès sur la rue de Touvent. Là encore, il convient de monter un programme avec de la mixité pour répondre aux besoins des jeunes ménages.

Le parti d'aménagement :

L'extension de la zone d'activité industrielle sur une parcelle de 5,5 hectares, située en entrée de ville, vise à renforcer l'offre d'activités économiques tout en garantissant une

intégration harmonieuse dans l'urbanisme existant. Ce projet favorisera une connexion directe avec la zone d'activité actuelle, permettant une fluidité dans les échanges logistiques et commerciaux tout en optimisant les déplacements internes. L'accès principal se fera par des voies structurantes, connectées aux réseaux routiers existants, et le site bénéficiera de l'aménagement de liaisons douces pour faciliter les déplacements à pied et à vélo.

Secteur 3 : rue de la Petite Dague

Rue de la Petite Dague Secteur Ub : 0.6 ha			
ENVIRONNEMENT	Occupation du sol		Enclave enherbée et arborée
	Topographie / hydrographie		
	Sensibilité environnementale (Natura 2000, znieff, zone humide pré-localisée)		Zone Natura 2000 à l'est du secteur
PAYSAGE PATRIMOINE	Périmètre de protection		Petite partie du terrain située en Site Patrimoine Remarquable (SPR), Archéologie préventive : zone A
	Points de vue et perspectives		
	Elements d'intérêt patrimoniale		
	Tissu urbain patrimonial		Entouré de maison d'habitation traditionnelle
ETAT DES RÉSEAUX	Desserte		Depuis la rue du moulin
	Assainissement, Eau usée		Terrain desservi à l'assainissement collectif par la rue de la Petite Dague et la rue du Moulin.
	Défense incendie		Plusieurs bornes incendies sont situées à moins de 500 m
	Accessibilité, mobilité douce		Rue de la petite Dague, Rue du Moulin Conteau

Légende des enjeux :

Aucun Faible Moyen Fort

Les objectifs de programmation :

Il s'agit de créer une desserte transversale de la Rue de la Petite Dague vers la Rue du Moulin Conteau et compléter le tissu urbain en exploitant une enclave.

Le parti d'aménagement :

Ce projet d'aménagement vise à maximiser l'utilisation une plus petite enclave urbaine en respectant les principes de densification maîtrisée, tout en intégrant des solutions durables et une diversité d'usage.

Secteur 4 : zone d'activité du Touvent

Zone d'activité du Touvent Secteur 1AUy : 5.4 ha			
ENVIRONNEMENT	Occupation du sol		Terrain agricole. A noter que ce secteur est déjà programmé comme extension de la zone d'activité dans le PLU actuel
	Topographie / hydrographie		Pas de relief significatif, pas de zone humide identifiée
	Sensibilité environnementale (Natura 2000, znieff, zone humide pré-localisée)		Zone Natura 2000 à l'est du secteur
PAYSAGE PATRIMOINE	Périmètre de protection		Etude loi Barnier, Archéologie préventive : zone A
	Points de vue et perspectives		Situé en entrée de ville Nord
	Elements d'intérêt patrimoniale		
	Tissu urbain patrimonial		Terrain en extension de la zone commerciale existante
ETAT DES RÉSEAUX	Desserte		Depuis la rue de Touvent
	Assainissement, Eau usée		Terrain desservi à l'assainissement collectif par la rue du Touvent
	Défense incendie		Plusieurs bornes incendies sont situées à moins de 500 m
	Accessibilité, mobilité douce		Rue du Touvent

Légende des enjeux :

Aucun Faible Moyen Fort

Les objectifs de programmation :

L'objectif est d'augmenter les capacités d'accueil de la zone Industrielle de Touvent tout en se donnant les moyens de valoriser et d'optimiser l'entrée de ville.

Le parti d'aménagement :

L'extension de la zone d'activité industrielle sur une parcelle de 5,5 hectares, située en

entrée de ville, vise à renforcer l'offre d'activités économiques tout en garantissant une intégration harmonieuse dans l'urbanisme existant. Ce projet favorisera une connexion directe avec la zone d'activité actuelle, permettant une fluidité dans les échanges logistiques et commerciaux tout en optimisant les déplacements internes. L'accès principal se fera par des voies structurantes, connectées aux réseaux routiers existants, et le site bénéficiera de l'aménagement de liaisons douces pour faciliter les déplacements à pied et à vélo.

Le projet respectera les exigences de la loi Barnier, en prenant en compte les risques naturels et en mettant en place des solutions de gestion durable des eaux pluviales, telles que des bassins de rétention et des systèmes de filtration, pour limiter le ruissellement. Il intégrera également des espaces verts et des zones tampons végétalisées pour préserver le cadre naturel et minimiser les nuisances sonores et visuelles, en particulier en bordure des zones résidentielles avoisinantes.

Secteur 5 : zone d'activité de Coudenne

Zone d'activité de Coudenne Secteur 1AUy : 3,1 ha			
ENVIRONNEMENT	Occupation du sol		Terrain agricole en friche, Une petite partie sud ouest du terrain est surplombée par une ligne de haute tension. A noter que ce secteur est déjà programmé comme extension de la zone d'activité dans le PLU actuel.
	Topographie / hydrographie		Pas de relief significatif, pas de zone humide identifiée
	Sensibilité environnementale (Natura 2000, znieff, zone humide pré-localisée)		Zone natura 2000 au nord du secteur
PAYSAGE PATRIMOINE	Périmètre de protection		
	Points de vue et perspectives		Situé en entrée de ville ouest
	Elements d'intérêt patrimoniale		
ETAT DES RÉSEAUX	Tissu urbain patrimonial		Terrain en extension de la zone commerciale existante
	Desserte		Depuis la rue de Genêt
	Assainissement, Eau usée		Terrain desservi par l'assainissement collectif par la Rue des Genêts
	Défense incendie		Plusieurs bornes incendies sont situées à moins de 500 m
	Accessibilité, mobilité douce		Rue de genêt

Légende des enjeux :

Aucun Faible Moyen Fort

Les objectifs de programmation :

L'objectif de cette OAP est de permettre l'aménagement d'un terrain situé en extension de la zone de coudenne en assurant une intégration urbaine et environnementale cohérente.

Le parti d'aménagement :

L'aménagement de l'extension de la zone d'activité vise à assurer la sécurité et la fluidité des déplacements en mutualisant l'accès et la voirie existante et en garantissant une continuité fonctionnelle avec les cheminements doux et la zone commerciale existante.

La gestion des eaux pluviales devra être anticipée pour limiter le ruissellement et intégrer des aménagements valorisant les espaces verts. La végétalisation jouera un rôle structurant, avec la préservation d'un espace paysager de 10 mètres côté rue de Genêt.

Enfin, la transition avec l'espace agricole ouvert sera assurée par la plantation en amont d'une haie bocagère accompagnée d'un espace vert tampon pour son entretien.

Secteur 6 : Extension de la déchèterie

Secteur 1AUe : 0,59 ha			
ENVIRONNEMENT	Occupation du sol		Terrain agricole non exploité
	Topographie / hydrographie		Pas de relief significatif, pas de zone humide identifiée
	Sensibilité environnementale (Natura 2000, znieff, zone humide pré-localisée)		Zone Natura 2000 à l'est du secteur, pas de zone humide pré-localisée
PAYSAGE PATRIMOINE	Périmètre de protection		
	Points de vue et perspectives		Situé au nord du hameau «Les Chauveaux»
	Elements d'intérêt patrimoniale		
ETAT DES RÉSEAUX	Tissu urbain patrimonial		Terrain en extension de la déchèterie existante
	Desserte		Depuis la rue des Pièrrières
	Assainissement, Eau usée		Terrain non-desservi par l'assainissement collectif
	Défense incendie		Plusieurs bornes incendies sont situées à moins de 500 m
	Accessibilité, mobilité douce		

Les objectifs de programmation :

Le projet devra être aménagé en assurant une organisation fonctionnelle des accès et des circulations, en séparant clairement les flux usagers et professionnel. Il devra remédier aux insuffisances actuelles en matière de stationnement, de collecte et de tri, tout en intégrant des solutions pour limiter les effets de chaleur. Une attention particulière devra être portée à l'insertion paysagère, notamment par la plantation d'essences locales permettant de masquer les voiries et de valoriser l'environnement du site.

Le parti d'aménagement :

Le projet vise à réhabiliter la déchèterie dans sa globalité en améliorant l'organisation des espaces et la fluidité des circulations. La gestion des flux devra être repensée afin de séparer les accès usagers et techniques, notamment par la création d'un nouvel accès rue des Pierrière. Ces aménagements garantiront une exploitation plus sûre et plus efficace du site

L'aménagement intégrera des dispositifs de gestion durable pour limiter le ruissellement et améliorer le traitement des eaux issues de l'activité du site. Ces aménagements devront être conçus en articulation avec les espaces verts pour renforcer leur efficacité fonctionnelle et leur valeur paysagère

L'ensemble du projet devra faire l'objet d'un traitement paysager soigné afin de limiter son impact visuel et d'assurer son intégration dans le paysage environnant. Les voiries et aires de stockage devront être dissimulées à l'aide de plantations composées d'essences locales, contribuant à la qualité écologique et esthétique du site.

Secteur 7 : Extension du complexe sportif

Secteur Ue : 0,70 ha			
ENVIRONNEMENT	Occupation du sol		Terrain agricole non exploité. Selon les données RPG, la parcelle est classée en culture proteagineux.
	Topographie / hydrographie		Pas de relief significatif, pas de zone humide
	Sensibilité environnementale (Natura 2000, znieff, zone humide pré-localisée)		Zone Natura 2000 au nord du secteur au bord de la Seugne, pas de zone humide pré-localisée.
PAYSAGE PATRIMOINE	Périmètre de protection		Situé au sein du site patrimonial remarquable (SPR), Archéologie préventive : zone B
	Points de vue et perspectives		Perspective sur le donjon du château de Pons
	Elements d'intérêt patrimoniale		
	Tissu urbain patrimonial		Tissu urbain ancien, en extension du complexe sportif existant
ETAT DES RÉSEAUX	Desserte		Depuis la rue de Jonzac
	Assainissement, Eau usée		Terrain non-desservi par l'assainissement collectif
	Défense incendie		Plusieurs bornes incendies sont situées à moins de 500 m
	Accessibilité, mobilité douce		Rue de Jonzac

Les objectifs de programmation :

Le projet vise à renforcer l'offre sportive et récréative en complétant le complexe existant par de nouveaux équipements adaptés aux besoins locaux. Il s'inscrit dans une démarche environnementale fondée sur la sobriété énergétique, la gestion durable des eaux pluviales et l'intégration paysagère.

Le parti d'aménagement :

L'aménagement devra garantir des conditions d'accès sécurisées pour l'ensemble des usagers, en particulier les jeunes publics. Un accès principal est envisageable depuis la rue de Jonzac, avec une attention portée à la continuité des cheminements doux entre les nouveaux aménagements et les équipements existants.

Le projet intégrera des solutions de gestion durable des eaux pluviales dès la phase de conception. Des dispositifs comme des noues, bassins ou revêtements perméables seront à privilégier, en lien étroit avec les espaces verts, afin de renforcer l'efficacité environnementale du site.

Compte tenu de la localisation en Site Patrimonial Remarquable, l'insertion paysagère devra être particulièrement qualitative.

Bilan chiffré des OAP de secteur vouées au développement résidentiel en zone AU

D'un point de vue comptable, les opérations escomptées en zone AUh devraient permettre de produire **70 logements minimum**.

Le tout mobiliserait une surface totale de **4.2 ha** pour une densité de **17 log/ha** conformément aux objectifs de densité du SCot de Haute Saintonge.

ZONES AUh				
SECTEUR	LOCALISATION	SURFACE (ha)	DENSITE NETTE MINIMUM	POTENTIEL DE LOGEMENTS MINIMUM
1AUh	Rue de la croix de Chaillebourg	2.7	17	45
1AUh	Route de Touvent	1.5	17	25
TOTAL	RESIDENTIEL	4.2	17	70

A noter que l'OAP de la rue de la petite Dague représente un potentiel de 10 logements mais ne fait pas partie du bilan ci-dessus car le terrain est situé en secteur Ub.

Bilan chiffré des OAP de secteur vouées au développement économique en zone AU

Les projets d'extension de la zone d'activité de Touvent et de Coudenne mobilisent une surface totale de **8.5 ha**.

ZONES AUy et AUx		
SECTEUR	LOCALISATION	SURFACE (ha)
1AUy	Zone de Touvent	5.4
1AUx	Zone de Coudenne	3.1
TOTAL	ECONOMIQUE	8.5

Bilan chiffré des OAP de secteur vouées au développement des équipements publics en zone AUe et Ue

Les projets d'extension de la déchèterie et du complexe sportif mobilisent une surface totale de 1,29 hectare. Ces aménagements répondent aux besoins croissants de la population en matière de gestion des déchets et d'infrastructures sportives, tout en s'inscrivant dans une logique de développement maîtrisé du territoire communal.

ZONES AUe et Ue		
SECTEUR	LOCALISATION	SURFACE (ha)
AUe	Déchèterie	0,7
Ue	Complexe sportif	0,59
TOTAL	EQUIPEMENT	1,29

6. JUSTIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT

6.2 JUSTIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)

6.2.1 Nomenclature des zones et secteurs du règlement

Destination des zones		Destination des zones/secteurs	
Zone « urbaine » (U)	Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R151-18)	Ua	Secteur urbanisé du bourg mixte, centralité de la commune
		Ub	Secteur urbanisé à dominante résidentielle
		Ue	Secteur urbanisé dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics
		Ux	Secteur urbanisé dédié aux activités économiques à dominante commerciale
		Uy	Secteur urbanisé dédié aux activités économiques à dominante artisanale et industrielle
		Uyv	Secteur urbanisé dédié aux activités industrielles viticoles
Zone « à urbaniser » (AU)	Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou à long terme (article R151-20)	1AUh	Secteur à urbaniser à court terme dédié au développement résidentiel
		1AUy	Secteur à urbaniser dédié au développement des activités artisanales et industrielles
		2AUy	Secteur à urbaniser à moyen terme dédié au développement des activités économiques
		1AUx	Secteur à urbaniser dédié au développement économique
		1AUe	Secteur à urbaniser dédié au projet d'extension de la déchèterie
Zone « agricole » (A)	Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22)	A	Zone agricole
Zone « naturelle et forestière » (N)	Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de la prévention des risques majeurs (article R151-24)	Ap	Secteur agricole d'intérêt paysager (cône de vue remarquables ou emblématiques)
		N	Zone naturelle (réservoirs de biodiversités et continuités écologiques locales, dentelle de boisements...)
		Np	Secteur protégé naturel (sites Natura 2000)
		Ne	Secteur naturel dédié aux équipements collectifs ou à des services publics
		Nt	Secteur Naturel dédié à une activité d'hôtellerie de plein air
		Nl	Secteur Naturel dédié aux activités de loisirs
		Nc	Secteur Naturel dédié à l'activité du Château de Seugnac
		Ns	Secteur Naturel dédié à l'activité du tir sportif

6.2.2 La zone « urbaine » et ses secteurs

La définition des zones « urbaines » est précisée à l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme en vertu duquel « *peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

La zone U est donc une zone qui peut admettre immédiatement des constructions.

Sur le territoire communal, elle comprend 4 secteurs. Ces secteurs découlent de choix liés à la morphologie du tissu et ses qualités architecturales, et surtout à la destination des constructions et aux activités en présence.

C'est par ailleurs, une zone dont les dispositions réglementaires visent à atteindre les objectifs de l'article L101-2 du code de l'urbanisme comme la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale dans l'habitat, la sécurité et la salubrité publiques, la qualité urbaine, architecturale et paysagère...

- **Le secteur Ua**, correspond au **cœur de bourg** qui se caractérise par un tissu principalement compact et dense et du bâti d'intérêt patrimonial qu'il convient de préserver et valoriser. En outre, le bourg qui incarne la centralité du territoire, présente aussi de la mixité fonctionnelle avec au delà du résidentiel, une boulangerie, la mairie, l'école. Ce secteur est donc dédié à la fois à de l'habitat, des équipements et des commerces... tout ce qui caractérise la vie d'un bourg.
- **Le secteur Ub**, concerne **les extensions pavillonnaires** qui se sont développées à la ceinture du cœur de bourg et autour des hameaux anciens qui drainent le territoire. Il se compose principalement de constructions de la seconde moitié du XX^{ème} siècle jusqu'à aujourd'hui, de moindre intérêt patrimonial comparé au secteur Ua. Ce secteur Ub est principalement orienté vers l'habitat avec moins de mixité qu'en Ua. Il s'agit de préserver les qualités résidentielles de ces secteurs et de ne pas concurrencer la centralité qu'incarne le cœur de bourg...
- **Le secteur Ue**, spécifiquement prévu pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics. Il identifie sur le territoire, le pôle constitué par l'école et la salle des fêtes au sein du bourg.

Délimitation de la zone « à urbaniser »

Critères généraux de délimitation

La définition des zones « à urbaniser » repose sur l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier énonce que les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le Code de l'Urbanisme précise que lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées :

- a) Soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- b) Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les OAP et, le cas échéant, le règlement.

Éléments de justification relatifs au secteur 1AUh

Le PADD détermine des objectifs de développement résidentiel qui se traduisent par la création d'un secteur 1AUh, un secteur de la zone à urbaniser dédié au développement résidentiel mobilisant de larges emprises dont l'aménagement nécessite une réflexion d'ensemble avec des espaces communs.

Le secteur Ua**Les critères de définition du secteur Ua**

- Le secteur Ua incarne **la centralité du territoire**, c'est à dire le centre-ville qui se caractérise par une **concentration des activités et des fonctions**. Il s'agit ainsi **d'espaces mixtes** à dominante résidentielle mais qui revêtent également de multiples fonctions regroupant généralement les administrations, les commerces et services de proximité, les équipements structurants...
- Du point de vue morphologique, le secteur Ua correspond souvent aux quartiers historiques, recouvrant **un tissu compact et des espaces publics structurants (places centrales)**.
- Il présente **de l'habitat relativement ancien** (majoritairement du XIXème siècle, à la première moitié du XXème siècle) et se caractérise par son **intérêt architectural**. Il peut aussi comprendre des maisons de ville ou de notables avec de beaux jardins d'agrément (plantés de vieux sujets) et présente donc une valeur patrimoniale.

Les enjeux du secteur

Le secteur Ua désignent des **parties urbanisées** où les nouvelles constructions, les extensions, les réhabilitations et les changements de destination sont autorisés, ce sont des **espaces structurants dans l'organisation urbaine dont le bâti doit pouvoir évoluer et être mis en valeur**.

Ce sont des quartiers **mixtes** qui regroupent de l'habitat, des services et petits commerces (mairie, école, commerces...), une caractéristique essentielle à la qualité de centralité, et au cadre de vie que le PLU doit bien entendu défendre.

Le potentiel constructible en densification offert en secteur Ua est quant à lui limité. En effet, ils recoupent des quartiers assez denses et compacts et s'il existe quelques terrains « résiduels libres » (que l'on peut qualifier de « des dents creuses »), ces espaces « non bâtis » sont le plus souvent des jardins ou des parcs d'agrément d'intérêt patrimonial, paysager et même écologique (îlot de fraîcheur dans un tissu souvent dense...). Quant aux capacités de mutation, ils peuvent présenter du potentiel compte tenu de l'existence d'anciens bâtiments d'activités à l'image d'anciens ateliers artisanaux, garages ou commerces... mais ce potentiel peut avoir déjà été mobilisé.

Le secteur Ua se distingue du reste du tissu urbain par leur composition urbaine singulière avec chacun une forte densité. Le PLU doit intégrer et respecter ses caractéristiques.

Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur Ua

Le règlement du secteur Ua et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, lequel prévoit de :

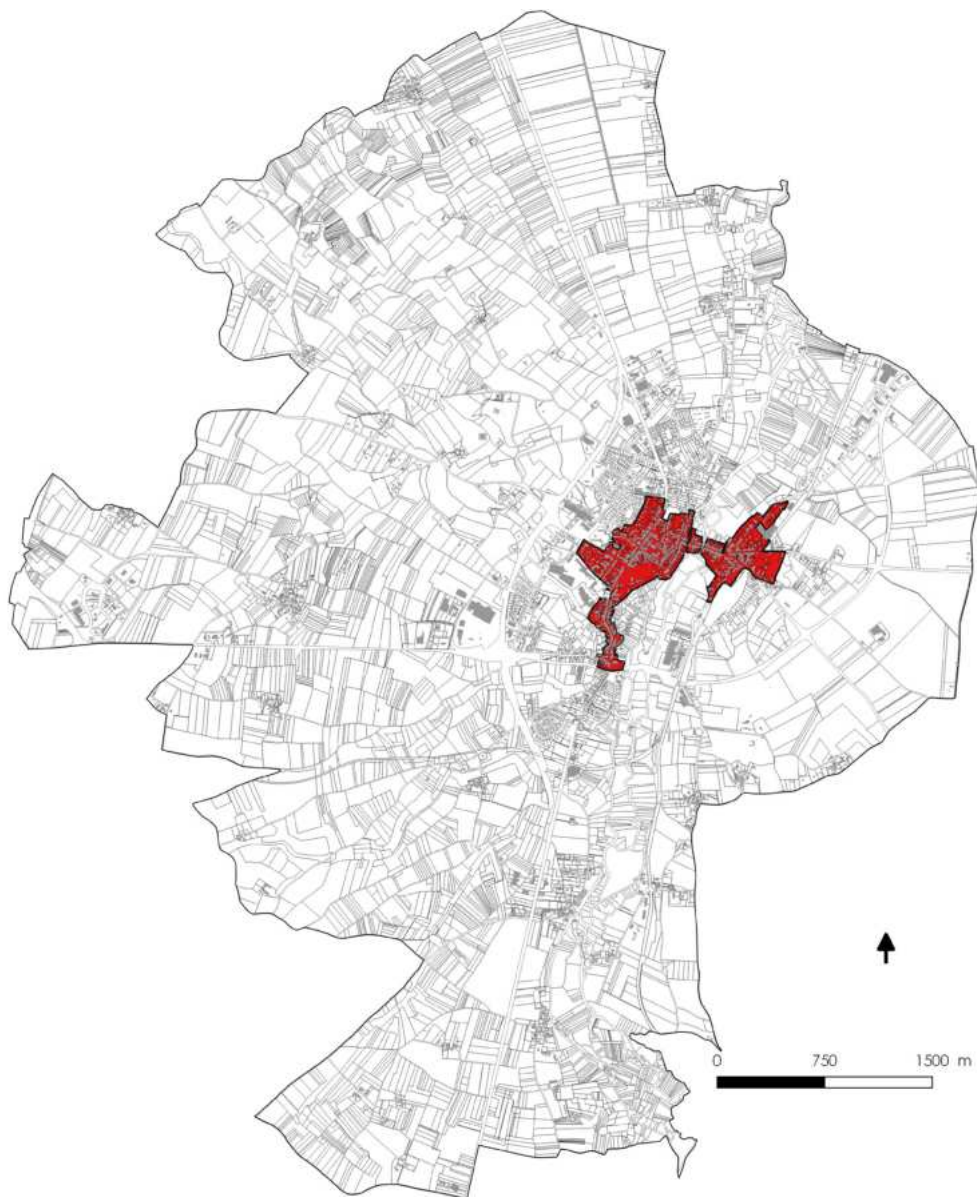
- Faciliter les projets de réinvestissement du bâti du centre-ville
- Hiérarchiser le développement résidentiel au profit du bourg
- Densifier les parties actuellement urbanisées

LE SECTEUR Ua

SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

U	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS				
Ua	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SOUS DESTINATION	AUTORISEES	AUTORISEES SOUS CONDITION	INTERDITES
Ua	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	<i>exploitation agricole</i>			X
		<i>exploitation forestière</i>			X
	HABITATION	<i>logement</i>	X		
		<i>hébergement</i>	X		
	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	<i>artisanat et commerce de détail</i>	X		
		<i>restauration</i>	X		
		<i>commerce de gros</i>	X		
		<i>activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X		
		<i>cinéma</i>	X		
		<i>hôtels</i>	X		
		<i>autres hébergements touristiques</i>			X
	ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<i>bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X		
		<i>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	X		
		<i>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X		
		<i>salles d'art et de spectacles</i>	X		
		<i>équipements sportifs</i>	X		
		<i>lieux de culte</i>	X		
		<i>autres équipements recevant du public</i>	X		
	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	<i>industrie</i>	X		
		<i>entrepôt</i>			X
		<i>bureau</i>	X		
		<i>centre de congrès et d'exposition</i>			X
		<i>cuisine dédiée à la vente en ligne</i>			X

Délimitation du secteur Ua (source : Zonage du PLU)



Le secteur Ua **incarne la centralité du territoire** recoupant le **centre historique de Pons**, ses **commerces de proximité** (marché, bars, restaurants, épiceries, boulangerie...), la **mairie**, le **donjon** et son **jardin médiéval**, sa **gare**, son **cinéma**.. et quelques **espaces publics structurants**.

Sur le territoire, ce secteur Ua correspond en grande partie au **centre ancien** qui revête des qualités urbaines et architecturales particulières avec de **la densité** (continuité du bâti, alignement...).

Il correspond également au **périmètre concerné par l'ORT** (Opération de Revitalisation de Territoire) dans lequel les actions de revitalisation seront prioritairement mises en œuvre.

Extrait du règlement graphique

 Secteur Ua : secteur urbanisé du bourg mixte, centralité de la commune

Le secteur Ub**Les critères de classification en secteur Ub**

- Le secteur Ub est un secteur **très largement résidentiel**.
- Il correspond **aux quartiers plus récents à la périphérie du secteur Ua (centre) et/ou aux principaux hameaux**.
- Il englobe ainsi de petits noyaux anciens (ayant souvent perdus leur caractère agricole) et des constructions d'habitation qui découlent d'opérations individuelles ou groupées (lotissement) formant un **tissu à dominante pavillonnaire de faible à moyenne densité** (de 10 à 12 log/ha).

Les enjeux du secteur

Le secteur Ub désigne des parties urbanisées où **les nouvelles constructions, les extensions, les réhabilitations et les changements de destination sont autorisés**. Le potentiel constructible offert dans ce secteur est plus important que dans le secteur Ua compte tenu du caractère plus aéré du tissu urbain, de la taille des parcelles. Les **enjeux de densification** via « le comblement des dents creuses » y sont donc plus forts que dans le secteur Ua tandis que les capacités de mutation sont quasi nulles, le tissu étant principalement déjà résidentiel.

Au regard des caractéristiques morphologiques, **les extensions ont vocation à être plus horizontales que verticales, la hauteur des constructions** existantes se limitant à du R+1.

Le secteur Ub peut contenir un **tissu assez « banalisé »** sans véritable caractère ni attrait architectural. **Il s'agit également d'habitations parfois de moyenne qualité énergétique**. Le PLU a donc vocation à faciliter leurs évolutions dans une logique de valorisation ou encore de performances énergétiques.

S'il n'existe que peu de contraintes par exemple en termes de réseaux, la densification de ce secteur sans précaution pourrait toutefois engendrer des difficultés ou dysfonctionnements. Il est donc important d'y encadrer la gestion des eaux pluviales, le stationnement...

Le secteur Ub peut comprendre des quartiers avec une autre typologie que pavillonnaire telle que du collectif ou semi collectif.

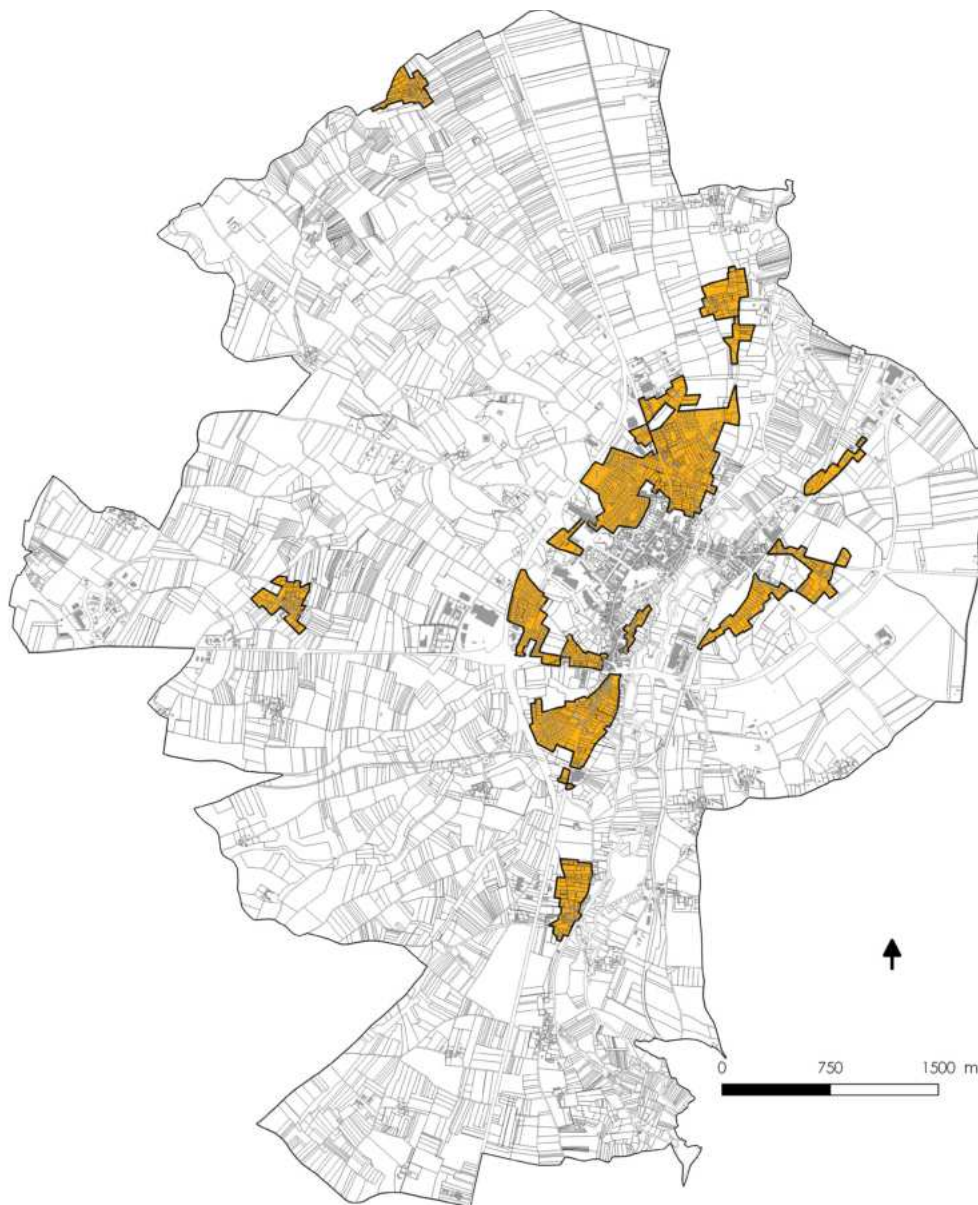
Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur Ub

Le règlement du secteur Ub et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, lequel prévoit de :

- Conforter la croissance démographique de la commune
- Proscrire le développement linéaire de l'urbanisation
- Faciliter les projets de réinvestissement du bâti du centre-ville
- Hiérarchiser le développement résidentiel au profit du bourg
- Densifier les parties actuellement urbanisées

LE SECTEUR Ub

U	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS				
Ub	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SOUS DESTINATION	AUTORISEES	AUTORISEES SOUS CONDITION	INTERDITES
Ub	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	<i>exploitation agricole</i>			X
		<i>exploitation forestière</i>			X
	HABITATION	<i>logement</i>	X		
		<i>hébergement</i>	X		
	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	<i>artisanat et commerce de détail</i>			X
		<i>restauration</i>			X
		<i>commerce de gros</i>			X
		<i>activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X		
		<i>cinéma</i>			X
		<i>hôtels</i>			X
		<i>autres hébergements touristiques</i>			X
	ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<i>bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X		
		<i>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	X		
		<i>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X		
		<i>salles d'art et de spectacles</i>	X		
		<i>équipements sportifs</i>	X		
		<i>lieux de culte</i>	X		
		<i>autres équipements recevant du public</i>	X		
	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	<i>industrie</i>	X		
		<i>entrepôt</i>			X
		<i>bureau</i>			X
		<i>centre de congrès et d'exposition</i>			X
		<i>cuisine dédiée à la vente en ligne</i>			X

Délimitation du secteur Ub (source : Zonage du PLU)

Compte tenu de la forte dilution de l'urbanisation, et de la prépondérance du modèle pavillonnaire implanté en cœur de parcelle (tissu discontinu), le secteur Ub est le secteur urbanisé le plus étendu du PLU. **Il recouvre au total 129 ha.**

Au travers du zonage, le projet a toutefois consisté à **ceinturer les zones pavillonnaires qui se sont étendues autour des noyaux anciens et le long des voies**. Comme le prévoit le PADD, ce zonage privilégie donc le réinvestissement à l'étalement urbain.

En outre, le tracé du secteur Ub s'applique à ceinturer les constructions principales et ne pas intégrer de manière systématique les jardins en profondeur notamment pour les grandes parcelles en lanière. Le projet consiste à préserver dans l'enveloppe constructible une bande entre 10 et 20 mètres autour de la construction principale pour éviter les constructions en double voire en triple rideau qui engendreraient de l'étalement. Une même parcelle peut donc être scindée en deux zones distinctes avec une partie en zone U coté construction principale et l'autre coté jardin, en zone N voire en zone A en fonction du contexte.

Extrait du règlement graphique

 Secteur Ub : secteur urbanisé à dominante résidentielle

Le secteur 1AUh**Les critères de classification en zone AU**

- Le secteur 1AUh vise à **conforter les capacités d'accueil résidentiel** de la commune à court terme
- Il s'inscrit en principe dans **l'épaisseur ou dans la continuité du tissu des bourgs** ou centre-bourgs.
- Il correspond le plus souvent à des **emprises stratégiques** de par leur situation, la proximité des équipements et services, leur facilité de desserte...
- Il s'agit d'**emprises conséquentes dont l'aménagement nécessite une réflexion d'ensemble** s'accompagnant en principe d'espaces communs, d'extension ou création de réseaux... Les projets seront donc à réaliser via des **opérations d'ensemble** (lotissement, ZAC...).
- L'aménagement du secteur AUh peut participer à la recomposition du tissu urbain dans un souci d'optimisation et de valorisation de l'espace lorsqu'il s'agit de projets en densification ou à la redéfinition durable des franges urbaines lorsqu'il s'agit de projets en extension.

Les principaux enjeux

La zone AU désigne des terrains qui ont vocation à faire l'objet d'aménagements d'ensemble pour y optimiser l'espace et les réseaux. Un aménagement rationnel qui devra également répondre à des exigences de qualité environnementale, paysagère et urbaine.

Les futures constructions devront ainsi s'intégrer harmonieusement à leur environnement, respecter l'identité locale, sans impacter le fonctionnement écologique du territoire et répondre aux enjeux d'économie des sols. A cet effet, le règlement de la zone AU renvoie aux orientations d'aménagement et de programmation qui s'imposeront dans un rapport de compatibilité, aux aménageurs (se référer aux justifications des orientations d'aménagement). Ces dernières portent une attention particulière à la forme urbaine (mixité et densité) ainsi qu'à la gestion des eaux pluviales, aux déplacements et à l'insertion paysagère des futures opérations...

Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur 1AUh

Le règlement de la zone AU et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** lequel prévoit de :

- Conforter la croissance démographique de la commune
- Parvenir à diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de tous

LES SECTEURS 1AUh

SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1AUh	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SOUS DESTINATION	AUTORISEES	AUTORISEES SOUS CONDITION	INTERDITES
1AUh	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	<i>exploitation agricole</i>			X
		<i>exploitation forestière</i>			X
	HABITATION	<i>logement</i>	X		
		<i>hébergement</i>	X		
	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	<i>artisanat et commerce de détail</i>			X
		<i>restauration</i>			X
		<i>commerce de gros</i>			X
		<i>activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X		
		<i>cinéma</i>			X
		<i>hôtels</i>			X
		<i>autres hébergements touristiques</i>			X
	ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<i>bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X		
		<i>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	X		
		<i>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			X
		<i>salles d'art et de spectacles</i>			X
		<i>équipements sportifs</i>			X
		<i>lieux de culte</i>			X
		<i>autres équipements recevant du public</i>			X
	AUTRES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	<i>industrie</i>			X
		<i>entrepôt</i>			X
		<i>bureau</i>			X
		<i>centre de congrès et d'exposition</i>			X
		<i>cuisine dédiée à la vente en ligne</i>			X

Délimitation du secteur 1AUh (source : Zonage du PLU)

Sur le territoire de Pons, il existe 2 secteurs dédiés au développement résidentiel.

Les deux secteurs se situent en contact du centre-bourg, à proximité des différents équipements et services existants dans la commune.

Le projet a ainsi bien pour objectif de renforcer le développement résidentiel à proximité des services et équipements qu'il concentre.

Il convient de souligner qu'à l'occasion de l'élaboration du PLU, d'autres sites ont été étudiés pour le développement résidentiel mais n'ont pas été retenus.

Extrait du règlement graphique

 Secteur 1AUh : secteur à urbaniser à court terme dédié au développement résidentiel

6.2.2 La zone « urbaine » et ses secteurs

La définition des zones « urbaines » est précisée à l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme en vertu duquel « *peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

La zone U est donc une zone qui peut admettre immédiatement des constructions.

Sur le territoire communal, elle comprend 4 secteurs. Ces secteurs découlent de choix liés à la morphologie du tissu et ses qualités architecturales, et surtout à la destination des constructions et aux activités en présence.

C'est par ailleurs, une zone dont les dispositions réglementaires visent à atteindre les objectifs de l'article L101-2 du code de l'urbanisme comme la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale dans l'habitat, la sécurité et la salubrité publiques, la qualité urbaine, architecturale et paysagère...

- **Le secteur Ue**, spécifiquement prévu pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics. Il identifie sur le territoire, le pôle constitué par l'école et la salle des fêtes au sein du bourg.

Délimitation de la zone « à urbaniser »

Critères généraux de délimitation

La définition des zones « à urbaniser » repose sur l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier énonce que les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le Code de l'Urbanisme précise que lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées :

- Soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les OAP et, le cas échéant, le règlement.

Éléments de justification relatifs au secteur 1AUe

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe des objectifs de développement des équipements publics à l'échelle communale. Dans ce cadre, la déchèterie, actuellement implantée en marge des espaces urbanisés, nécessite une réhabilitation ainsi qu'une extension pour répondre aux besoins actuels et futurs.

Le secteur Ue**Les critères de classification en secteur Ue**

- Le secteur Ue vise à préserver la destination **des grands pôles d'équipements et de consacrer les emprises en question à une destination spécifique**. Il s'agit donc d'**un secteur spécialisé** dont le règlement écrit ne prévoit pas une mixité de fonctions et de destinations et surtout n'admet pas de développement résidentiel.
- Le secteur Ue contient **les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif implantées dans l'enveloppe urbaine qui ont besoin d'espace : salle des fêtes, salle de sport...** englobant tout ce qui est nécessaire à leur fonctionnement comme les terrains de sports, les aires de stationnement... Ces emprises non bâties, parfois conséquentes au sein de l'enveloppe urbaine, ne sont donc pas à prendre en compte dans le potentiel de développement résidentiel.
- Ces activités peuvent par ailleurs être source de nuisances (notamment de bruit...) justifiant de les maintenir isolées.
- Au plan morphologique, **le bâti peut être très hétérogène**. Les enjeux sont principalement fonctionnalistes (utilitaires, sécuritaires...).

Les enjeux du secteur Ue

Le secteur Ue répond essentiellement à l'objectif de préserver les pôles d'équipements (qu'ils soient sportifs, éducatifs, administratifs...) qui présentent des besoins particuliers en termes d'emprise, de stationnement et de fonctionnement et qui ne sont pas compatibles avec le résidentiel (nuisances sonores...).

Le but est de conserver des **emprises suffisantes** en vue de répondre aux besoins du bon fonctionnement des équipements (stationnement, desserte...) et éventuellement de permettre leur extension sans risque d'incompatibilité et notamment de conflits de voisinage avec l'habitat (bruit de la salle des fêtes, stationnements sauvage...).

Le secteur Ue a vocation à **garantir la pérennité et la fonctionnalité des équipements dans le temps**.

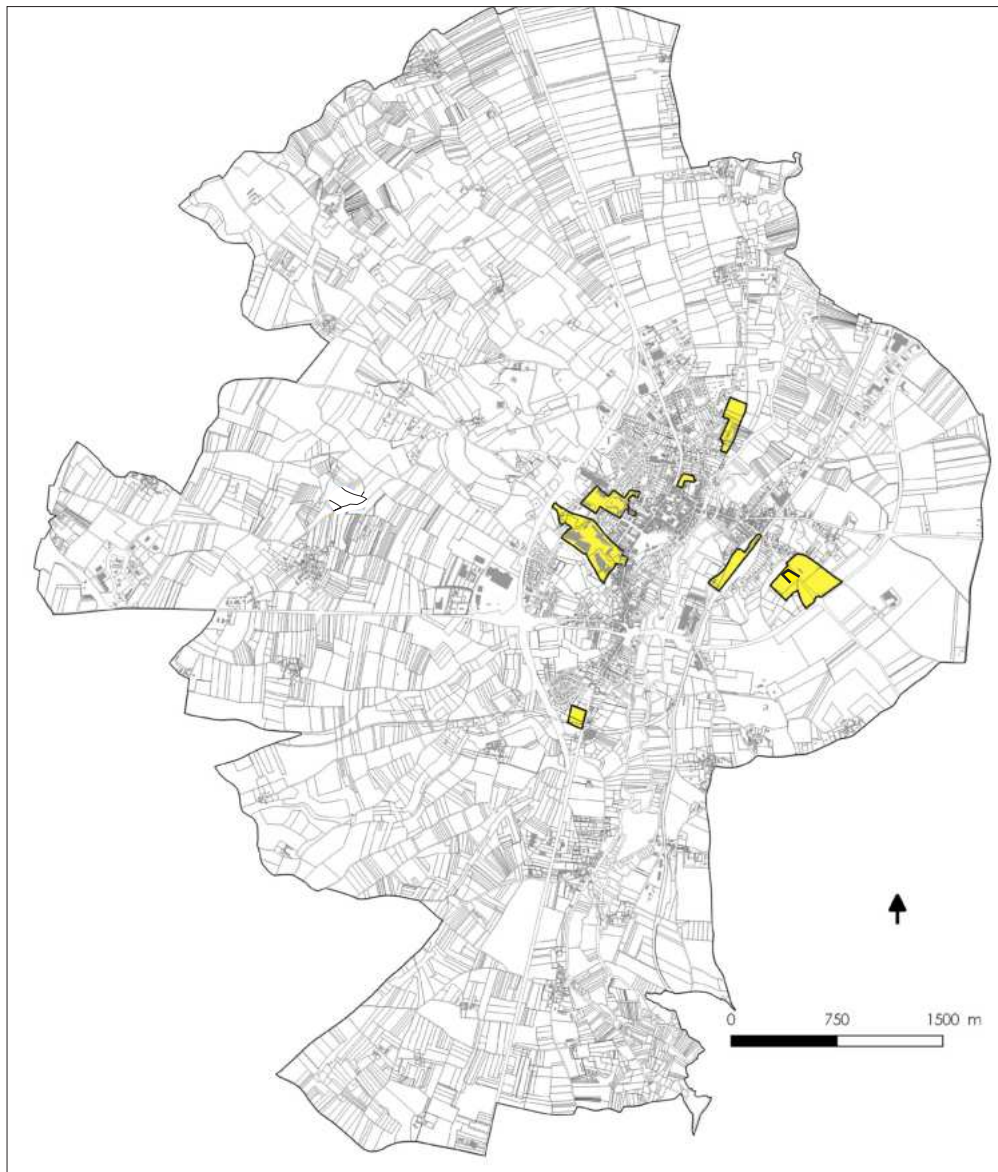
Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur Ue

Le règlement du secteur Ue et sa représentation graphique s'inscrivent en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, lequel prévoit de :

- Se donner les moyens de pérenniser, voire développer l'offre en équipements
- Assurer l'entretien et l'évolution des équipements dédiés aux sports et aux loisirs

LE SECTEUR Ue

U	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS				
Ue	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SOUS DESTINATION	AUTORISEES	AUTORISEES SOUS CONDITION	INTERDITES
Ue	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	<i>exploitation agricole</i>			X
		<i>exploitation forestière</i>			X
	HABITATION	<i>logement</i>			X
		<i>hébergement</i>			X
	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	<i>artisanat et commerce de détail</i>			X
		<i>restauration</i>			X
		<i>commerce de gros</i>			X
		<i>activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>			X
		<i>cinéma</i>			X
		<i>hôtels</i>			X
		<i>autres hébergements touristiques</i>			X
	ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<i>bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X		
		<i>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	X		
		<i>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X		
		<i>salles d'art et de spectacles</i>	X		
		<i>équipements sportifs</i>	X		
		<i>lieux de culte</i>	X		
		<i>autres équipements recevant du public</i>	X		
	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	<i>industrie</i>			X
		<i>entrepôt</i>			X
		<i>bureau</i>			X
		<i>centre de congrès et d'exposition</i>			X
		<i>cuisine dédiée à la vente en ligne</i>			X

Délimitation du secteur Ue (source : Zonage du PLU)

Le secteur Ue sur la commune de Pons **recoupe les grands pôles d'équipements** comme le collège, le lycée ainsi que les emprises des terrains de sport.

Il englobe également les cimetières et la STEP qui s'inscrivent dans le tissu urbain.

Extrait du règlement graphique

 Secteur Ue : secteur urbanisé dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Le secteur 1AUe**Les critères de classification en zone AU**

- La zone AUe vise à conforter les équipements publics de la commune
- Elle correspond à des terrains agricoles situés en extension de la déchèterie existante.
- Elle concerne une emprise de l'ordre de 0.7 ha où sera conduit une opération d'ensemble.

Les principaux enjeux

La zone AU désigne des terrains qui ont vocation à faire l'objet d'aménagements d'ensemble pour y optimiser l'espace et les réseaux. Un aménagement rationnel qui devra également répondre à des exigences de qualité environnementale, paysagère et urbaine.

Le projet d'aménagement du secteur 1AUe devra garantir une organisation fonctionnelle des accès et des circulations, en veillant à séparer clairement les flux des usagers et ceux des professionnels. Il devra également remédier aux insuffisances constatées en matière de stationnement, de collecte et de tri des déchets.

Afin de s'inscrire dans une logique de durabilité, des mesures de réduction des effets d'îlot de chaleur devront être intégrées, notamment par l'aménagement d'espaces végétalisés. Une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère du site, avec la plantation d'essences locales destinées à masquer les voiries, améliorer l'intégration visuelle et valoriser l'environnement immédiat de la déchèterie.

Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur AUe

Le règlement de la zone AU et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** lequel prévoit de :

- **donner les moyens de pérenniser, voire développer l'offre en équipements**
- **Assurer l'insertion des constructions à leur environnement**
- **Penser les futurs aménagements et opérations dans le respect du cycle naturel de l'eau et lutter contre l'imperméabilisation du sol**

LE SECTEUR AUe

U	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS				
AUe	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SOUS DESTINATION	AUTORISEES	AUTORISEES SOUS CONDITION	INTERDITES
1AUe	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	<i>exploitation agricole</i>			X
		<i>exploitation forestière</i>			X
	HABITATION	<i>logement</i>			X
		<i>hébergement</i>			X
	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	<i>artisanat et commerce de détail</i>			X
		<i>restauration</i>			X
		<i>commerce de gros</i>			X
		<i>activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>			X
		<i>cinéma</i>			X
		<i>hôtels</i>			X
		<i>autres hébergements touristiques</i>			X
	ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<i>bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X		
		<i>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	X		
		<i>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			
		<i>salles d'art et de spectacles</i>			
		<i>équipements sportifs</i>			
		<i>lieux de culte</i>			
		<i>autres équipements recevant du public</i>	X		
	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	<i>industrie</i>			X
		<i>entrepôt</i>			X
		<i>bureau</i>			X
		<i>centre de congrès et d'exposition</i>			X
		<i>cuisine dédiée à la vente en ligne</i>			X

Délimitation du secteur AUE (source : Zonage du PLU)

Le secteur AUE sur la commune de Pons correspond à un projet de **développement d'équipement public** situé en marge de l'urbanisation existante. Il permet d'identifier l'extension de la déchèterie,

Extrait du règlement graphique

 Secteur AUE : secteur à urbaniser dédié au projet d'extension de la déchèterie.

La zone « urbaine » (U)

La définition des zones « urbaines » est précisée à l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme en vertu duquel « *peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

La zone U est donc une zone qui peut admettre immédiatement des constructions.

Elle comprend plusieurs secteurs. Ces secteurs découlent de choix liés à la morphologie du tissu et ses qualités architecturales, et surtout à la destination des constructions et aux activités en présence.

C'est par ailleurs, une zone dont les dispositions réglementaires visent à atteindre les objectifs de l'article L101-2 du code de l'urbanisme comme la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale dans l'habitat, la sécurité et la salubrité publiques, la qualité urbaine, architecturale et paysagère...

- **Le secteur Uy**, correspond aux espaces économiques. Il recouvre ainsi les entreprises artisanales et industrielles implantées sur la commune dont l'emprise n'est pas négligeable à savoir la Briqueterie-Tuilerie et la menuiserie à l'entrée du bourg. Il s'agit d'un secteur spécifique qui sera exclusivement dédié aux activités artisanales et industrielles (pas de commerce).
- **Le secteur Ux**, est un secteur économique, dont la destination est principalement commerciale. Il ceinture les entreprises de la zone commerciale de Coudenne implantée en entré ouest du centre ville.
- **Le secteur Uyv**, est un secteur dédié correspond aux exploitations abritant des bâtiments liés à une activité de distillateur professionnel, en l'occurrence la distillerie de la Tour.

La zone « à urbaniser » (AU)

La définition des zones « à urbaniser » repose sur l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier énonce que les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le Code de l'Urbanisme précise que lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées :

- a) Soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- b) Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les OAP et, le cas échéant, le règlement.

Éléments de justification relatifs au secteur 1AUx, 1AUy et 2AUy

- **Les secteurs 1AUy et AUx** : Les secteurs visent à conforter les capacités de développement économique du territoire. Ils portent sur des emprises stratégiques de par leur situation (continuité de zone d'activités) et leur desserte aisée aux. Il s'agit en outre de terrains d'envergure dont l'aménagement nécessite de conduire des opérations d'ensemble (voirie, gestion des eaux pluviales...)

- **Le secteur 2AUy** a pour but d' Identifier un secteur relais pour l'accueil d'activités économiques si la zone de Touvent (1AUy) ne peut être mobilisée.

Les destinations et sous-destinations économiques

Le code de l'urbanisme dans ses articles R 151-27 et 28 définit les destinations et les sous-destinations que le PLU peut autoriser ou non en fonction des zones.

L'article R151-29 prévoit que la définition et le contenu des sous-destinations sont précisés par arrêté.

C'est l'arrêté du 10 novembre 2016 dans sa version en vigueur en date du 25 mars 2023 qui vient préciser les destinations et sous-destinations.

En matière économique, voici les destinations que le PLU peut réglementer :

La destination « **commerce et activité de service** » comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service avec accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination « **autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** » comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre d congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Elle recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique (autrement dit les « dark stores »), ainsi que les locaux hébergeant les centres de données
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires (sièges sociaux...).
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant (les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...)
- La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique, ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place (autrement dit les « dark kitchen »).

Le secteur Ux et 1AUx- Les zones économiques mixtes

Description



- Le secteur Ux est un secteur urbanisé spécialisé. Il est principalement dédié aux activités commerciales mais auxquelles se sont greffées des activités de services, voire des artisans, et des artisans du bâtiment (plombiers, menuisiers...) Intéressés par **l'effet de vitrine**.
- Ce secteur Ux concerne **ainsi la zone d'activité existante à l'entrée de ville ou le long de la rocade**, regroupant des commerces (principalement des grandes enseignes, des concessions automobiles, hypermarchés et supermarchés), des activités de service (office notariale, laboratoire...) de la restauration (Fast food).
- Le secteur 1AUx s'inscrit dans la continuité logique du secteur Ux, prolongeant ainsi le tissu urbanisé existant. Toutefois, la zone 1AUx autorisera seulement la possibilité d'implantation d'activité de prestation de service ayant besoin de locaux de grande surface.
- Ces zones sont **peu compatibles avec le résidentiel** car les activités qui y sont implantées génèrent des flux.
- Il s'agit d'activités qui ont des **besoins spécifiques en termes de surface (stockage), de desserte (poids lourds), de sécurité (incendie), de visibilité et surtout de stationnements**.
- Les bâtiments répondent principalement à des **logiques fonctionnelles et d'attractions**, ils peuvent avoir une volumétrie importante mais s'accompagnent d'enseignes, de panneaux...

Les enjeux et objectifs

- Les enjeux du PLU consistent à garantir la fonctionnalité, la desserte et la lisibilité des espaces économiques le tout dans une logique de spécialisation et de complémentarité pour éviter une dilution des activités.
- L'un des principaux enjeux consiste à préserver l'implantation et la vitalité du commerce en centre-bourg. Ainsi, seules les activités de service nécessitant de grandes surfaces, ainsi que les entreprises artisanales et industrielles, pourront être autorisées dans le secteur 1AUx.
- Une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pourrait ultérieurement être envisagée dans l'hypothèse où un projet structurant, tel qu'un commerce de grande surface présentant un intérêt avéré pour le territoire, viendrait à émerger.

Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur Ux et 1AUx

Le règlement du secteur Ux et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, lequel prévoit de :

- **Renforcer et assurer le bon fonctionnement de la zone d'activités de Coudenne**

LES SECTEURS Ux

SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

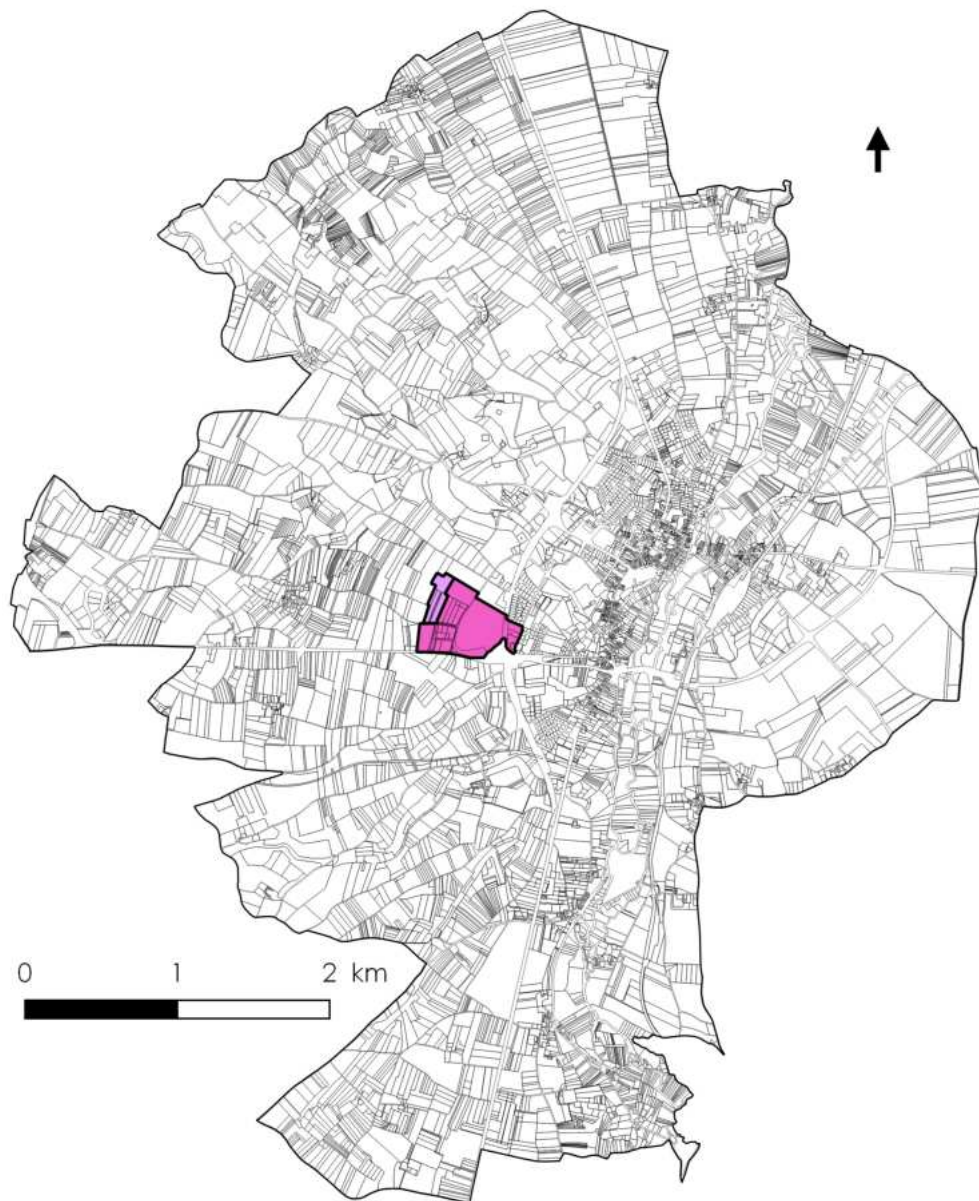
Ux	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SOUS DESTINATION	AUTORISEES	AUTORISEES SOUS CONDITION	INTERDITES
Ux	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	<i>exploitation agricole</i>			X
		<i>exploitation forestière</i>			X
	HABITATION	<i>logement</i>			X
		<i>hébergement</i>			X
	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	<i>artisanat et commerce de détail</i>		X sous réserve d'une surface de vente de plus de 400m²	
		<i>restauration</i>	X		
		<i>commerce de gros</i>	X		
		<i>activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X		
		<i>cinéma</i>	X		
		<i>hôtels</i>	X		
		<i>autres hébergements touristiques</i>			X
	ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<i>bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X		
		<i>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	X		
		<i>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			X
		<i>salles d'art et de spectacles</i>			X
		<i>équipements sportifs</i>			X
		<i>lieux de culte</i>			X
		<i>autres équipements recevant du public</i>			X
	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	<i>industrie</i>	X		
		<i>entrepôt</i>	X		
		<i>bureau</i>	X		
		<i>centre de congrès et d'exposition</i>			X
		<i>cuisine dédiée à la vente en ligne</i>			X

LE SECTEUR 1AUx

SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1AUx	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SOUS DESTINATION	AUTORISEES	AUTORISEES SOUS CONDITION	INTERDITES
1AUx	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	<i>exploitation agricole</i>			X
		<i>exploitation forestière</i>			X
	HABITATION	<i>logement</i>			X
		<i>hébergement</i>			X
	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	<i>artisanat et commerce de détail</i>			X
		<i>restauration</i>			X
		<i>commerce de gros</i>			X
		<i>activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X	sous réserve d'une surface de plancher de plus de 400m ²	
		<i>cinéma</i>			X
		<i>hôtels</i>			X
		<i>autres hébergements touristiques</i>			X
	ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<i>bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X		
		<i>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	X		
		<i>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			X
		<i>salles d'art et de spectacles</i>			X
		<i>équipements sportifs</i>			X
		<i>lieux de culte</i>			X
		<i>autres équipements recevant du public</i>			X
	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	<i>industrie</i>	X		
		<i>entrepôt</i>	X		
		<i>bureau</i>	X		
		<i>centre de congrès et d'exposition</i>			X
		<i>cuisine dédiée à la vente en ligne</i>			X

Délimitation du secteur Ux et 1AUx (source : Zonage du PLU)



Le secteur Ux concerne uniquement la zone commerciale de Coudenne, située à l'ouest du centre ville de Pons, le long de la RD 732.

Le classement représente l'ensemble des activités économiques existantes sur **une surface de 19 ha**.

Le secteur 1AUx correspond au secteur de développement économique accolé à la zone de Coudenne.

Ce secteur porte sur une surface de 3.2ha.

Extrait du règlement graphique

-  Secteur Ux : secteur urbanisé dédié aux activités économiques à dominante commerciale
-  Secteur 1AUx : secteur à urbaniser à long terme dédié au développement économique

Les secteurs Uy, 1AUy et Uyv- Activités économiques à dominante industrielle ou artisanale

Description



- Le secteur Uy est également un secteur spécialisé. Il est exclusivement dédié à **des activités industrielles ou artisanales**. En l'occurrence ce secteur Uy concerne **des activités qui peuvent être isolées** qui relèvent de destination industrielle à l'image d'une distillerie, d'une tonnellerie, d'entreprises du bâtiment... ou encore d'entrepôts (logistique, centre de tri...). ou regroupées comme sur le secteur de la gare autour de la coopérative.
- Les activités repérées en secteur Uy sont **peu compatibles avec le résidentiel** (potentiellement sources de nuisances sonores, visuelles...). Elles peuvent d'ailleurs être soumises à la réglementation sur **les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**.
- Il s'agit d'activités qui ont des **besoins spécifiques en termes de surface (stockage), de desserte (poids lourds) et de sécurité (incendie)**.
- Les bâtiments répondent principalement à des **logiques fonctionnelles et sécuritaires** et peuvent avoir une volumétrie importante.

Les enjeux et objectifs

- Les enjeux du PLU consistent à garantir la fonctionnalité, la desserte et la lisibilité des espaces économiques le tout dans une logique de spécialisation pour éviter une dilution des activités et surtout leur délocalisation vers des zones en de hors de la commune et même au delà de la CDCHS
- La zone 1AUy correspond au projet de la commune qui consiste à se donner les moyens d'accueillir de nouvelles entreprises en agrandissant la zone du Chail.
- **Ce secteur pourra englober « Les entrepôts » englobant les entreprises de transport, de logistique**
- **Les commerces de gros**, (entre professionnels) qui généralement ont besoin d'espaces de stockage d'envergure ont vocation à davantage s'implanter dans ce secteur.
- **En revanche, les activités avec l'accueil d'une clientèle qui recouvrent les prestataires de services comme toutes les professions médicales, les assurances et les banques, n'y seront pas tolérés.**

Les orientations du PADD poursuivies au travers des secteurs Uy et 1AUy

Le règlement du secteur Uy et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, lequel prévoit de :

- **Poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises dans les zones d'activité communautaire**
- **Pérenniser la zone industrielle du Chail**
- **Tenir compte des activités économiques isolées sur la commune**

LES SECTEURS Uy, 1AUy et 2AUy

Uy	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS				
1AUy	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SOUS DESTINATION	AUTORISEES	AUTORISEES SOUS CONDITION	INTERDITES
Uy et 1AUy	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	<i>exploitation agricole</i>			X
		<i>exploitation forestière</i>			X
	HABITATION	<i>logement</i>			X
		<i>hébergement</i>			X
	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	<i>artisanat et commerce de détail</i>			X
		<i>restauration</i>			X
		<i>commerce de gros</i>	X		
		<i>activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>			X
		<i>cinéma</i>			X
		<i>hôtels</i>			X
		<i>autres hébergements touristiques</i>			X
	ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<i>bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>			X
		<i>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	X		
		<i>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			X
		<i>salles d'art et de spectacles</i>			X
		<i>équipements sportifs</i>			X
		<i>lieux de culte</i>			X
		<i>autres équipements recevant du public</i>			X
	AUTRES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	<i>industrie</i>	X		
		<i>entrepôt</i>	X		
		<i>bureau</i>	X		
		<i>centre de congrès et d'exposition</i>			X
		<i>cuisine dédiée à la vente en ligne</i>			X

Délimitation du secteur Uy, 1AUy et 2AUy (source : Zonage du PLU)

Le secteur Uy circonscrit l'ensemble de la Zone d'activité de Touvent, la zone industrielle du Chail, la zone d'activité de Bonnerme, de Goutrolles et la Corbonne.

Les activités isolées mais en partie actuellement urbanisée, en revanche, bénéficient d'un classement Uy. Mais il a été pris soin de les contenir à leur terrain actuel.

Ce secteur compte près de 60ha.

Sur le territoire de Pons, il existe un **secteur 1AUy** dédié au développement économique. Il se situe dans le prolongement de la zone industrielle du Touvent le long de la RD 137. **Ce secteur porte sur une surface de 5,6ha.**

Il convient d'insister sur le fait que Pons constitue un pôle local, la commune est d'ailleurs bien identifiée comme un pôle stratégique au sein de l'armature économique du SCOT.

Les pôles stratégiques ont vocation à renforcer l'offre économique du territoire, en permettant l'évolution et la qualification des zones stratégiques dont les disponibilités foncières sont aujourd'hui faibles.

Pour rappel, le SCOT ventile la programmation de l'offre foncière pour le développement économique : soit 220 ha environ à l'échelle du SCOT.

Extrait du règlement graphique

-  Secteur Uy : secteur urbanisé dédié aux activités économiques à dominante artisanale et industrielle
-  Secteur 1AUy : secteur à urbaniser à court terme dédié au développement économique à dominante artisanale et industrielle

Délimitation du secteur 2AUy (source : Zonage du PLU)

**L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy est subordonnée à l'abandon de la zone 1AUy, initialement identifiée à cette fin.**

Le site 1AUy est situé en zone de saisine A du plan de zonage de l'archéologie préventive, ce qui crée une incertitude quant à sa mobilisation pour répondre aux besoins de développement économique de la commune. En effet, la présence potentielle de vestiges archéologiques pourrait conduire à la mise en œuvre de mesures de protection ou à une inconstructibilité partielle ou totale du site, notamment en cas de découvertes fortuites lors des phases de diagnostic.

Dans ce contexte, le secteur 2AUy constitue une alternative stratégique, permettant à la commune, d'une part, de préserver le patrimoine archéologique, et d'autre part, de maintenir sa capacité à accueillir de nouvelles entreprises, conformément aux objectifs de développement économique fixés par le projet communal.

L'ouverture effective du secteur 2AUy sera toutefois conditionnée à une évolution du PLU, qui devra s'accompagner :

- d'une analyse approfondie de sa faisabilité,
- d'une étude d'aménagement vertueuse intégrant les enjeux environnementaux, paysagers et techniques,
- et d'une concertation avec les acteurs concernés, notamment pour assurer l'intégration harmonieuse de la zone dans son environnement.

Extrait du règlement graphique

Secteur 2AUy : secteur à urbaniser à moyen terme dédié au développement économique à dominante artisanale et industrielle

LE SECTEUR Uyv

Uy	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS				
Uyv	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SOUS DESTINATION	AUTORISEES	AUTORISEES SOUS CONDITION	INTERDITES
Uyv	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	<i>exploitation agricole</i>			X
		<i>exploitation forestière</i>			X
	HABITATION	<i>logement</i>			X
		<i>hébergement</i>			X
	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	<i>artisanat et commerce de détail</i>			X
		<i>restauration</i>			X
		<i>commerce de gros</i>			X
		<i>activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>			X
		<i>cinéma</i>			X
		<i>hôtels</i>			X
		<i>autres hébergements touristiques</i>			X
	ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<i>bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>			X
		<i>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	X		
		<i>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			X
		<i>salles d'art et de spectacles</i>			X
		<i>équipements sportifs</i>			X
		<i>lieux de culte</i>			X
		<i>autres équipements recevant du public</i>			X
	AUTRES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	<i>industrie</i>	X	<i>lié à l'activité de distillateur</i>	
		<i>entrepôt</i>	X	<i>lié à l'activité de distillateur</i>	
		<i>bureau</i>			X
		<i>centre de congrès et d'exposition</i>			X
		<i>cuisine dédiée à la vente en ligne</i>			X

Délimitation du secteur Uyv (source : Zonage du PLU)

Le secteur Uyv correspond aux exploitations abritant des bâtiments liés à une activité de distillateur professionnel, en l'occurrence la distillerie de la Tour.

Ce secteur compte près de 5,4ha.

 Secteur Uyv : secteur urbanisé dédié aux activités industrielles viticoles

6.2.4 La zone agricole dite « A »

Critères généraux de délimitation et règles de la zone A.

Selon l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme, les zones agricoles sont dites « zones A » et peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans le cas du présent PLU, le document graphique s'est donc appuyé sur l'analyse de l'occupation des sols de la commune produite au cours de l'analyse de l'état initial de l'environnement afin de déterminer précisément les terrains à usage agricole relevant de la définition établie par l'article R151-22, sur le diagnostic agricole réalisé en concertation avec les exploitants en place et sur les données du RGP.

L'article R151-23 du Code de l'Urbanisme précise que peuvent être autorisées, en zone A, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Le dit article précise également que peuvent également être autorisées les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements.

Les changements de destination

Le présent projet comporte **7 changements de destination** en zone A, s'agissant d'anciens bâtiments agricoles (cf justifications des autres prescriptions).

La commune a orienté son choix sur **d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural**, qui ont **perdu leur usage agricole depuis plusieurs années et ne peuvent être réinvestis pour l'activité** (mise aux normes impossible) et dont le changement de destination ne mettrait **pas en péril l'activité agricole**.

Délimitation des secteurs A et Ap (source : zonage du PLU)



La zone A et son secteur Ap

Les critères de classification en A, Ap



- La zone A recouvre les espaces de la commune voués au développement agricole ainsi que toutes les constructions et installations nécessaires à cette activité. Elle vise ainsi la protection de **l'outil agricole** (terrains + bâtiments...). Des bâtiments agricoles qui ne serviraient plus à un exploitant en exercice mais qui présentent du potentiel (bâtiments récents et aux normes) sont à classer en zone A.
- La zone A intègre également des **constructions sans lien avec l'activité agricole** mais qui ne revêtent pas les caractéristiques d'un secteur urbanisé (micro-hameaux, écarts isolés au cœur de l'espace agricole ou habitat diffus et peu dense...).
- Les grandes coupures agricoles qui caractérisent le territoire ont vocation à être préservés de toute urbanisation et justifient un classement en secteur Agricole « protégé » pour leur sensibilité paysagère en plus de leur intérêt agronomique.

Les principaux enjeux

La zone A présente un caractère très restrictif puisqu'elle ne tolère que les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et certains équipements publics techniques (réseaux...). Cela justifie de bien appréhender l'activité sur la commune ainsi que l'avenir des exploitations en place. Plusieurs réunions d'entretien avec les exploitants de la commune ont ainsi été organisées. Le classement en zone A des sites d'exploitation est une garantie pour l'exploitant de pouvoir poursuivre son activité, se développer et pour prévenir des conflits de voisinage avec les résidents.

La zone A intègre aussi des habitations de tiers qui n'ont aucun lien avec l'activité agricole. Ces dernières ne doivent pas risquer d'être abandonnées. Il convient d'en garantir l'entretien voire la valorisation via l'autorisation d'extensions et d'annexes comme le prévoit le code de l'urbanisme.

Le secteur Ap permet de lutter contre le mitage même agricole sur des secteurs sensibles. Il s'agit par la même occasion de proscrire le développement linéaire de l'urbanisation en classant les terrains à proximité directe de la RD732 et de la RD6. Ces classements permettent aussi de préserver les cônes de vue depuis et vers le bourg.

Les orientations du PADD poursuivies au travers de la zone A et ses secteurs Ap

Le règlement de la zone A et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** lequel prévoit de :

- Soutenir les projets de diversification
- Lutter contre l'artificialisation des terrains agricoles
- Assurer la pérennité des exploitations agricoles
- Préserver les cônes de vue identitaires

La zone A et ses secteurs recouvrent 61% du territoire, soit 1655ha

Les parcelles cultivées à l'exception de celles recouvrant une fonctionnalité écologique, sont prioritairement classées en zone Agricole.

Le présent projet vise à mettre fin au grignotage des terres agricoles en hiérarchisant l'enveloppe urbaine et en ceinturant les constructions dans la zone U qui ne se veut pas extensible. Il s'agit là d'un des objectifs du législateur, « protéger les espaces agricoles ».

En outre, tous les sites d'exploitation se retrouvent en zone A avec des possibilités d'extension.

L'enjeu consiste bien à éviter les conflits de voisinage et laisser l'opportunité aux agriculteurs de développer leurs exploitations.

À noter que l'Écurie des Chartres est également considérée comme une exploitation agricole et qu'une partie du site est zonée comme telle, afin de permettre l'évolution ou le développement de l'activité.

Délimitation des secteurs A et Ap (source : zonage du PLU)

- Zone A
- Zone Ap
- périmètre de 100m



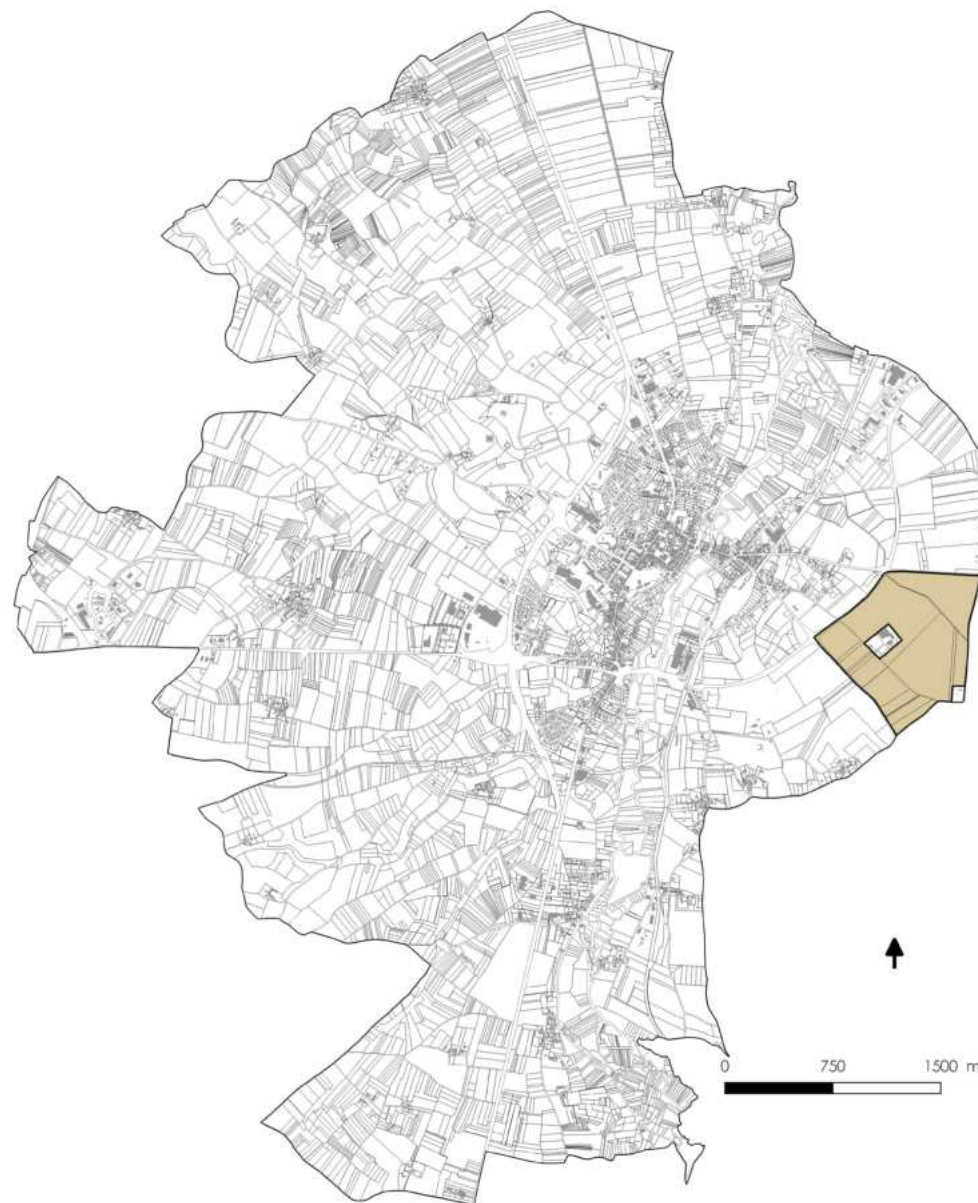
Le secteur Ap

Le PLU classe les coteaux sensibles sur le plan paysager en secteur Agricole Protégé (Ap) afin d'y éviter toute construction. Cette mesure préserve strictement les terrains de tout risque de mitage et d'artificialisation. Le site concerné a donc été choisi au regard de leur qualité paysagère supérieure et notamment du relief et des coupures d'urbanisation les plus emblématiques qu'ils incarnent. Le zonage se focalise sur les coteaux de la frange est du centre ville en limite de la commune d'Avy. Ce classement permet de préserver des cônes de vue identitaire du territoire. Dans le présent projet, **le secteur Ap couvre 68 ha soit 2,5% du territoire.**

Perspective sur les coteaux agricoles en sortie ouest du centre ville (source : zonage du PLU)



Détail du sous-secteur Ap (source : zonage du PLU)



6.2.5 La zone naturelle dite « N »

Critères généraux de délimitation et règles de la zone N.

Selon l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme, les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, ou soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Par ailleurs, l'article R151-25 du Code de l'Urbanisme précise que peuvent être autorisées en zone N, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Peuvent également être autorisées les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. Il est nécessaire de préciser certaines dispositions du Code de l'Urbanisme afin de comprendre la finalité et les objectifs légaux attribués au PLU et son règlement.

- L'article L151-11 précise que le règlement peut autoriser, en zone « naturelle et forestière », les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cet article précise également que le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce dernier ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- L'article L151-12 précise que les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Doivent être précisées la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les changements de destination

La zone N ne contient pas de bâtiment concernés par un changement de destination;

Les extensions et les annexes en zone N

Mêmes dispositions que dans la zone A.

Les «secteurs de taille et de capacité limitée» (STECAL)

Le présent projet identifie plusieurs STECAL : Ne, Nt, Nl, Nc, Ns

Ces secteurs ont été créés afin de prendre essentiellement en compte les activités touristiques et de loisirs existantes sur le territoire, telles que les campings, le Château des Énigmes, le château de Seugnac, l'aire de loisirs et le site de tir sportif

Le secteur Ne identifie plus spécifiquement les terrains communaux ne présentant pas d'enjeu de constructibilité, garantissant ainsi leur préservation dans une logique de protection et de valorisation du cadre naturel en cas de projet d'aménagement.

La zone N et ses secteurs Ne, Nt, NI, Nc, Ns**Les critères de classification**

La zone N identifie des espaces caractérisés par leur vocation naturelle et/ou forestière à protéger en raison de leur valeur naturelle ou forestière.

La zone N recouvre les continuités écologiques du territoire afin de les protéger et de les restaurer. Elle intègre ainsi les composants de la trame verte et bleue locale.

La zone N intègre également les zones d'expansion des crues qui jouent un rôle dans la régulation des eaux

Elle englobe des constructions qui ne peuvent revêtir le caractère de secteur urbanisé (habitat diffus, hameaux agricoles...).

Le secteur « naturel de loisirs et d'équipements » Ne, identifie plus spécifiquement des terrains communaux sans enjeu de constructibilité, à savoir les parcs avec des installations légères (pique-nique, aire de jeux...) soit les équipements ou installations techniques d'intérêt collectif (cimetière, STEP)

Le secteur Nt, NI, Nc identifient plus spécifiquement des terrains accueillant une activité d'hébergement touristique et/ou de loisirs (camping, aire de loisirs, château des énigmes,...)

Le secteur Ns correspond au site du tir sportif implanté sur la commune.

Les principaux enjeux

Le règlement de la zone N et sa représentation graphique intègre le fonctionnement écologique du territoire à la fois en terme de réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques. Les vallées, les bois et leurs lisières... forment des continuités écologiques qui à ce titre justifient un classement en zone Naturelle où le principe est l'inconstructibilité. La zone N peut donc intégrer des champs fermés (prairies ou terrain cultivés) dès lors qu'ils participent au fonctionnement écologique du territoire.

La zone N englobe également les fonds de grandes parcelles composés de jardins qui constituent un espace naturel tampon entre la zone urbanisée et les terrains agricoles. Ces derniers souvent arborés, ces vergers ou potagers, apportent un peu de biodiversité et jouent un rôle important à la fois pour les insectes et pour les oiseaux.

A noter que comme dans la zone A, il existe un certain nombre de parcelles bâties, au cœur de la zone Naturelle lesquelles de par leur faible densité, leur caractère retirée de la zone urbanisée et leur desserte limitées ne peuvent revêtir la qualité « partie urbanisée ». Leur classement en zone N s'accompagne néanmoins de possibilités d'extensions et d'annexes, voire de changement de destination en vue de permettre leur mise en valeur et réinvestissement.

Concernant le secteur Ne, il correspond à des emprises publiques durables, s'agissant de la station d'épuration, des cimetières, aire de loisirs....

Les orientations du PADD poursuivies au travers de la zone N et ses secteurs Ne, Nt, NI, Nc, Ns

Le règlement de la zone N et ses secteurs et leur représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** lequel prévoit de :

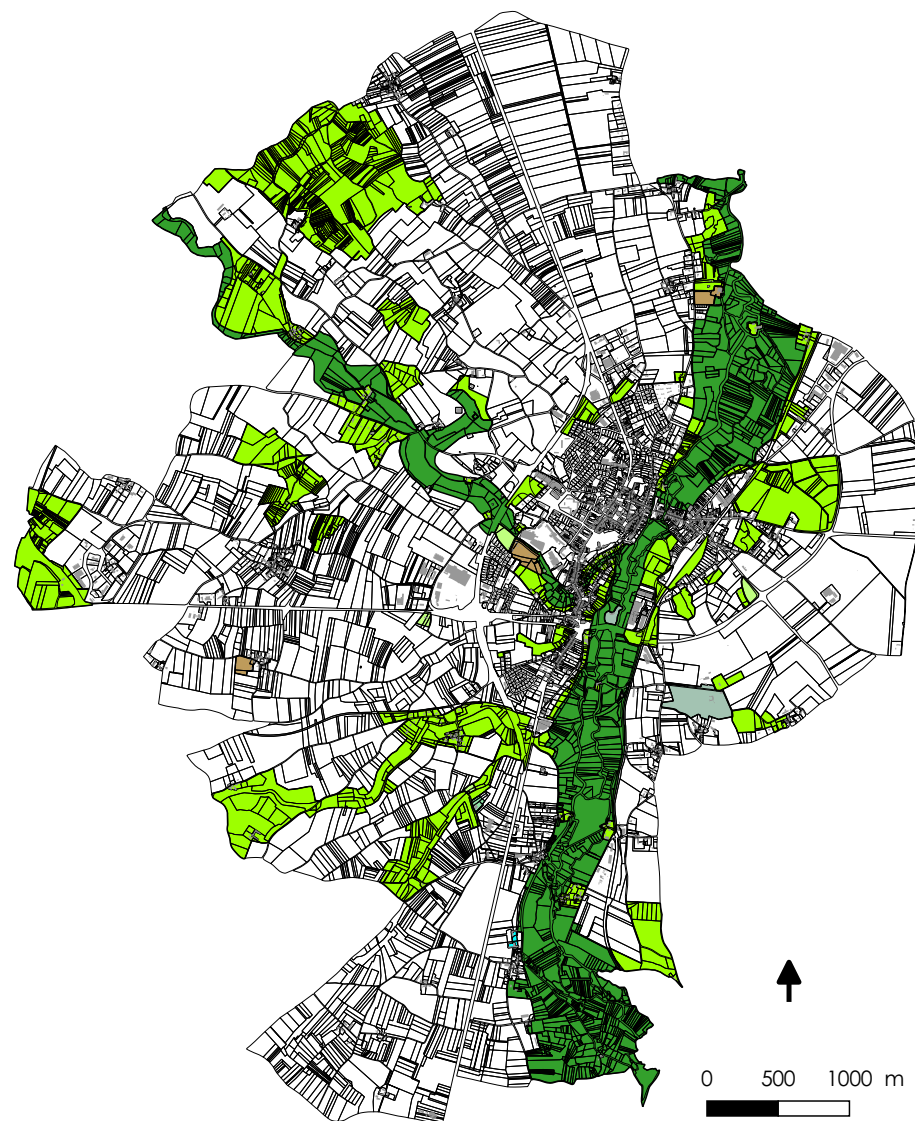
- Proscrire tout développement urbain susceptible d'impacter les habitats et espèces associés à la Vallée de la Charente moyenne et Seugne, Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et affluents
- Protéger les zones humides probables associées à la rivière de la Seugne et de la Soute
- Protéger les milieux forestiers (Bois de Saint Léger) et tolérer leur mise en valeur durable en tant que potentielle ressource économique
- Promouvoir la « nature en ville » et la « biodiversité »

La zone N et ses secteurs recouvrent 27.6% du territoire.

La zone N recouvre les prairies, les vallons et les bois auxquels s'ajoutent les espaces naturels, tampon entre la zone urbanisée et la zone agricole ainsi que les lisières et les champs fermés. Il s'agit bien de prendre en compte tout ce qui participe au fonctionnement écologique du territoire.

Extrait du règlement graphique

-  Secteur Np naturel protégé
-  Secteur N naturel
-  Secteur Ne de la zone naturelle dédié aux équipements d'intérêt collectif
-  Secteur Nt de la zone naturelle dédié à une activité d'hôtellerie de plein air
-  Secteur NI dédié aux loisirs et au tourisme
-  Secteur Nc dédié aux activités du châteaux de Seugnac
-  Secteur Ns dédié à l'activité du tir sportif

Délimitation de la zone N(source : zonage du PLU)

Les campings du territoire

La commune accueille 3 campings sur l'ensemble de son territoire :

- **Le camping «Le paradis»** est situé à proximité immédiate du centre-ville et de la rivière de la Seugne. Ce camping municipal propose une offre adaptée aux familles, aux randonneurs et aux touristes de passage. Il bénéficie d'un environnement naturel agréable, tout en permettant un accès rapide aux commerces et aux sites patrimoniaux de la ville. À noter que la commune a pour **projet d'augmenter les capacités d'accueil du site, dans l'objectif de répondre à une demande croissante en matière d'hébergement touristique**, notamment pendant la saison estivale-

Camping "Le paradis"



- **Le camping «Les moulins de la Vergne»** : L'établissement est situé juste à l'extérieur du centre-ville de Pons, au sein du hameau des Salants. Le bâtiment principal regroupe la réception, le restaurant ainsi que les espaces sanitaires, comprenant douches et bainoire. Le site propose également une laverie, un espace vaisselle, ainsi qu'un point d'eau potable, accessibles aux campeurs.

Implanté en bordure de la Seugne, le camping bénéficie d'un cadre naturel privilégié, particulièrement apprécié des amateurs de pêche. Son emplacement paisible, tout en étant à proximité des services et commerces du centre-ville, en fait un lieu d'accueil recherché pour un tourisme familial et de pleine nature.

- **Le camping «Aire naturelle de Chardon»** : La superficie de l'aire n'excède pas un hectare et propose 50 emplacements au maximum. Le camping situé entre vignes et campagne permet de profiter du littoral et de l'arrière pays en conservant le calme et la qualité recherchés .

Ces structures constituent un élément clé de l'accueil touristique sur le territoire communal, en lien avec le patrimoine historique de Pons, son cadre naturel et les activités culturelles et de loisirs qu'elle propose. Elles permettent également de soutenir l'économie locale, en générant de la consommation dans les commerces et services de proximité

Camping "Moulin de la Vergne"



Aire de loisirs «La Cabane»

Située en bordure de la Seugne, à proximité du camping et des équipements touristiques existants, l'aire de loisirs constitue un lieu privilégié pour la détente et les activités de plein air. Elle offre aux habitants comme aux visiteurs la possibilité de déjeuner ou dîner dans un cadre naturel, apaisant et accessible.

L'établissement propose une restauration simple et de qualité, privilégiant la convivialité. Pensée pour les familles, cette aire de loisirs dispose de deux aires de jeux sécurisées pour les enfants, permettant aux parents de profiter pleinement de leur moment de détente, en famille ou entre amis.

Plusieurs activités de loisirs sont accessibles sur place :

- Mini-golf
- Terrain de pétanque
- Location de canoës et pédalos, pour découvrir la Seugne sous un autre angle

L'ensemble de ces équipements contribue à l'attractivité touristique et au cadre de vie local. Cette offre s'inscrit dans une démarche de valorisation des atouts naturels de la commune et participe à l'animation de son territoire, en lien avec les objectifs de développement doux fixés dans le cadre du PLU.

Aire de loisirs "La cabane"



Château des énigmes

Château d'Usson



Le Château des Énigmes, est un site emblématique qui allie patrimoine historique et divertissement familial. Installé dans le Château d'Usson, un édifice de la Renaissance inscrit aux Monuments Historiques, ce parc à thème propose une expérience immersive unique : une chasse au trésor de trois heures sur le thème des pirates.

Un concept ludique et pédagogique

Le parcours, adapté aux enfants dès 4 ans, invite les visiteurs à résoudre une série d'énigmes réparties dans les différentes salles du château, ses souterrains, le parc arboré et une petite ferme. Les participants, guidés par le personnage de Willy, doivent faire preuve d'adresse, de logique et d'esprit d'équipe pour découvrir le trésor du célèbre pirate Jack Rackham.

Des activités complémentaires

Au-delà de la chasse au trésor, le site propose :

Deux salles d'escape game immersives, où les joueurs doivent percer des codes secrets pour réussir leur mission.

Un parcours-filet suspendu et un sentier pieds nus, ajoutant une dimension sensorielle à la visite.

Un atout pour le territoire

Le Château des Énigmes constitue un levier important pour le développement touristique de Pons. En valorisant le patrimoine architectural tout en proposant des activités ludiques et éducatives, il attire un large public et contribue à l'économie locale. Son intégration dans les documents d'urbanisme, tels que le PLU, est essentielle pour soutenir et encadrer son évolution future.

Le site du tir sportif



L'Association Pontoise de Tir Sportif constitue une structure sportive dynamique dédiée à la pratique encadrée du tir sportif. Ouvert à un large public, le club propose différentes disciplines : tir sur cible, tir de précision, carabine, dans un environnement sécurisé et conforme aux normes en vigueur.

Le site dispose de plusieurs installations permettant la pratique de tir à différentes distances (10 m, 25 m, 50 m et 100 m), ainsi que d'un stand adapté aux armes anciennes et à la cible mobile.

Tout au long de l'année, des compétitions (amicales ou officielles) sont organisées, renforçant la convivialité et l'esprit d'équipe entre membres.

La Ville de Pons accorde une attention particulière **au développement et au rayonnement de ses équipements sportifs**, considérés comme de véritables leviers de dynamisme local. À ce titre, l'Association Pontoise de Tir Sportif joue un rôle important dans l'animation du territoire communal.

Projet du Domaine de Seugnac

Au Sud de la commune, niché au cœur d'un parc de 3 hectares surplombant la Seugne, le Domaine de Seugnac est une demeure historique récemment rénovée dans les règles de l'art.

Au sein des bâtiments, le propriétaire propose une activité de chambres d'hôtes haute gamme tout en conservant l'authenticité des lieux.

Vue aérienne du domaine



Afin de soutenir l'activité et le développement du domaine de Seugnac, le PLU affiche un Stecal permettant d'accompagner l'évolution du site tout en s'assurant de limiter l'artificialisation des lieux.

Le site a effectivement pour projet d'organiser la réception de mariage et nécessite la possibilité de construire une tente de réception pour accueillir une centaine de personnes.

Visuel de la tente de réception



Délimitation de la zone N au regard de la Trame Verte et Bleue (source : PADD - Agence UH)

La zone N vise à préserver les continuités écologiques présentes sur son territoire. Il est donc important de considérer ce zonage au regard de la trame verte et bleue. En interdisant l'urbanisation notamment à proximité des cours d'eau, la zone N permet de préserver la qualité de l'eau ruisselant jusqu'aux rivières.

Délimitation de la zone N (source : zonage du PLU)

Continuité terrestre

Continuité aquatique

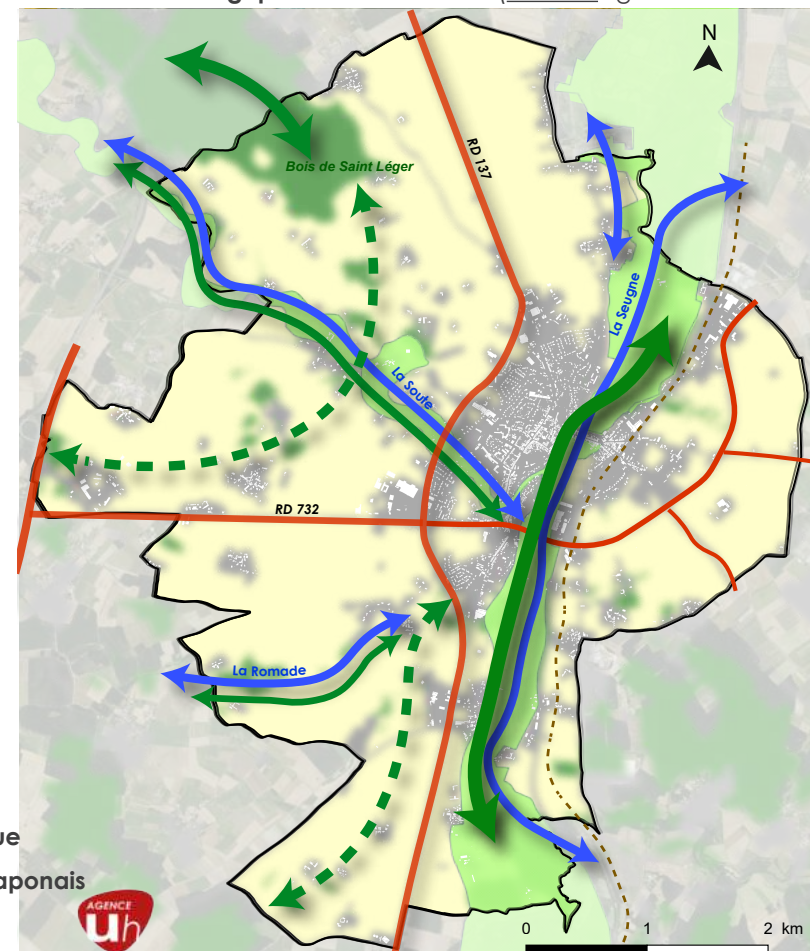
Continuité en pas japonais



Infrastructure de transport terrestre générant des effets de discontinuité



Zone Naturelle et forestière

Continuité écologiques de la commune (source : Agence UH)

6.3 JUSTIFICATION DES AUTRES PRESCRIPTIONS AFFICHÉES AU PLAN DE ZONAGE

6.3.1 Les éléments d'intérêt patrimonial inventoriés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Le Code de l'Urbanisme permet au PLU d'identifier et localiser les éléments et sites susceptibles de revêtir un intérêt patrimonial, et dont la protection relève d'un intérêt général. Par cet outil, le PLU doit ainsi constituer un levier contribuant à la préservation de tous les éléments qui relèvent du patrimoine local.

En outre, en vertu de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme stipule que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration...»

L'intérêt particulier de cet outil est d'instaurer un droit de regard pour la collectivité et plus précisément un permis de démolir au delà des secteurs protégés aux abords des Monuments Historiques. Pour rappel, l'ensemble du bourg figure en périmètre protégé.

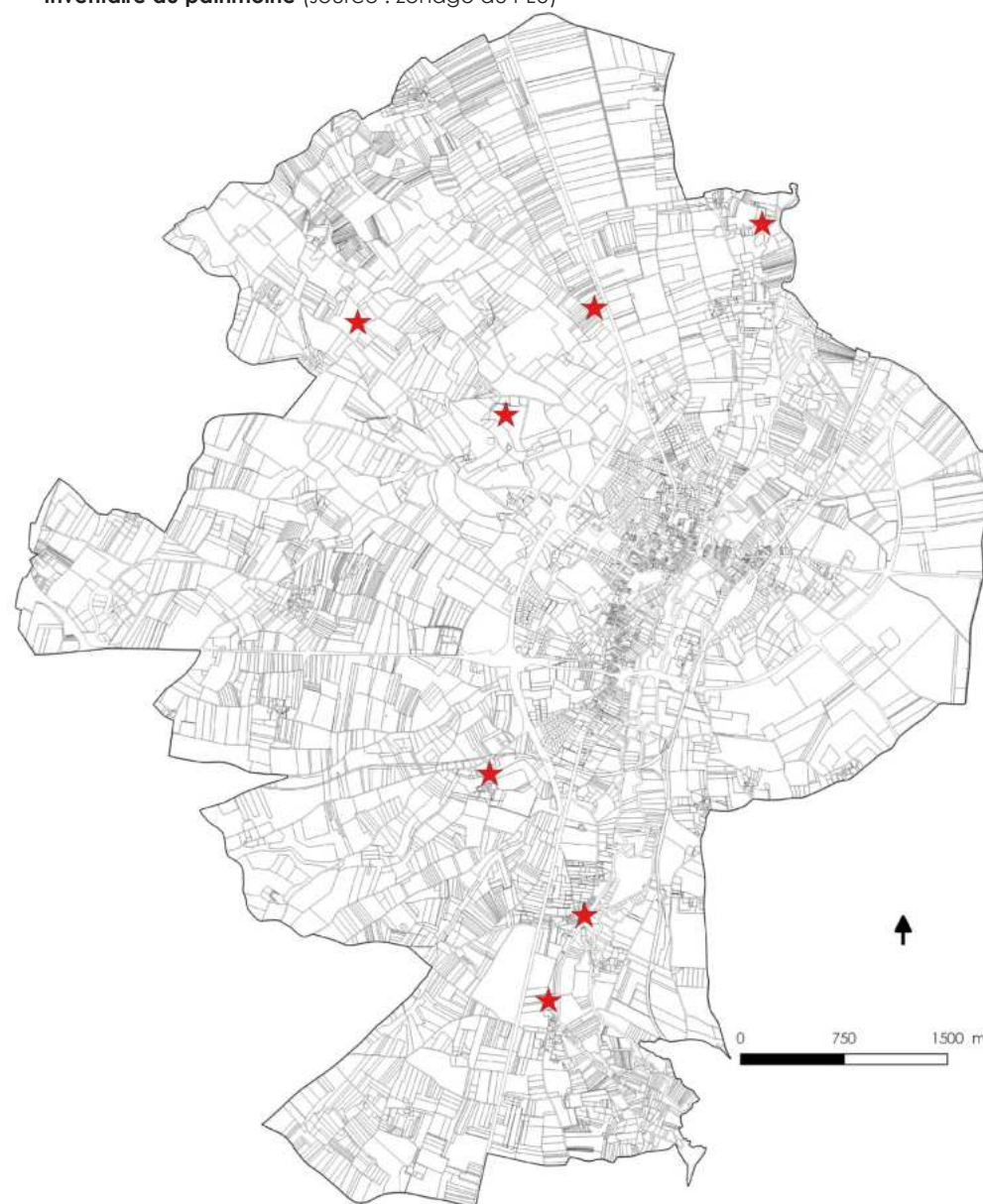
• **Le petit patrimoine** : Il s'agit de porches, de piliers (caractéristiques des terroirs viticoles) ou encore de croix qui constituent des repères locaux et un héritage du passé. Ils ont vocation à être préservés durablement. Les prescriptions sont donc de l'ordre de l'entretien en l'état dans le respect des formes et des aspects d'origine.

• **Les bâtiments d'intérêt patrimonial** : Les éléments repérés au PLU sont tous des éléments d'intérêt architectural et paysager. Il s'agit notamment de maisons bourgeoises traditionnelles, de corps de fermes ou d'anciens châteaux. Le règlement fixe alors des principes en matière d'aspect extérieur (toitures, façades, menuiseries extérieures, clôtures). L'essentiel de ces prescriptions sont des interdictions visant à préserver les spécificités des constructions repérées. Dans la même philosophie, le présent PLU contient en outre, une orientation d'aménagement thématique relative à l'habitat traditionnel.

Les orientations du PADD poursuivies

- Inventorier et protéger les constructions emblématiques et les éléments de petit patrimoine tels que les moulins, les puits, les porches

Inventaire du patrimoine (source : zonage du PLU)



L'inventaire concerne aussi toutes les entités qui forgent la trame verte et bleue locale et participent à la biodiversité.

L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme stipule que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Le projet de PLU a donc été l'occasion de recenser toutes les haies qui participent au fonctionnement écologique du territoire ainsi que les jardins et parcs en cœur de village ou encore les mares et les arbres isolés. Il convient bien de préciser que cet inventaire ne peut être exhaustif !

• **Les arbres et les haies** : Compte tenu de leurs multiples rôles les haies constituent un élément phare en termes de fonctionnement écologique sur le territoire. Le principe est donc l'interdiction d'arracher les haies et les arbres repérés sauf exceptions (sécuritaires, fonctionnelles...) justifiées. **Le PLU assure la préservation de 47 km de linéaire végétal, contribuant à la qualité paysagère et écologique du territoire.**

• **Les parcs et jardins** : Ces espaces arborés repérés se situent dans les zones urbanisées là où la pression foncière peut se montrer la plus forte. Ils se composent souvent d'arbres de haut jet parfois très anciens et accompagnent généralement de belles demeures Saintongeaises. Ils peuvent également correspondre à des vergers ou potagers. Ils constituent des aérations dans l'espace urbain ainsi que des espaces perméables, précieux pour la gestion des eaux pluviales. Ils apportent également de la nature en ville, de la biodiversité... Dès lors, la collectivité souhaite les préserver. Les abattages y sont donc en principe interdits, les constructions nouvelles d'habitation également. Seuls des annexes sont tolérées ainsi que les aires de stationnement mais à condition de conserver la qualité de jardins et des sols perméables. Ces parcs et jardins ne pourront pas être imperméabilisés. **Cela concerne 3ha au sein de la zone U.**

Inventaire des haies et des jardins (source : zonage du PLU)



Cet inventaire comprend également les mares. Il n'est pas exhaustif et vise à protéger mais aussi sensibiliser sur ces éléments identitaires qu'ils soient publics ou privés.

Le principe est l'interdiction de leur comblement car ces dernières jouent un rôle dans la collecte des eaux et constituent des niches écologiques.

Peuplier noir



Séquoia



Les orientations du PADD poursuivies

- Inventorier et protéger les éléments naturels relais au sein de la trame verte et bleue, que sont les haies, les arbres isolés et les mares...
- Assurer l'insertion des constructions à leur environnement
- Promouvoir la « nature en ville » et la « biodiversité »

Quelques éléments identitaires protégés (source : Pièce 4.3 du PLU)



Vue sur le cœur de centre ville (source : IGN)



Tous sont des ensembles non ou peu imperméabilisés, avec des arbres de haut-jet ou des vergers/potagers très entretenus

Jardins protégés cœur de centre ville (source : zonage du PLU)



Jardins arborés, espace d'aération et de biodiversité

Centre de tri

Jardin à protéger + suspicion de cavité

Mairie

Linéaire d'arbre à protéger au sein du parking

Jardin le long de la falaise en contre-bas du château de Pons

6.3.2 Les espaces boisés classés

En vertu de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».

Dans le PLU de Pons, cet outil vise à garantir la protection durable des bois, jusqu'aux boqueteaux à la fois pour leur intérêt paysager et écologique. Ce classement permet ainsi de conforter la pérennité des continuités écologiques structurante. En l'espèce, la trame boisée appartient à la trame verte du SCOT et de la Région Nouvelle Aquitaine.

En outre, le contexte local de morcellement des surfaces boisées avec un très grand nombre de petites parcelles et de propriétaires ainsi que leur configuration en dentelle c'est à dire avec des motifs isolés et dispersés sur le territoire, invitent à la plus grande prudence pour préserver ces boisements de tout grignotage. En effet, les coupes de moins de 1ha ne soumises à aucun contrôle. Dès lors, les élus ont t'ils souhaité reconduire et étendre les Espaces Boisés Classés sur une grande partie des terres hautes.

La conservation de cette trame boisée est relayée par la protection du linéaire végétal inventorié dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

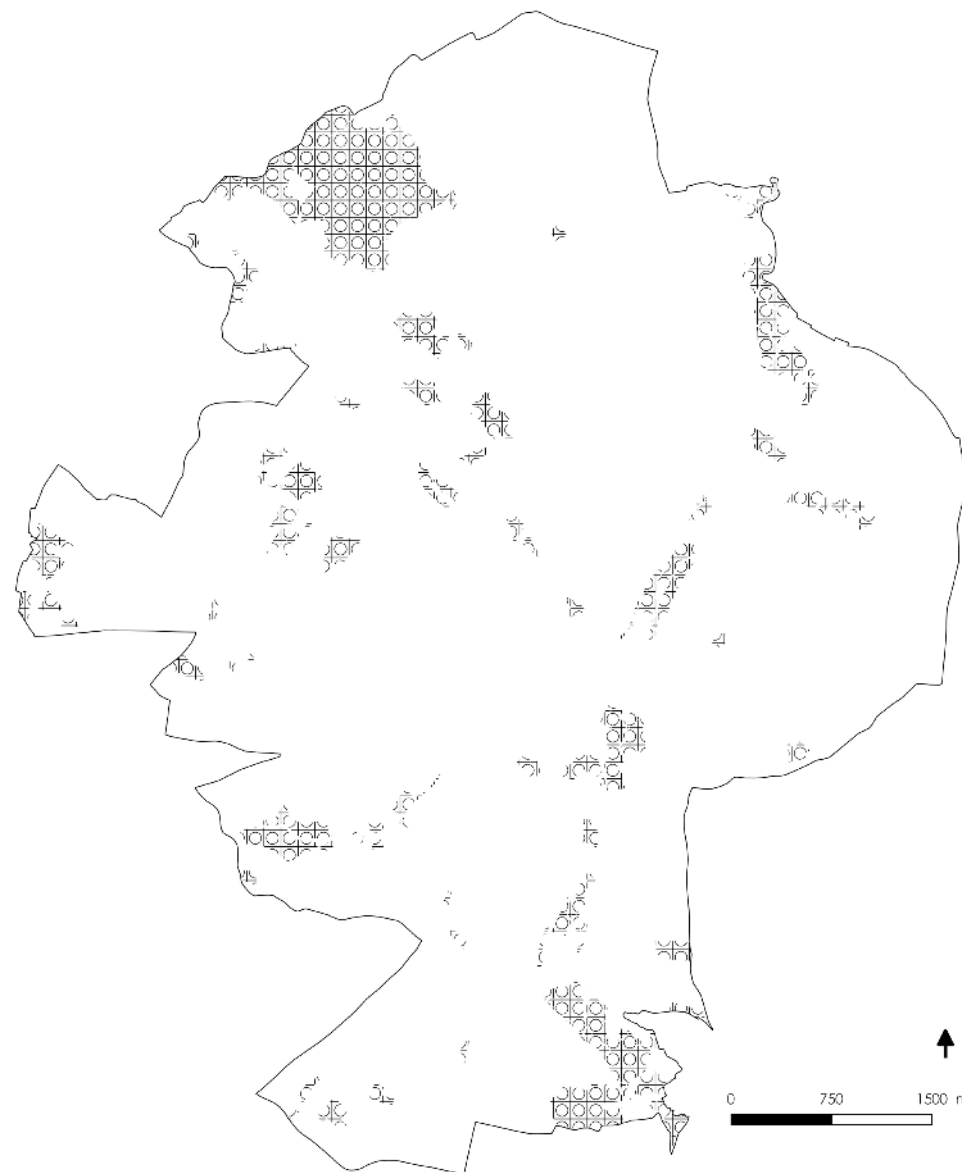
A noter que le projet a bien pris en compte les réseaux (routiers, électricité...) incompatibles avec les Espaces Boisés Classés.

Les espaces boisés classés recouvrent 217 ha.

Les orientations du PADD poursuivies

- Faire du PLU un levier de protection des espaces agricoles et naturels en vue de sauvegarder les grands équilibres paysagers du territoire

Repérage des Espaces Boisés Classés (source : zonage du PLU)



6.3.3 Le linéaire commercial protégé dans le cadre de l'application de l'article L151-16 du code de l'urbanisme

Il s'agit de préserver les vitrines commerciales et artisanales du centre ville de Pons.

La commune souhaite que ces locaux commerciaux qui occupent ou occupaient les rez-de-chaussée ne changent pas de destination. L'enjeu consiste à se donner les moyens de préserver des commerces de proximité qui participent pour beaucoup au dynamisme du centre ville et au delà à leur attractivité.

Pons constitue un pôle bien identifiée comme un pôle de centralité au sein de l'armature économique du SCOT.

Le maintien des commerces de proximité est **une priorité pour la municipalité**.

Repérage du linéaire commercial à protéger (source : zonage du PLU)



Les orientations du PADD poursuivies

- **Revitaliser et valoriser le centre-ville** : Sur la base du **plan-guide de revitalisation**
- **Renforcer les continuités marchandes et favoriser la diversité commerciale du centre ville**

6.3.4 Les chemins à préserver

En vertu de l'article R151-38 du code de l'urbanisme, «Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public ».

Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la commune de Pons a choisi d'identifier un itinéraire à préserver, conformément à l'article R.151-38 du Code de l'urbanisme. Ce choix s'appuie sur un plan-guide réalisé en amont, qui a permis de définir ce tracé comme structurant pour les mobilités douces, la qualité du cadre de vie et la valorisation du patrimoine communal.

Cet itinéraire a pour vocation de proposer un parcours de découverte du centre-ville à pied, tout en améliorant la liaison entre la ville haute et la ville basse. Il représente un lien direct et symbolique entre deux entités fortes de l'identité de Pons, en permettant une meilleure accessibilité et lisibilité des cheminements. Il contribue également à la mise en valeur des bords de la Seugne, espace naturel emblématique de la commune, en facilitant leur accès et leur intégration dans la promenade urbaine.

Les orientations du PADD poursuivies

- Préserver et favoriser la création de chemins de randonnées permettant de découvrir et d'apprécier le patrimoine local
- Consolider l'offre en équipements
- Consolider le réseau de cheminements doux

Repérage des sentiers (source : zonage du PLU)



6.3.5 Les emplacements réservés

Au travers son PLU, la commune souhaite se porter acquéreur d'une bande de terrain, d'une surface de 8000m² afin d'agrandir la ferme communale. Cette initiative pourrait soutenir encore davantage les objectifs de la ferme, notamment en matière de production agricole durable, d'éducation à l'environnement et de sensibilisation à l'agriculture biologique. L'intégration d'un emplacement réservé dans le PLU permettrait de garantir un espace complémentaire et adapté pour le développement de la ferme à long terme.

N°	OBJET	SURFACE	BENEFICIAIRE
ER 1	Agrandissement de la ferme communale	8000 m ²	Commune

Les orientations du PADD poursuivies

- Se donner les moyens de pérenniser, voire développer l'offre en équipements
- Participer à la résilience alimentaire du territoire

Repérage de l'emplacement réservé n°1 (source : zonage du PLU)



6.3.6 Les marges de recul au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme (la loi Barnier)

Le territoire communal de Pons est traversé du nord au sud par la route départementale RD 137. À l'extrême ouest, il est également traversé par l'autoroute A10. Ces deux infrastructures majeures structurent le territoire et génèrent des contraintes particulières en matière d'urbanisme.

Ainsi, en dehors des espaces déjà urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'autoroute A10, et dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD 137. Ces distances sont calculées à partir de l'axe de chaque voie.

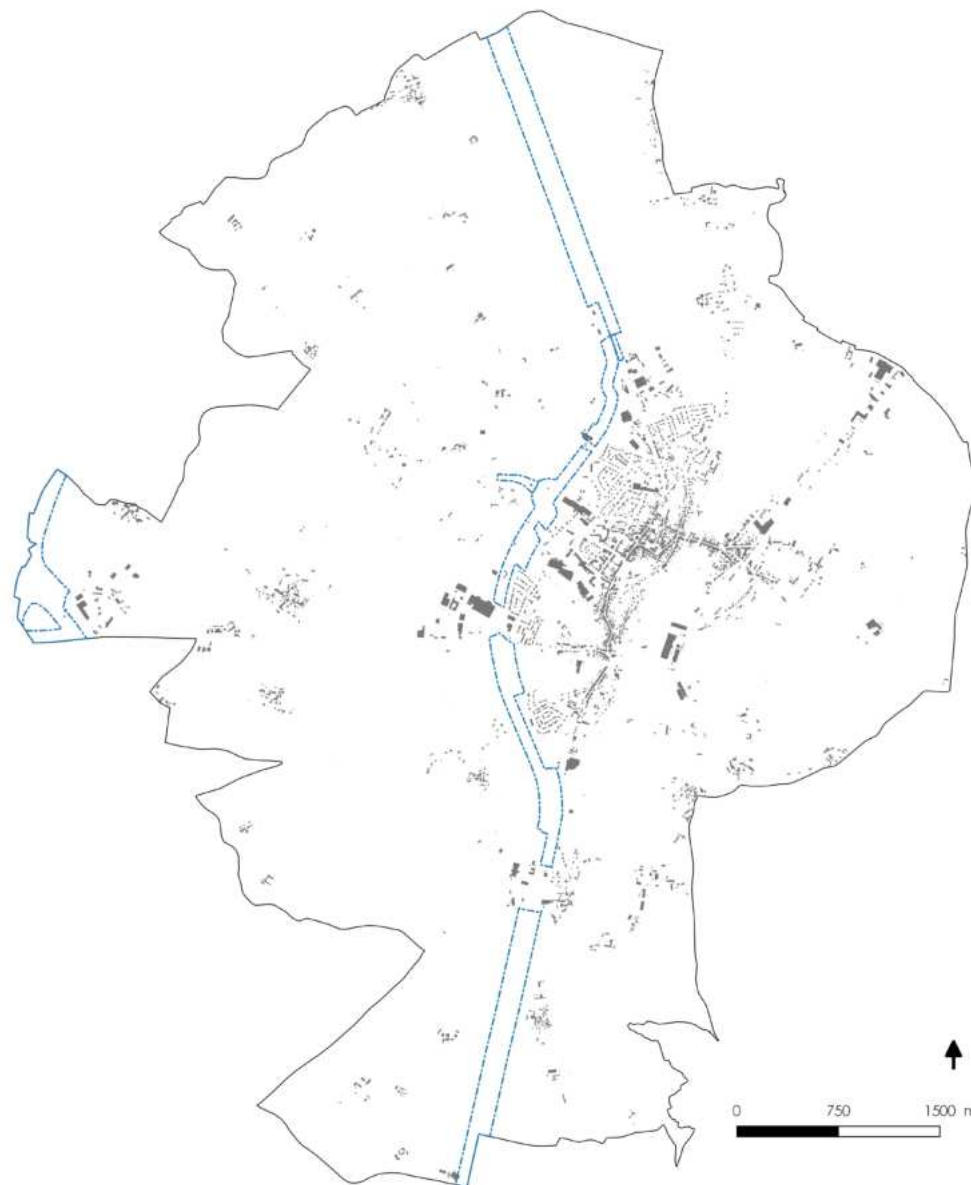
Pour rappel, cette interdiction ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le présent projet n'a pas donné lieu à de dérogations (dossier loi Barnier).

Limite loi Barnier (source : zonage du PLU)



Les orientations du PADD poursuivies

- Contenir le développement résidentiel des abords de la RD 137 l'autoroute A 10

6.3.7 Les zones inondables

La commune de Pons est impactée par le plan de prévention des risques naturels approuvé par arrêté préfectoral n°10-648 du 10 novembre 2000. Il traite du risque d'inondation par débordement de la Charente.

Ce PPRN contient une note de présentation, une carte réglementaire au 1/5000 et un règlement écrit.

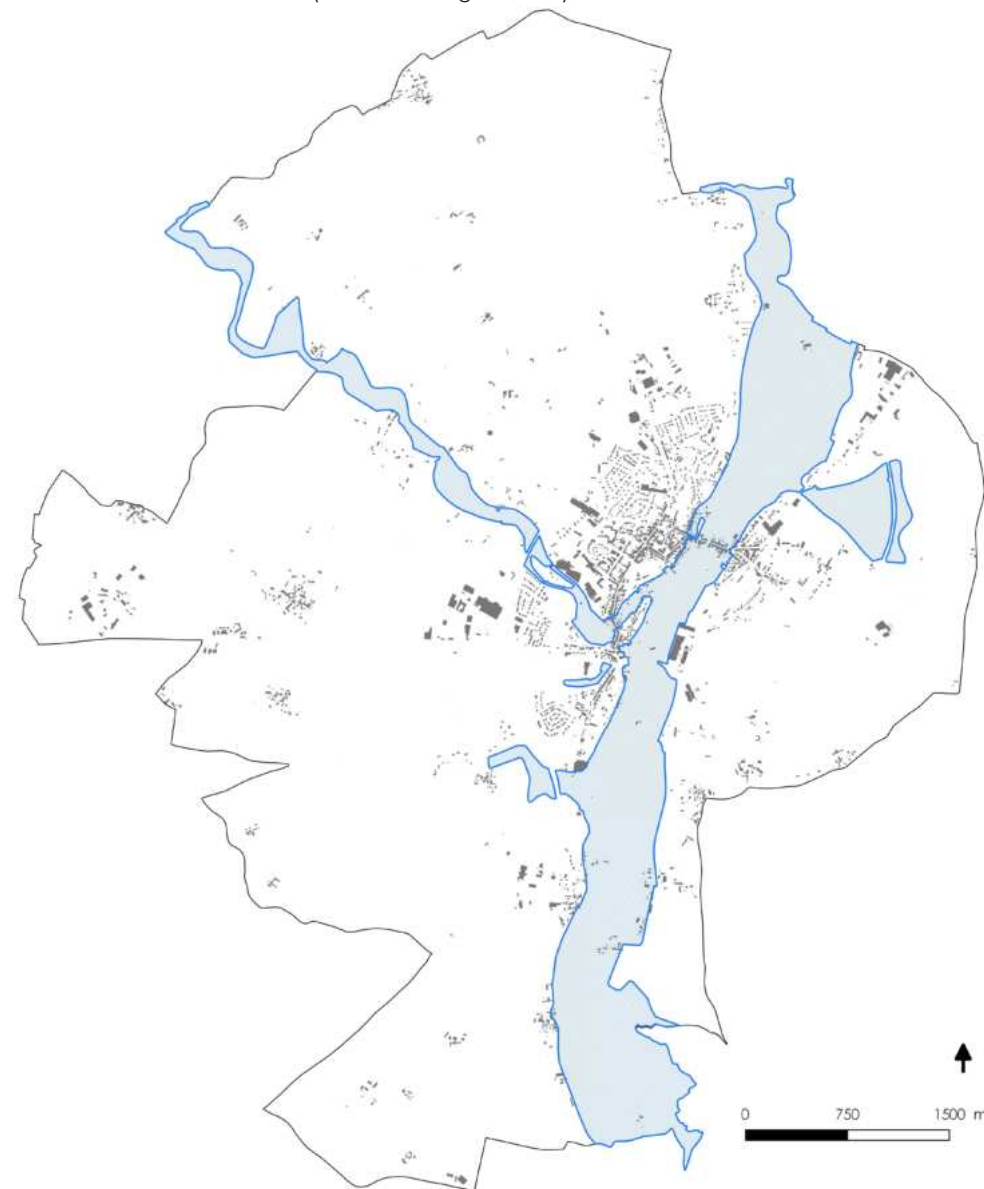
En tant que servitude d'utilité publique, il s'impose au PLU et intègre ses annexes. Pour tout projet dans les limites du PPRN, il convient donc de se référer au règlement graphique et écrit du PPRN.

Au sein du PLU, la trame inondable recoupe principalement la zone Naturelle dont l'une des motivations consiste à protéger les zones d'expansion des crues.

Les orientations du PADD poursuivies

- Interdire le développement de zones résidentielles aux abords de la Seugne et de la Souté

Trame de la zone inondable (source : zonage du PLU)



6.3.8 Les risques de mouvement de terrain

La commune de Pons est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), approuvé par arrêté préfectoral n°00-3228 en date du 10 novembre 2000. Ce plan porte spécifiquement sur le risque de mouvement de terrain identifié sur le territoire communal.

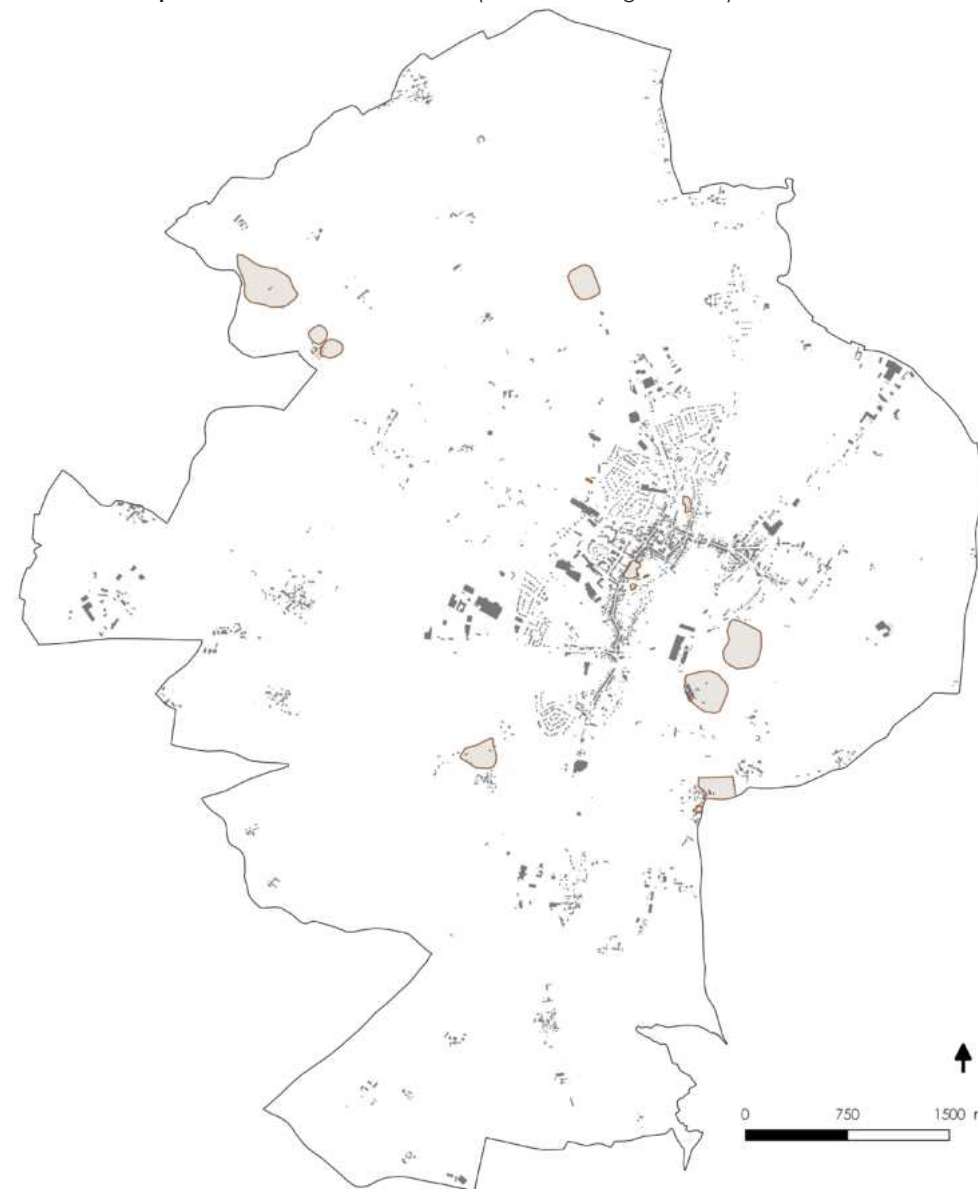
Le PPRN se compose d'une note de présentation, d'un règlement écrit et d'une carte réglementaire. En tant que servitude d'utilité publique, il s'impose au Plan Local d'Urbanisme (PLU) et figure à ce titre dans les annexes du document d'urbanisme.

Ainsi, pour tout projet situé dans le périmètre couvert par le PPRN, il est impératif de se référer au règlement graphique et écrit du plan, afin de vérifier les prescriptions applicables et les éventuelles restrictions ou adaptations imposées par la réglementation en matière de prévention des risques.

Les orientations du PADD poursuivies

- Proscrire l'urbanisation des zones présentant des cavités souterraines générant un risque d'effondrement

Trame des risques de mouvement de terrain (source : zonage du PLU)



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'ancien 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.

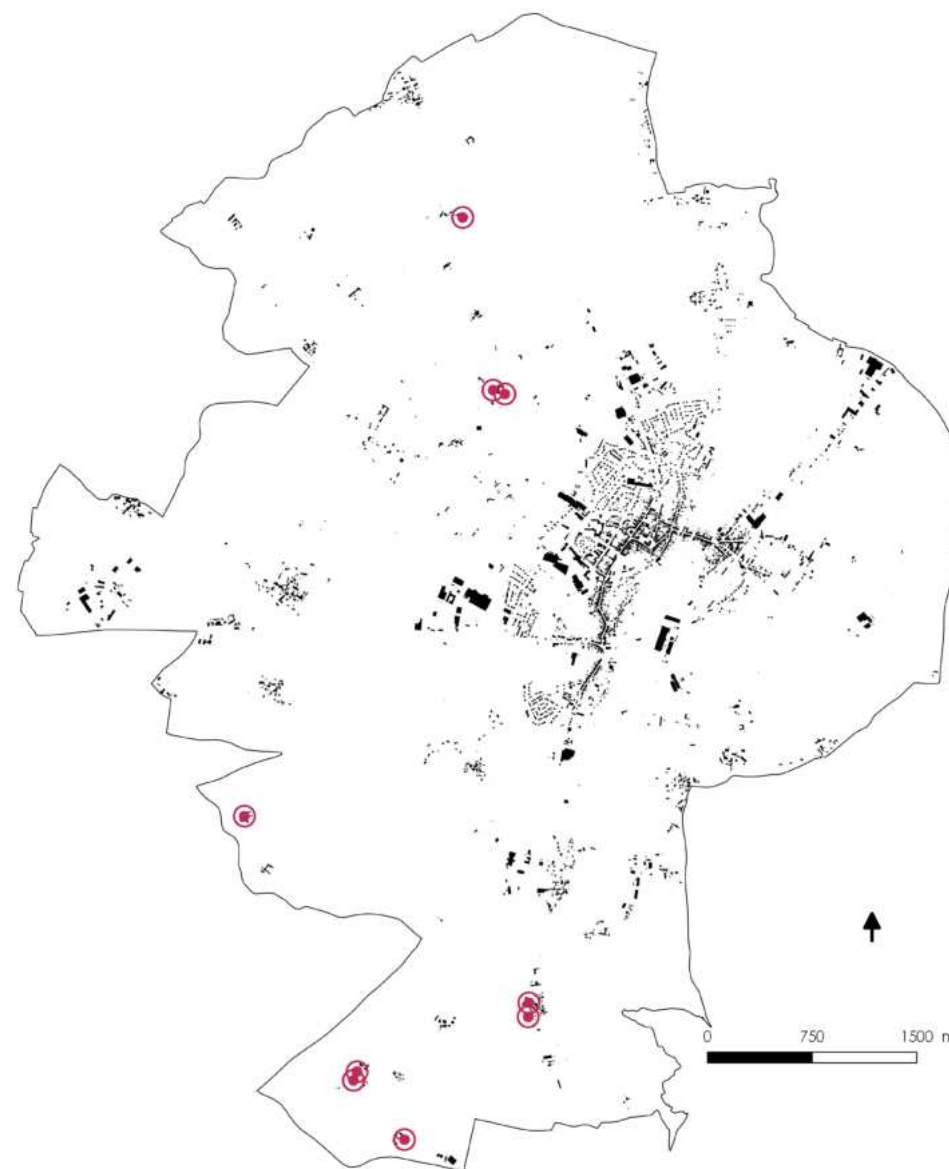
Il convient en outre de bien distinguer le changement de destination et le changement d'affectation. En effet, les annexes et locaux accessoires des habitations existantes peuvent être réinvestis d'office sans nécessairement déposer de permis.

Au total, le projet comptabilise **7 changements de destination**.

Les orientations du PADD poursuivies

- Réinvestir autant que possible les anciens bâtiments d'activités et les friches
- 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)



LOCALISATION : CHEZ CHOLLET

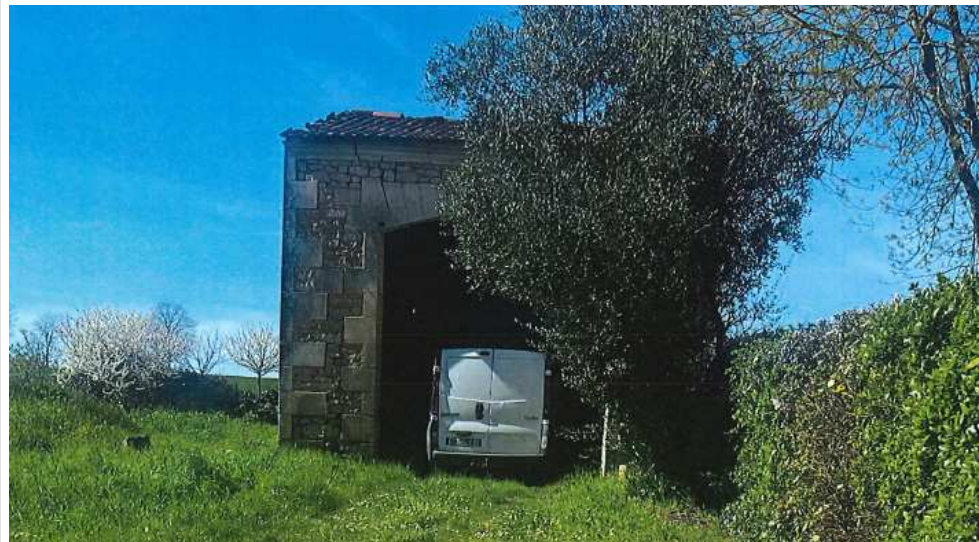


Parcelle : AY 416

Zone : A



LOCALISATION : SEUGNAC



Parcelle : AK 431

Zone : A



LOCALISATION : LA BORDE



Parcelle : AM 49
Zone : A



LOCALISATION : LA BORDE



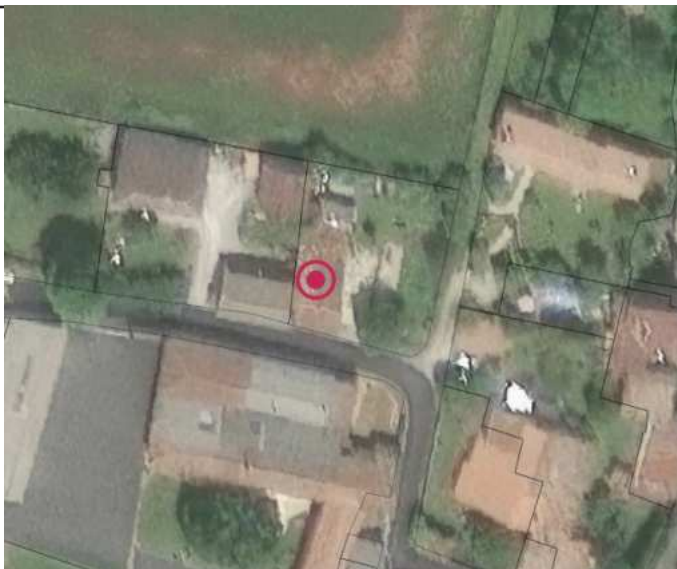
Parcelle : AM 27
Zone : A



LOCALISATION : SEUGNAC



Parcelle : AK 426
Zone : A



LOCALISATION : LA THIBAUDERIE



Parcelle : AZ 214
Zone : A



LOCALISATION : LA THIBAUDERIE



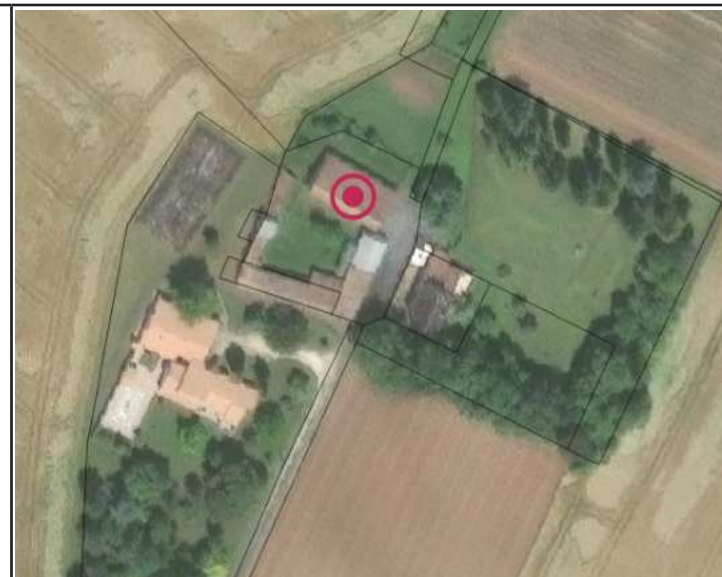
Parcelle : AZ 216
Zone : A



LOCALISATION : LES BRANDES



Parcelle : AM 150
Zone : A



AR Prefecture

017-211702832-20250604-20250604A-DE
Reçu le 04/06/2025

6.4 BILAN CHIFFRE DU PROJET DE ZONAGE

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 résidentielles	129	4.77		
Ue	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	60	2.21		
Uyv	Secteur urbanisé dédié aux activités industrielles viticoles	5,4	0.19		
TOTAL	ZONE U	294.4	10.89	365	13.5
1AUh	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	1587	58.9		
Ap	Secteur agricole d'intérêt paysager (cône de vue remarquable ou emblématique)	68	2.51		
TOTAL	ZONE A	1655	61	1560.6	27.7
N	Zone naturelle (réservoirs de biodiversités et continuités écologiques locales, dentelle de boisements..)	373	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)	340,1	12.5		
Nt	Secteur naturel dédié à une activité d'hôtellerie de plein air	7,8	0.28		
NI	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	0,6	0.02		
TOTAL	ZONE N	735.9	27.6	720,3	26.6
TOTAL		2703.7		2703.3	

Répartition entre logements produits en densification et en extension

Au regard du projet global de production 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 67.2% 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	7
Résorption de la vacance	40
TOTAL	168

Bilan potentiel consommation d'espace

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NAF	SURFACE (ha)	CONSOMMATION D'ESPACE
1AUh	4.2	Agricole
1AUx	3.1	Naturel
1AUy (ou 2AUy)	5.4	Naturel
1AUe et Ue	1.2	Naturel et Agricole
TOTAL	13.9	

6.5 JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

7.2.1 La nouvelle écriture du règlement

Rappelons que le présent PLU intègre les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme. Ainsi, par le décret du 28 décembre 2015, le législateur a souhaité recentrer le règlement sur ces orientations exprimées par le PLU afin de conduire les collectivités et leurs groupements **à simplifier les règles à partir desquelles sont instruites les autorisations d'occuper le sol.**

Le règlement écrit accompagné de ses documents graphiques doit être considéré comme une émanation réglementaire des orientations prises par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Selon l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme, il fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3

Sur le fond, le législateur a exprimé sa volonté d'orienter le règlement vers des règles exprimées sur un plan qualitatif, en vue de soumettre à davantage d'interprétation l'application des règles adoptées par le PLU, au bénéfice des projets d'aménagement. Ce principe est exprimé par l'article R151-12 du Code de l'Urbanisme, énonçant que les règles du PLU peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable. Ces règles qualitatives doivent ainsi exprimer davantage des objectifs que des normes chiffrées, souvent difficiles à adapter à la complexité des projets d'aménagement.

Cette volonté du législateur a pour but de modérer le caractère normatif du règlement dans sa version antérieure aux dispositions de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et du décret du 28 décembre 2015, et notamment au regard des nombreux retours d'expérience issus de l'application des anciens Plans d'Occupation des Sols.

En outre, le Code de l'Urbanisme, par son article R151-13, précise que les règles générales exprimées par le PLU peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. La conformité du règlement du PLU envers cette disposition doit conduire ce dernier à envisager des règles adaptées aux caractéristiques du territoire (urbaines, architecturales, fonctionnelles, environnementales...).

Toutefois, ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du PLU par les articles L152-4 à L152-6. Le présent PLU adaptera donc le règlement aux objectifs poursuivis par le législateur en matière de simplification des procédures d'urbanisme, et de promotion d'un « urbanisme de projet

» en réactions aux rigidités des précédentes générations de documents d'urbanisme.

Du point de vue de la forme, conformément au titre V du livre 1er de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, le règlement peut adopter différentes règles organisées en trois parties dites « destination des constructions, usages des sols et natures d'activité », « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère », « équipement et réseaux ».

Ces trois parties réglementaires peuvent comporter différentes règles que le PLU peut choisir ou non de déterminer au regard des enjeux du territoire et des orientations prises par le PADD.

6.4.2 Le règlement du PLU de la commune de Pons

Le règlement du PLU contient un préambule, deux titres composé de chapitres et cinq annexes.

Le préambule définit le champ d'application du règlement, rappelle les articles d'ordre public, décrit le contenu du document graphique auquel il se réfère, indique le contenu des articles du règlement.

Ensuite le premier titre porte sur les dispositions applicables dans l'ensemble des zones du PLU telles que les dispositions applicables aux zones inondables, aux éléments de patrimoine protégés au titre des articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme.

Le second chapitre porte sur le règlement de chaque zone. Le corps du règlement se compose de **trois chapitres, un pour les zone U, un autre pour les zones AU et un pour la zone A et N.** Chacun d'entre eux est structuré en **trois sections** en cohérence avec les parties du code :

SECTION I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

SECTION II : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

SECTION III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Enfin, le règlement contient **cinq annexes** :

- Un lexique qui indique les définitions des termes employés dans le règlement et l'arrêté du 10 novembre 2016 et ses modifications définissant les nouvelles destinations et sous destinations des constructions et

- un lexique comprenant le lexique national.

- L'arrêté et la carte définissant les zones géographiques concernées par l'archéologie préventive.

- L'arrêté définissant les secteurs exposés à la pollution des sols.

- La charte de l'arbre, outil réalisé par la commune visant à protéger et mettre en place une meilleure gestion du patrimoine arboré.

Extrait du préambule rappelant les dispositions d'ordre public qui s'appliquent en toute zone

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU conformément aux termes de l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme :

- Conformément à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- Conformément à l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. En application du décret du 3 juin 2004, les demandes d'autorisation d'occuper le sol et les projets d'aménagement de toute nature situés dans l'emprise des sites archéologiques seront transmis au service régional de l'archéologie pour instruction.

- • Article R.111-25 pour le stationnement « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

• Article R.111-26 pour le respect des préoccupations environnementales : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter

- Conformément à l'article R111-26 du Code de l'Urbanisme, un permis ou une décision prise sur une déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Organisation du règlement de chaque zone

Règlement selon le décret du 28-12-2015		Règlement antérieur au décret du 28-12-2015
Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	Article 1 : Qualification des destinations et sous-destinations Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Article 1.1 Mixité fonctionnelle et sociale	Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières <i>Absence de dispositions relatives à la mixité fonctionnelle/sociale</i>
Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions Article 3 : Qualité urbaine, architecturale Article 4 : Qualité environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Article 5 : Stationnement	Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Article 9 : emprise au sol des constructions Article 10 : hauteur maximale des constructions Article 11 : aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords, et prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger Article 12 : hauteur maximale des constructions Article 13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations Article 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
Section 3 Équipement et réseaux	Article 6 : Desserte par les voies publiques ou privées Article 7 : Desserte par les réseaux	Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel Article 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

6.4.3 L'affectation des sols et la destination des constructions (section 1)

La section I se formalise systématiquement par un article (**Article 1**) qui fixe les usages des sols et les destinations des constructions. Pour rappel, les destinations des constructions sont régies par l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme, et les sous-destinations par l'article R.151-28 du même code. Les définitions et le contenu des sous-destinations sont précisées par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en date du 10 novembre 2016 annexé au règlement. Par ailleurs, pour des raisons de sécurité ou salubrité, ou de cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut interdire dans le respect de la vocation générale des zones certains usages et affectations des sols ainsi que certaines activités ou certaines destinations ou sous-destinations (article R151-30 du code de l'Urbanisme). Le règlement peut également soumettre à conditions particulières certaines activités, destinations ou constructions. Ces dispositions concernent aussi bien les constructions que leurs extensions. Quant aux changements de destination, il convient de rappeler que le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28.

L'écriture du règlement se veut simple en utilisant un tableau permettant d'appréhender au premier coup d'œil la vocation de chaque zone et secteur. Il s'agit de comprendre le projet communal. Le tableau présente ainsi pour chaque zone et secteur les destinations et sous-destinations qui par nature seront tolérées. Il précise ensuite certaines interdictions et autorisations sous réserve s'agissant principalement de certaines travaux, aménagement ou installations.

Destinations définies par l'article R151-27	Sous-destinations définies par l'article R151-28
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière
Habitation	Logement, hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels, administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

Zone U et ses secteurs Ua, Ub, Ue, Ux, Uy, Uyv

U	Définition	La zone Urbaine, dite « zone U », englobe les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.			
U1	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS				
		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISÉES		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	JUSTIFICATIONS	PADD
Ua	Secteur mixte	Habitation	Logement et Hébergement	Le secteur Ua qui recoupe le cœur de bourg ancien présente par définition un profil mixte puisqu'il correspond au principal pôle résidentiel sur le territoire mais concentre aussi les services, les commerces et les équipements.	- Conforter la croissance démographique de la commune - Parvenir à diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de tous - Faciliter les projets de réinvestissement du bâti du centre ville - Hiérarchiser le développement résidentiel au profit du centre ville - Revitaliser et valoriser le centre-ville - Se donner les moyens de pérenniser, voire développer l'offre en équipements - Assurer l'entretien et l'évolution des équipements dédiés aux sports et aux loisirs - Renforcer les continuités marchandes et favoriser la diversité commerciale du centre ville - Densifier les parties actuellement urbanisées
		Commerce et activités de services	En Ua, Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, En Ub, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	Ce secteur a ainsi vocation à incarner la centralité du territoire et pouvoir éventuellement accueillir tout ce qui participe à la qualité d'un bourg et du cadre de vie, c'est à dire des commerces de détails, artisans et services de proximité.	
Ub	Secteur à dominante résidentielle	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Le secteur Ub présente, quant à lui, une dominante résidentielle. Il englobe notamment les opérations pavillonnaires récentes (après 1950) et forment des quartiers résidentiels où peuvent être implantées des professions qui se pratiquent au plus près des habitants (infirmiers, maisons d'assistantes maternelles...). Le secteur Ub ne peut en revanche accueillir de commerces de détail. Ces derniers qui génèrent des flux et potentiellement des nuisances n'ont pas vocation à s'isoler au coeur des zones résidentielles et concurrencer le coeur de bourg.	
		Équipements d'intérêt collectif et services publics		Le secteur Ua correspondant au centre bourg est par définition mixte mais le projet prévoit tout de même la création d'un secteur spécialisé Ue identifiant les pôles d'équipements d'interêt public.	
				Ce dernier a vocation à permettre à la fois de consacrer et de conforter ces pôles d'équipements. Ce secteur qui d'un point de vue foncier appartient à la commune doit lui permettre d'adapter son offre en équipements sereinement sans craindre de générer de potentiels conflits de voisinage...	
Ue	Secteur spécialisé à vocation d'équipements	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public	Les destinations sont volontairement larges puisque ces équipements participent à valoriser le cadre de vie.	

Zone U et ses secteurs Ua, Ub, Ue, Ux, Uy, Uyv

Zone U et ses secteurs Ua, Ub, Ue, Ux, Uy, Uyv					
U1	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS				
		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
Ua	Secteur mixte	En secteur Ua et Ub, toute construction, installation ou activité susceptible de générer des nuisances ou des pollutions ou présentant un risque pour les populations. Les campings, les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances.	Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et répondent aux besoins des habitants et des usagers. Les dépôts et stockage sous réserve qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.	Le projet consiste à interdire tous les aménagements et installations qui seraient incompatibles avec le caractère résidentiel des secteurs, qui pourraient nuire au cadre de vie, à la qualité des sites, occasionner des nuisances et d'éventuels conflits de voisinage ou enfin gaspiller de l'espace. Il s'agit parallèlement de prévenir des risques d'atteinte à la salubrité, la sécurité ou à la tranquillité publique.	Assurer l'insertion des constructions et aménagements à leur environnement
	Secteur à dominante résidentielle	Les habitations légères de loisirs en dehors des cas prévus à l'article R111-38 du code de l'urbanisme. Le stationnement de caravane et l'installation de résidence mobile de loisirs* utilisées en habitat permanent ; Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres ² et dont la hauteur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement nécessaires aux travaux autorisés dans la zone, aux aménagements d'infrastructures routières, aux fouilles archéologiques ou encore aux réserves incendie ou pluviales.		Tel est le cas des terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs (qui de par les flux qu'ils génèrent et leur activité peuvent être sources de nuisances notamment sonores...) ou encore des dépôts sauvages. S'agissant des résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs, il est rappelé qu'elles ont vocation à s'installer dans un parc résidentiel de loisirs, dans un terrain de camping régulièrement créé, dans un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou dans une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme	
Ue	Secteur spécialisé à vocation d'équipements			Le projet consiste également à consacrer et renforcer les sites d'équipements d'intérêt collectifs et de services publics. Il ne s'agit pas de créer de nouvelles zones résidentielles au sein des ensembles mais bien de garantir leur fonctionnalité.	

Zone U et ses secteurs Ua, Ub, Ue, Ux, Uy, Uyv

Zone U et ses secteurs Ua, Ub, Ue, Ux, Uy, Uyv					
U	Définition	La zone Urbaine, dite « zone U », englobe les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.			
U1	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS				
		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISÉES		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	JUSTIFICATIONS	PADD
Ux	Secteur urbanisé dédié aux activités économiques à dominante commerciale	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Le secteur Ux vise à prendre en compte l'existence de la zone d'activité à dominante commerciale de Coudenne qui accueille essentiellement des commerces d'une surface de vente importante. Le secteur Uy se justifie par l'importance d'établir un secteur permettant de consolider et encadrer la zone regroupant les activités artisanales et industrielles implantées en dehors du bourg de la commune. Ces secteurs sont des espaces collectifs et fréquentés, qui doivent demeurer fonctionnel et en retrait des zones de développement résidentiel pour ne pas générer de conflits d'usage et de voisinage.	Comblir et assurer le bon fonctionnement de la zone d'activités commerciales de Coudenne
		Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
		Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt, bureau		
Uy	Secteur urbanisé dédié aux activités économiques à dominante artisanale et industrielle	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,		- Poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises dans les zones d'activité communautaire - Renforcer et pérenniser la zone industrielle du Chail - Tenir compte des activités économiques isolées sur la commune
		Commerce et activité de service	Commerce de gros		
		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt, bureau		
Uyv	Secteur dédié aux activités industrielles viticoles	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Le secteur Uyv vise à prendre en compte les activités Industrielles dédié aux activités industrielles viticoles existantes, notamment pour les bouilleurs de profession, qui occupent une surface assez conséquente et présente des besoins spécifiques., Le projet de PLU vise donc à assurer leur bon fonctionnement et le développement de ces activités.	Accompagner les entreprises dans leur évolution et notamment permettre le développement des activités viti-vinicole (chais, distillerie..)
		Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt		
		Commerce et activité de service	Commerce de gros		

Zone U et ses secteurs Ua, Ub, Ue, Ux, Uy, Uyv

Zone U et ses secteurs Ua, Ub, Ue, Ux, Uy, Uyv					
U1	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS				
		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
Ux	Secteur urbanisé dédié aux activités économiques à dominante commerciale	Les commerces de moins de 300m ² de surface de vente. Les campings, les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances.	La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quelque soit le régime auquel elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient liées aux activités existantes ou autorisées dans la zone.	Le secteur Ux et Uy conforte et encadre les constructions à vocation commerciale industrielle et artisanale, ces projets n'étant pas toujours compatibles avec les secteurs d'habitation pour des raisons de nuisances et d'insertion paysagère. Ce secteur est adapté aux spécificités du secteur tertiaire.	Comblent et assurent le bon fonctionnement de la zone d'activités commerciales de Coudenne
Uy	Secteur urbanisé dédié aux activités économiques à dominante artisanale et industrielle	Les habitations légères de loisirs en dehors des cas prévus à l'article R111-38 du code de l'urbanisme. Le stationnement de caravane et l'installation de résidence mobile de loisirs* utilisées en habitat permanent ;		En zone Ux, la limitation de la taille des commerces à moins de 300 m ² se justifie par la nécessité de maintenir l'attractivité du centre-ville de Pons, de soutenir l'économie locale, et de préserver un environnement urbain et social équilibré. Cette mesure vise à renforcer la compétitivité du centre-ville en préservant une offre commerciale de qualité, tout en évitant de créer des zones commerciales concurrentes qui risqueraient d'enrayer le développement du cœur de ville.	- Poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises dans les zones d'activité communautaire - Renforcer et pérenniser la zone industrielle du Chail - Tenir compte des activités économiques isolées sur la commune
Uyv	Secteur Uxv est un secteur dédié aux activités industrielles viticoles	Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres ² et dont la hauteur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement nécessaires aux travaux autorisés dans la zone, aux aménagements d'infrastructures routières, aux fouilles archéologiques ou encore aux réserves incendie ou pluviales.		Le secteur mobilise des emprises déjà artificialisées à des fins économiques. Cette destination n'a pas vocation à évoluer vers de nouvelles activités le projet visant à assurer la pérennité des activités existantes. Le règlement y rappelle des interdictions de bon sens visant à éviter un détournement de ce secteur.	Accompagner les entreprises dans leur évolution et notamment permettre le développement des activités viti-vinicole (chais, distillerie..)

Zone AU					
AU1	Définition	La zone A Urbaniser, dite « zones AU », correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court ou moyen terme, sous forme d'opérations d'ensemble compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.			
	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS				
		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISÉES		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	JUSTIFICATIONS	PADD
1AUh	Secteur à urbaniser à court terme dédié au développement résidentiel	Habitation	Logement et Hébergement	Le secteur 1AUh est voué au développement résidentiel à court terme. Au même titre que le secteur Ub, il peut présenter une certaine mixité en accueillant des activités compatibles avec le résidentiel à l'image des professions libérales... Ils peuvent également accueillir des installations techniques comme des transformateurs électrique si besoin dès lors que cela relève de services publics et équipements d'intérêt collectif.	- Conforter la croissance démographique de la commune - Parvenir à diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de tous - Privilégier les extensions sous forme d'opérations d'ensemble afin d'y fixer des objectifs de qualité et d'y encadrer la densité
		Commerce et activité de services	Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Les locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,		
1AUy	Secteur à urbaniser à court terme dédié au développement économique à dominante artisanale et industrielle	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie, Entrepôt, Bureau	Le secteur 1AUy correspond à l'extension de la zone d'activité communautaire du Touvent le long de la RD 137 qui doit être exemplaire en terme d'optimisation de l'espace tout en restant fonctionnel. Il a vocation à accueillir les projets à destination artisanale et industrielle.	- Privilégier les extensions sous forme d'opérations d'ensemble afin d'y fixer des objectifs de qualité - Renforcer et pérenniser la zone industrielle du Chail - Poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises dans les zones d'activité communautaire
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Les locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,		
1AUx	Secteur à urbaniser à court terme dédié au développement économique	Commerce et activités de services	activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le secteur 1Aux correspond à l'extension de la zone d'activité communautaire de Coudenne qui doit être exemplaire en terme d'optimisation de l'espace tout en restant fonctionnel. Il a vocation à accueillir principalement les projets d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (d'une emprise au sol d'une surface supérieure à 400 m²).¹	- Privilégier les extensions sous forme d'opérations d'ensemble afin d'y fixer des objectifs de qualité et d'y encadrer la densité - Comblent et assurer le bon fonctionnement de la zone d'activités de Coudenne
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Les locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,		
1AUe	Secteur à urbaniser à court terme dédié au projet d'extension de la déchèterie	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Le secteur 1AUe correspond au périmètre réservé à l'extension de la déchèterie existante, dont le fonctionnement actuel présente plusieurs insuffisances en matière d'organisation, de capacité et de gestion des flux. L'aménagement de ce secteur vise à répondre aux besoins identifiés tout en améliorant la qualité du service rendu à la population.	Privilégier les extensions sous forme d'opérations d'ensemble afin d'y fixer des objectifs de qualité

Zone AU					
SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS					
		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISÉES		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
1AUh	Secteur à urbaniser à court terme dédié au développement résidentiel	En zone 1AUh, toute construction, installation ou activité susceptible de générer des nuisances ou des pollutions ou présentant un risque pour les populations, En zone 1AUh, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) incompatibles avec le caractère résidentiel du secteur et sans lien avec une activité autorisée, Les campings, les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances.	Les aménagements, constructions et installations sous réserve d'être réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble* et d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et répondent aux besoins des habitants et des usagers.	Les interdictions ont donc principalement pour objectif de conserver l'intégrité des terrains. - Sont ainsi expressément interdites les activités susceptibles de faire obstacle à l'aménagement du site (état du terrain, stabilité du sol) comme l'exploitation de carrière, les aires de stockage, les décharges, les exhaussement et les affouillements. Néanmoins le règlement prévoit bien évidemment les travaux portant sur la réalisation de réserves incendie ou de bassins de rétention des eaux pluviales nécessaires à l'aménagement du secteur. - En zone 1AUh, les secteurs ont vocation à être aménagés dans une logique d'ensemble (via notamment des opérations de lotissement) avec des objectifs en termes de composition, de densité et de production de logements fixés par les OAP. Ces secteurs ne peuvent donc donner lieu à une succession d'opérations de petites tailles qui risqueraient de mettre en péril la cohérence des aménagements (démultiplication des accès, risque d'imperméabilisation du tissu, incohérence dans le traitement des espaces communs, de la voirie ou encore des eaux pluviales et gaspillage d'espace...).	• Fixer des objectifs de qualité et d'y encadrer la densité • Penser les futurs aménagements et opérations dans le respect du cycle naturel de l'eau et lutter contre l'imperméabilisation des sols
1AUy	Secteur à urbaniser à court terme dédié au développement économique à dominante artisanale et industrielle	Les habitations légères de loisirs en dehors des cas prévus à l'article R111-38 du code de l'urbanisme. Le stationnement de caravane et l'installation de résidence mobile de loisirs* utilisées en habitat permanent ; 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 ceux nécessaires 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.	Les aménagements, constructions et installations sous réserve d'être réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble* et d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les dépôts et stockage sous réserve qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.	- La zone 1AUx vise l'implantation de grandes surfaces commerciales dédiées à des activités récréatives et de loisirs. Ces activités, comme les escape games, le paintball, le bowling, ou d'autres concepts similaires, ne peuvent trouver leur place en centre-ville en raison de leurs besoins spécifiques en termes de superficie, d'accessibilité et d'infrastructures adaptées. Ces activités sont de plus en plus recherchées par la population pour leurs vertus de loisirs collectifs et interactifs. Elles contribuent au dynamisme économique de la zone tout en diversifiant l'offre de loisirs sur le territoire communal.	
1AUx	Secteur à urbaniser à court terme dédié au développement économique				
1AUe	Secteur à urbaniser à court terme dédié au projet d'extension de la déchetterie	En zone 1AUx, Les activités de service de moins de 400m² de surface de plancher.			

Zone AU

AU1

Définition

La zone A Urbaniser, dite « zones AU », correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court ou moyen terme, sous forme d'opérations d'ensemble compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISÉES

COHÉRENCE AVEC LE PADD

DESTINATION DES
CONSTRUCTIONS

UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES

JUSTIFICATIONS

PADD

2AUy

Secteur à urbaniser à moyen-terme dédié au développement économique à dominante artisanale et industrielle

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

Industrie, Entrepôt, Bureau

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Les locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

Le secteur 2AUy représente un site en alternative de la zone 1AUy correspondant à la zone de Touvent. En toute logique, le secteur 2AUy reprend l

En tant que secteur de substitution à la zone de Touvent (1AUy), le secteur 2AUy applique les mêmes dispositions en matière de destination autorisée sur le site.

- **Poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises dans les zones d'activité communautaire**

Zone AU

SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISÉES		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
2AUy	Secteur à urbaniser à moyen terme dédié au développement économique à dominante artisanale et industrielle	<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances.</i> <i>Les habitations légères de loisirs en dehors des cas prévus à l'article R111-38 du code de l'urbanisme.</i> <i>Le stationnement de caravane et l'installation de résidence mobile de loisirs* utilisées en habitat permanent ;</i> <i>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 ceux nécessaires 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.</i>	Les aménagements, constructions et installations sous réserve d'être réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble* et d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les dépôts et stockage sous réserve qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone. L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUy doit être motivée et justifie l'évolution du PLU. Elle sera notamment conditionnée par l'abandon de la zone 1AUy.	Le secteur 2AUy est identifié comme une réserve d'urbanisation, créée dans un contexte d'incertitude quant à la possibilité de mobiliser la zone 1AUy, correspondant au projet d'extension de la zone d'activités du Touvent. En effet, le secteur 1AUy est classé en zone de saisine A du plan de zonage de l'archéologie préventive. La présence potentielle de vestiges archéologiques pourrait entraîner la mise en œuvre de mesures de protection ou conduire à une inconstructibilité partielle, voire totale du site, notamment en cas de découvertes fortuites lors des opérations de diagnostic. Dans ce contexte, le secteur 2AUy constitue une alternative stratégique, permettant à la commune, d'une part, de préserver le patrimoine archéologique, et d'autre part, de maintenir sa capacité à accueillir de nouvelles entreprises, conformément aux objectifs de développement économique fixés par le projet communal. L'ouverture effective du secteur 2AUy sera toutefois conditionnée à une évolution du PLU, qui devra s'accompagner : – d'une analyse approfondie de sa faisabilité, – d'une étude d'aménagement vertueuse intégrant les enjeux environnementaux, paysagers et techniques, – et d'une concertation avec les acteurs concernés, notamment pour assurer l'intégration harmonieuse de la zone dans son environnement. Pour rappel, en vertu de l'article L153-38 du code de l'urbanisme, « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».	• Poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises dans les zones d'activité communautaire

Zone A et son secteur Ap

A1 Définition La zone agricole, dite « zone A », recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISÉES		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	JUSTIFICATIONS	PADD
A	Zone Agricole	Habitation	Logement (sous condition)	La zone agricole est la zone la plus exclusive du PLU puisqu'elle est expressément vouée aux constructions à usage agricole. Le code vient préciser que peuvent être autorisées en zone A « Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime » Par défaut, toutes les autres destinations, hormis les locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (réseaux divers indispensables au fonctionnement du territoire ou d'intérêt général...) y sont interdites. La difficulté relève de la notion de «nécessaire à l'activité agricole»... En outre, le règlement autorise des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs comme le prévoit le code de l'urbanisme, mais cible les locaux et installations techniques des administrations publiques et assimilés. A noter, un parc photovoltaïque entre dans la catégorie des « constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ». Mais l'implantation d'un tel équipement en zone agricole est conditionnée à ne pas compromettre les activités agricoles, pastorales ou forestières sur le terrain où elles doivent être implantées et à l'absence d'atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (cf autorisation sous conditions).	- Assurer la pérennité des exploitations agricoles - Lutter contre l'artificialisation des surfaces agricoles
Ap	Secteur agricole d'intérêt paysager	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Protéger les cônes de vue et perspectives identitaires

Zone A et son secteur Ap					
A1	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS				
		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
A	Zone Agricole et Forestière	Les campings, les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances. Les aires d'accueil des gens du voyage Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs 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 ceux nécessaires 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.	- Les rénovations, les réhabilitations et les extensions de constructions à usage d'habitation existantes régulièrement édifiées et leurs annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site - Les constructions à usage d'habitation pour le logement de l'exploitant, sous réserve : - qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole exercée sur le site - qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants - que le choix de leur implantation, volume et matériaux facilite leur insertion paysagère - que la présence permanente de l'exploitant sur le site d'exploitation soit justifiée. - Les constructions nouvelles et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - Les changements de destination des constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole et respectent les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles environnants et leurs annexes. - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	La zone A doit être préservée, le principe est l'inconstructibilité et l'urbanisation n'y est qu'exceptionnelle. En principe, elle se doit d'être nécessaire à l'activité agricole sauf cas particuliers mentionnés par le code de l'urbanisme aux articles L151-11. et suivants. L'habitation de l'exploitation peut ainsi être tolérée dans une logique de «logement de fonction» ou «accessoire» et sous réserve de répondre à plusieurs critères d'implantation, de volumétrie... Le projet vise toujours à préserver l'outil agricole du développement résidentiel (risque de conflits de voisinage...) ainsi que le profil paysager de la commune. Comme le prévoit le code, le règlement fixe des règles spécifiques pour tenir compte à la fois : - des projets de diversification que les exploitants agricoles peuvent entreprendre dans la continuité de leur activité. Cette disposition, introduite dans le cadre des débats parlementaires de la loi Elan, vise expressément et exclusivement les constructions nouvelles et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Ces constructions et installations ne sont pas strictement « nécessaires à l'exploitation agricole et forestière » au sens de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme mais contribuent à la diversification des activités agricoles. Il convient d'entendre par activités se situant « dans le prolongement de l'acte de production » les opérations se situant après le cycle biologique, en aval de la production, à condition toutefois que ces activités n'apparaissent pas distinctes ou autonomes vis-à-vis de l'acte de production en cause. - des changements de destination qui permettent de préserver et d'entretenir le patrimoine, certains anciens bâtiments agricoles revêtant de réelles qualités architecturales notamment... - des habitations de tiers qui peuvent évoluer (extension, annexes) même si elles n'ont aucun lien avec l'activité agricole Enfin les constructions et installations relatives aux réseaux sont également tolérées sous réserve...	- Soutenir les projets de diversification de l'activité agricole - Encourager la mise en place et le développement des « circuits courts » - Encourager le réinvestissement du bâti existant - Préserver la qualité du bâti traditionnel dans le bourg comme dans les écarts et permettre son évolution dans le sens d'une valorisation - Réinvestir autant que possible les anciens bâtiments d'activités et les friches

Zone A et son secteur Ap

SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

A1		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
Ap	Secteur agricole d'intérêt paysager	Les parcs photovoltaïques au sol (même projets d'agrivoltaïsme), les parcs éoliens et les installations de méthanisation et de biomasse. L'exploitation de carrière Les décharges et dépôts de toute nature.	Dans le secteur Ap, ne sont autorisés que : - Les installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site. - Les dépôts et stockages liés et nécessaires à l'activité agricole sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site. - Les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés autres que celles interdites sous réserve : + de contraintes techniques justifiées + de leur compatibilité avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils seront implantées + de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux de constructions et installations autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques, aux aménagements d'infrastructures routières, ou à la restauration du milieu naturel.	Le secteur Ap est particulièrement contraint. Il correspond aux secteurs les plus protégés de l'urbanisation du fait de leur sensibilité en l'occurrence paysagère. Le principe est donc l'inconstructibilité stricte mais il ne s'oppose en rien à l'activité agricole (le type et la façon de cultiver pour rappel ne sont pas impactés par les règlements d'urbanisme). Le secteur Ap recouvre des terrains sensibles sur le plan paysager, en l'occurrence à la sortie du centre ville en direction d'Avy.. En effet, en arrivant par l'ouest (nord ouest) de la commune, il existe un magnifique point de vue dominant l'ensemble du bourg, cette frange paysagère (terre agricole), doit donc être préservée. Il ne peut donc pas non plus accueillir de projets de parc éolien ni même de parc photovoltaïque au risque d'impacter lourdement la lecture des paysages locaux.	• Faire du PLU un levier de protection des espaces agricoles et naturels en vue de sauvegarder les grands équilibres paysagers du territoire • Protéger les cônes de vue et perspectives identitaires

Zone N et ses secteurs Np, Ne, Nf, NI, Nc, Ns

Définition La zone naturelle et forestière, dite « zone N », identifie les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

N1 SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISÉES		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	JUSTIFICATIONS	PADD
N	zone Naturelle	Habitation	Logement (sous condition)	La zone Naturelle est par définition une zone où les enjeux d'urbanisation sont moindre voire nuls. Le principe est là encore l'inconstructibilité.	- Protéger les zones humides probables associées à la rivière de la Seugne et de la Soute - Protéger les milieux forestiers (Bois de Saint Léger) et tolérer leur mise en valeur durable en tant que potentielle ressource économique - Promouvoir la « nature en ville » et la « biodiversité » - Interdire le développement de zones résidentielles aux abords de la Seugne et de la Soute
		Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole et exploitation forestière	Le PLU a ainsi vocation à préserver les continuités écologiques, les réservoirs de biodiversité ou encore tous les milieux sensibles (comme les zones humides, les espaces boisés...) ainsi que les espaces à caractère naturel comme certaines zones de pâture, des champs fermés, des coupures d'urbanisation au travers un zonage N.	
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	En terme de constructions nouvelles, seules sont autorisées les locaux et installations techniques assimilables à des constructions nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics.	
				Le règlement tolère également les bâtiments agricoles et forestiers afin de permettre l'exploitation des ressources naturelles mais ceux-ci sont cadrés et soumis à conditions puisque par principe une zone leur est déjà dédiée.	

Zone N et ses secteurs Np, Ne, Nf, NI, Nc, Ns

N1 SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS		COHERENCE AVEC LE PADD	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
N	zone Naturelle	Les campings et les parcs résidentiels de loisirs	Les projets de rénovation ou de réhabilitation ainsi que les extensions de constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et respectent les dispositions énoncées à l'article 2.	La zone N par définition est une zone à préserver de l'urbanisation et du développement résidentiel. Il existe toutefois des cas particuliers que le règlement doit intégrer : - Les aménagements et installations nécessaires aux réseaux divers et notamment les installations liées à l'exploitation des énergies renouvelables, - Les constructions de taille limitée nécessaires à l'activité agricole notamment pastorale ou forestière (ex : toit à bête de moins de 40m²) - L'évolution des constructions existantes isolées (écarts ou urbanisation diffuse) via des extensions et des annexes.	• Encourager le réinvestissement du bâti existant • Soutenir les projets de valorisation de toutes les habitations existantes
		Le stationnement de caravane ou de résidence mobile de loisirs* de plus de trois mois situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances	Les changements de destination des constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, en logement sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole et respectent les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles environnants et leurs annexes,		
		L'exploitation de carrière	L'adaptation ou la création de dispositifs d'assainissement non collectifs en réponse aux besoins des constructions tolérées dans la zone, et adossées aux constructions.		
		Les dépôts de matériaux non liés à une activité autorisée dans la zone	Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	Comme dans la zone A, il s'est avéré important au regard de la présence de nombreux écarts et constructions diffuses sur la commune de tolérer les extensions et les annexes pour que ces biens ne partent pas en désuétude et puissent au contraire être entretenus et valorisés.	
		Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage	Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole pastorale ou forestière sous réserve : - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol sauf pour les serres de plein champ, - de ne pas être destinée à du logement		

Zone N et ses secteurs Np, Ne, Nf, NI, Nc, Ns

Définition

La zone naturelle et forestière, dite « zone N », identifie les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

N1

SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTION

DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISÉES

COHÉRENCE AVEC LE PADD

DESTINATION DES CONSTRUCTION

UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES

JUSTIFICATION

PADD

Np

Secteur naturel protégé

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

Le secteur Np correspond au secteur le plus protégé au travers de son règlement de par sa sensibilité et son rôle dans le fonctionnement écologique du territoire.

- **Proscrire tout développement urbain susceptible d'impacter les habitats et espèces associés à la Vallée de la Charente moyenne et Seugne, Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et affluents**

Ne

Secteur naturel vocation d'équipements et de loisirs

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

La zone Ne est créée pour répondre à des besoins spécifiques en termes d'infrastructures et d'équipements publics nécessaires à la bonne gestion de la commune (espaces verts, équipements sportifs, etc.).

- **Se donner les moyens de pérenniser, voire développer l'offre en équipements**
- **Assurer l'entretien et l'évolution des équipements dédiés aux sports et aux loisirs**
- **Participer à la résilience alimentaire du territoire**

Nc

Secteur naturel dédié aux activités de tourisme

Habitation

Commerces et activité de services

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Logement

Restauration

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Autres hébergements touristiques (de type gîte de séjour ou auberges collectives)

Le secteur Nc consiste à prendre en compte l'activité de chambre d'hôte et le projet de réception d'événementiel notamment des mariages. Il convient également de permettre les dépendances présent sur le site à être réinvesti.

Le secteur NI consiste à prendre en compte les activités actuelles de l'aire de loisirs et du château des énigmes. Ces derniers sont animés et accueillent du public en période estivale pour l'aire de loisirs et toute l'année pour le château des énigmes.

- **Soutenir les activités qui participent à la vitalité touristique de la commune**

NI

Secteur naturel dédié aux activités de loisirs

Commerces et activité de services

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Restauration

Autres hébergements touristiques (de type gîte de séjour ou auberges collectives)

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Zone N et ses secteurs Np, Ne, Nt, NI, Nc, Ns

Définition

La zone naturelle et forestière, dite « zone N », identifie les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

N1

SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTION

DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISÉES

COHÉRENCE AVEC LE PADD

DESTINATION DES CONSTRUCTION

UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES

JUSTIFICATION

PADD

Nt

Secteur naturel dédié à une activité d'hôtellerie de plein air

Commerces et activité de services
Équipements d'intérêt collectif et services publics

Autres hébergements touristiques
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

La zone Nt correspond au secteur accueillant des établissements d'hôtellerie de plein air (camping, PRL). Les dispositions du règlement sont adaptés aux spécificités du secteur d'activité.

- **Soutenir les activités qui participent à la vitalité touristique de la commune**

Ns

Secteur naturel dédié aux activités de Tir sportif

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Équipements sportifs
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

La zone Ns permet de pérenniser et d'assurer le rôle de l'association de tir sportif de Pons dans les meilleures conditions.

- **Assurer l'entretien et l'évolution des équipements dédiés aux sports et aux loisirs**

Zone N et ses secteurs Np, Ne, Nf, NI, Nc, Ns

N1	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION				
		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS		MOTIVATION ET COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
Np	Secteur naturel protégé	Les parcs photovoltaïques au sol (même projets d'agrivoltaïsme), les parcs éoliens et usines de méthanisation, L'exploitation de carrière, Les décharges de toute nature	Dans le secteur Np, ne sont 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, que : - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers, les itinéraires cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable. - Les locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve : + de contraintes techniques justifiées + de leur compatibilité avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils seront implantés - Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, à la gestion des eaux pluviales, aux fouilles archéologiques, aux infrastructures routières ou à la restauration du milieu naturel.	Le secteur Np correspond au secteur le plus protégé dans le sens où n'y sont tolérés que des aménagements liés à l'entretien et à la valorisation des milieux naturels en l'occurrence des marais. En outre tout projet devra donner lieu à une étude d'incidence NATURA 2000 permettant de garantir l'absence d'impact et ainsi d'assurer la sauvegarde des espaces naturels et des paysages... De plus, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont tolérés uniquement s'il existe des contraintes techniques justifiées notamment s'il n'y a pas d'autres alternatives (pas de possibilité de les localiser dans un autre secteur)... Par précaution, le règlement rappelle expressément les interdictions comme les dépôts, les parcs photovoltaïques... tous ces projets s'avérant incompatible avec l'objectif de préservation de ces milieux naturels et de leurs qualités paysagères...	• Proscrire tout développement urbain susceptible d'impacter les habitats et espèces associés à la Vallée de la Charente moyenne et Seugne, Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et affluents
	Secteur naturel vocation d'équipements et de loisirs		En secteur Ne, 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 : - Les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (réseaux...), 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.	Pour rappel, le secteur Ne a vocation à demeurer naturel mais présente pour particularité d'être un secteur fonctionnel. Sur la commune, il permet d'identifier le château d'eau, les principaux espaces verts communaux comme une aire de loisir et de sport ayant vocation à ne pas être bâti.	• Assurer l'entretien et l'évolution des équipements dédiés aux sports et aux loisirs • Se donner les moyens de pérenniser, voire développer l'offre en équipements

Zone N et son secteur Np, Ne, Nt, NI, Nc, Ns

Définition La zone naturelle et forestière, dite « zone N », identifie les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

N1 SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		MOTIVATION ET COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
Nc	Secteur naturel dédié aux activités de tourisme		En secteur Nc, 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 : - Les changements de destination des constructions existants sous réserve de respecter les destinations et sous destinations autorisées dans le secteur. - Les installations, les nouvelles constructions, et les extensions de constructions sous réserve : - que l'emprise au sol créée (en une ou plusieurs fois) n'excède pas 240m², comparé à l'emprise constatée à la date d'approbation de la révision générale du PLU. - de leur caractère démontable, et réversible - Les constructions édifiées au droit de l'emprise de la ruine existante. - 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 ceux nécessaires 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. - Les dispositifs d'assainissement non collectif adaptés aux besoins des activités sur le site et conformes à la réglementation en vigueur. - Les locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Ce règlement vise à encadrer l'artificialisation dans un secteur à dominante naturelle, en permettant uniquement des évolutions ponctuelles et maîtrisées du bâti existant. Le choix de limiter l'emprise au sol à 240 m², d'exiger le caractère démontable et réversible des constructions, ainsi que de restreindre les changements de destination aux seuls bâtiments existants, répond à une volonté de préserver les qualités paysagères et environnementales du site tout en permettant à l'activité de chambre d'hôte et d'organisation événementielle du château de Seugnac de se développer.	• Soutenir les activités qui participent à la vitalité touristique de la commune • Soutenir les projets de diversification

Zone N et son secteur Np, Ne, Nt, NI, Nc, Ns

Définition La zone naturelle et forestière, dite « zone N », identifie les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

N1 SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		MOTIVATION ET COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
NI	Secteur naturel dédié aux activités de loisirs		<i>En secteur NI, 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 :</i> - Les installations de sports et de loisirs et les aménagements s'y affèrent 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 : - que l'emprise au sol créée (en une ou plusieurs fois) n'excède pas 50m², comparé à l'emprise constatée à la date d'approbation de la révision générale du PLU. - de leur caractère démontable, et réversible <i>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 ceux nécessaires 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.</i>	Le règlement de ce STECAL vise à encadrer de manière précise les aménagements liés à l'activité du Château des Énigmes et de l'aire de loisirs, tout en préservant le caractère naturel et paysager du site. Il autorise des installations légères, à usage de loisirs ou techniques, sous réserve de leur caractère démontable, réversible et de faible emprise (≤ 50 m²), afin d'assurer une intégration harmonieuse dans l'environnement, limiter l'artificialisation des sols et permettre une évolution maîtrisée des équipements existants.	• Soutenir les activités qui participent à la vitalité touristique de la commune • Soutenir les projets de diversification

Zone N et son secteur Np, Ne, Nt, Ni, Nc, Ns

Définition La zone naturelle et forestière, dite « zone N », identifie les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

N1 SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		MOTIVATION ET COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
Nt	Secteur naturel dédié à une activité d'hôtellerie de plein air		En secteur Nt, 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 : -Les campings, les parcs résidentiels de loisirs -Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs sous réserve qu'elles soient situées dans un camping dans le respect de la réglementation s'y afférent, -Les aires d'accueil de camping-cars, -Les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de ces activités (accueil, bloc sanitaire...), sous réserve de respecter les dispositions de l'article 2 et du Plan de Prévention des Risques Inondation - Les équipements de sport et les installations légères de loisirs (aire de jeux, de pique-nique...) et les aménagements s'y afférent sous réserve de leur caractère perméable, démontable et de leur réversibilité. - 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 ceux nécessaires 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. - Les dispositifs d'assainissement non collectif adaptés aux besoins des activités sur le site et conformes à la réglementation en vigueur. - Les locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	La zone Nt assure la pérennité de l'activité d'hôtellerie de plein air très souvent lié au tourisme tout en préservant le milieu naturel de la zone. Le règlement autorise les constructions nécessaires au bon fonctionnement de l'activité.	• Soutenir les activités qui participent à la vitalité touristique de la commune

Zone N et son secteur Np, Ne, Nt, NI, Nc, Ns

Définition La zone naturelle et forestière, dite « zone N », identifie les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

N1 SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		MOTIVATION ET COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
Ns	Secteur naturel dédié aux activités de Tir sportif		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 : - Les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (réseaux...), - Les installations légères de sport et de loisirs. 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 50m², comparé à l'emprise constatée à la date d'approbation de la révision générale du PLU. 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.	Ce règlement a été défini afin de permettre la poursuite de l'activité de tir sportif, déjà présente sur le site, tout en encadrant strictement les possibilités de construction. Le règlement autorise uniquement les installations nécessaires à cette activité, dans la limite d'une emprise au sol de 50 m² et sous conditions précises, afin de préserver le caractère naturel du secteur et d'assurer une intégration maîtrisée des équipements dans leur environnement.	Assurer l'entretien et l'évolution des équipements dédiés aux sports et aux loisirs

6.4.4 La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (section 2)

La section II concerne en premier lieu la qualité urbaine, elle permet donc d'aborder la volumétrie des constructions c'est-à-dire leur hauteur, leur densité ainsi que leur implantation **(Article 2)**.

Il peut s'avérer nécessaire pour des raisons de cohérence urbaine d'imposer des alignements ou d'imposer ou limiter des hauteurs. Elle peut également porter sur la qualité architecturale et environnementale des constructions **(Article 3)** c'est à dire l'aspect extérieur des constructions. Enfin, elle permet d'aborder la qualité environnementale et paysagère des abords des constructions **(Article 4)** ce qui signifie que l'on peut imposer des plantations, ou encore des espaces éco-aménageables et non imperméabilisés dans certains secteurs ce qui peut présenter un fort intérêt pour gérer les eaux pluviales... Cette section peut également encadrer le stationnement dont les enjeux diffèrent beaucoup en fonction des zones **(Article 5)**.

Le présent règlement distingue les constructions neuves et existantes uniquement pour l'article relatif à la qualité urbaine, architecturale et environnementale afin de valoriser le bâti traditionnel. Cela concerne ainsi les secteurs Ua et Ub ainsi que les zones A et N qui comportent aussi du bâti traditionnel qui peut faire l'objet de projets de rénovation et d'extension. La municipalité a souhaité préserver autant que possible les caractéristiques de l'architecture locale. Le contenu du règlement est ainsi très lié aux caractéristiques urbaines et architecturales du tissu bâti telles qu'elles ont été mises en exergue dans le diagnostic du présent PLU.

ZONE U/AU

U2/ AU2	ARTICLE 2 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS			
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT		NÉCESSITE AU REGARD DU PADD	
	RÈGLES	RÈGLES ALTERNATIVES OU QUALITATIVES	JUSTIFICATIONS	PADD
U/ AU	1. HAUTEUR <i>Afin de préserver la morphologie du tissu urbain et d'assurer l'intégration urbaine et paysagère des futures constructions, la hauteur des constructions mesurées à partir terrain naturel* avant aménagement à l'égout du toit* ou au bas de l'acrotère* ne peut excéder :</i> • Dans le secteur Ua : 9 mètres pour les constructions principales* et 4.50 mètres pour les annexes* : <i>Dans le secteur Ub et 1AUh : 7 mètres pour les constructions principales* et 4.50 mètres pour les annexes* :</i> • Dans les secteurs Ue, Ux, Uy, Uyv et 1AUx et 1AUy : Non réglementé	<i>Des normes de hauteurs différentes peuvent être tolérées :</i> a) pour l'extension* à la même hauteur de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus ; b) lorsque le faîtage* de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne* de plus grande hauteur. Dans le cas d'un projet de toiture terrasse, il conviendra de se référer à la hauteur à l'égout du toit et au bas de l'acrotère. c) pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. d) pour les équipements techniques* inhérents aux activités autorisés dans les différents secteurs (cheminées et autres superstructures...)	Le projet vise à respecter les caractéristiques morphologiques du centre ville (Ua) et des secteurs périphériques et hameaux (Ub). Il s'agit de garantir la meilleure insertion possible des constructions ou extensions tout en permettant de la densification. Quant aux annexes, il s'agit qu'elles soient plus petites que les constructions principales et apportent une certaine diversité en évitant des volumes trop impactant. A noter, qu'une disposition prévoit tout de même, dans une logique d'harmonisation, de permettre l'extension à la même hauteur d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU et prend en compte les éventuels dispositifs techniques... Les équipements publics ou d'intérêt collectif du secteur ainsi que les bâtiments d'activités quant à eux peuvent présenter une hauteur plus importante pour des raisons de fonctionnalité.	Assurer l'insertion des constructions à leur environnement

ZONE U/AU				
U 2 / AU 2	ARTICLE 2 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS			
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT		NÉCESSITE AU REGARD DU PADD	
	RÈGLES	RÈGLES ALTERNATIVES OU QUALITATIVES	JUSTIFICATIONS	PADD
U/ AU	2.1 IMPLANTATION vis à vis des espaces publics Dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation pour les sites concernés (pièce 3.0 du présent PLU) et sauf indications particulières portées sur le règlement graphique, ou risque de gêne pour la sécurité, les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées pour tout ou partie : • En secteur Ua, - à l'alignement* actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue. • En secteurs Ub et 1AUh, - dans un souci d'insertion paysagère, de gestion optimum des sols et de performance énergétique* (se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la densité et aux formes urbaines, pièce 3.0 du présent PLU).	• Des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées ou imposées : b) dans tous les secteurs (Ua compris) - pour l'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ; - pour les annexes* inférieures à 40 mètres² d'emprise au sol dont l'implantation au regard des limites de voies et emprises publiques est libre, - pour les piscines dont les bassins peuvent s'implanter en retrait minimum de 1 mètre, - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ; - pour les projets recourant à des installations d'assainissement non collectif notamment en cas de topographie défavorable aux écoulements gravitaires des fluides	Le projet a pour objectif de respecter la morphologie actuel du tissu tout en levant les obstacles à la densification et au comblement des dents creuses. En secteur Ua, le principe consiste à respecter la composition actuelle du tissu à savoir l'alignement et les continuités qui profilent les rues du coeur de bourg ancien. Pour les secteurs Ub et 1AUh, le règlement fait appel au bon sens, et fait référence aux orientations d'aménagement thématiques. Il attire l'attention de l'aménageur sur la recherche d'économie des sols et de performance énergétiques dans toutes les futures opérations. Quant aux règles alternatives, elles visent à faciliter la densification en assouplissant la norme pour les annexes... tout en préservant l'harmonie du tissu urbain existant.	
U/ AU	2.2 IMPLANTATION vis-à-vis des limites séparatives • En secteur Ua et Ub : Les constructions peuvent s'implanter pour tout ou partie en limite(s) séparative(s). Mais, lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas l'une des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. • En secteurs Ux,Uy,Uy, Uyv, 1AUx, 1AUy. Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparatives(s). Mais lorsque la construction ne jouxte pas l'une des limites séparatives, elle doit respecter un recul minimum de 3 mètres. Toutefois en limite des secteurs Ua et Ub, la construction doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. • En secteur 1AUh, les constructions doivent s'implanter dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et dans un souci d'insertion paysagère, de gestion optimum des sols et de performance énergétique.	• Des implantations différentes peuvent être tolérées ou imposées : a) dans les secteurs Ua et Ub, - o pour les annexes* dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres mesurée au faîtage, leur implantation est tolérée soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 1.50 mètres de la limite séparative. - o pour les piscines non couvertes dont les bassins peuvent s'implanter en retrait minimum de 1.50 mètre des limites séparatives ; b) pour l'extension* dans le prolongement de la façade de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ; c) pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment existant ; d) pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés e) des implantations plus contraignantes peuvent aussi être imposées dans le cadre d'application d'autres réglementations afférentes aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)...	Le règlement en secteur Ua comme Ub permet la continuité du bâti. En cas de retrait, il préserve une distance minimale de 3 mètres dans le tissu compact du bourg ancien et dans le tissu pavillonnaire. Cette distance permet de ne pas générer de problème de prospect et permet aussi l'accès au fond de parcelle qui peut être utile en l'absence d'assainissement collectif... Des dérogations sont néanmoins possibles pour permettre l'évolution du bâti en cohérence avec l'existant, pour les petites annexes, pour les locaux techniques ainsi que pour certaines installations en raison de contraintes techniques. Il s'agit de permettre de mieux optimiser l'espace (ex pour les cabanes de jardins, le retrait de 3 mètres n'est pas forcément justifié). Les règles en secteur 1AUh sont un peu plus souples l'important étant de travailler un projet d'aménagement d'ensemble permettant à la fois d'optimiser l'espace et de réaliser des aménagements de qualité notamment du point de vue des apports énergétiques et de l'insertion paysagère. Il convient de rappeler que le règlement est alors relayé par les orientations d'aménagement et de programmation de secteur et thématiques. En secteurs Ux, Uy, Uyv, 1AUx et 1AUy, le principe consiste à préserver la fonctionnalité des aménagements et à conserver des espaces pour gérer les eaux (usées et pluviales), le stationnement ou encore le stockage. Le principe est donc le retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives. A noter, que pour éviter tout conflit entre le secteur résidentiel et industriel, les constructions ne peuvent pas s'implanter en limite des secteurs Ua et Ub.	Assurer l'insertion des constructions à leur environnement

ZONE A/N			
A2/N2	ARTICLE 2 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	NÉCESSITE AU REGARD DU PADD	
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
A/N	1. 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 Nt, 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 240m² 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 Nl et Ns 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.	Le territoire se caractérise par une urbanisation diffuse, et plusieurs écarts et hameaux qui ne répondent pas à la définition des espaces urbanisés, se voient classés en zone A ou N selon l'environnement dans lequel ils s'implantent. Le projet consiste alors à tenir compte de ces constructions et d'éviter leur abandon et au delà de permettre leur évolution. Il s'agit ainsi de tolérer les extensions et les annexes, ce qui participera à valoriser le bien mais comme le prévoit le code de l'urbanisme, ces extensions et annexes sont encadrées afin notamment de ne pas compromettre l'activité agricole ou la préservation des milieux et des paysages... Le règlement consiste ainsi à permettre l'évolution des habitations en présence via la création d'une pièce supplémentaire notamment ou encore d'un garage mais il encadre cette constructibilité en termes de surface et d'implantation pour éviter d'accentuer l'effet de mitage. Le règlement a été établi afin de permettre la pérennisation d'activités existantes (camping, loisirs, équipements techniques ou tir sportif), tout en encadrant strictement les possibilités de construction pour préserver les caractéristiques naturelles et paysagères des sites concernés. Les seuils d'emprise au sol différenciés traduisent une adaptation fine aux besoins réels des activités exercées, dans une logique de sobriété foncière, de réversibilité des aménagements et de maîtrise de l'urbanisation diffuse en zone naturelle.	• Assurer l'insertion des constructions dans leur environnement • Conserver les sites d'exploitation agricoles à distance des futures zones de développement résidentiel et traiter les franges urbaines
A/N	2. HAUTEUR* • Dans les zones A et N, a) Pour les constructions à usage agricole La hauteur est limitée à 10 mètres, mesurée du terrain naturel avant travaux au faîtage. La hauteur mesurée du terrain naturel avant travaux à l'égout du toit* ou au bas de l'acrotère est limitée : - à 7,00 mètres pour les constructions principales - à 4,50 mètres pour les annexes • Toutefois, des normes de hauteurs différentes peuvent être tolérées : a) pour l'extension* à la même hauteur de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus ; b) lorsque le faîtage* de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne* de plus grande hauteur. Dans le cas d'un projet de toiture terrasse, il conviendra de se référer à la hauteur à l'égout du toit et au bas de l'acrotère. c) dans le cas de changement de destination d'un bâtiment de plus grande hauteur et dans la limite de cette dernière. d) pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, antennes de téléphonie et télécommunications...) ; e) pour les équipements techniques* inhérents aux activités autorisés dans les différents secteurs (cheminées et autres superstructures...).	Pour les constructions agricoles, il a été fixé une hauteur de 10 mètres maximum, ce qui garantit aux exploitants des bâtiments fonctionnels, pour le stockage matériel ou autre, et permet de tolérer par ailleurs les toitures photovoltaïques. La hauteur des autres constructions notamment d'habitation se cale sur celle des secteurs Ua et Ub pour garantir une cohérence de volumétrie sur l'ensemble du territoire. A noter que l'article 2 comprend quelques normes particulières et dérogations, pour l'extension de constructions existantes de plus grande hauteur ou encore pour s'aligner sur le faîtage d'une construction mitoyenne et pour les équipements techniques des constructions agricoles et les installations ou locaux techniques et industriels des administrations publiques dont le fonctionnement peut justifier de plus grandes hauteurs.	

ZONE A/N

A2/N2	ARTICLE 2 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	NÉCESSITE AU REGARD DU PADD	
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
A/N	3. IMPLANTATION 3.1 Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies* et de l'emprise publique* a) Pour les constructions à usage agricole et forestier, - à 35 mètres de retrait minimum à compter de l'axe de la RD 137 et la RD 732. - à 15 mètres de retrait minimum des emprises ferrovières pour les constructions principales à usage d'habitation. - En retrait minimum de 5 mètres, des limites des autres voies et emprises publiques existantes. b) Pour les autres constructions dans les zones A et N et leurs secteurs, Sauf indications particulières portées sur le règlement graphique, ou risque de gêne pour la sécurité, les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées dans un souci d'insertion paysagère et de performance énergétique*. c) des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées ou imposées : - pour l'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ; - pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications...); - dans le cas des dérogations prévues à l'article L111-6 et suivant du code de l'urbanisme.	Les implantations sont réglementées dans une logique de cohérence, fonctionnalité et de sécurité routière (cf demande du Conseil Départemental). L'extension dans la continuité est néanmoins tolérée dès lors qu'elle ne génère pas une gêne (visibilité, accessibilité...) pour la sécurité routière. Il convient de rappeler que pour tous les projets le long des routes départementales, le conseil départemental devra être systématiquement sollicité pour avis. Le règlement rappelle par ailleurs que la RD 137 implique le respect des dispositions de l'article L111-6 et suivant du code de l'urbanisme.	
	3.2. Principes d'implantation vis-à-vis des limites séparatives a) Pour les constructions à usage agricole dans les zones A et N L'implantation des constructions devra respecter un retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives. b) Pour les autres constructions dans les zones A et N et leurs secteurs, Les constructions peuvent s'implanter pour tout ou partie en limite(s) séparative(s). Mais, lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas l'une des limites séparatives, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. c) Des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées ou imposées -- pour les annexes* dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres mesurée au faîtage, leur implantation est tolérée soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 1,50 mètre de la limite séparative. - pour les piscines non couvertes dont les bassins doivent s'implanter en retrait minimum de 1.50 mètre des limites séparatives ; - pour l'extension* dans le prolongement de la façade de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ; - pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment existant ; - pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications...); ;	Le principe est l'implantation soit en continuité soit en retrait minimum de 3 mètres. Il s'agit du retrait classique permettant l'accès au fond de parcelle qui rappelle que, sur le territoire peut contenir le dispositif d'assainissement non collectif... Des dérogations sont toutefois envisageables pour les petites annexes qui n'engendreront pas de problématique d'ombres portées sur les terrains voisins. Dans ce cas, pour les annexes notamment cabanes de jardin, elles pourront s'implanter en retrait minimum de 1.50 mètres seulement assurant ainsi le passage autour pour l'entretien. L'écriture de cet article est similaire à celui de la zone U.	• Proscrire le développement linéaire de l'urbanisation • Au final, s'inscrire dans la trajectoire de la modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'ici 2031 et au delà lutter contre l'artificialisation • Assurer l'insertion des constructions dans leur environnement

ZONE U/AU/A/N			
U2/AU2	ARTICLE 3 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	NÉCESSITE AU REGARD DU PADD	
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
U/AU/A/N	1. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE <i>Les constructions neuves doivent s'adapter au mieux au terrain naturel*. Leur implantation doit épouser au mieux la pente du terrain. Les constructions perchées sur des buttes de remblais sont interdites;</i>		
U/AU/A/N	2. ASPECT EXTÉRIEUR ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS <i>Pour la construction principale* comme pour les annexes*, les clôtures et les extensions*, l'emploi de matériaux précaires* ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, etc.) est interdit;</i> • Rénovation*, réhabilitation* et extensions* des constructions traditionnelles et leurs annexes (des secteurs Ua et Ub) : se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à l'habitat traditionnel, pièce 3.0 du présent PLU et respecter les dispositions ci-dessous : a) Le volume et la pente d'origine doivent être conservés et la réfection de toiture est réalisée avec le matériau originel ou d'aspect similaire. Les chiens assis sont interdits. b) Les enduits sont de teinte neutre et se rapprochant de la teinte d'origine ; c) En façade sur rue*, l'ordonnancement des ouvertures et leurs proportions verticales doivent être respectés ; • Constructions récentes * à usage d'habitation, extensions* et constructions neuves en Ua et Ub: a) Les constructions neuves ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. b) Les façades enduites des constructions principales et de leurs extensions, adoptent des teintes proches des enduits locaux traditionnels c'est-à-dire claires. c) Hormis en cas de toiture terrasse*, les toitures des nouvelles constructions principales doivent s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur teinte et leur forme. La pente est comprise entre 27% et 33%. d) Pour les menuiseries, les couleurs vives et incongrues sont interdites e) Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement c'est-à-dire ni en applique, ni sous linteau extérieur. f) Les éléments techniques (pompes à chaleur, coffrets, citernes...) sont non visibles depuis le domaine public sinon ils doivent être le plus discrets possible et sont intégrés dans le bâtiment ou la clôture ou encore insérés à l'aide de végétaux.	Le projet communal affiche clairement la volonté de préserver l'équilibre paysager actuel. En outre, le tissu est très homogène, il est donc préférable de prévoir quelques cadres dans une logique de «garde fou» pour en garantir l'harmonie comme par exemple d'interdire les projets s'inspirant d'une architecture d'autres régions comme les chalets... Dans tous les secteurs, le règlement rappelle que les dispositifs basés sur les énergies renouvelables sont tolérés mais qu'ils doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et donc correctement s'insérer au projet. Les règles de cet article sont donc à dominante qualitative et visent à respecter les grandes caractéristiques architecturales du tissu existant (forme des ouvertures, type et pente de toitures, couleurs des enduits et des menuiseries). Le règlement porte une attention tant à l'insertion des nouvelles constructions qu'à la qualité des rénovations.	• Penser sobriété et efficacité énergétique • Assurer l'insertion des constructions dans leur environnement • Ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles autant que pour les restaurations

ZONE U/AU/A/N			
U2/AU2	ARTICLE 3 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT		NÉCESSITE AU REGARD DU PADD
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
U/AU/A/N	• <i>Constructions récentes * à usage d'habitation, extensions* et constructions neuves en Ua et Ub:</i> a) Les constructions neuves ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. b) Dans le secteur Ua, les ouvertures façade sur rue*, doivent être plus hautes que larges sauf sur les portes de garage. c) Les façades enduites des constructions principales et de leurs extensions adoptent des teintes proches des enduits locaux traditionnels c'est-à-dire claires. d) Pour les menuiseries, les couleurs vives et incongrues sont interdites e) Hormis en cas de toiture terrasse*, les toitures des nouvelles constructions doivent s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur teinte et leur forme. La pente est comprise entre 27% et 33%. f) Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement c'est-à-dire ni en applique, ni sous linteau extérieur. • <i>Constructions à usage économique dans le secteur Ua</i> a) Les règles précédemment édictées s'appliquent aux constructions commerciales et (ou) artisanales. Le local doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite ; b) Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de partie qu'il existe de travées d'immeubles ; • <i>Constructions neuves dans le secteur Ue</i> Les constructions devront s'intégrer au paysage bâti et naturel avoisinant. Les toitures et façades ne doivent pas perturber la qualité du site. • <i>Constructions dans les secteurs Uy, Uyv et Ux</i> a) Les constructions neuves ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. b) Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. D'une manière générale, les volumes seront simples, épurés et compacts notamment pour favoriser la performance énergétique. c) Les matériaux utilisés pour les façades sont de type enduit teinté, bardage bois ou bardage métallique laqué; L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit. d) Les couleurs de revêtements extérieurs doivent être neutres de tonalité moyenne et de tons mats. e) Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales, de même que pour les constructions annexes ; si les façades sont traitées en bardage, celui-ci doit descendre jusqu'au sol. f) Les éléments techniques (pompes à chaleur, coffrets, citernes...) sont non visibles depuis le domaine public sinon ils doivent être le plus discrets possible (intégrés dans le bâtiment ou à la clôture ou encore insérés à l'aide de végétaux). Le choix de leur installation doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière et doit rechercher la meilleure intégration possible.	Les règles de cet article sont donc à dominante qualitative et visent à respecter les grandes caractéristiques architecturales du tissu existant (forme des ouvertures, type et pente de toitures, couleurs des enduits et des menuiseries). Le règlement porte une attention tant à l'insertion des nouvelles constructions qu'à la qualité des rénovations. Les bâtiments d'activité font également l'objet de dispositions visant là encore à assurer une bonne insertion. Il s'agit d'alerter sur l'importance d'une volumétrie simple et d'un aspect extérieur soigné avec un minimum de cohérence d'ensemble.	• Assurer l'insertion des constructions dans leur environnement

ZONE U/AU/A/N

U2/AU2	ARTICLE 3 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	NÉCESSITE AU REGARD DU PADD	
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
U/AU/A/N	3. CLÔTURES (se référer également à l'orientation d'aménagement thématique relative aux clôtures, pièce 3.0 du présent PLU). <i>La pose de clôtures peut être refusée en raison de problèmes de visibilité et de dangerosité pour la circulation routière.</i> <i>Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures, qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et un aspect en harmonie avec la construction principale (se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux clôtures, pièce 3.0 du présent PLU).</i> <i>Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération, bâche...) sont prosrites ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).</i> • Dans les secteurs Ua, Ub, Ue <i>La hauteur maximale des clôtures est fixée à :</i> - 1.60 mètres le long des voies* et emprises publiques, - 2.00 mètres le long des limites séparatives, - Une hauteur supérieure peut être admise pour la réfection de clôtures existantes de plus grande hauteur, pour les piliers de portillons ou pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) sont conservés. • Dans tous les secteurs U <i>Pour les clôtures en limite(s) séparative(s), si la clôture est au contact de terrains non bâtis des zones agricoles et naturelles, les clôtures seront constituées :</i> - d'une haie de plantations composée d'au moins trois essences locales, traitée en haie libre et variée. Les résineux sont à proscrire (se référer à l'orientation thématique relative aux plantations). - et éventuellement d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres.	Le règlement comprend également un paragraphe sur les clôtures. Il limite la taille de ces dernières en façade sur rue à 1.60 mètres. Ces dispositions ont vocation à garantir une certaine homogénéité et éviter d'imperméabiliser les rues. Quant aux clôtures au contact des espaces agricoles ou naturels, il est important à la fois d'un point de vue paysager qu'hydraulique de proscrire les murs pleins imperméables et opaques au profit d'une haie jouant le rôle de filtre perméable...	• Assurer l'insertion des constructions dans leur environnement • Soigner l'image du bourg et cultiver l'identité rurale de la commune

ZONE U/AU/A/N

U2/AU2	ARTICLE 4 TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	NÉCESSITE AU REGARD DU PADD	
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
U/AU	1. SURFACES ECO-AMENAGEABLES Les terrains d'assiette* de chaque nouvelle opération d'aménagement d'ensemble doivent être aménagés en espace de pleine terre* à raison de 10 % minimum. Le terrain d'assiette* de chaque opération individuelle de construction doit être aménagée en espace de pleine terre* à raison de : -En secteur Ub, 30 % minimum, -En secteurs Ue, 1AUh, Uy et Ux, 20 % minimum. Ce Coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre.	Cette règle a pour objectif de lutter contre une trop forte imperméabilisation des sols à l'occasion des nouveaux projets de constructions. Il est indispensable de conserver des surfaces minimum à la fois pour végétaliser et ainsi garantir une certaine valorisation paysagère et surtout pour traiter (infiltrer...) les eaux pluviales sur la parcelle ainsi qu'à l'échelle de plus grandes opérations. Pour autant cette disposition ne doit pas faire obstacle à la densification. Les valeurs imposées demeurent donc raisonnables afin de permettre des opérations denses tout en prenant en compte les caractéristiques du tissu urbain (tissu plus lâche en zone Ub).	Faire de la gestion des eaux pluviales une priorité dans tous les projets et lutter contre l'imperméabilisation des sols
U/AU/A/N	2.PRESCRIPTIONS VEGETALES Les espaces libres* de toute construction ou de circulation (aire de stationnement, aire de jeux...) doivent faire l'objet d'un traitement paysager (espace enherbé, plantations...) qui peut inclure les systèmes de stockage des eaux de pluies et d'assainissement. Les espaces libres* de toute construction ou de circulation (aire de stationnement, aire de jeux...) doivent faire l'objet d'un traitement paysager (espace enherbé, plantations...) qui peut inclure les systèmes de stockage des eaux de pluies et d'assainissement. Les arbres existants doivent être préservés autant que possible ou remplacer par des plantations équivalentes. Pour le stationnement, il convient de prendre en compte le cycle de l'eau et de limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées de manière aléatoire ou par ensemble de boqueteaux à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour six emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet doit participer à valoriser au mieux le site d'aménagement ou encore à privilégier les circulations douces (piétons et cyclistes). A noter que le conseil municipal a approuvée en date du 28/06/2023, la charte de l'arbre (annexée au présent règlement) dans le but de protéger et de mettre en place une meilleure gestion du patrimoine arboré. Chaque projet devra suivre les recommandations énoncées dans la charte. Les dépôts et stockages des activités autorisées dans chaque zone doivent s'insérer au mieux à leur environnement paysager. Une implantation des aires de dépôt ou de stockage à l'arrière des constructions doit être privilégiée lorsque la configuration de la parcelle le permet. Dans tous les cas, ils doivent être masqués de préférence par un écran de végétation composé d'une haie. Si une clôture opaque est réalisée, préférer un aspect naturel ou homogène avec l'aspect de la construction principale quant elle est dans la continuité du bâti. Pour toutes les plantations, les espèces invasives et allergisantes sont à proscrire. L'observatoire de la Flore Sud Atlantique dispose de données de référence à consulter sur leur site https://obv-na.fr/ notamment la « Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle Aquitaine ». En outre, au sein de chaque aménagement, il convient de diversifier les arbres et les végétaux avec plusieurs essences locales. Chaque haie nouvelle doit être composée d'au moins trois essences adaptées au climat et aux substrats locaux, la haie monospécifique est interdite (se référer aux orientations d'aménagement thématiques relatives aux plantations, pièce 3.0 du présent PLU).	Il est rappelé l'importance des espaces verts (en lien avec la gestion des eaux) et du traitement des aires de stationnement. Ces dernières devront autant que possible être perméables et seront paysagers (plantées). Il est toutefois pris soin de préciser que les plantations accompagnant les aires de stationnements auront vocation à apporter une véritable plus-value aux projets d'aménagements en évitant d'implanter un arbre isolé au milieu des places (peu d'intérêt paysager, écologique...) Pour les plantations de haies, le recours à plusieurs essences végétales locales, adaptées aux sols de la commune est imposé et les espèces invasives ou allergisantes prosrites. Il convient également de prendre en compte la charte sur l'arbre récemment réalisée par la commune.	Promouvoir la « nature en ville » et la « biodiversité »

ZONE U/AU/A/N			
U2/AU2	ARTICLE 4 TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	NÉCESSITE AU REGARD DU PADD	
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
U/AU/A/N	3. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES <i>Pour toutes les constructions, il est recommandé de privilégier un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés</i>	Le secteur du bâtiment représente une part importante des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre. Dans un contexte de transition écologique et de lutte contre le changement climatique, la règle encourage des pratiques de construction plus durables, respectueuses de l'environnement et moins énergivores.	• Ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles autant que pour les rénovations • Penser sobriété et efficacité énergétique
ARTICLE 5 STATIONNEMENT			
U/AU/A/N	Pour toute nouvelle construction le nombre de places de stationnement doit être adapté aux destinations et sous destinations autorisées dans chaque secteur, aux besoins des usagers et aux activités. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et traité autant que possible dans une logique de mutualisation*. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées dans le tableau ci-dessous en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou sur tout autre terrain situé à proximité du projet. La dimension de principe d'une place de stationnement est : 5,00m x 2,50m. Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés, peuvent être imposées par l'autorité administrative. • Dans les secteurs Ub, 1AUh, A et N: - Habitat individuel : 2 place par logement créé - Opération groupée (lotissement...) / Habitat collectif ou semi-collectif de type T4, T5 et plus : 2 places par logement + 1 place banalisée pour 3 logements créés - Opération groupée (lotissement...) / Habitat collectif ou semi collectif de type T3, T2 et moins : 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logement créés - Activité de services avec accueil d'une clientèle dans le secteur Ub : 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher - Hébergement hôtelier : 0,8 place par chambre Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Ces normes ne s'appliquent pas aux programmes de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où le principe est la réalisation d'une place par logement.	Il n'existe pas de dispositions d'ordre public en la matière, il est donc légitime de préciser dans le cadre de PLU des règles de «bon sens» fixant un minimum l'attention des aménageurs dans toutes les zones sur le besoin en stationnement. Le règlement porte sur les secteurs voués à recevoir de nouvelles constructions en priorité c'est à dire les secteurs Ub et 1AUh. En secteur Ua, le risque d'entraver toutes les initiatives visant à réinvestir le bâti existant très dense conduit à ne pas imposer de nouveau logement crée. Il s'agit de ne pas altérer le fonctionnement du bourg ancien déjà très engorgé par les voitures. La commune attire l'attention des porteurs de projet pour conserver les garages lorsqu'ils existent. Pour les commerces et les services en revanche, qui participent à l'animation du centre-bourg, il n'est pas fixé d'obligation. En secteur Ub et 1AUh, au regard du taux de motorisation des foyers, de leur forte mobilité et de la densité moyenne du tissu, il est exigé un minimum de deux places par nouveau logement et pour les services, 1 place pour 25m² de surface de plancher (cabinet médical...). En secteur 1AUh, prévu pour des opérations groupées, la norme est la même. A noter que pour le résidentiel, la norme s'adapte pour les éventuelles opérations de logements collectifs, des appartements plus petits se prêtant davantage à accueillir de petits ménages moins motorisés... Il est enfin prévu d'imposer des places supplémentaires pour les visiteurs (1place pour 3 logements créés dans les opérations groupées ou dans les collectifs). Ces places qui occupent les espaces communs des opérations sont essentielles au bon fonctionnement urbain. La logique est de rechercher une mutualisation avec les usages environnants, et de les aménager avec les espaces verts.	• Promouvoir les modes doux de déplacements • Poursuivre le déploiement des bornes de recharges électriques

ZONE U/AU/A/N

ARTICLE 5 STATIONNEMENT

U2/AU2	ARTICLE 5 STATIONNEMENT		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	NÉCESSITE AU REGARD DU PADD	
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
U/AU/A/N	Le stationnement vélo : Pour rappel, en cas de constructions à destination d'habitat collectif (au moins de 2 logements) ou encore de construction à usage industriel ou tertiaire, voire commercial et de bâtiments accueillant un service public, des emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos seront exigés conformément à la réglementation en vigueur. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et de plain-pied, soit intégrés au volume de la construction, soit en extérieur à condition d'être à minima couverts et éclairés. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.	S'agissant des stationnements vélo, il est essentiel de prévoir dans les opérations d'habitat collectif à minima des espaces dédiés de qualité.	Promouvoir les modes doux de déplacements

6.4.5 Les équipements et les réseaux

Enfin la section III, est relative aux équipements et aux réseaux. Il s'agit d'une partie plus technique faisant référence implicitement au règlement national d'urbanisme et au delà à d'autres législations et réglementations que celles du code de l'urbanisme.

En effet, en l'absence d'articles d'ordre public, cette section permet de fixer les principes d'aménagement sur la voirie (**Article 6**) et sur les réseaux (**Article 7**) des critères particulièrement importants pour accorder de nouvelles constructions ou autres réhabilitations sur l'ensemble du territoire. **Ces articles sont donc communs aux quatre zones U, AU, A et N..**

ZONES U/AU/A/N			
	ARTICLE 6 DESSERTE PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	NÉCESSITE AU REGARD DU PADD	
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
Conditions de desserte des terrains	La constructibilité d'une unité foncière est conditionnée par l'existence d'un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies* ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité peut être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies*, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En outre, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les routes départementales. Pour des raisons de sécurité, lorsqu'une unité foncière est riveraine d'une voie communale et d'une route départementale, l'accès devra être réalisé sur la voie communale sauf impossibilité technique.	Cet article a pour but de : – prévoir une voirie suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans la zone, – assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et des voies d'accès, – intégrer la voirie dans son environnement urbain en prévoyant notamment des mesures de traitement adéquates. Ces notions de bon sens ne sont pas d'ordre public.	• Promouvoir les modes doux de déplacements
Obligations relatives aux voies de circulation	Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. L'ouverture d'une voie nouvelle peut être refusée lorsque son raccordement à une voie existante peut constituer un danger pour la circulation. Les voies nouvelles en impasse ne seront tolérées que lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions existantes ne permettent pas d'autres solutions. Les voies et raquettes de retournement doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte et de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc... La largeur minimum de la chaussée est fixée : - pour les voie en sens unique : 3,50 m - pour les voies en double sens : 4,50 m		

ZONES U/AU/A/N

ARTICLE 7 DESSERTE PAR LES RESEAUX

U7/AU7/ A7/N7	ARTICLE 7 DESSERTE PAR LES RESEAUX		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	NÉCESSITE AU REGARD DU PADD	
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
Eau potable	Toute construction ou installation qui, de par sa destination et son usage, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Conformément au schéma de distribution d'eau potable (délibération en annexe du PLU), approuvé le 6 décembre 2024 par le Comité syndical d'Eau 17, à qui la CDC Haute Saintonge a transféré la compétence en matière de distribution d'eau potable, il convient de rappeler qu'Eau 17 peut refuser un raccordement dans la mesure où l'immeuble à desservir est situé hors du schéma de distribution. La zone de distribution est définie comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement (cout, intérêt public, conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation potable...). Toutefois en l'absence de réseau public d'eau potable et sous réserve de la bonne qualité de l'eau prélevée, l'alimentation en eau par puits ou forage pourra être autorisée.	Il convient de rappeler qu'il n'existe pas de dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme qui soient directement applicables en matière de réseaux, ce qui justifie de créer une norme. Par ailleurs, le règlement ne peut pas déroger aux dispositions techniques régissant les réseaux et les modalités de raccordement aux constructions en matière d'assainissement, d'eau potable et d'électricité.	
Assainissement	a)Eaux usées L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite. Le rejet des eaux usées d'origines industrie/les, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents. Dans les secteurs desservis collectivement, toute construction nouvelle ou réhabilitée doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation des eaux usées et des effluents non-domestiques dans le réseau d'assainissement collectif est liée à l'autorisation d'urbanisme et à l'avis du gestionnaire du réseau. Si leur nature l'exige des prétraitements peuvent être exigés. En l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, en conformité avec la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement. Ce dispositif devra permettre l'éventuel raccordement ultérieur au réseau public de collecte des eaux usées. La construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol. b)Eaux pluviales Il convient de se référer à l'orientation d'aménagement et de programmation relative à la gestion des eaux pluviales, pièce 3.0 du présent PLU. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération.	Le contenu de cet article est donc largement encadré par les réglementations autres que celles d'urbanisme. Le PLU reprend ce minima et le complète notamment pour la gestion de l'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées. Le règlement rappelle que le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe. Mais il est convenu de tolérer des dispositifs non collectifs notamment sous réserve qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur... De même, il est rappelé dans le cadre de la gestion des eaux pluviales que les eaux seront prioritairement résorbées sur la parcelle à l'aide de techniques dites alternatives. Le principe consiste à réduire autant que possible l'impact des projets de construction nouvelle ou de réhabilitation sur le milieu naturel...	• Privilégier le développement résidentiel dans les zones desservies par le réseau de collecte public des eaux usées • Faire de la gestion des eaux pluviales une priorité dans tous les projets et lutter contre l'imperméabilisation des sols

ZONE U/AU			
U7/AU7/A7/N7	ARTICLE 7 DESSERTE PAR LES RESEAUX		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	NÉCESSITE AU REGARD DU PADD	
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
Assainissement	Par principe, tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements, parkings ..) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel existant. Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puisard, noue d'infiltration...), dimensionnés en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible. A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque de place, nature des sols ..), un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau collecteur ou sur le domaine public par l'autorité compétente. Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.		
Déchets ménagers	Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. Ainsi tout immeuble collectif créé doit contenir un local à poubelles et toute autre opération d'ensemble vouée à de l'habitat doit disposer d'un espace commun ou d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir la collecte de déchets ménagers (ensemble des conteneurs nécessaires...), aisé à desservir et correctement inséré sur le plan paysager ou architectural. Dans les nouveaux immeubles collectifs, les récipients mis à la disposition des occupants pour recevoir leurs ordures ménagères doivent être placés à l'intérieur de locaux spéciaux, clos, ventilés. Le sol et les parois de ces locaux doivent être constitués par des matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus de tels matériaux ou enduits. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, ou au travail.	La nécessité d'un dispositif de gestion des déchets ne doit pas entrer en contradiction avec les mesures d'intégration des bâtiments dans leur environnement.	- Continuer à promouvoir le cadre de vie - Assurer l'insertion des constructions dans leur environnement - Se donner les moyens de pouvoir adapter l'offre en équipements - Répondre aux besoins courants des visiteurs
Défense incendie	Tout projet d'aménagement doit répondre au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (RDDECI) en vigueur. La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé conforme aux exigences du SDIS, lorsque le réseau public est insuffisant.		
Télécommunications numériques	Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement sont installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. La réalisation de fourreaux nécessaires aux réseaux de télécommunications doit se réaliser en souterrain, pour des raisons paysagères et techniques.	Il s'agit là d'ajouter au principe de raccordement une contrainte esthétique visant à réduire l'impact des réseaux sur les paysages de la commune d'une part et de garantir l'accès aux télécommunications numériques d'autre part (lorsqu'ils existent).	
Réseaux divers	La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.		

Selon les données de l'Observatoire de la consommation d'espace (OCS) et l'**Observatoire du SCoT Haute Saintonge**, la consommation d'espace observée sur la commune de Pons entre 2010 et 2021 **serait évaluée à 19.4ha, équivalent à** une moyenne de 1,94ha par an.

Estimation consommation foncière du projet PLU

ZONES AUh				
SECTEUR	LOCALISATION	SURFACE (ha)	DENSITE NETTE MINIMUM	POTENTIEL DE LOGEMENTS MINIMUM
1AUh	Rue de la croix de Chaillebourg	2.7	17	45
1AUh	Route de Touvent	1.5	17	25
TOTAL	RESIDENTIEL	4.2	17	70

ZONES AUy et AUx		
SECTEUR	LOCALISATION	SURFACE (ha)
1AUy (ou 2AUy)	Zone de Touvent (ou Route de Royan)	5.4 ou 5
1AUx	Zone de Coudenne	3.1
TOTAL	ECONOMIQUE	8.5

ZONES AUe et Ue		
SECTEUR	LOCALISATION	SURFACE (ha)
1AUe	Déchèterie	0,7
Ue	Complexe sportif	0,6
TOTAL	EQUIPEMENT	1,3

Entre 2025 et 2035, le PLU limite la consommation des espaces agro-naturels **à un maximum de 14 ha**.

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.

Consommation d'espace au regard de la décennie précédente.

Entre 2014 et 2024, la consommation foncière liée aux nouvelles constructions a atteint 20,9 hectares, **dont 17,2 ha d'espaces agricoles et naturels**. Ce chiffre résulte d'un repérage précis, fondé sur l'analyse des registres d'autorisations d'urbanisme, des photographies aériennes, des cadastres de 2014 et 2024, ainsi qu'une visite de terrain.

Ainsi, avec un potentiel de consommation d'espace ENAF **de 14 ha**, l'affichage et l'application du PLU permet de réduire d'**au moins 20 %** la consommation d'espace agro-naturel par rapport à celle constatée sur la période 2014-2024.

Consommation d'espace au regard des objectifs de trajectoire du Scot.

À l'échelle du territoire de la Haute-Saintonge, le DOO du SCoT impose une réduction de 50 % de la consommation d'espace agro-naturel destinée à la construction de nouveaux logements entre 2020 et 2030, par rapport à la période 2010-2020.

Selon les données de l'observatoire du SCoT, la consommation annuelle moyenne constatée était de **5 900 m² par an à destination de l'habitation**.

le PLU projeté de Pons prévoit un potentiel de consommation de **4,2 ha** d'espaces agro-naturels entre 2025 et 2035 pour l'accueil de nouveaux logements.

Par ailleurs, entre 2020 et 2025, le développement résidentiel a déjà entraîné la consommation de **1,9 ha**.

Ainsi, sur l'ensemble de la période 2020-2035, le potentiel de consommation d'ENAF maximal est de 6,1 hectares destinés aux nouveaux logements, soit une consommation moyenne annuelle **d'environ 4 000 m²**.

Le PLU permettra donc à la commune de Pons d'**engager une trajectoire de réduction de la consommation d'espace agro-naturel annuelle de 35 %** par rapport à la période de référence 2010-2020.

Consommation d'espace au regard de l'objectif de trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette)

Dans le cadre de la transition écologique, l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette) vise à stopper progressivement l'artificialisation des sols. L'étape clé 2021-2031 constitue une phase de réduction de moitié du rythme de la consommation ENAF observé lors de la décennie précédente. Durant cette période, les collectivités doivent adapter leurs documents d'urbanisme pour favoriser la densification, la réhabilitation et la reconversion des espaces déjà urbanisés. Ce palier intermédiaire prépare l'objectif final de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

Selon les données de l'observatoire du SCoT, la consommation annuelle moyenne constatée était de **1,94 ha par an** (toutes destinations comprises)

le PLU projeté de Pons prévoit un potentiel de consommation de **14 ha** d'espaces agro-naturels entre 2025 et 2035

Par ailleurs, entre 2020 et 2025, l'ensemble des constructions a déjà entraîné la consommation de **2.5 ha**.

Ainsi, sur l'ensemble de la période 2020-2035, le potentiel de consommation d'ENAF maximal est de 16.5 ha destinés aux nouvelles constructions, soit une consommation d'espace moyenne annuelle **d'environ 1.1ha**.

Le PLU permettra donc à la commune de Pons d'**engager une trajectoire de réduction de la consommation d'espace agro-naturel annuelle de 43%** par rapport à la période de référence 2010-2020.

7. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT



7.1.1 Quelques repères légaux

L'évaluation environnementale des plans et programmes a été introduite en droit français par la directive européenne du 27 juin 2001 dite « Évaluation Stratégique des Incidences sur l'Environnement », traduite par l'ordonnance du 3 juin 2004, s'accompagnant de deux décrets du 27 mai 2005.

L'article 40 de la loi ASAP du 7 décembre 2020 élargit le champ d'application de l'évaluation ajoutant les plans locaux d'urbanisme (PLU) dans la liste, fixée à l'article L. 104-1 du code de l'urbanisme, des plans et programmes qui sont soumis à une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive européenne du 27 juin 2001. Les révisions des PLU et PLUi y sont donc désormais assujettis au même titre que les SCOT et les schémas régionaux que sont le SDRIF, le PADDUC et les SAR des régions d'outre-mer.

L'évaluation environnementale constitue une démarche visant à garantir la soutenabilité environnementale des objectifs et traductions réglementaires du PLU. Les dispositions légales relatives à l'évaluation environnementale sont précisées par le Code de l'Urbanisme.

En outre, d'après l'article L104-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit décrire et évaluer les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement. Il doit aussi présenter les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives. Enfin, il expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

L'article L104-6 quant à lui prévoit que la personne publique qui élabore le PLU transmette pour avis à l'autorité environnementale le projet de document et son rapport de présentation. Cette autorité environnementale est définie par le décret du 28 avril 2016. Sa compétence est exercée localement par la « Mission Régionale d'Autorité Environnementale » du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable de la Nouvelle Aquitaine (MRAE).

7.1.2 Principes animant la démarche

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, il convient de conduire une analyse approfondie de l'état initial de l'environnement pour appréhender tous les enjeux et les sensibilités en présence. Cette dernière se retrouve dans le rapport de présentation qui intègre ensuite une analyse des incidences du PLU sur l'environnement. Une fois

le risque d'incidence évalué, et en cas de présomption d'incidence notable, il s'agit de présenter toutes les adaptations qui ont été prises s'agissant plus précisément des mesures d'évitement, réduction et compensation en cas de probabilité d'incidences négatives.

Ces mesures doivent permettre de rendre acceptable le niveau d'incidence du PLU sur l'environnement. Cette démarche d'évaluation environnementale que l'on peut qualifier d'aide à la décision, repose sur les grands principes suivants :

- **La proportionnalité de l'analyse** des caractéristiques environnementales du territoire, en fonction des enjeux environnementaux et socio-économiques propres au territoire étudié et à la nature du projet d'urbanisme ;
- **L'itérativité**, consistant en une élaboration conjointe du document d'urbanisme et de l'évaluation environnementale. Celle-ci ne doit pas intervenir a posteriori du projet, mais doit être intégrée à celui-ci ;
- **L'objectivité, la sincérité et la transparence**, consistant à produire une analyse de l'environnement et une évaluation conformes à la réalité des incidences probables du document d'urbanisme sur l'environnement ; par ailleurs, l'analyse doit exposer les incidences de façon claire, dans un langage compréhensible.

7.1.3 Contexte de l'évaluation environnementale

Le territoire de Pons s'inscrit dans un contexte environnemental particulièrement riche et sensible. En effet, 12,5 % de son territoire fait partie du réseau Natura 2000, notamment les zones de « la vallée de la Charente moyenne » et « la haute vallée de la Seugne ». Cette aire couvre une superficie de 340 hectares, dont une partie traverse le centre-ville.

Le territoire est également couvert d'une trame boisée appartenant à une continuité écologique à l'échelle de la Haute Saintonge (trame verte du SCOT).

Ces derniers se superposent à plusieurs zones d'inventaire du patrimoine naturel, s'agissant de Zones Naturelles d'Inventaire Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2, et d'une Zone d'Importance pour la Protection des Oiseaux (ZICO).

7.1.2 Méthode de l'évaluation environnementale

Les compétences mobilisées dans le cadre de l'étude

Les inventaires habitat/faune/flore conduits pour l'évaluation environnementale ont été effectués par le bureau d'études LES SNATS. Cette expertise a ensuite été intégrée au PLU par le bureau d'études Agence UH (6, rue du Marché, 17610 SAINT-SAUVANT) qui s'est chargé de conduire la démarche auprès des élus et de formaliser l'évaluation environnementale.

L'analyse de l'état initial de l'environnement

L'évaluation environnementale du projet de PLU s'est inscrite dans le cadre d'une démarche itérative. L'analyse de l'état initial de l'environnement a été particulièrement approfondie pour expliciter l'ensemble des enjeux environnementaux sur la commune.

Le scénario d'aménagement élaboré dans le cadre du PLU a été modifié afin de tenir compte des probabilités d'incidences sur l'environnement. La méthode itérative qui constitue l'essence de l'évaluation environnementale s'est traduite par la recherche permanente d'un évitement ou d'une réduction des probabilités d'incidence du PLU sur l'environnement. En ont découlé plusieurs enrichissements du diagnostic environnemental durant l'étude.

L'analyse de l'état initial de l'environnement s'est par ailleurs appuyée sur le Schéma Régional de Cohérence Écologique de Poitou-Charentes ainsi que le Schéma de Cohérence Territoriale de la Haute-Saintonge.

Néanmoins, en l'absence d'inventaires écologiques précis sur le territoire, des prospections de terrain relatives aux habitats naturels, à la flore et à la faune ont été menées dans le cadre des réflexions relatives au PLU. Ces éléments ont permis de lever toutes présomptions d'incidences du projet de PLU sur l'environnement.

Caractérisation des probabilités d'incidences du projet de PLU

L'évaluation environnementale a été abordée dès le diagnostic du territoire de la commune. La municipalité a ainsi pu acter très rapidement son intention de protéger les grands espaces constituant la trame verte et bleue locale.

Cette démarche s'est pleinement concrétisée durant l'élaboration du PADD, dont les orientations ont été étudiées en lien étroit avec les enjeux déterminés au cours du diagnostic. Sur chaque site et pour chaque paramètre environnemental, les probabilités d'incidences ont été déterminées à partir du rapport entre enjeux et effets du PLU sur l'environnement.

Afin de réduire ces probabilités d'incidences à un niveau acceptable pour l'environnement, des mesures d'évitement, de réduction et de compensation ont été intégrées à chaque étape de la révision du PLU, du PADD à sa déclinaison réglementaire.

Passage des SNATS sur le terrain

Passage N°	Date	Heure début	Heure fin	Période	Nature des prospections	Météo	Conditions d'observation	Nombre de pas
1	23/06/2024	12h30	00h45	Journée + soirée	Multigroupe + flore ZH	Beau temps; nuages 4/8 à 0/8; vent F1 du SW à nul le soir; 24°C à 17°C	Favorables	8668
1b	24/06/2024	11h30	00h30	Journée + soirée	Multigroupe + flore ZH	Beau temps; nuages 0/8; vent F2 du SW à nul le soir; 26°C à 19°C	Favorables	6047
2a	11/10/2024	13h00	22h30	Journée + soirée	Multigroupe	Assez beau; nuages 3/8; vent F2 de l'W; 18° à 13h, 13° à 22h30	Favorables	7913
2a	11/10/2024	17h00	21h00	Après-midi + soirée	Multigroupe	Assez beau; nuages 3/8; vent F2 de l'W; 18° à 17h, 14° à 21h00	Favorables	6106
3	08/04/2025	13h00	00h00	Journée + soirée	Multigroupe	Beau temps; nuages 0/8; vent nul; 25°C à 12°C	Très favorables	12423

Une première analyse thématique permettra de déterminer exhaustivement les probabilités d'incidences du PLU sur l'environnement ayant été constatées durant l'étude. Cette analyse rend compte de la démarche d'évaluation environnementale du PLU durant toute son élaboration, et répond donc aux attentes de l'article L104-4 du Code de l'Urbanisme.

7.2.1 Analyse des incidences du PLU sur les différentes composantes du milieu physique

Les incidences du PLU sur le relief, le sous-sol et les aquifères

S'agissant des sols, le PLU n'autorise pas d'activités ou d'installations susceptibles de provoquer des décaissements et/ou des remblaiements importants sur la commune.

Pour commencer, le PLU prend acte de l'absence de carrière ou de mine sur la commune. Il n'existe pas de gisement exploitable sur le territoire.

Au delà, il a été pris soin d'encadrer strictement les opérations d'affouillement et d'exhaussement des sols au sein des zones A et N, vouées à la protection des espaces agricoles et naturels de la commune. Le plan ne génère donc aucune probabilité d'incidence notable sur cet aspect.

Concernant la ressource en eau souterraine, la commune est concernée par le périmètre de protection rapprochée et éloignée du captage de «Fondurant» au sud du territoire. Ce secteur n'englobe pas de zone U. Le centre urbain et les zones de développement demeurent en retrait des périmètres de protection.

En outre, les probabilités d'incidences du PLU sur les aquifères ne sont pas avérées. En effet, le PLU ne prévoit pas d'autoriser explicitement des activités ou installations susceptibles de générer ce type d'incidence. Aucune disposition du projet de PLU ne prévoit l'exploitation nouvelle des eaux souterraines, ainsi que l'exploitation des ressources du sous-sol de nature à modifier le régime des eaux souterraines.

La zone AU au regard des périmètres de captage (source : cadastre, IGN, ARS)



≡ Périmètre de protection rapprochée du captage « Fondurant »

Les incidences en termes d'eau potable

A Pons, 2607 abonnés sont raccordés au réseau d'eau potable. Depuis 2018, ce nombre d'abonnés connaît une légère hausse puisque celui-ci s'élevait à **2533 abonnés cette même année. La consommation en eau potable a diminué en passant de 272 631 m³ d'eau potable prélevés en 2018 à 246 656 m³ en 2022.**

Le projet de PLU misant sur l'accueil d'environ 160 nouveaux habitants laisse présager que une incidence sur la consommation future.

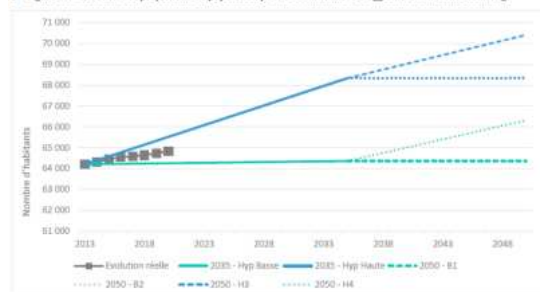
Eau 17 a réalisé en juillet 2024 une étude prospective du bilan besoins-ressources en eau potable à l'échelle d'un territoire regroupant 5 EPCI. L'étude prospective menée par Eau 17 vise à évaluer si les ressources en eau potable disponibles sur un territoire seront suffisantes pour répondre aux besoins futurs de la population, dans un contexte de développement urbain et d'évolution climatique. Elle repose sur une analyse croisée de la capacité actuelle d'alimentation en eau potable et des prévisions de consommation à moyen et long terme.

Dans un premier temps, l'étude dresse un état des lieux des ressources disponibles : elle identifie les captages et forages en service, mesure les volumes prélevés, et évalue les usages actuels de l'eau, qu'ils soient domestiques, agricoles ou industriels. En parallèle, elle recense les consommations actuelles et les rendements des réseaux.

Ensuite, l'étude se projette dans l'avenir, en intégrant les **perspectives d'évolution démographique projeté par le Scot** et les besoins potentiels en eau induits par ces évolutions. Cela permet d'estimer les volumes d'eau qui seront nécessaires à l'horizon de dix à vingt ans.

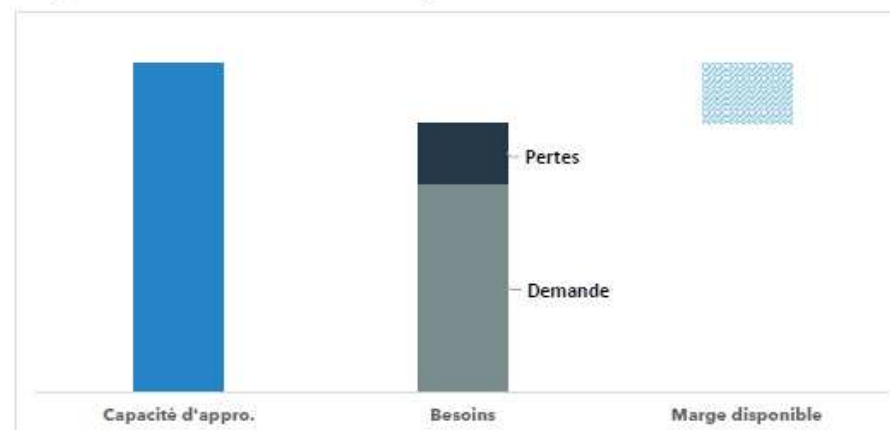
Enfin, l'étude compare les ressources mobilisables avec les besoins futurs estimés. Lorsque des déséquilibres sont identifiés, elle propose des pistes d'optimisation : amélioration des rendements, économies d'eau, mobilisation de nouvelles ressources, ou interconnexions entre réseaux.

► Figure 5. Illustration des projections de population pour la communauté d'agglomération Haute Saintonge

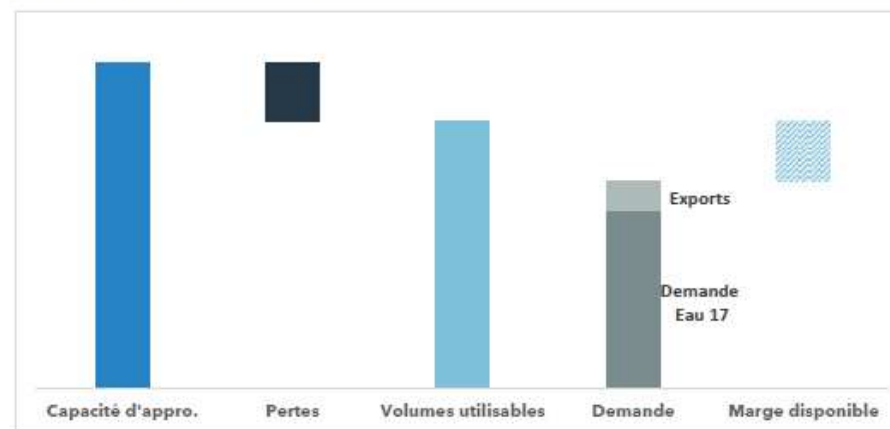


Bilan Besoins -ressources de la prospective réalisé en par Eau 17 (Eau 17)

► Figure 14. Illustration des termes du bilan « simple »



► Figure 15. Illustration des termes du bilan « détaillé »



Pour mémoire, la capacité d'approvisionnement est définie comme la quantité d'eau potable (ou potabilisable via dilution) qui peut être injectée dans le système d'approvisionnement ; elle est fonction de la disponibilité de la ressource et de la capacité du système.

Les volumes utilisables correspondent aux volumes disponibles pour répondre à la demande, c'est-à-dire permettre la satisfaction des usages de l'eau potable ; on distingue la composante de demande interne à Eau17 et celle qui donne lieu à des exports.

Le bilan est élaboré :

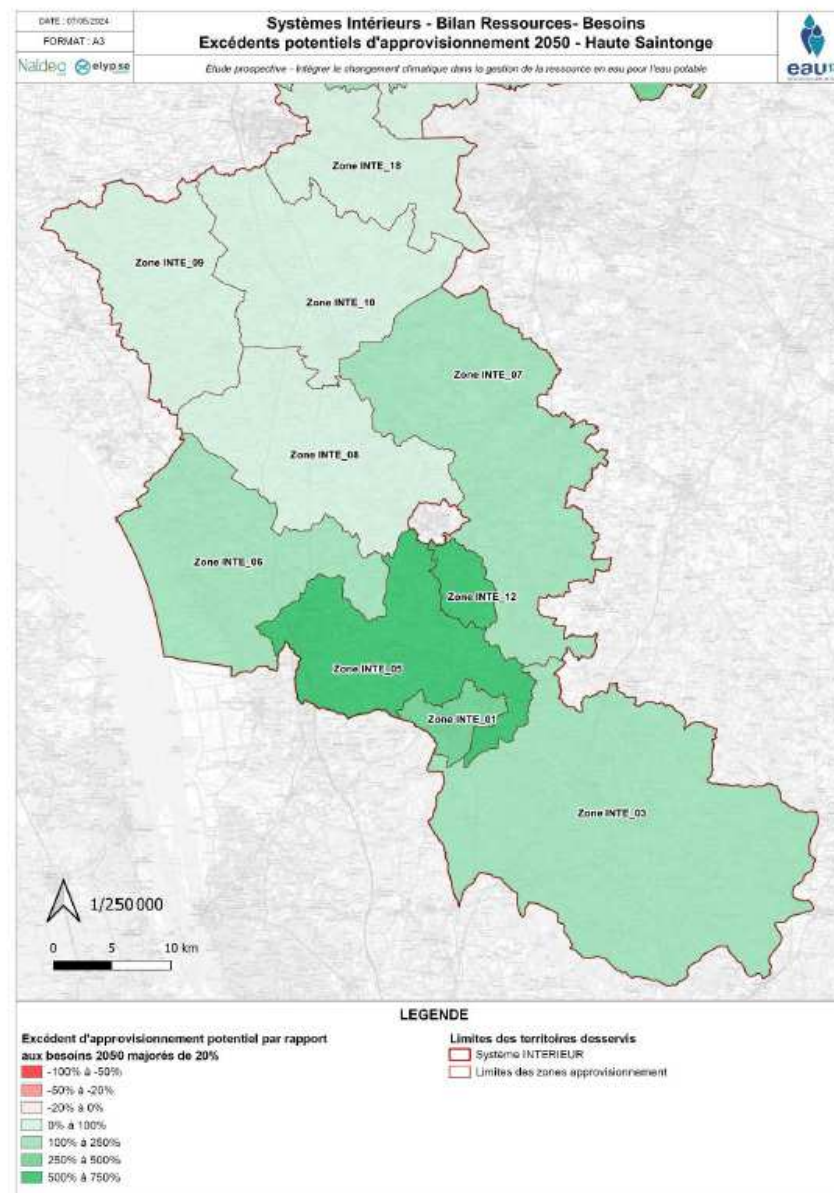
- Pour la période estivale, avec prise en compte :
 - De la demande de pointe
 - De la ressource disponible à l'étiage
- Hors période de pointe, avec prise en compte :
 - De la demande de base à laquelle s'ajoute une surconsommation (hypothèse conservatrice d'une journée chaude qui interviendrait hors période touristique)
 - De la ressource disponible « en hautes eaux »

Les résultats mettent en évidence que le bilan hors période estivale est largement excédentaire pour les systèmes Intérieurs, dans leur ensemble et pour chacun des sous-secteurs, quels que soient les scénarios : cela signifie qu'Eau 17 dispose d'une marge importante pour l'approvisionnement de la population permanente présente sur le territoire (NB. Il s'agit d'une marge « structurelle » ne tenant pas compte des aléas sur le fonctionnement des ouvrages ou de l'impact d'une dégradation de la qualité de l'eau hors nitrates : ces deux risques – qui peuvent être gérés avec des solutions techniques/d'infrastructure -n'ont volontairement pas été intégrés dans la réflexion visant en priorité les enjeux de la disponibilité quantitative des ressources face au changement climatique).

Pour la période de pointe estivale, la situation est également très excédentaire, avec une marge de l'ordre de 56 000 m³/j dans le cas le plus défavorable : c'est-à-dire avec une croissance démographique forte, une augmentation des consommations individuelles, et le scénario de changement climatique le plus pénalisant sur les ressources.

Ainsi, le projet de PLU, compatible avec les projections démographiques du SCoT, confirme qu'il n'aura qu'un impact limité sur les consommations futures en eau.

► Carte 11. Equilibre du bilan à 2035 selon les scénarios - Haute Saintonge



Les incidences sur les eaux usées

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) prévoit des mesures destinées à limiter les impacts environnementaux significatifs, notamment par l'optimisation du réseau d'assainissement collectif.

Selon les données fournies par Eau 17, la commune bénéficie d'une station d'épuration d'une capacité de 9 800 équivalents-habitants (eq/hab), desservant à la fois le centre de Pons et le bourg de Bougneau. Entre 2019 et 2021, la charge moyenne en pollution a été estimée à 4 939 eq/hab.

Les capacités résiduelles de la station permettent donc d'absorber aisément les besoins générés par le projet actuel, qui envisage, dans son scénario haut, la création de 250 logements supplémentaires, dont plus 65% seraient situés dans le centre urbain. La commune de Bougneau, quant à elle, anticipe la construction d'environ 60 logements au cours des dix prochaines années.

Par ailleurs, toutes les futures opérations d'aménagement majeures situées en zone AU du présent PLU seront directement raccordables au réseau public d'assainissement collectif. Le règlement applicable aux zones U et AU impose également le raccordement immédiat de toute nouvelle construction au réseau d'assainissement collectif.

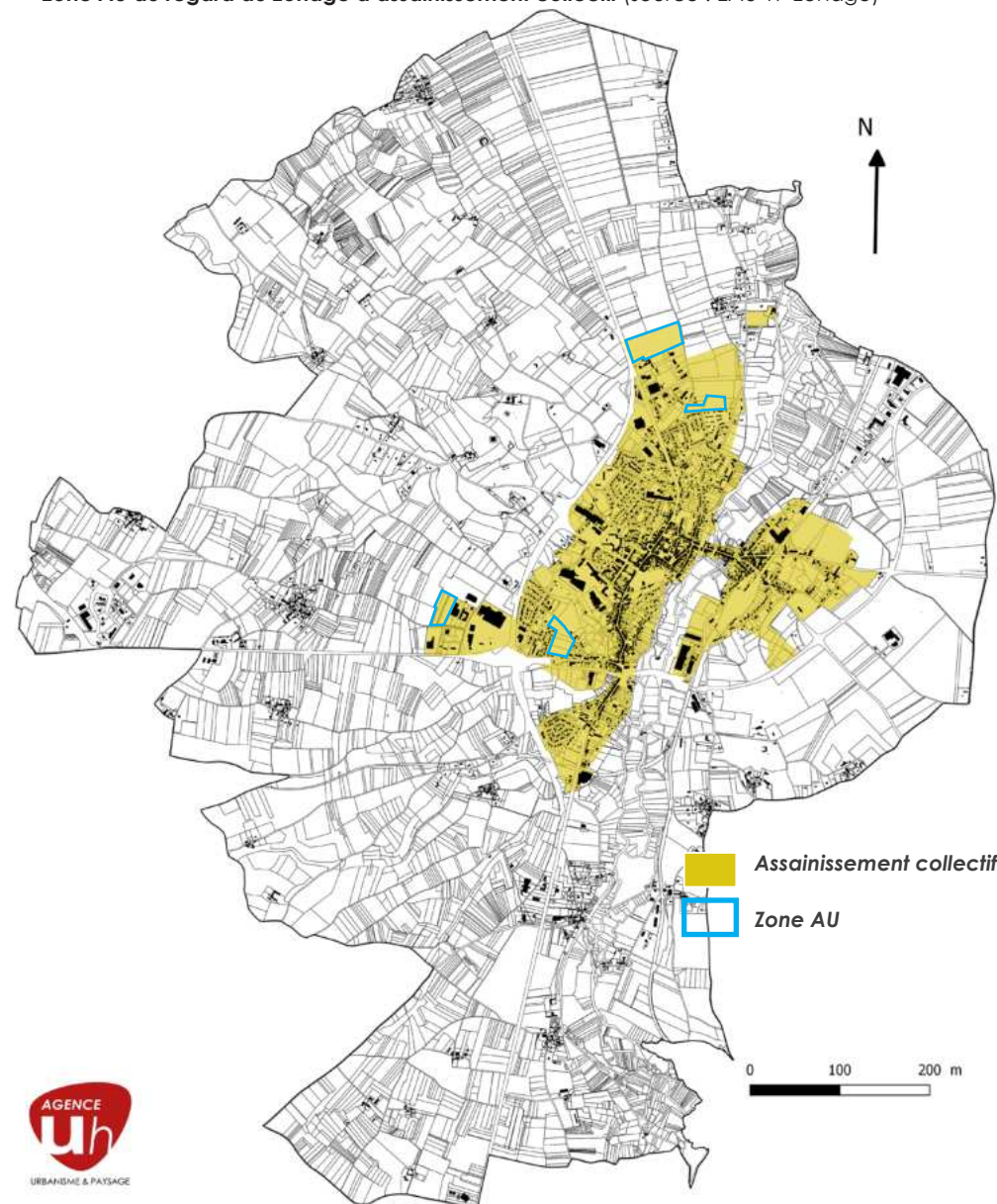
L'assainissement non-collectif, les nouvelles constructions résidentielles dans les hameaux retenus en partie actuellement urbanisées qui pourront accueillir de nouvelles constructions en densification. Pour rappel, cela ne concernera qu'une vingtaine de constructions. Les hameaux retenus sont tous classés en sol favorable pour l'assainissement individuel.

Les nouvelles constructions résidentielles situées dans les hameaux retenus pour accueillir une densification, relèveront du dispositif d'assainissement non-collectif.

Il est important de rappeler que ce type d'urbanisation concernera seulement une vingtaine de constructions. Par ailleurs, tous les hameaux concernés ont été classés en sol favorable à l'assainissement individuel, selon les études disponibles, garantissant ainsi la faisabilité technique et environnementale des installations autonomes.

Ces éléments démontrent ainsi que l'impact sur les eaux usées restera limité.

Zone AU au regard du zonage d'assainissement collectif (source : EAU 17-zonage)



Les incidences du PLU sur la gestion des eaux pluviales

Probabilités d'incidences du PLU sur la gestion des eaux pluviales

La maîtrise des écoulements pluviaux et de l'imperméabilisation des sols constitue un impératif pour le PLU. C'est la raison pour laquelle il a été fait le choix dans le règlement du PLU d'imposer dans la rubrique des espaces éco-aménageables un pourcentage minimum de surfaces non imperméabilisées, en surface de pleine terre.

Le lexique annexé au règlement écrit vient alors apporter des précisions sur la notion de surface de pleine terre :

« Une surface est dite de « pleine-terre » lorsqu'il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et en sous-sol, ni recouvert d'un revêtement imperméable permettant la libre circulation des eaux.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'ever-green », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales),
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Au niveau du sol : Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il peut recevoir des plantations. Les aires de stationnement, quelque soit le revêtement (dalles engazonnées, béton...), ainsi que leurs accès, sont exclus des surfaces de pleine terre.

Au niveau du tréfonds : Une surface est considérée comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.»

Le règlement distingue les secteurs en fonction de leur densité actuelle et de leur destination. Le secteur Ub, à dominante résidentielle se voit ainsi imposer pour chaque pro-

jet de constructions d'habitation nouvelle, **30% minimum d'espaces de pleine terre**. Il s'agit du taux le plus élevé imposé dans le règlement car le secteur Ub cumule les plus gros enjeux à la fois de potentiel de densification et de gestion des eaux pluviales pour mieux collecter les eaux, nourrir les nappes phréatiques et éviter les risques d'inondation par ruissellement.

Dans le secteur 1AUh, le taux passe à 20% s'agissant des espaces verts à l'échelle de chaque nouvelle opération (construction et aménagement). Ils sont également soumis à des exigences de lutte contre l'imperméabilisation et de végétalisation et devront respecter les OAP thématiques relatives aux plantations et à la gestion des eaux pluviales.

L'orientation d'aménagement et de programmation de secteur, attire également l'attention des aménageurs sur la gestion des eaux pluviales et la lutte contre l'imperméabilisation des sols (peu importe la surface de l'opération). D'ailleurs, on rappellera aussi que les aménageurs devront se conformer aux dispositions du Code de l'Environnement en matière de gestion des eaux pluviales. Ainsi, pour toute nouvelle opération d'aménagement sur la commune quelle que soit sa nature, une étude technique pourra être requise pour déterminer les caractéristiques des équipements pluviaux nécessaires, conformément aux cadres légaux et réglementaires.

S'agissant des surfaces imperméabilisées par hypothèse, en comptabilisant une moyenne haute d'imperméabilisation de 200m² par nouvelle construction (habitation + annexe + aménagements extérieurs), la surface imperméabilisée totale issue des projets intégrés au présent PLU soit **188 constructions d'habitation nouvelles**, peut être évaluée à **3,7 ha en zones U et AU**.

A cela s'ajoutent les voies nouvelles ainsi que les aires de stationnement même si ces dernières pourront être pour tout ou partie perméables. En considérant 20% des surfaces ouvertes à l'urbanisation, cela correspond à **environ 1 ha**.

Au total, **le développement résidentiel tel que prévu dans le présent projet de PLU pourrait donc générer l'imperméabilisation de 4,7 ha**.

Enfin, le PLU recourt également à des dispositifs favorables à la gestion des écoulements pluviaux sur l'ensemble du territoire en assurant la protection des bois et des haies drainant le territoire réciproquement, via des **Espaces Boisés Classés et un inventaire de 47 kilomètres de haies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**. Or ce couvert végétal participe au fonctionnement hydrographique du territoire, à la fois

7.2.2 Analyse des incidences du PLU sur le milieu naturel

L'analyse de l'état initial de l'environnement a souligné l'existence de nombreux enjeux quant à la préservation de la biodiversité sur la commune, compte-tenu de son contexte naturel.

Les probabilités d'incidences du PLU sur le réseau Natura 2000 et les ZNIEFF

Les incidences du PLU sur les habitats d'intérêt communautaire

Les habitats caractéristiques de la zone humide de la vallée du fleuve Seugne et ses affluents (La Soute et la Romade) génèrent une grande richesse faunistique, marquée notamment par la Loutre d'Europe et le Vison d'Europe, divers poissons tel que le Toxotome et la Lamproie de Planer. On révèle également la présence de quelques insectes inféodés aux milieux aquatiques et rares, tels que la Cordulie-à-corps-fin ou l'Agriion-de-Mercure.

Compte tenu de la forte sensibilité patrimoniale des habitats en présence, le projet de PLU a d'emblée classé la vallée de «la Charente moyenne et de la Seugne» et «Haute vallée de la Seugne» en secteur dit « naturel protégé » (Np) dont le principe consiste à en consacrer l'inconstructibilité stricte.

La municipalité a ainsi souhaité répondre à l'exigence d'évitement de toute probabilité d'incidence de l'urbanisation sur ces sites Natura 2000.

En secteur Np, la règle est donc l'inconstructibilité sauf dérogations très ciblées :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers, les itinéraires cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable.
- Les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés autres que celles interdites sous réserve :
 - + de contraintes techniques justifiées
 - + de leur compatibilité avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils seront implantées
 - + et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel

NATURA 2000 au regard de la zone Naturelle (source : zonage)



Par ces dispositions, le PLU évite donc toute présomption d'incidence notable par effet direct d'emprise. En outre, le projet de PLU évite toute probabilité d'incidence indirecte sur les habitats d'intérêt communautaire en élargissant ses dispositions de protection des milieux naturels aux espaces contigus et plus précisément aux vallons connexes du Fleuve.

Les abords de La Romade sont classés en zone « naturelle et forestière » (N). Cette dernière est par principe également inconstructible même si les extensions et les annexes des habitations existantes ainsi que de petites constructions agricoles ou forestières, des serres y sont tolérées.

Par ailleurs, aucun autre habitat d'intérêt communautaire n'a été identifié lors des inventaires conduits par l'ingénieur écologue sur les sites à projet (cf étude d'incidence par secteur).

L'approche réglementaire du PLU est ainsi conforme aux engagements du PADD en faveur de la protection des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques.

Si le projet de PLU de la commune de Pons n'aura pas d'incidence directe (aucun effet d'emprise) sur les sites protégés comme la vallée de la «Charente moyenne et de la Seugne» et au delà ses vallons connexes.

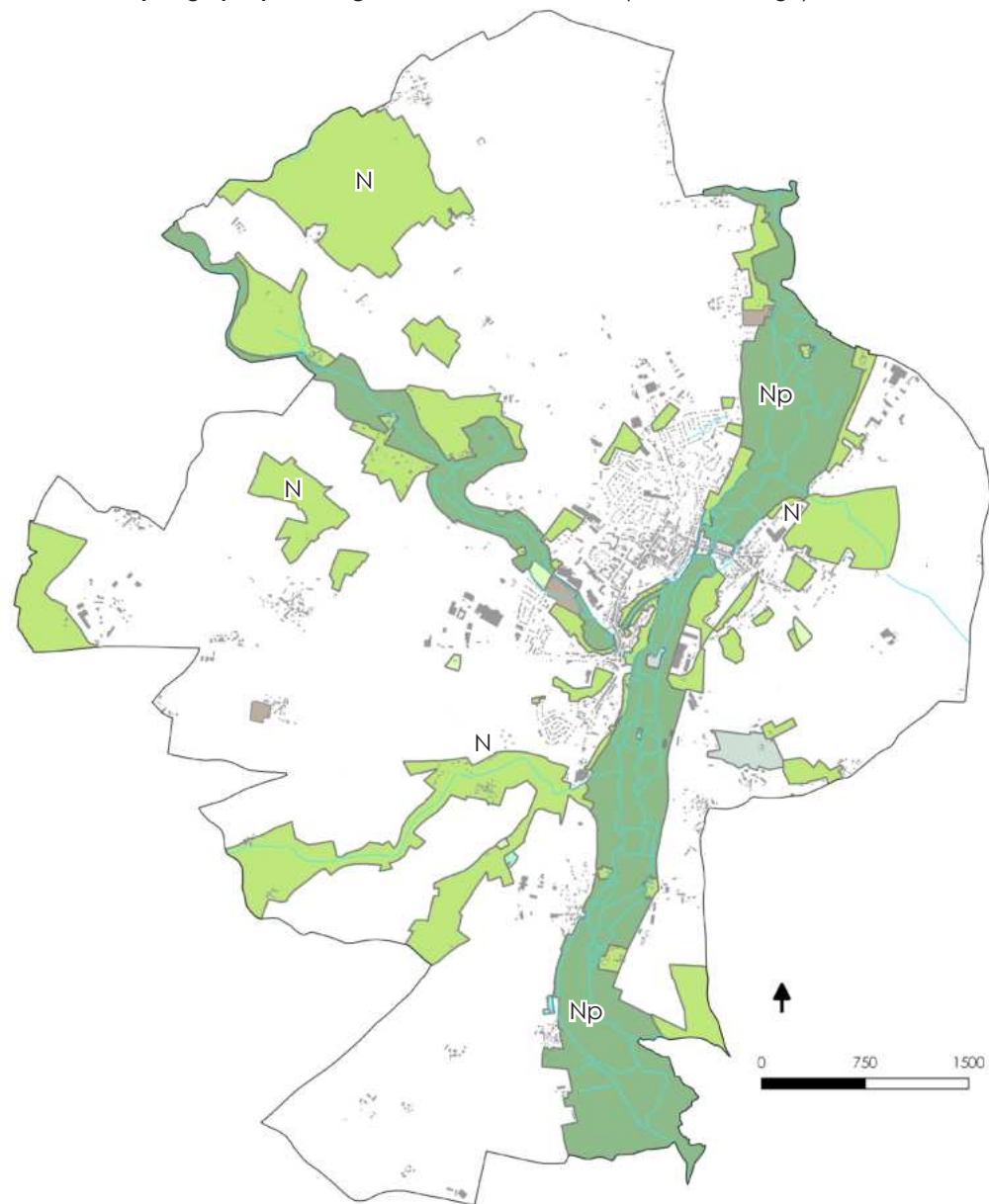
Dès lors, le fonctionnement hydrographique des secteurs classés en zone AU devra être rigoureusement pris en compte, dans une logique d'évitement du risque de pollution indirecte, les eaux s'écoulant naturellement vers le fleuve. Comme mentionné précédemment, plusieurs éléments du PLU (notamment le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation), ainsi que des dispositions annexes telles que la protection des parcs et jardins constituent des leviers favorables à une bonne gestion des eaux.

À ce titre, le projet prévoit, tant dans le règlement que dans les OAP sectorielles et thématiques, la gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération. Il est expressément indiqué que des surfaces devront être spécifiquement dédiées à cette gestion. En outre, un objectif minimal de 20 % de surface de pleine terre est fixé, à la fois pour chaque opération d'ensemble et pour chaque opération individuelle.

Les incidences du PLU sur les espèces d'intérêt communautaire

On rappellera que la délimitation de 2 sites Natura 2000 sur les vallées est justifiée par la présence potentielle de nombreuses espèces d'intérêt communautaire sur le territoire de la commune, selon les investigations du Document d'Objectifs Natura 2000.

Le réseau hydrographique au regard de la zone Naturelle (source : zonage)



Les incidences du PLU sur les milieux forestiers

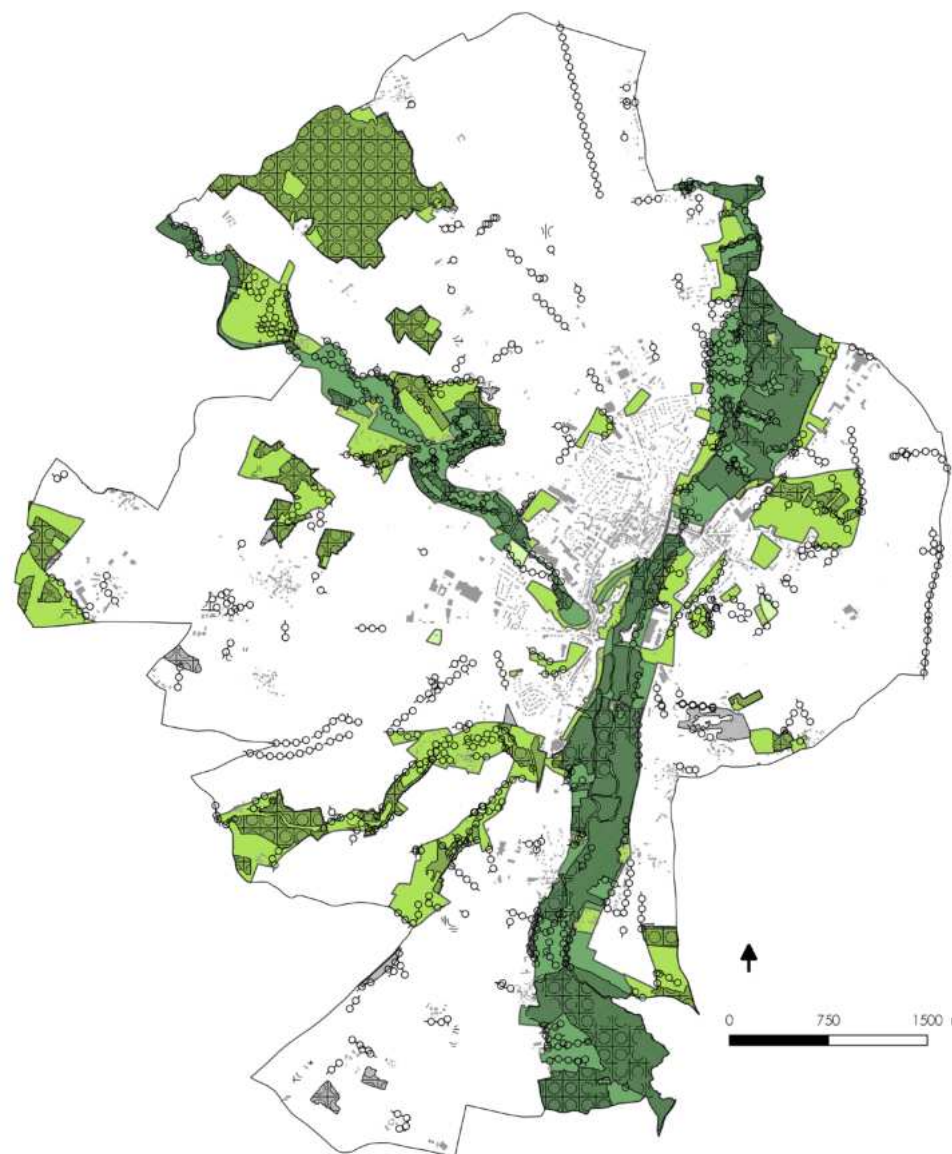
Au contact du centre urbain, ce sont les surfaces A Urbaniser qui vont générer de la consommation d'espace. En l'occurrence, le projet mobilise des prairies et quelques espaces agricoles.

Il s'agit de bois présentant un intérêt écologique majeur, en contribuant au fonctionnement des écosystèmes locaux et du territoire de la Haute Saintonge. Ces espaces forestiers jouent le rôle de réservoirs de biodiversité, comme l'attestent les cartes des trames vertes figurant dans le SRADDET et le SCoT, où leur présence est clairement identifiée. En cohérence avec ces enjeux, le projet de PLU a veillé à les classer majoritairement en zone Naturelle. Les bois de plus petite taille, lorsqu'ils sont isolés, restent en zone Agricole mais bénéficient alors d'une protection spécifique au titre des Espaces Boisés Classés (EBC).

En effet, pour tous les boisements de la commune, compte tenu de leur fragilité dans la mesure où ils sont très morcelés et se composent d'une multitude de petites parcelles, le projet a consisté à recourir aux espaces boisés classés (EBC). Un dispositif permettant de figer la destination boisée de ces motifs dans le temps et dotant la commune d'un outil de dissuasion fort contre tout dessouchage et changement d'affectation (terrains agricoles, urbanisés...). L'objectif consiste notamment à éviter le grignotage de ces bois sur des surfaces de moins de 1ha échappant à toute réglementation.

A noter que les peupleraies n'intègrent pas en principe les EBC puisqu'il s'agit d'exploitations qui peuvent évoluer rapidement.

Les boisements au regard de la zone N, des EBC et des linéaires verts protégés dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme



Légende

- o-o-o HAIE OU ALIGNEMENT D'ARBRES PROTEGE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME
- [] EMPLACEMENT RESERVE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME
- [] ESPACE BOISE CLASSE DE L'ARTICLE L113-1 DU CODE DE L'URBANISME
- [] FORETS ET MILIEUX SEMI-NATURELS
- [] N : ZONE NATURELLE
- [] Np : SECTEUR NATUREL PROTEGE

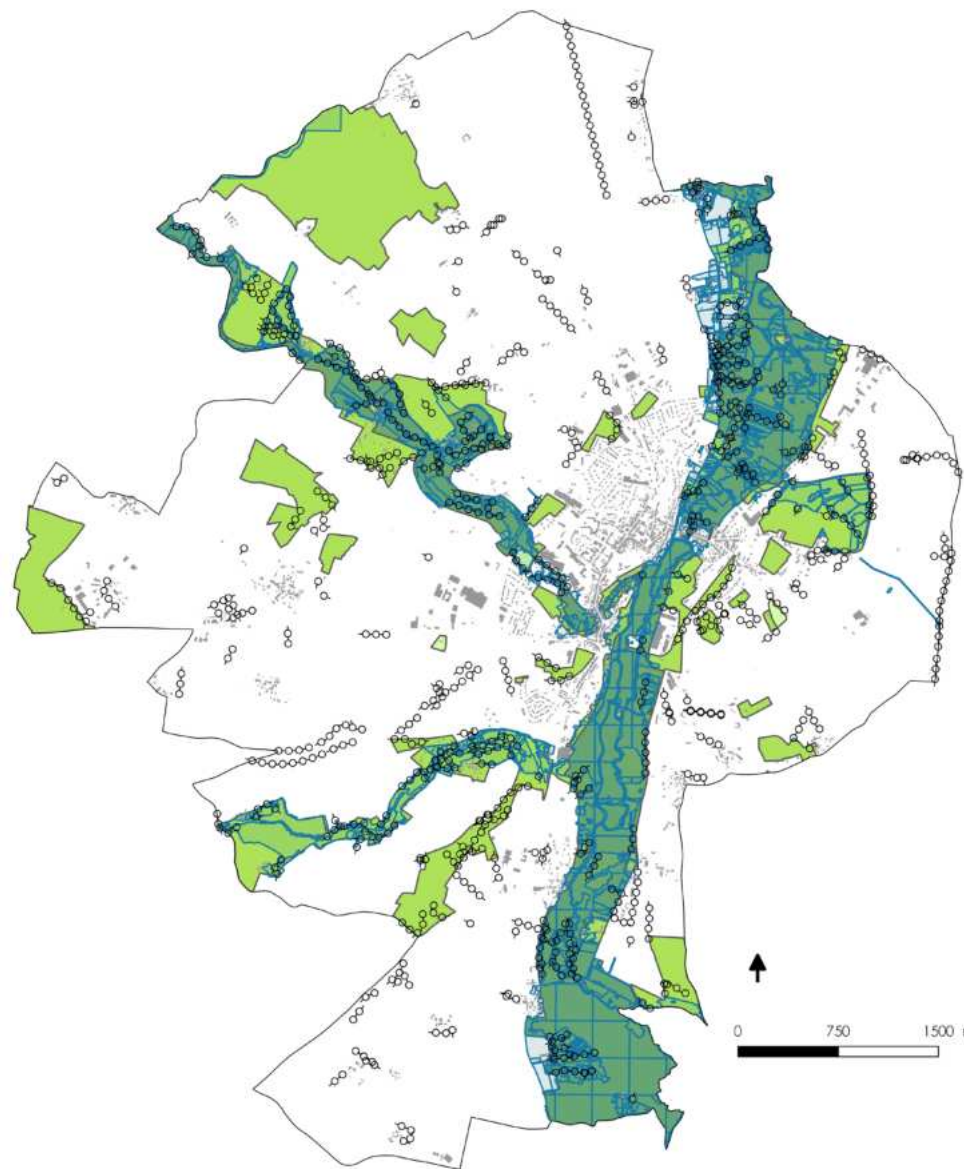
es incidences du PLU sur les zones humides

La PLU tient compte d'une cartographie de pré-localisation des zones humides sur le territoire départemental, réalisée par la DREAL Nouvelle Aquitaine, à l'échelle 1/25 000ème. Cette cartographie dresse le pré-inventaire des zones humides selon une analyse par photo-interprétation de photographies aériennes et du réseau hydrographique.

Le PLU s'est appliqué à ne pas impacter les zones humides prélocalisées en les maintenant **en zone non constructible (N ou A)**.

À noter que la pré-localisation identifiait une partie du hameau des Salants. Ce hameau étant structurant pour le fonctionnement de la commune, il était important de lever toute ambiguïté afin de permettre au secteur des Salants d'accueillir de nouvelles constructions dans une logique de densification.

En outre, **les études pédologiques conduites par la Communauté de communes de la Haute Saintonge** ont permis de lever les présomptions de zones humides dans les futures zones de développement puisqu'aucun indice, ni aucune trace de zone humide n'a été trouvé sur les sites à projet.

Les zones humides au regard de la zone Naturelle (Prélocalisation à l'échelle du département - zonage)**Légende**

- ⊙⊙ HAIE OU ALIGNEMENT D'ARBRES PROTEGE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME
- N : ZONE NATURELLE
- Np : SECTEUR NATUREL PROTEGE
- PRELOCALISATION DES ZONES HUMIDES

Les incidences du PLU sur le fonctionnement écologique du territoire

Les continuités écologiques sur le territoire se traduisent par un **classement en zone Naturelle (N) et son secteur Naturel protégé (Np)** s'agissant des sites à préserver strictement de toute urbanisation et de ses effets.

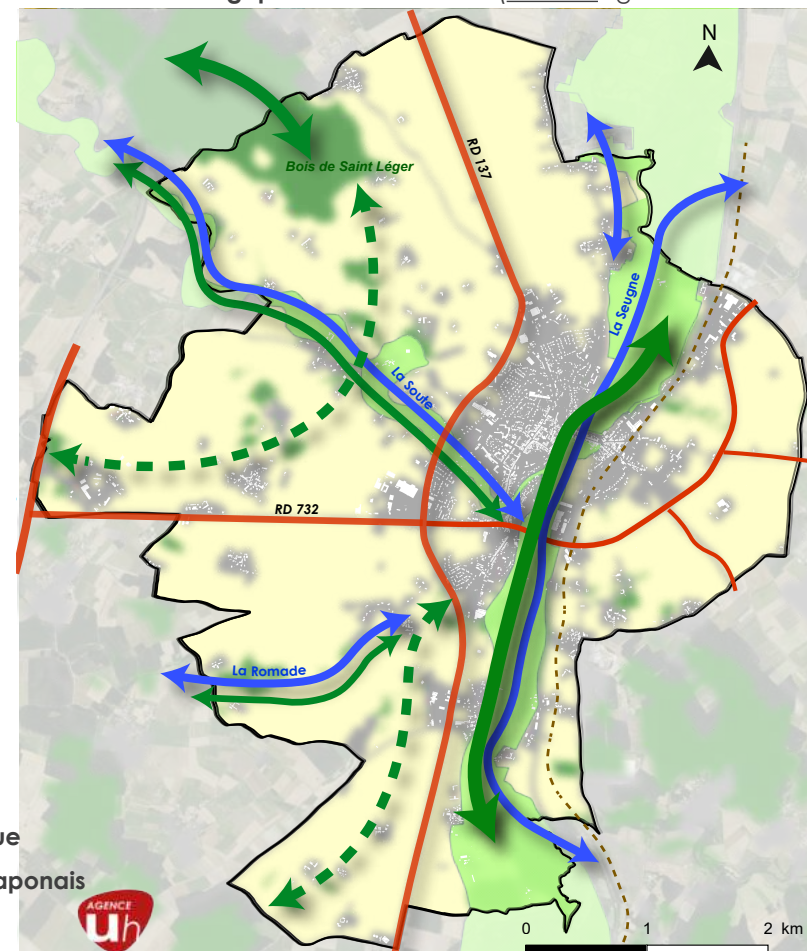
La zone N forme des ensembles d'un seul tenant sans coupure ou rupture dans la logique des continuités écologiques.

Délimitation de la zone N (source : zonage du PLU)

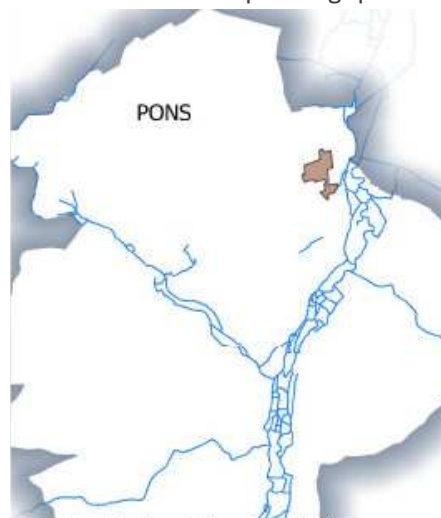


-  Continuité terrestre
-  Continuité aquatique
-  Continuité en pas japonais
-  Infrastructure de transport terrestre générant des effets de discontinuité
-  Zone Naturelle et forestière

Continuité écologiques de la commune (source : Agence UH)



Extrait les études pédologiques conduites par la Communauté de communes, hameau Les Salants (zone Ub)



Localisation de la zone AU à l'échelle de la commune

Diagnostic des Zones Humides en Secteurs U (Les Salants) par Sondages Pédologiques- Commune de Pons



Légende :

Zone AU

Sondage Pédologique :

Non Humide

Humide

0 25 50 m

Extrait les études pédologiques conduites par la Communauté de communes, **projet d'extension du camping municipal**



Localisation de la zone AU à l'échelle de la commune

Légende :

Zone AU

Sondage Pédologique :

Non Humide

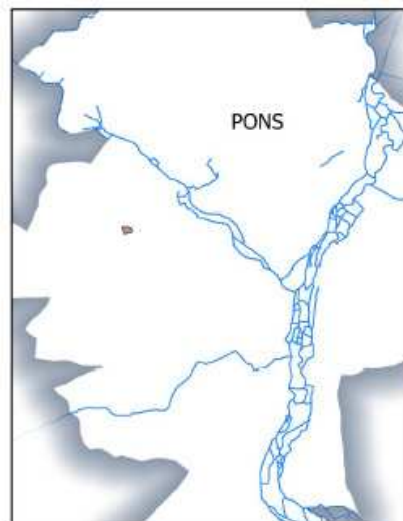
Humide

0 25 50 m

Diagnostic des Zones Humides en Secteurs AU par Sondages Pédologiques-Commune de Pons



Extrait les études pédologiques conduites par la Communauté de communes, zone 1AUe, projet d'extension de la déchetterie



Localisation de la zone AU à l'échelle de la commune

Légende :

 Zone AU

Sondage Pédologique :

 Non Humide

 Humide

0 25 50 m


Diagnostic des Zones Humides en Secteurs AU par Sondages Pédologiques-Commune de Pons



Extrait les études pédologiques conduites par la Communauté de communes, **zone 2AUy route de Royan**



Localisation de la zone AU à l'échelle de la commune

Légende :

Zone AU

Sondage Pédologique :

Non Humide

Humide

0 25 50 m



Diagnostic des Zones Humides sur une parcelle agricole) par Sondages Pédologiques- Commune de Pons



Les incidences du PLU sur le patrimoine paysager

Le projet de PLU s'est engagé dès le départ dans une volonté de protection des grands paysages de la commune, marqués par 3 entités contrastées avec d'une part, la «Champagne Charentaise», représenté par de vastes étendues de pays plats et chauds, d'autre part «la campagne de Pont-l'Abbé - Gémozac» paysages ponctué par des grands bâtiment et coopératives agricoles. Et enfin «la vallée de la Seugne» marquant la séparation entre les entités paysagères précédemment exposée.

La «Champagne charentaise» semble plus préservée de l'urbanisation, c'est au sein du paysage de la «Campagne de Pont l'Abbé -Gémozac» et la «vallée de la Seugne» que l'habitat et l'urbanisation de manière générale s'est le plus développé. Or il s'agit d'un paysage sensible.

La principale présomption d'incidence pouvant être suscitée par le projet de PLU sur les paysages de la commune porte ainsi sur la non insertion des futures constructions découlant de leur localisation ou encore de leurs aspects, volumétrie et même des clôtures notamment au contact de la plaine...

Du point de vue de leur localisation, il convient d'insister que le PLU en privilégiant la densification du bourg ou encore la reconquête des logements vacants, **préserve les paysages de tout étalement de l'urbanisation**. Les sites de développement se retrouvent dans l'enveloppe urbaine ou au contact de constructions existantes dans un contexte qui permettra une insertion aisée des projets.

Tous les hameaux sont ainsi préservés d'extensions pavillonnaires évitant ainsi la banalisation notamment de leurs entrées.

La gestion des franges urbaines constitue aujourd'hui une priorité, notamment par le biais d'un traitement qualitatif des clôtures. Le PLU recommande ainsi de privilégier exclusivement les clôtures végétales en limite des terrains agricoles cultivés, afin de créer un filtre paysager vert. Les murs pleins, jugés trop impactants visuellement, sont interdits dans ces zones.

Par ailleurs, le PLU intègre une Orientation d'Aménagement Thématique spécifiquement dédiée aux clôtures, visant à guider les habitants vers des choix respectueux du paysage. Concernant les futurs aménagements dans les secteurs à urbaniser, les Orientations d'Aménagement de Secteur imposent systématiquement un traitement paysager des interfaces avec les espaces agricoles. Cela se traduit par la création d'un espace tampon végétalisé, comprenant au minimum une haie constituée d'essences locales et un chemin d'entretien, intégré aux espaces verts (communs) des opérations d'aménagement.

Enfin, le PLU prévoit également le classement en zone agricole protégée (Ap) certains coteaux offrant des vues remarquables, notamment depuis l'entrée Est du centre urbain. Cette disposition permet la préservation stricte de près de 68 hectares, représentant environ 2,5 % du territoire communal.

Enfin, plusieurs mesures parallèles sont à signaler :

- **la protection des motifs boisés** qui ponctuent et caractérisent les paysages via le recours aux espaces boisés classés concernant 217ha.

- **la protection des haies** qui drainent le territoire via le dispositif de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. 57km ont été inventoriés.

- **la préservation des parcs et jardins arborés** (espace public ou privé) via le classement en zone Naturelle ou le recours au dispositif de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

- **la conservation de tous les éléments de patrimoine** (petit patrimoine notamment) emblématiques via le dispositif de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

- **l'affichage des retraits exigés par la loi Barnier le long de la RD 137**

7.2.3 Les incidences du PLU sur la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et l'artificialisation

il convient d'insister sur le fait que le projet communal se montre vertueux en termes de consommation d'espace et s'inscrit bien dans la poursuite des objectifs définis par le SCOT de Haute Saintonge à savoir :

- production de 68% des futurs logements en densification et intensification de l'enveloppe urbaine,
- production de 250 logements au total mais construction de seulement 82 logements d'ici les 10 prochaines années.
- Une extension de l'urbanisation modérée et contenue à **4.2ha pour le développement résidentiel et 8,5ha pour le développement économique.**

Evaluation de la consommation d'espace agricole et forestière

Selon les données de l'Observatoire de la consommation d'espace (OCS-GE) et l'**Observatoire du SCot Haute Saintonge**, la consommation d'espace observée sur la commune de Pons entre 2010 et 2021 serait évaluée à 19.4ha, **équivalent à une moyenne de 1,94ha par an.**

le PLU projeté de Pons prévoit un potentiel de consommation de **14 ha** d'espaces agro-naturels entre 2025 et 2035

Par ailleurs, entre 2020 et 2025, l'ensemble des constructions a déjà entraîné la consommation de **2.5 ha.**

Ainsi, sur l'ensemble de la période 2020-2035, le potentiel de consommation d'ENAF maximal est de 16.5 ha destinés aux nouvelles constructions, soit une consommation d'espace moyenne annuelle **d'environ 1.1ha.**

Le PLU permet donc à la commune de Pons d'**engager une trajectoire de réduction de la consommation d'espace agro-naturel annuelle de 43%** par rapport à la période de référence 2010-2020.

Il convient de souligner que le projet de PLU réduit de plus de quatre fois le potentiel de consommation d'espace agro-naturel : 13,1 hectares sont désormais mobilisables en zones AU, contre 57,8 hectares dans le PLU actuel. Cette évolution traduit une volonté forte de maîtrise de l'urbanisation et de préservation des espaces agricoles et naturels.

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.

Consommation foncière par secteur

ZONES AUh				
SECTEUR	LOCALISATION	SURFACE (ha)	DENSITE NETTE MINIMUM	POTENTIEL DE LOGEMENTS MINIMUM
1AUh	Rue de la croix de Chaillebourg	2.7	17	45
1AUh	Route de Touvent	1.5	17	25
TOTAL	RESIDENTIEL	4.2	17	70

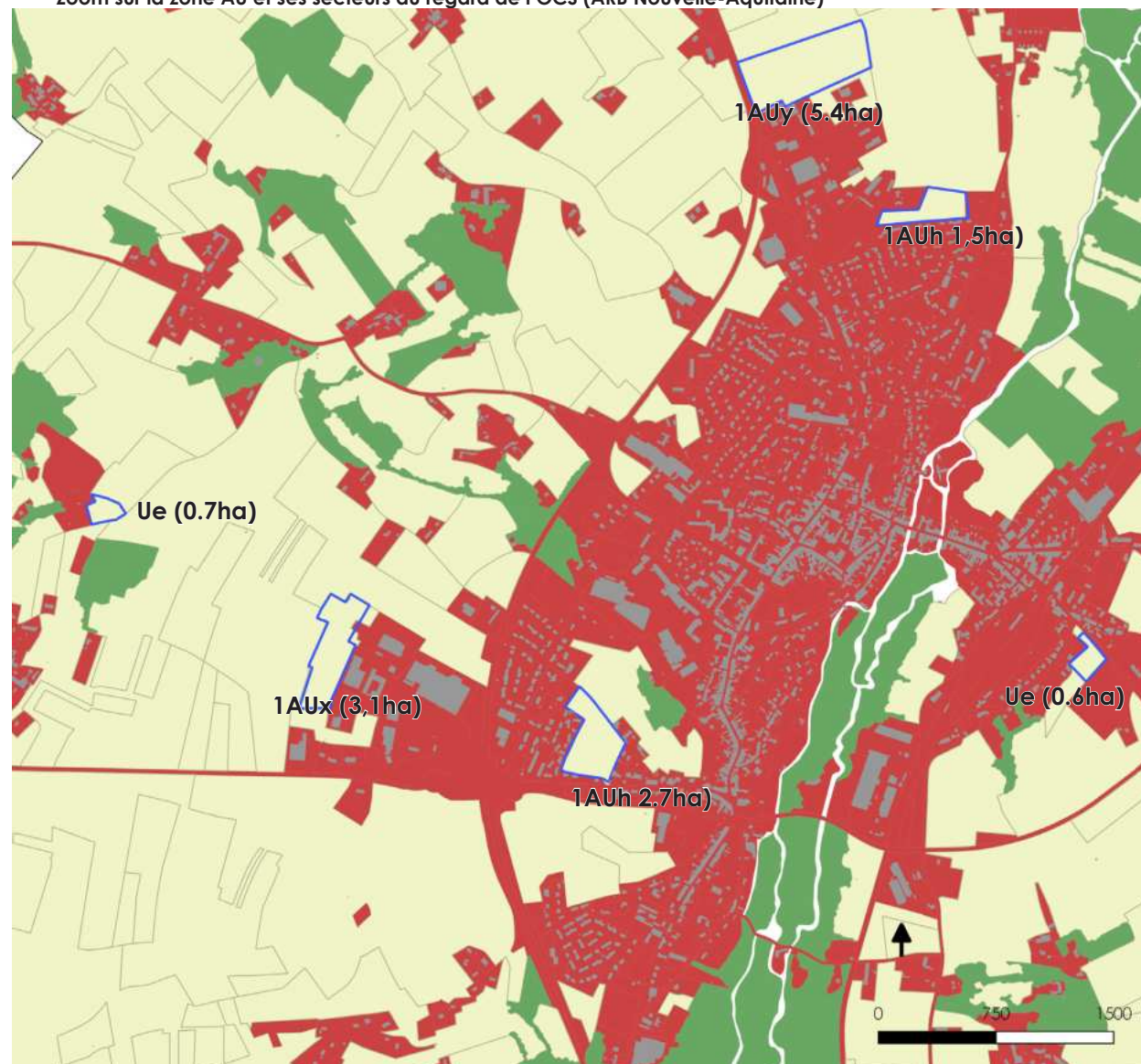
ZONES AUy et AUx		
SECTEUR	LOCALISATION	SURFACE (ha)
1AUy (ou 2AUy)	Zone de Touvent (ou Route de Royan)	5.4 ou 5
1AUx	Zone de Coudenne	3.1
TOTAL	ECONOMIQUE	8.5

ZONES AUe et Ue		
SECTEUR	LOCALISATION	SURFACE (ha)
AUe	Déchèterie	0,7
Ue	Complexe sportif	0,6
TOTAL	EQUIPEMENT	1,3

Ces 14 hectares concernés par le projet portent exclusivement sur des terrains identifiés comme présentant les qualités de surfaces agricoles, selon le référentiel de l'Occupation du Sol (OCS) Nouvelle-Aquitaine.

Face aux enjeux liés à l'artificialisation des sols, le projet communal affirme une orientation forte : en concentrant les efforts de développement sur le centre urbain et en privilégiant la densification de l'enveloppe bâtie existante

Zoom sur la zone AU et ses secteurs au regard de l'OCS (ARB Nouvelle-Aquitaine)



Les incidences du PLU sur les surfaces agricoles cultivées

Dans le détail, et pour mieux appréhender les incidences du PLU sur l'activité agricole, il convient de rappeler que le projet s'est attaché à classer les terres agricoles en zone « agricole » (A). Ainsi, la zone A interdit les destinations et sous-destinations ne relevant pas de l'activité agricole. **La zone Agricole est ainsi préservée de tout développement résidentiel**, elle n'a pas vocation à accueillir de la population. Le règlement y tolère par ailleurs les équipements d'intérêt collectif et de services publics, mais seulement ceux réservés à des opérations de viabilisation primaire et de réseaux.

De plus, le PLU classe les coteaux sensibles sur le plan paysager et les coupures d'urbanisation agricoles en secteur Agricole Protégée (Ap) afin d'y éviter toute construction, même agricole. **Cette mesure préserve strictement les terrains de tout risque de mitage et d'artificialisation.**

En outre, en misant sur la densification du centre urbain, le projet participe à limiter le risque de nouveaux grignotages des espaces agricoles.

Parallèlement, toutes les haies au sein des espaces agricoles sont inventoriées dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. De nouvelles haies seront également plantées notamment aux franges des zones AU au contact des espaces agricoles. Le tout doit participer à améliorer et faciliter l'activité.

Au regard du recensement parcellaire graphique, il apparaît que le projet communal devrait avoir un impact limité sur les surfaces et les activités agricoles. En effet, sur les 14 hectares concernés par le projet, **6,8 hectares ne figurent pas parmi les parcelles déclarées à la PAC**, ce qui signifie qu'ils ne sont pas actuellement mobilisés dans le cadre d'une activité agricole déclarée. Cela contribue à limiter les incidences réelles du projet sur le foncier agricole exploité.

Les terrains cultivés identifiés dans le périmètre du projet concernent deux secteurs Ue, correspondant aux projets d'extension de la déchèterie et du complexe sportif, ainsi que les secteurs 1AUy et 1AUh, situés, au nord du centre-ville dans le secteur du Touvent.

Zoom sur la zone AU et ses secteurs au regard du recensement parcellaire graphique 2020



Ces dispositions permettront, au-delà des objectifs du PLU, de maîtriser les incidences de l'urbanisation résidentielle sur la consommation énergétique.

Le PLU entend également anticiper cette hausse de la demande énergétique en mettant l'accent sur la nécessaire évolution de l'habitat et des formes urbaines vers davantage de compacité et de densité. Le PLU n'opposera donc aucun frein réglementaire à la densification de l'habitat sur la commune pour les années à venir dans toute la zone U et imposera une densité minimum de 17log/ha dans les futures opérations d'ensemble en zone AU.

A noter d'ailleurs que les orientations d'aménagement contiennent plusieurs fiches visant à guider les constructeurs vers des aménagements plus vertueux en la matière. Il s'agit des OAP thématiques relatives à la densité et aux formes urbaines, et au défi énergétique.

Difficilement quantifiables, les effets de ces mesures qualitatives doivent cependant permettre au PLU de s'inscrire dans une logique de réduction des incidences de l'accroissement du parc de logements sur la demande énergétique. On considérera donc que les incidences du projet de PLU sur cet aspect peuvent être considérées comme peu significatives.

Les incidences du PLU sur les projets de production d'énergies renouvelables locaux

Le PLU n'a pas pour objet de faire obstacle au déploiement des projets visant à produire des énergies renouvelables bien au contraire. Mais il vise néanmoins à encadrer à minima les projets pour préserver les valeurs patrimoniales de la commune.

A titre de rappel, le PLU ne va pas à l'encontre de l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures qui peuvent être étudiées dans l'ensemble des zones et secteurs du PLU. De même, il n'interdit pas les projets d'ombrières dans les zones urbanisées qu'importe leur destination.

Le présent PLU encadre en revanche le déploiement des centrales photovoltaïques au sol et des parcs éoliens, en dehors des zones urbaines protégeant strictement les secteurs Np et Ap clairement sensibles du point de vue environnemental pour l'un et paysager pour l'autre.

Les zones d'accélération des énergies renouvelables

Les zones d'accélération créées par la loi relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables du 10 mars 2023 sont des zones propices à l'implantation des énergies renouvelables, pour lesquelles il y a un potentiel en terme de production d'énergie. Ces zones d'accélération concernent toutes les énergies renouvelables : le

photovoltaïque, le solaire thermique, l'éolien, l'hydroélectricité, le biogaz, la géothermie, le biogaz, etc.

Attention : Tous les projets initiés dans les futures zones d'accélération seront étudiés au cas par cas et ne donneront pas lieu à une autorisation systématique.

Les incidences du PLU sur la lutte contre les pollutions et nuisances

Le projet de PLU vise à garantir l'absence d'incidences prévisibles de ses orientations sur l'environnement, et notamment au regard des pollutions et nuisances. L'analyse de l'état initial de l'environnement a démontré que le territoire n'était pas significativement affecté par des phénomènes de pollution et/ou de nuisances, qu'elles soient sonores, atmosphériques ou de nature à affecter les eaux à l'exception des abords de la RD 137 et 732, voie de transit régionale.

Cependant, le développement de l'urbanisation encouragé par le PLU à un rythme de 21 nouvelles constructions/an peut générer des probabilités d'incidences, qu'il convient d'éviter par l'adoption de certaines dispositions réglementaires. On rappellera notamment que le règlement du PLU soumettra tout projet d'aménagement à l'adoption de mesures visant à protéger les milieux récepteurs de toute pollution générée par le ruissellement pluvial.

Du point de vue de l'assainissement des eaux usées, le projet prévoit le raccordement au réseau de collecte public de toutes les futures constructions d'habitation en zone U comme en zone A Urbaniser.

Par ailleurs, le PADD du PLU insiste sur la nécessité de prévenir les conflits d'usage potentiels entre les activités économiques et l'habitat. A cet effet, le PLU maintient en zone Agricole et en retrait des zones U, tous les sites d'exploitation agricole ainsi que les entreprises notamment industrielles.

A noter que le PLU tient aussi compte, au delà de la charte « agriculture, urbanisme et territoires », de la « Charte Riverain » de Charente-Maritime visant à préconiser la gestion systématique des franges au sein des secteurs AU, en espace naturel « tampon » à la charge de l'aménageur. Le principe consiste à protéger des vents et des traitements les zones résidentielles au contact des espaces de grande culture en maintenant une bande inconstructible plantée d'une haie (sur une largeur de 5 à 10 mètres). Ce principe est affiché sur les OAP de secteur.

Les incidences du PLU sur la gestion des déchets

Si la commune atteint les objectifs fixés dans le cadre du projet de PLU, elle pourrait accueillir environ 160 nouveaux habitants au cours des dix prochaines années. Afin d'accompagner cette évolution démographique et d'améliorer les services existants, le PLU prévoit notamment l'extension de la déchèterie, pour répondre à plusieurs dys-fonctionnements identifiés :

Accessibilité insuffisante, avec un accès unique non différencié entre les usagers et l'exploitation ;

Gabarit inadapté de la voie communale, ne permettant pas une gestion fluide du trafic ;

Manque de stationnements, notamment pour les personnes à mobilité réduite, les véhicules du personnel et les usagers ;

Capacité de tri et de collecte insuffisante, ne répondant pas aux besoins actuels ;

Présence d'un îlot de chaleur, accentuant l'inconfort sur le site.

Par ailleurs, le projet PLU n'aurait qu'un impact limité sur l'organisation de la collecte et la gestion des déchets ménagers à l'échelle de la Communauté de Communes.

Il est également précisé que le projet communal ne prévoit pas le développement d'activités susceptibles d'induire une augmentation notable de la production de déchets. Les efforts engagés en matière de tri sélectif et de compostage doivent néanmoins se poursuivre en parallèle de la mise en œuvre du PLU.

7.3.1 Incidences de la zone U sur l'environnement

Le règlement du projet de PLU et ses documents graphiques ont défini une zone « urbaine » scindée en plusieurs secteurs. En cohérence avec les dispositions du Code de l'Urbanisme, il s'agit de secteurs déjà urbanisés, pouvant admettre immédiatement de nouvelles constructions de par leur desserte par les réseaux et voies publiques équipant le territoire. Ces secteurs présentent les caractéristiques suivantes :

- Le secteur Ua, correspondant aux parties urbanisées anciennes de la commune (bourg ancien) admettent des constructions nouvelles à vocation mixte dès lors qu'elles sont compatibles avec un voisinage résidentiel. Ce secteur présente peu de foncier vacant, du fait de la compacité du tissu ou encore de la présence de parcs et jardins d'intérêt paysager. Le PLU accompagne donc ce secteur Ua de mesures conservatoires vis à vis de ces parcs et jardins.
- Le secteur Ub, correspondant aux parties urbanisées contemporaines et à dominante pavillonnaire (périphérie du bourg ancien), admettent des constructions nouvelles à vocation résidentielle principalement. Des emprises libres sont à relever dans ce tissu urbain plus lâche que l'ancien. L'urbanisation des terrains concernés n'est pas de nature à induire des présomptions d'incidences particulières sur l'environnement dans la mesure où le PLU y impose le maintien de surface non imperméabilisée (30% pour toute construction nouvelle), de plantations (maintien et nouvelles) et contient les limites du secteur Ub de telle sorte à ne pas artificialiser de nouveaux espaces naturels ou agricoles.
- Le secteur Ue correspond au pôle d'équipements publics structurant situé autour du stade, de l'école et de la salle des fêtes. Le règlement du PLU restreint volontairement les usages autorisés dans ce secteur aux constructions et aménagements destinés à l'intérêt collectif ou aux services publics. Ce zonage a été défini dans une logique de pérennisation et de développement des équipements existants, en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Dans ce cadre, la commune porte deux projets : l'extension de la déchèterie et du complexe sportif. Afin d'encadrer ces projets et de limiter leurs incidences sur l'environnement et le cadre de vie, le PLU prévoit la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifiques au secteur Ue. Ces OAP fixent des principes d'insertion paysagère, de gestion des accès, de traitement des abords et d'intégration environnementale, garantissant un développement maîtrisé et respectueux du territoire.
- Les secteurs Ux, Uy et son sous-secteur UYv correspondent aux entreprises isolées ainsi qu'aux zones d'activités économiques identifiées sur le territoire communal, à savoir les zones de Coudenne, Touvent, le Chail, Goutrolle et Bonerme. Ces sec-

teurs sont strictement délimités autour des bâtiments existants, limitant ainsi les possibilités d'extension ou de développement significatif. Les terrains nus demeurant en secteur Uy, ont déjà été artificialisés (aire de stockage, aire de stationnement,...) De ce fait, leur aménagement futur devrait avoir peu d'incidences sur l'environnement et l'occupation du sol. Cette approche s'inscrit dans une logique de maîtrise de l'artificialisation et de valorisation des espaces économiques déjà urbanisés.



Vue aérienne sur les terrains présentant un potentiel de mutation en secteur Uy, zone de Touvent.



Vue aérienne sur les terrains présentant un potentiel de mutation en secteur Ux, zone de Coudenne.

7.3.2 Incidences de la zone AU sur l'environnement

Principe de l'analyse des incidences par secteurs

La zone « à urbaniser » (AU) identifie des espaces non-urbanisés, situés au sein et au contact du centre urbain. Dans le cadre du règlement du présent PLU, les terrains en question seront ouverts à l'urbanisation progressivement.

L'ouverture à l'urbanisation de ces emprises classées en zone AU est conditionnée par la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble, qui seront réalisées dans le cadre de procédures de permis d'aménager. Celles-ci devront se plier à des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles et thématiques.

Ces orientations traduisent des dispositions visant à éviter, réduire et/ou compenser les probabilités d'incidences du PLU sur l'environnement sur différents aspects (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, assainissement, principes d'un habitat économe en énergie...).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent ainsi la traduction de la démarche d'évaluation environnementale en retranscrivant notamment les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences prévisibles du PLU sur l'environnement, retenues à l'issue de cette évaluation.

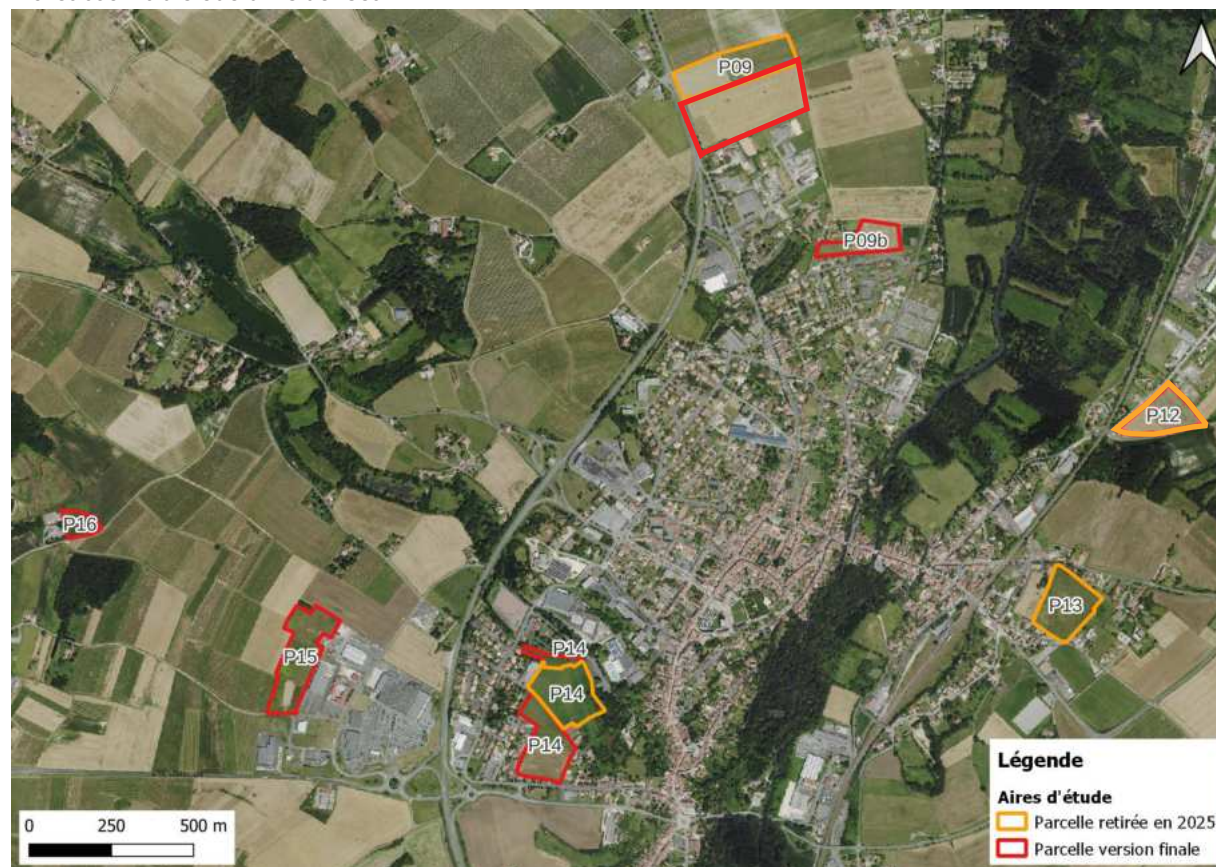
Les sites soumis à étude d'incidence

Dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet de PLU, neuf sites ont été étudiés de manière approfondie :

- 3 en vue d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation, en lien direct avec le centre urbain ;
- 3 destinés à soutenir le développement économique local ;
- 3 réservés à l'extension d'équipements publics.

Cependant, les exigences de sobriété foncière, ainsi que les principes de modération de la consommation d'espace, n'ont pas permis de retenir l'ensemble de ces secteurs pour l'urbanisation. L'évaluation environnementale a ainsi joué un rôle déterminant dans la sélection des sites, en orientant les choix des élus vers les secteurs les plus compatibles avec les enjeux environnementaux, agricoles et paysagers du territoire.

Sites soumis à étude d'incidences



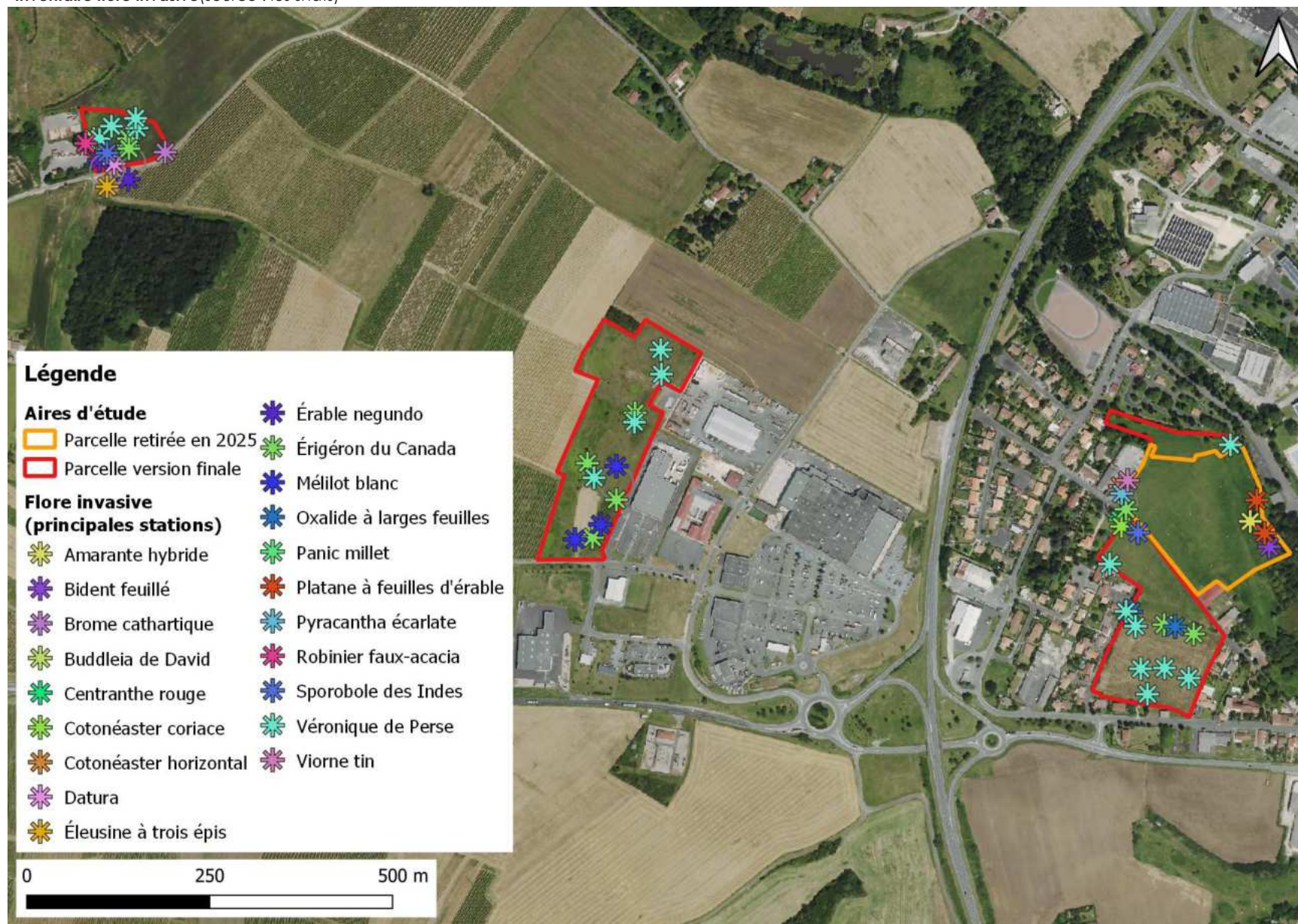
Inventaire des habitats - zone humide (source : les snats)



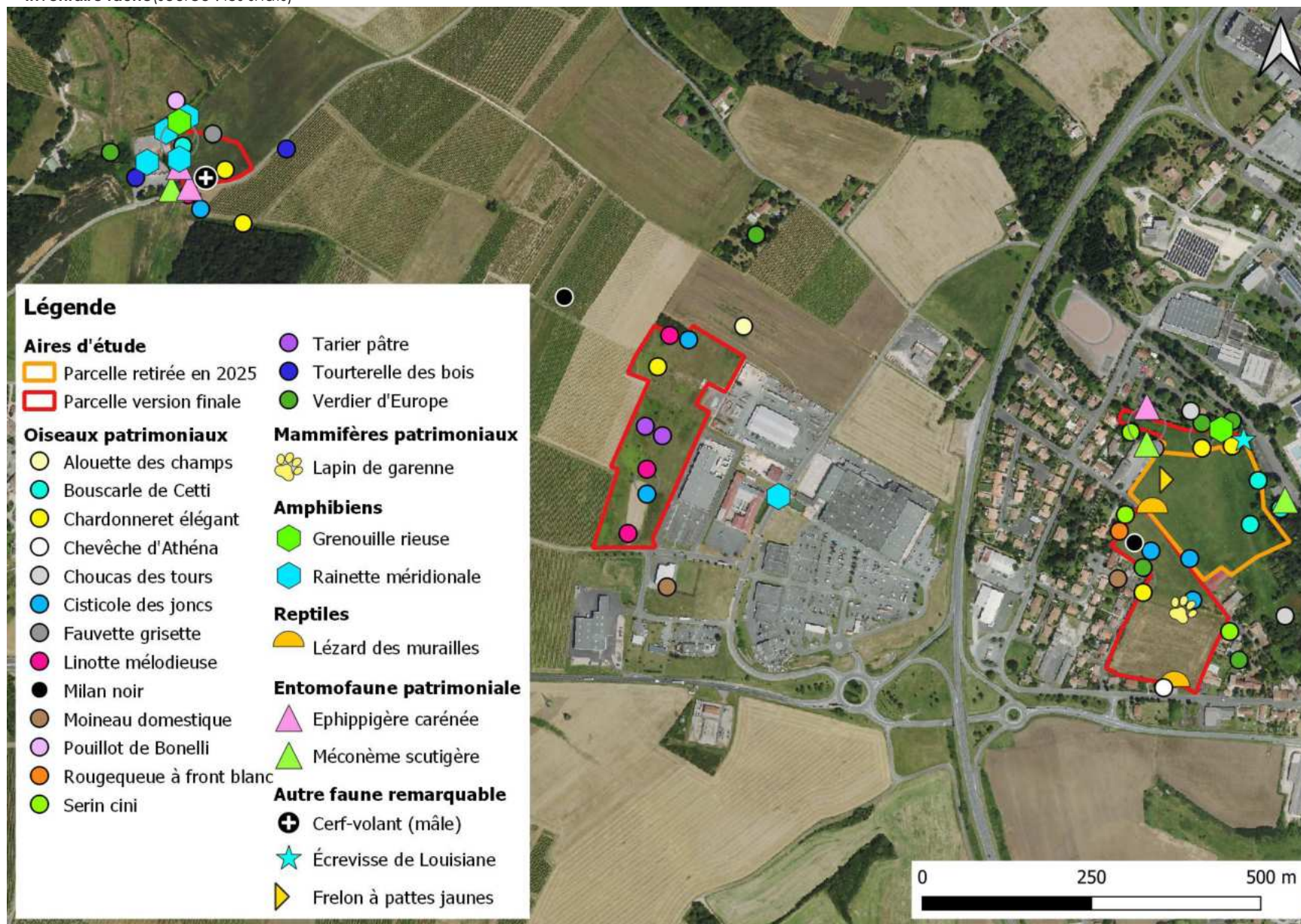
Inventaire flore patrimoniale (source : les snats)



Inventaire flore invasive (source : les snats)



Inventaire faune (source : les snats)



Inventaire espèces remarquables (source : les snats)



Friche rudérale fauchée



Friche rudérale



Robinier, faux-acacia



Véronica perse



Site n°1 -Croix de Chaillebourg- Analyse des incidences probables

Objet et surface initiale : projet de développement résidentiel - 2.7 ha

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Enjeux d'ordre physique - Topographie - Hydrographie - Hydrogéologie	- Absence d'effet direct d'emprise du site sur des ressources géologiques d'intérêt économique ou scientifique, sur les aquifères et sur les milieux aquatiques - Effet fonctionnel généré par l'accroissement des flux d'écoulement des eaux pluviales due à l'imperméabilisation dans le cadre d'une opération sur plus de 1ha.	Présomption d'incidence moyenne	- E : dans le respect de la réglementation en vigueur, assurer la collecte/ résorption des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération (projet qui sera soumis à la loi sur l'eau) - R : prévoir l'entretien régulier des dispositifs éventuellement à créer (réseau de noues herbeuses) et assurer une veille sur le bon fonctionnement de ces équipements - E : maintenir des surfaces non imperméabilisées de pleine terre au sein de chaque opération groupée et de chaque opération individuelle 20% minimum (règlement)	Incidence peu significative
Enjeux écologiques - Milieux patrimoniaux - Milieux ordinaires - Enjeux écologiques	- Absence d'effet direct d'emprise sur les milieux naturels patrimoniaux (ZNIEFF, Natura 2000), des habitats ou des espèces d'intérêt communautaire, absence d'effet de rupture de continuités écologiques et sur la trame verte et bleue - Absence d'effet d'emprise sur un site d'intérêt	Présomption d'incidence faible	- E : préserver l'alignement d'arbre en présence, replanter les espaces verts (OAP) - C : prendre appui sur les objectifs de mise en valeur du cadre de vie et des paysages, ainsi que sur les dispositifs pluviaux éventuellement à créer (noues paysagères) pour développer des espaces favorables à la biodiversité au sein du site en compensation de son artificialisation,. L'accent est à mettre sur la reconstitution d'un maillage de haies avec le choix d'essences adaptées au substrat et au climat local (OAP)	Incidence peu significative
Enjeux paysagers - Valeurs paysagères - Patrimoine historique, culturel, urbain	- Effet d'emprise modéré sur les grands paysages de par le contexte du projet, sur une enclave - Effet direct sur la co-visibilité avec le donjon (édifice classé) - Absence de présomption d'effet sur le patrimoine archéologique au stade de l'étude	Présomption d'incidence faible	- E : opter pour une composition urbaine en cohérence avec le tissu environnant, en encadrant la densité (OAP) et la hauteur (règlement) - E : prévenir toute incidence relative au patrimoine archéologique au stade d'exécution du projet, en l'absence d'enjeu appréhendé par la présente étude	Incidence peu significative

Site n°2 - Extension du camping municipal - Analyse des enjeux

Objet et surface initiale : projet de développement résidentiel - 3.3ha

Périmètre d'étude	Nature des enjeux environnementaux et urbains		Échelle d'enjeu
	Environnement physique et naturel	- Ce site est partiellement situé dans le périmètre de protection environnementale Natura 2000 et en zone inventoriée ZNIEFF, ce qui lui confère une sensibilité écologique élevée - Présence d'un ruisseau temporaire en bordure de périmètre. - Aucun indice de zone humide à partir du critère faunistique - Zone occupée par une prairie pâturée mais fauchée lors des inventaires - Secteur avec dénivelé significatif, - Aucune présomption de sols pollués, - Absence de risque naturel	Enjeux Forts
	Environnement paysager et patrimoine	- Ce secteur se situe en contre bas des équipements publics tel que la piscine municipale et les établissements scolaires. - Bel espace de nature au sein du centre urbain - Absence de sensibilité archéologique au stade de l'étude	Enjeux modérés
	Environnement humain	- La partie Ouest du périmètre jouxte un terrain accueillant une industrie tandis que la partie Nord se situe au contact du camping municipal. - Desserte viaire limitée à la route de la Sente, connexion directe avec le cœur de bourg possible, via le camping.	Enjeux modérés
→ Un site qui présente de fortes contraintes du fait de son lien direct avec la zone de protection natura 2000.			

Friche rudérale fauchée



Robinier, faux-acacia



Phaneroptera nana



Véronica perse



Site n°2 - Extension du camping municipal- Analyse des incidences probables

Objet et surface initiale : projet d'équipement public - 3.3 ha

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Enjeux d'ordre physique - Topographie - Hydrographie - Hydrogéologie	- Effet d'emprise sur des ressources géologiques d'intérêt économique ou scientifique, sur les aquifères et sur les milieux aquatiques - Effet fonctionnel généré par l'accroissement des flux d'écoulement des eaux pluviales due à l'imperméabilisation importante des sols sur un site avec du dénivelé qui draine les eaux d'une partie du bourg	Présomption d'incidence moyenne	- E : dans le respect de la réglementation en vigueur, assurer la collecte/ résorption des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement. - E : limiter la constructibilité du secteur (création d'un STECAL) - E : Eviter toute altération avec le ruisseau temporaire - R : prévoir l'entretien régulier des dispositifs éventuellement à créer (réseau de noues herbeuses) et assurer une veille sur le bon fonctionnement de ces équipements	Incidence peu significative
Enjeux écologiques - Milieux patrimoniaux - Milieux ordinaires - Enjeux écologiques	- Effet d'emprise sur les milieux naturels patrimoniaux (ZNIEFF, Natura 2000), des habitats ou des espèces d'intérêt communautaire, absence d'effet de rupture de continuités écologiques et sur la trame verte et bleue - Effet d'emprise sur des habitats intéressants pour l'avifaune locale (friche graminéenne, verger).	Présomption d'incidence forte	- E : ne pas retenir l'intégralité du périmètre étudié comme aménageable. - E : classer le secteur retenu en zone N. Création d'un STECAL n'autorisant seulement les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de ces activités sans excéder plus de 100m². - C : prendre appui sur les objectifs de mise en valeur du cadre de vie et des paysages, ainsi que sur les dispositifs pluviaux éventuellement à créer (noues paysagères) pour développer des espaces favorables à la biodiversité au sein du site en compensation de son artificialisation.	Incidence peu significative
Enjeux paysagers - Valeurs paysagères - Patrimoine historique, culturel, urbain	- Effet d'emprise modéré sur les grands paysages de par le contexte du projet, le terrain étant situé en contrebas. - Absence de présomption d'effet sur le patrimoine archéologique au stade de l'étude	Présomption d'incidence faible	- E : classer le secteur retenu en zone N afin de préserver le contexte naturel du site. - E : prévenir toute incidence relative au patrimoine archéologique au stade d'exécution du projet, en l'absence d'enjeu appréhendé par la présente étude	Incidence peu significative

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Ressources et énergies - Assainissement - Eaux pluviales - Énergies	- Effet fonctionnel relatif à l'accroissement de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre dans l'atmosphère - Effet fonctionnel relatif à l'accroissement des écoulements pluviaux. - Effet fonctionnel relatif à l'accroissement des rejets en eaux usées dans des dispositifs non collectifs (trop de contraintes techniques et financière pour étendre le réseau jusqu'au site qui présente du dénivelé))	Présomption d'incidence modérée	- E : s'assurer, par le biais du règlement du PLU, que ce site conserve sa vocation d'hôtellerie de plein air, en autorisant uniquement des emplacements de type RML (résidences mobiles de loisirs) et HLL (habitations légères de loisirs). - R : prévoir l'entretien régulier des dispositifs éventuellement à créer (réseau de noues herbeuses) et assurer une veille sur le bon fonctionnement de ces équipements - E : maintenir des surfaces non imperméabilisées de pleine terre (règlement) - E : préserver en espace naturel les abords du fossé (espace libre ou à planter)	Incidence peu significative
Gestion des risques, pollutions et nuisances - Risques - Pollutions et nuisances	- Absence de présomption d'incidence au regard des risques dans la mesure où le site n'est affecté par aucun risque naturel ou technologique majeur - Effet d'artificialisation susceptible de générer des écoulements pluviaux et donc un risque lié au ruissellement auquel s'ajoute la proximité du cimetière (hors commune, cimetière récent faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique, IN1) et risque de pollution diffuse du fait de l'absence d'assainissement collectif - Absence d'activités existantes ou projetées pouvant créer des présomptions de pollutions et nuisances sur l'environnement	Présomption d'incidence modéré	- R : garantir l'absence d'écoulements pluviaux en direction des fonds inférieurs via des aménagements adaptés - E : s'assurer, par le biais du règlement du PLU, que le site n'autorise pas une artificialisation très limitée, en autorisant certaines constructions, aménagements et construction sous réserve du caractère perméable, démontable et réversible.	Incidence peu significative
Enjeux socio-économiques - Agriculture - Autres activités - Vie sociale	- Effet d'emprise sur une prairie pâturée... - Effet induit (positif), lié à l'accroissement de la demande en commerces services de proximité et équipements, facteur de vitalité du territoire - Effet induit (positif), lié à l'accueil de vacanciers, estivants, facteur de dynamisme touristique	Présomption d'incidence faible	- Limiter les emprises sur la prairie pâturée	Incidence peu significative
Synthèse de l'évaluation des incidences probables	Conclusions : - Réduire très largement la surface du site du projet, afin de limiter son emprise sur l'environnement, passant d'une surface de 3.3 ha à 1.3ha. - Protéger l'intérêt environnemental du site en classant le secteur en zone Naturelle (N). - Créer un STECAL n'autorisant que les constructions strictement nécessaires au fonctionnement de l'activité de camping, avec une emprise au sol créée limitée à moins de 100 m². - Maîtriser les incidences sur la gestion des eaux et l'insertion paysagère via les dispositions du règlement. - Favoriser des équipements, installations et aménagements ayant un caractère démontable, perméable et réversible, compatibles avec la vocation naturelle du site.			

Ornithogale en ombelle



Cyrtaspis scutata



Véronica perse



Robinier, faux-acacias



Visuel du site



Site n°3 -Extension de la déchèterie - Analyse des incidences probables

Objet et surface initiale : projet développement d'équipement public - 0.6ha

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Enjeux d'ordre physique - Topographie - Hydrographie - Hydrogéologie	- Absence d'effet direct d'emprise du site sur des ressources géologiques d'intérêt économique ou scientifique, sur les aquifères et sur les milieux aquatiques - Effet fonctionnel généré par l'accroissement des flux d'écoulement des eaux pluviales due à l'imperméabilisation d'une surface importante,	Présomption d'incidence moyenne	- E : dans le respect de la réglementation en vigueur, assurer la collecte/ré-sorption des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération - R : prévoir l'entretien régulier des dispositifs éventuellement à créer (réseau de noues herbeuses) et assurer une veille sur le bon fonctionnement de ces équipements - E : maintenir des surfaces non imperméabilisées de pleine terre (reglement)	Incidence peu significative
Enjeux écologiques - Milieux et espèces patrimoniaux - Milieux ordinaires - Enjeux écologiques	- Effet d'emprise sur des surfaces à dominante agricole - Présence d'amphibiens dispersées dans la haie. Potentialités de reproduction également à proximité immédiate de la parcelle. - La Cisticole des joncs semble nicher sur la parcelle. - Absence d'effet direct d'emprise sur les milieux naturels patrimoniaux (ZNIEFF, Natura 2000), des habitats ou des espèces d'intérêt communautaire, absence d'effet de rupture de continuités écologiques et sur la trame verte et bleue	Présomption d'incidence moyenne	- R : Planter une nouvelle haie sur toute la périphérie du site conformément à l'orientation d'aménagement d'ensemble - E : réaliser les travaux en dehors de la période de nidification - E : préserver les haies existantes - C : prendre appui sur les objectifs de mise en valeur du cadre de vie et des paysages, ainsi que sur les dispositifs pluviaux éventuellement à créer (noues paysagères) pour développer des espaces favorables à la biodiversité au sein du secteur en compensation de son artificialisation.	Incidence peu significative
Enjeux paysagers - Valeurs paysagères - Patrimoine historique, culturel, urbain	- Effet d'emprise potentiellement important sur un espace agricole ouvert - Effet de co-visibilité avec le hameaux 'Les Salants' - Absence de présomption d'effet sur le patrimoine archéologique au stade de l'étude	Présomption d'incidence moyenne	- R : encadrer les futurs aménagements sur la partie agricole dans un souci d'insertion paysagère (OAP) - R : traiter la frange urbaine via la plantation d'une haie bocagère / attention aux clôtures (OAP + espace à planter sur le plan de zonage+ règlement) - R : porter une attention particulière à la volumétrie et l'aspect extérieur des futures équipements. - E : camoufler les aires de stockage (règlement +OAP) - E : prévenir toute incidence relative au patrimoine archéologique au stade d'exécution du projet, en l'absence d'enjeu appréhendé par la présente étude (les abords de l'église figure au zonage archéologique)	Incidence peu significative

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Inci- dences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des inci- dences probables	Après mesures
Ressources et énergies - Assainissement - Eaux pluviales - Énergies	- Effet fonctionnel relatif à l'accroissement de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre dans l'atmosphère - Effet fonctionnel relatif à l'accroissement des écoulements pluviaux - Effet fonctionnel relatif à l'accroissement des rejets en eaux usées	Présomption d'incidence modérée	- E : préserver des espaces de pleine terre (règlement) - R : gérer les eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur - E : maintenir les abords du site en espace vert (espace à planter) - E : traiter les eaux usées par des dispositifs adaptés et conformes à la réglementation en vigueur.	Incidence peu significative
Gestion des risques, pollutions et nuisances - Risques - Pollutions et nuisances	- Absence de présomption d'incidence au regard des risques dans la mesure où le site n'est affecté par aucun risque naturel ou technologique majeur - Effet d'artificialisation susceptible de générer des écoulements pluviaux et donc un risque lié au ruissellement - Effet d'activités existantes ou projetées pouvant créer des présomptions de pollutions sur l'environnement - Effet induit, lié à l'accroissement des flux routiers	Présomption d'incidence faible	- R : garantir l'absence d'écoulements pluviaux en direction des fonds inférieurs, excepté d'éventuelles surverses d'équipements pluviaux au débit maîtrisé vers un exutoire pérenne (fossés environnants...) - E : maintenir en retrait les zones de développement résidentiel	Incidence peu significative
Enjeux socio-économiques - Agriculture - Autres activités - Vie sociale	- Effet d'emprise sur des surfaces agricoles (terrain en jachère) - Effet induit (positif), lié au cadre de vie de la population et lié à la salubrité de la commune.	Présomption d'incidence faible	- R : Planter une haie afin d'assurer la transition entre l'activité agricole et l'équipement public.	Incidence peu significative
Synthèse de l'évaluation des incidences probables	L'ouverture à l'urbanisation de ces sites est envisageable dans la mesure où des mesures d'évitement et de réduction seront adoptées au regard des incidences prévisibles sur certains paramètres environnementaux : - Protéger les haies en présence, planter la frange au contact des espaces agricoles d'une haie d'essences locales (article L 151-23 du code de l'urbanisme + espace à planter et objectifs des OAP de secteurs et thématiques) - Maîtriser les incidences sur la gestion des eaux et l'insertion paysagère via les dispositions des OAP et du règlement écrit - Conserver des espaces non imperméabilisés de pleine terre même au sein des emprises économiques sauf pour des raisons de risque de pollution			

Site n°4 -Extension de la zone d'activité de Coudenne- Analyse des enjeux

Objet et surface initiale : projet développement économique - 3.2ha

Périmètre d'étude	Nature des enjeux environnementaux et urbains	Échelle d'enjeu
	Environnement physique et naturel - Site exclu de tout périmètre et zonage de protection de l'environnement (NATURA 2000) - Présence d'une friche graminéenne sèche embroussaillée au nord du secteur et d'une friche rudérale au sud - Aucun indice de zone humide - A noter la présence d'espèce de fleurs invasives - Site hors périmètre de protection de captage - Aucune présomption de sols pollués,	Enjeux faibles
	Environnement paysager et patrimoine - Contexte paysager ouvert sur la plaine, site situé en entrée de ville - Frange agricole à traiter - Absence de sensibilité archéologique au stade de l'étude	Enjeux modérés
	Environnement humain - Desserte par tous réseaux aisés - Contexte foncier simple avec une seule parcelle à aménager - Site connecté à la zone d'activité de Coudenne	Enjeux faibles
→ Mobilisation d'une friche agricole qui mérite une grande attention en termes d'insertion paysagère		

Ornithogale en ombelle



Linotte mélodieuse



Gesse de Nissole



Erigeron du Canada

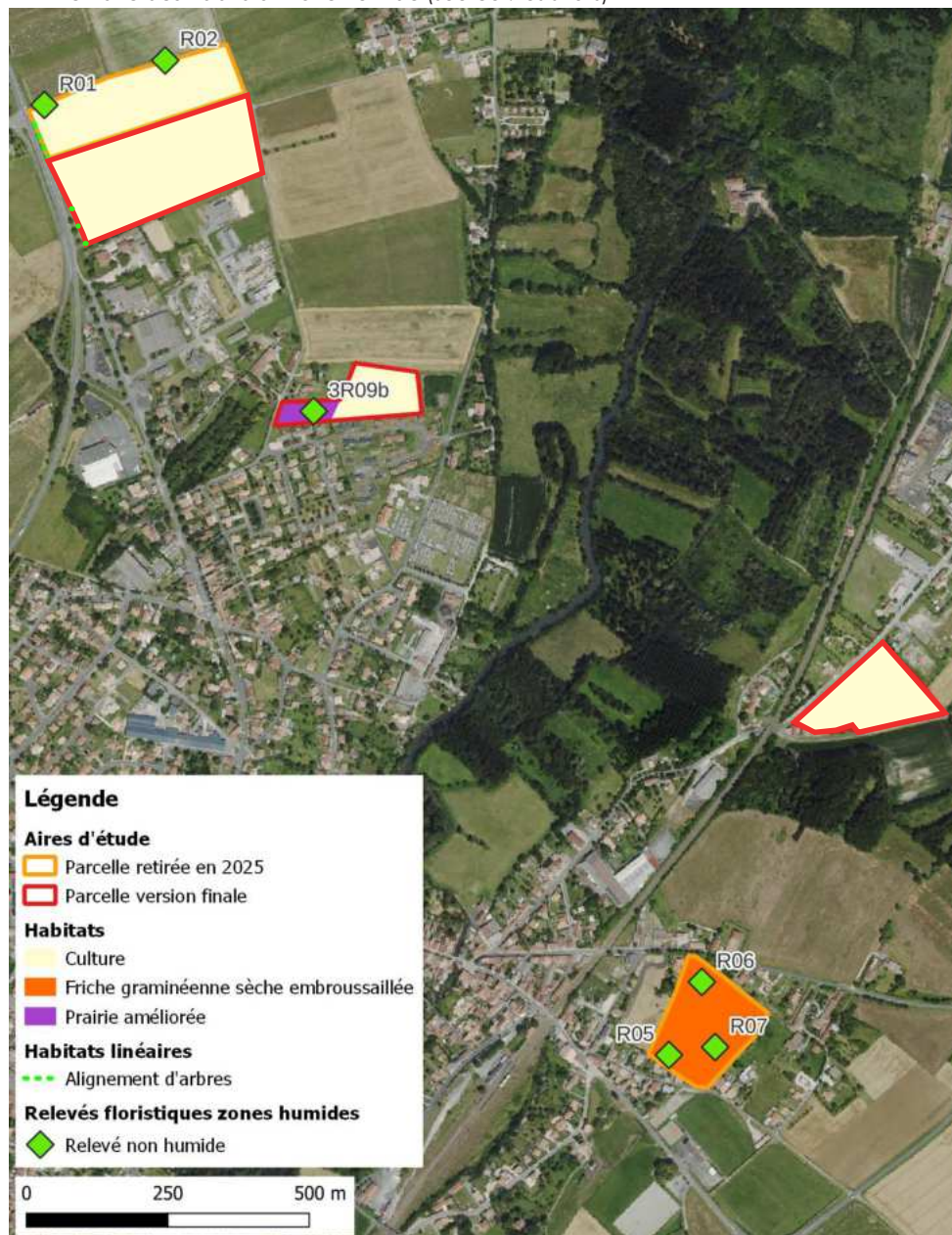


Site n°4 -Extension de la zone d'activité de Coudenne - Analyse des incidences probables

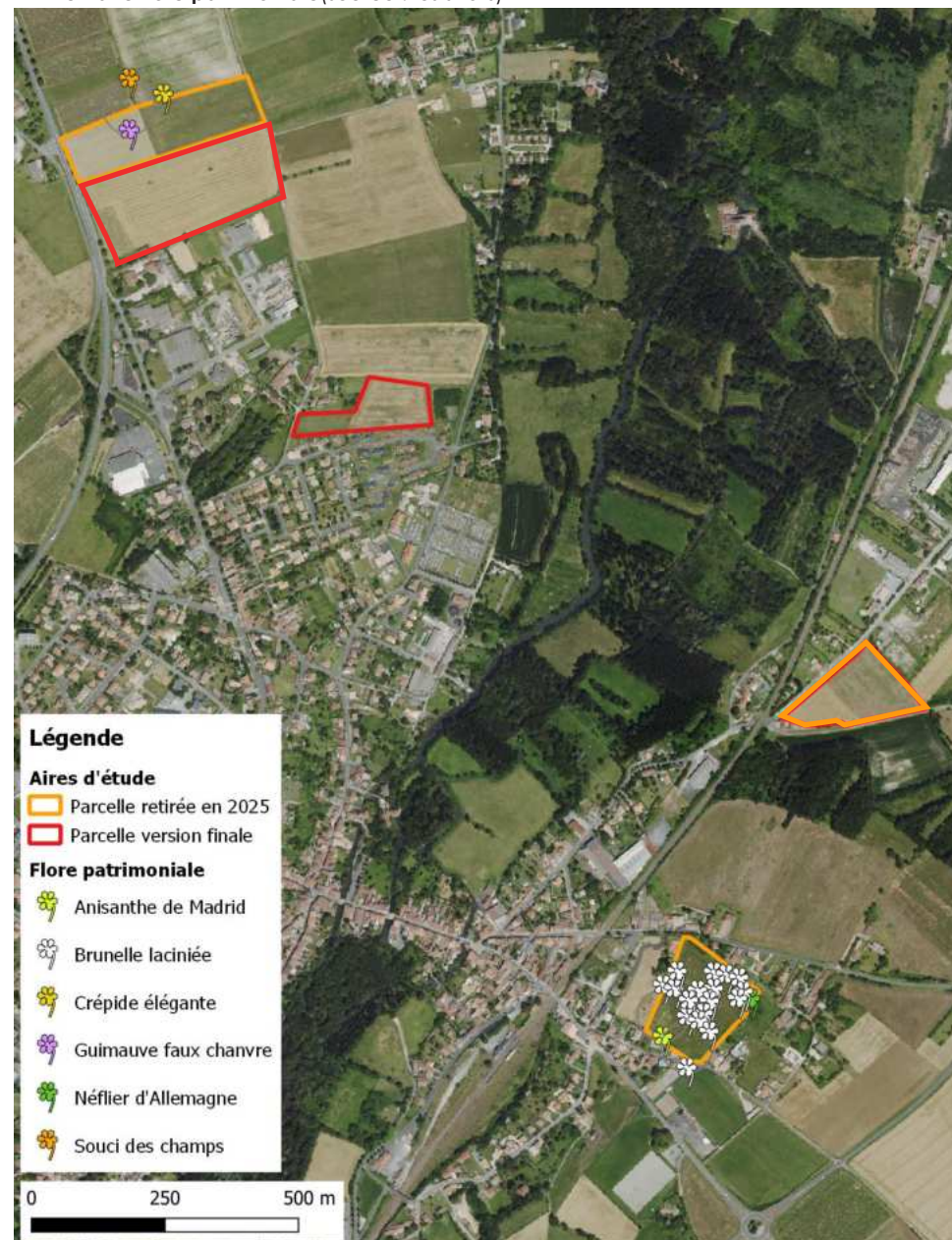
Objet et surface initiale : projet de développement économique - 3.2ha

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Enjeux d'ordre physique - Topographie - Hydrographie - Hydrogéologie	- Absence d'effet direct d'emprise du site sur des ressources géologiques d'intérêt économique ou scientifique, sur les aquifères et sur les milieux aquatiques - Effet fonctionnel généré par l'accroissement des flux d'écoulement des eaux pluviales due à l'imperméabilisation d'une surface importante,	Présomption d'incidence moyenne	- E : dans le respect de la réglementation en vigueur, assurer la collecte/ré-sorption des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération / au regard des surfaces à aménager au sein du secteur 1AUx prévoir dossier loi sur l'eau - R : prévoir l'entretien régulier des dispositifs éventuellement à créer (réseau de noues herbeuses) et assurer une veille sur le bon fonctionnement de ces équipements - E : maintenir des surfaces non imperméabilisées de pleine terre (reglement) - E : préserver en espace naturel les abords du secteur (espace libre ou à planter)	Incidence peu significative
Enjeux écologiques - Milieux et espèces patrimoniaux - Milieux ordinaires - Enjeux écologiques	- Effet d'emprise sur des surfaces en friche agricole - Effet d'emprise sur un site potentiellement cotoyé par la flore invasive - Absence d'effet direct d'emprise sur les milieux naturels patrimoniaux (ZNIEFF, Natura 2000), des habitats ou des espèces d'intérêt communautaire, absence d'effet de rupture de continuités écologiques et sur la trame verte et bleue	Présomption d'incidence moyenne	- R : planter une haie sur la périphérie du site. (orientation d'aménagement et de programmation + espace à planter) - C : prendre appui sur les objectifs de mise en valeur du cadre de vie et des paysages, ainsi que sur les dispositifs pluviaux éventuellement à créer (noues paysagères) pour développer des espaces favorables à la biodiversité au sein du secteur en compensation de son artificialisation.	Incidence peu significative
Enjeux paysagers - Valeurs paysagères - Patrimoine historique, culturel, urbain	- Effet d'emprise potentiellement important sur un espace agricole ouvert du côté Ouest - Absence de co-visibilité avec des éléments patrimoniaux - Absence de présomption d'effet sur le patrimoine archéologique au stade de l'étude	Présomption d'incidence moyenne	- R : encadrer les futurs aménagements sur la partie agricole dans un souci d'économie d'espace, d'optimisation des réseaux... et surtout d'insertion paysagère (classement en secteur 1AUx + OAP) - R : traiter la frange urbaine via la plantation d'une haie bocagère (OAP + espace à planter sur le plan de zonage+ règlement) - E : camoufler les aires de stockage (règlement +OAP) - E : prévenir toute incidence relative au patrimoine archéologique au stade d'exécution du projet, en l'absence d'enjeu appréhendé par la présente étude	Incidence peu significative

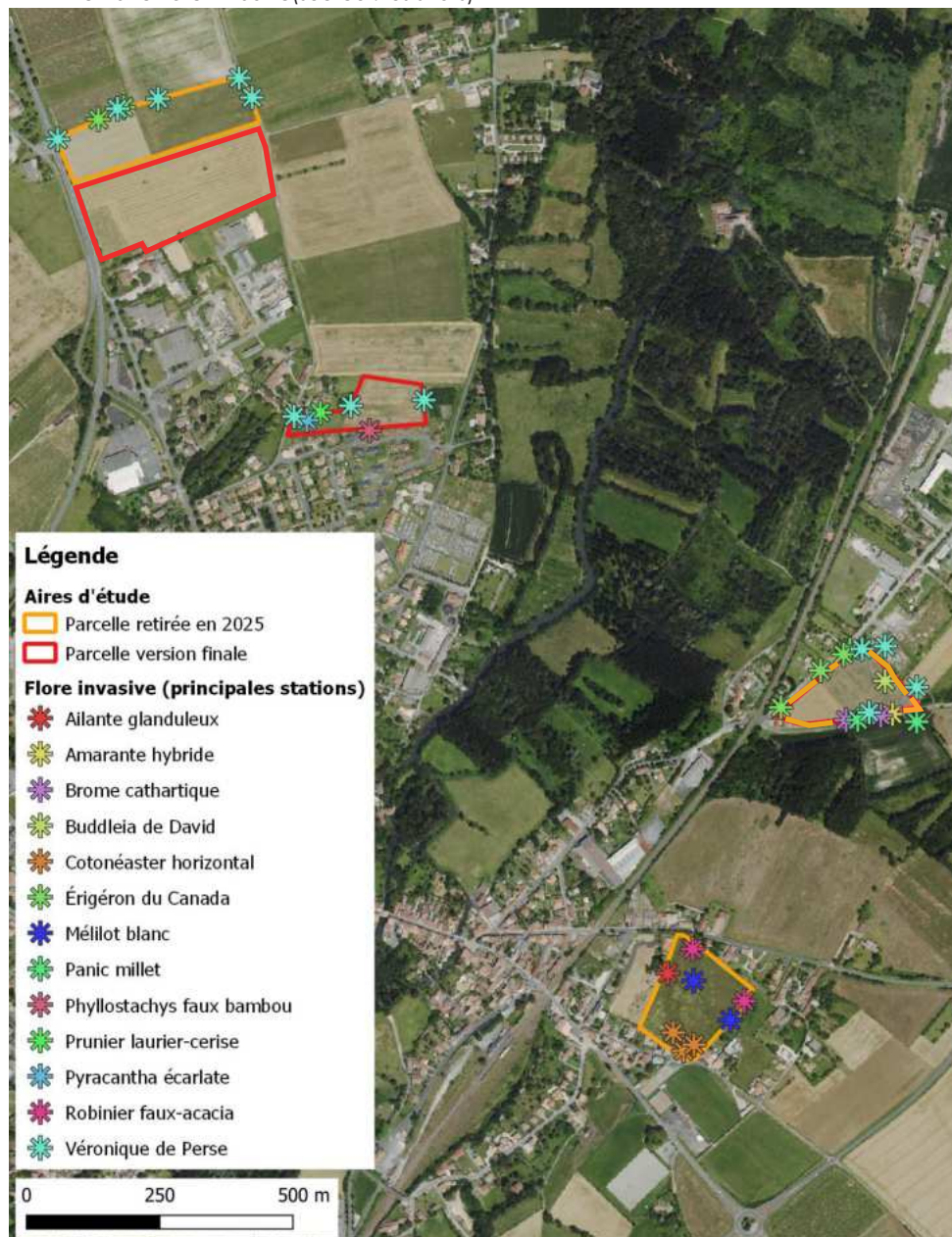
Inventaire des habitats - zone humide (source : les snats)



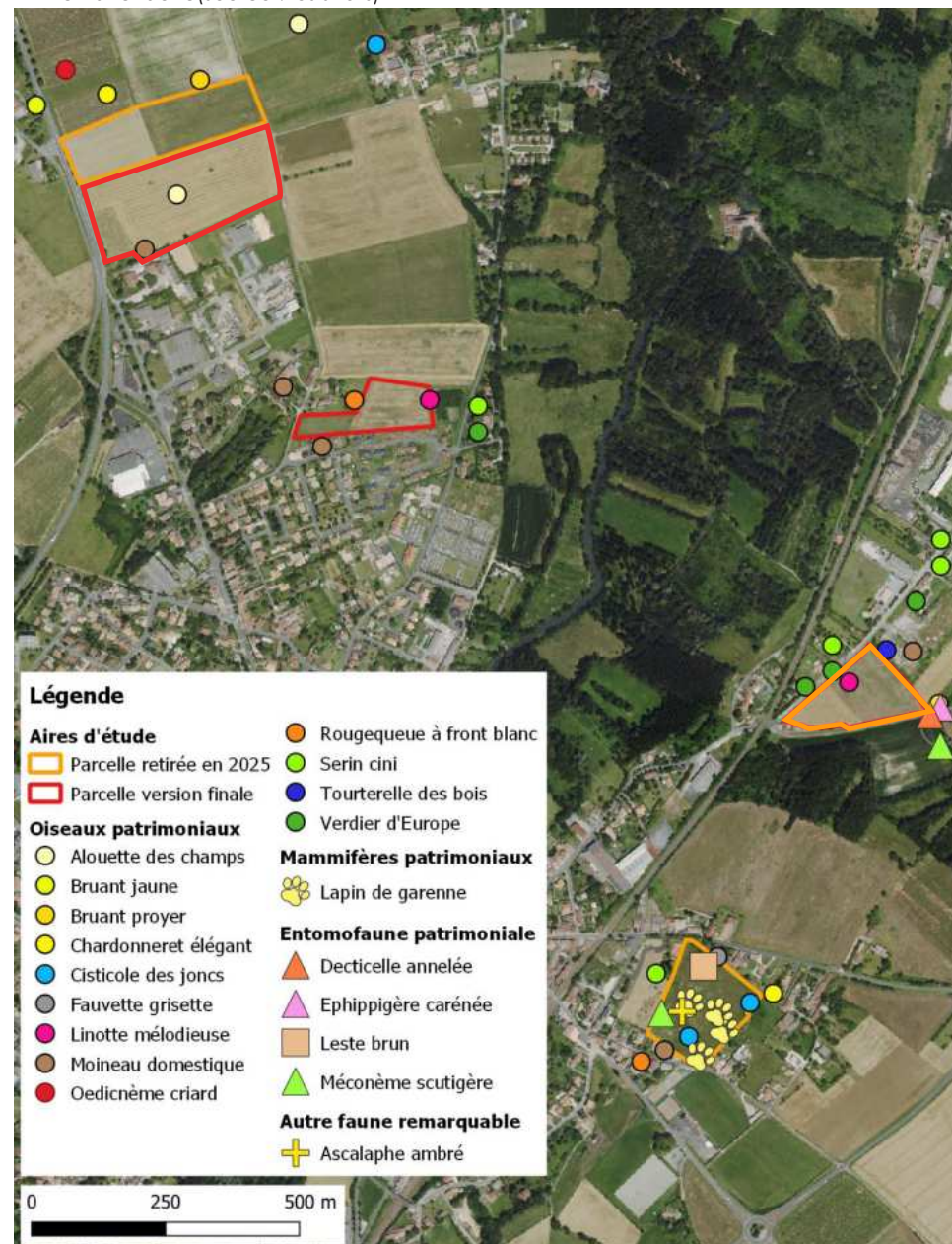
Inventaire flore patrimoniale (source : les snats)



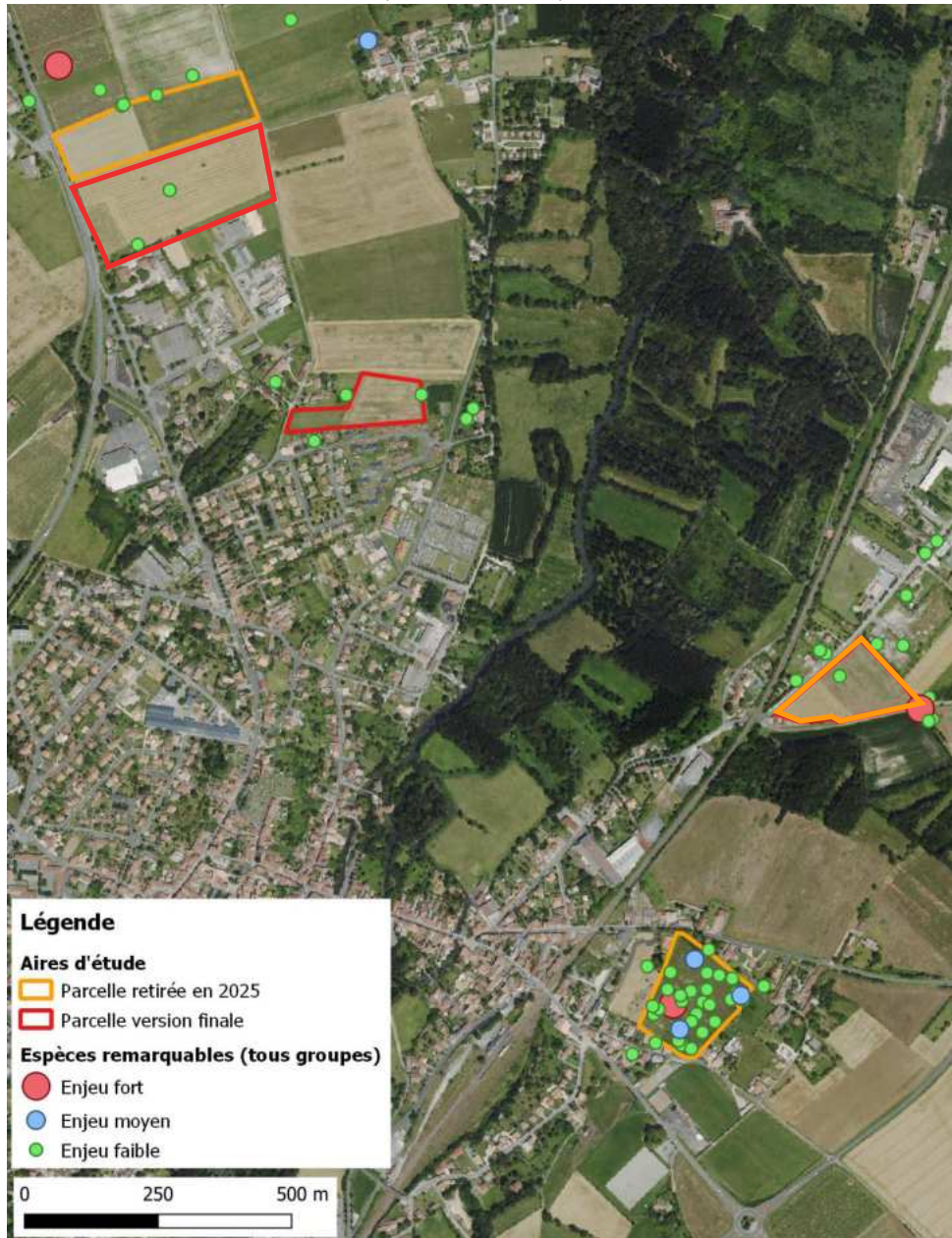
Inventaire flore invasive (source : les snats)



Inventaire faune (source : les snats)



Inventaire espèces remarquables (source : les snats)



Ornithogale en ombelle



Linotte mélodieuse



Gesse de Nissole



Erigeron du Canada



Site n°5 - Extension de la zone d'activité de Touvent - Analyse des incidences probables

Objet et surface initiale : projet de développement économique - 9ha

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Enjeux d'ordre physique - Topographie - Hydrographie - Hydrogéologie	- Absence d'effet direct d'emprise du site sur des ressources géologiques d'intérêt économique ou scientifique, sur les aquifères et sur les milieux aquatiques - Effet fonctionnel généré par l'accroissement des flux d'écoulement des eaux pluviales due à l'imperméabilisation d'une surface importante,	Présomption d'incidence moyenne	- E : dans le respect de la réglementation en vigueur, assurer la collecte/ré-sorption des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération / au regard des surfaces à aménager au sein du secteur 1AUy prévoir dossier loi sur l'eau - R : prévoir l'entretien régulier des dispositifs éventuellement à créer (réseau de noues herbeuses) et assurer une veille sur le bon fonctionnement de ces équipements - E : maintenir des surfaces non imperméabilisées de pleine terre (reglement) - E : préserver en espace naturel les abords du site (espace libre ou à planter)	Incidence peu significative
Enjeux écologiques - Milieux et espèces patrimoniaux - Milieux ordinaires - Enjeux écologiques	- Effet d'emprise sur des surfaces agricoles - Présence d'alignement d'arbre - Absence d'effet direct d'emprise sur les milieux naturels patrimoniaux (ZNIEFF, Natura 2000), des habitats ou des espèces d'intérêt communautaire, absence d'effet de rupture de continuités écologiques et sur la trame verte et bleue	Présomption d'incidence moyenne	- R : réduire la consommation de terrains agricoles - R : planter une haie sur la périphérie du site. (orientation d'aménagement et de programmation + espace à planter) - E : Conserver l'alignement d'arbre - C : prendre appui sur les objectifs de mise en valeur du cadre de vie et des paysages, ainsi que sur les dispositifs pluviaux éventuellement à créer (noues paysagères) pour développer des espaces favorables à la biodiversité au sein du secteur en compensation de son artificialisation.	Incidence peu significative
Enjeux paysagers - Valeurs paysagères - Patrimoine historique, culturel, urbain	- Effet d'emprise potentiellement important sur un espace agricole ouvert - Effet d'emprise sur un terrain situé en entrée de ville, concerné par la loi barnier - présomption d'effet sur le patrimoine archéologique au stade de l'étude	Présomption d'incidence moyenne	- R : encadrer les futurs aménagements sur la partie agricole dans un souci d'économie d'espace, d'optimisation des réseaux... et surtout d'insertion paysagère (classement en secteur 1AUy + OAP) - R : traiter la frange urbaine via la plantation d'une haie bocagère / attention aux clôtures (OAP + espace à planter sur le plan de zonage+ règlement) - R : porter une attention particulière à la volumétrie et l'aspect extérieur des futures constructions (règlement) - E : camoufler les aires de stockage (règlement +OAP) - E : Prévenir toute incidence sur le patrimoine archéologique au stade d'exécution du projet, en réalisant les diagnostics nécessaires en amont. - E : Le site pourra être abandonné si les études révèlent un intérêt archéologique important.	Incidence peu significative

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Ressources et énergies - Assainissement - Eaux pluviales - Énergies	- Effet fonctionnel relatif à l'accroissement de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre dans l'atmosphère - Effet fonctionnel relatif à l'accroissement des écoulements pluviaux - Effet fonctionnel relatif à l'accroissement des rejets en eaux usées	Présomption d'incidence modérée	- R : encourager l'aménagement réfléchi des bâtiments (en termes d'implantation) bien isolés et économes en énergie au sein des futures opérations en vue d'optimiser la demande énergétique (OAP thématique) - E : préserver des espaces de pleine terre (règlement) - R : gérer les eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur - E : traiter les eaux usées par des dispositifs adaptés et conformes à la réglementation en vigueur.	Incidence peu significative
Gestion des risques, pollutions et nuisances - Risques - Pollutions et nuisances	- Effet d'incidence identifié au regard des risques, le site étant situé le long de la RD 137, voie concernée par le transport de marchandises dangereuses - Effet d'artificialisation susceptible de générer des écoulements pluviaux et donc un risque lié au ruissellement - Absence d'activités existantes ou projetées pouvant créer des présomptions de pollutions sur l'environnement - Effet induit, lié à l'accroissement des flux routiers	Présomption d'incidence faible	- E : imposer un retrait constructible le long de la RD 137, conformément aux préconisations de l'étude dérogatoire réalisée au titre de la loi Barnier. - R : garantir l'absence d'écoulements pluviaux en direction des fonds inférieurs, excepté d'éventuelles surverses d'équipements pluviaux au débit maîtrisé vers un exutoire pérenne (fossés environnants...) - E : maintenir en retrait les zones de développement résidentiel	Incidence peu significative
Enjeux socio-économiques - Agriculture - Autres activités - Vie sociale	- Effet d'emprise sur des surfaces agricoles (grandes cultures, déclarées à la PAC) - Effet induit (positif), lié à l'accroissement du nombre d'emplois sur le territoire - Effet induit (positif), lié au développement des activités artisanales et industrielles, facteur de dynamisme du territoire	Présomption d'incidence faible	- R : Réduire la surface ouverte à l'urbanisation (zonage, réduction du secteur 1AUy). Les surfaces agricoles doivent être économisées. Il est proposé d'économiser à minima 3.8 ha de surface agricole	Incidence peu significative
Synthèse de l'évaluation des incidences probables	L'ouverture à l'urbanisation de ces sites est envisageable dans la mesure où des mesures d'évitement et de réduction seront adoptées au regard des incidences prévisibles sur certains paramètres environnementaux : - Protéger les alignement d'arbre existant, planter la frange au contact des espaces agricoles d'une haie d'essences locales (article L 151-23 du code de l'urbanisme + espace à planter et objectifs des OAP de secteurs et thématiques) - Maîtriser les incidences sur la gestion des eaux et l'insertion paysagère via les dispositions des OAP et du règlement écrit - Conserver des espaces non imperméabilisés de pleine terre même au sein des emprises économiques sauf pour des raisons de risque de pollution - Réduire la surface agricole consommée : Restituer 3.8ha à la zone Agricole et ne classer que 5.2ha en secteur 1AUy.			

Site n°6 - Rue de Touvent - Analyse des enjeux

Objet et surface initiale : projet développement résidentiel - 1.5ha

Périmètre d'étude	Nature des enjeux environnementaux et urbains	Échelle d'enjeu
	Environnement physique et naturel - Site exclu de tout périmètre et zonage de protection de l'environnement (NATURA 2000) implanté à moins de 300 m, s'agissant des abords de la seugne - Aucun indice de zone humide - Parcelle agricole présentant une occupation mixte : zone périodiquement cultivée à l'est, prairie améliorée à l'ouest. - Présence de dénivelé qui implique de bien gérer l'écoulement des eaux - Site hors périmètre de protection de captage - Aucune présomption de sols pollués,	Enjeux modérés
	Environnement paysager et patrimoine - Dent creuse, voire enclave à dominante résidentielle, sans co-visibilité avec des éléments patrimoniaux identifiés. - En partie concerné par une frange agricole à traiter - Présence à proximité d'un terrain destiné à la récupération des eaux pluviales, impliquant une attention particulière à la gestion des écoulements et à la préservation de sa fonctionnalité.	Enjeux modérés
	Environnement humain - Site connecté au centre urbain, création de chemin doux possible - Desserte par tous réseaux aisée y compris assainissement collectif	Enjeux faibles
→ Un secteur agricole qui devra surtout s'inscrire dans une logique de greffe urbaine, qui mérite également une grande attention en termes d'insertion paysagère		

Robinier, faux-acacias



Linotte mélodieuse



Véronica perse



Erigeron du Canada



Site n°6 -Rue de Touvent- Analyse des incidences probables

Objet et surface initiale : projet de développement résidentiel - 1.5ha

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Enjeux d'ordre physique - Topographie - Hydrographie - Hydrogéologie	- Absence d'effet direct d'emprise du site sur des ressources géologiques d'intérêt économique ou scientifique, sur les aquifères et sur les milieux aquatiques - Effet fonctionnel généré par l'accroissement des flux d'écoulement des eaux pluviales due à l'imperméabilisation dans le cadre d'une opération sur plus de 1ha.	Présomption d'incidence moyenne	- E : dans le respect de la réglementation en vigueur, assurer la collecte/ résorption des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération - R : prévoir l'entretien régulier des dispositifs éventuellement à créer (réseau de noues herbeuses) et assurer une veille sur le bon fonctionnement de ces équipements - E : maintenir des surfaces non imperméabilisées de pleine terre au sein de chaque opération groupée et de chaque opération individuelle 20% minimum (règlement)	Incidence peu significative
Enjeux écologiques - Milieux patrimoniaux - Milieux ordinaires - Enjeux écologiques	- Absence d'effet direct d'emprise sur les milieux naturels patrimoniaux (ZNIEFF, Natura 2000), des habitats ou des espèces d'intérêt communautaire, absence d'effet de rupture de continuités écologiques et sur la trame verte et bleue - Effet d'emprise sur des surfaces agricoles	Présomption d'incidence moyenne	- E : préserver les haies présentes sur le site, planter des espaces verts (OAP) - R : traiter la frange urbaine via la plantation d'une haie bocagère (OAP) - C : prendre appui sur les objectifs de mise en valeur du cadre de vie et des paysages, ainsi que sur les dispositifs pluviaux éventuellement à créer (noues paysagères) pour développer des espaces favorables à la biodiversité au sein du site en compensation de son artificialisation,. L'accent est à mettre sur la reconstitution d'un maillage de haies avec le choix d'essences adaptées au substrat et au climat local (OAP)	Incidence peu significative
Enjeux paysagers - Valeurs paysagères - Patrimoine historique, culturel, urbain	Effet d'emprise potentiellement important sur un espace agricole enclavé Absence de co-visibilité avec des éléments patrimoniaux Présomption d'effet sur le patrimoine archéologique au stade de l'étude	Présomption d'incidence faible	- R : encadrer les futurs aménagements sur la partie agricole dans un souci d'économie d'espace, d'optimisation des réseaux... et surtout d'insertion paysagère (classement en secteur LAux + OAP) - R : traiter la frange urbaine via la plantation d'une haie bocagère / attention aux clôtures (OAP + espace à planter sur le plan de zonage+ règlement) - R : porter une attention particulière à la volumétrie et l'aspect extérieur des futures constructions (règlement) - E : camoufler les aires de stockage (règlement +OAP) - E : prévenir toute incidence relative au patrimoine archéologique au stade d'exécution du projet, en l'absence d'enjeu appréhendé par la présente étude (les abords de l'église figure au zonage archéologique)	Incidence peu significative

Decticelle annelée



Uromenus rugosicollis



Véronica perse



Erigeron du Canada



Site n°7 - Extension de la zone du Chail - Analyse des incidences probables

Objet et surface initiale : projet de développement économique - 2.3ha

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Enjeux d'ordre physique - Topographie - Hydrographie - Hydrogéologie	- Effet d'emprise sur zone humide avérée - Effet d'emprise sur zone potentiellement inondable notamment au sud du terrain. - Effet fonctionnel généré par l'accroissement des flux d'écoulement des eaux pluviales due à l'imperméabilisation dans le cadre d'une opération sur plus de 1ha.	Présomption d'incidence forte	- E : Retirer le secteur de tout projet d'artificialisation	Incidence peu significative
Enjeux écologiques - Milieux patrimoniaux - Milieux ordinaires - Enjeux écologiques	- Absence d'effet direct d'emprise sur les milieux naturels patrimoniaux (ZNIEFF, Natura 2000), des habitats ou des espèces d'intérêt communautaire, absence d'effet de rupture de continuités écologiques et sur la trame verte et bleue - Effet d'emprise sur un site d'intérêt écologique	Présomption d'incidence moyenne	- E : préserver des espaces verts (OAP) - C : prendre appui sur les objectifs de mise en valeur du cadre de vie et des paysages, ainsi que sur les dispositifs pluviaux éventuellement à créer (noues paysagères) pour développer des espaces favorables à la biodiversité au sein du site en compensation de son artificialisation.. L'accent est à mettre sur la reconstitution d'un maillage de haies avec le choix d'essences adaptées au substrat et au climat local (OAP)	Incidence peu significative
Enjeux paysagers - Valeurs paysagères - Patrimoine historique, culturel, urbain	Effet d'emprise potentiellement important sur un espace agricole ouvert Absence de co-visibilité avec des éléments patrimoniaux Présomption d'effet sur le patrimoine archéologique au stade de l'étude	Présomption d'incidence moyenne	- R : encadrer les futurs aménagements sur la partie agricole dans un souci d'économie d'espace, d'optimisation des réseaux... et surtout d'insertion paysagère (classement en secteur 1AUx + OAP) - R : traiter la frange urbaine via la plantation d'une haie bocagère / attention aux clôtures (OAP + espace à planter sur le plan de zonage+ règlement) - R : porter une attention particulière à la volumétrie et l'aspect extérieur des futures constructions (règlement) - E : camoufler les aires de stockage (règlement +OAP) - E : prévenir toute incidence relative au patrimoine archéologique au stade d'exécution du projet, en l'absence d'enjeu appréhendé par la présente étude (les abords de l'église figure au zonage archéologique)	Incidence peu significative

Lapin de garenne



Brunelle laciniée



Friche graminéenne sèche embroussaillée



Mélicot blanc



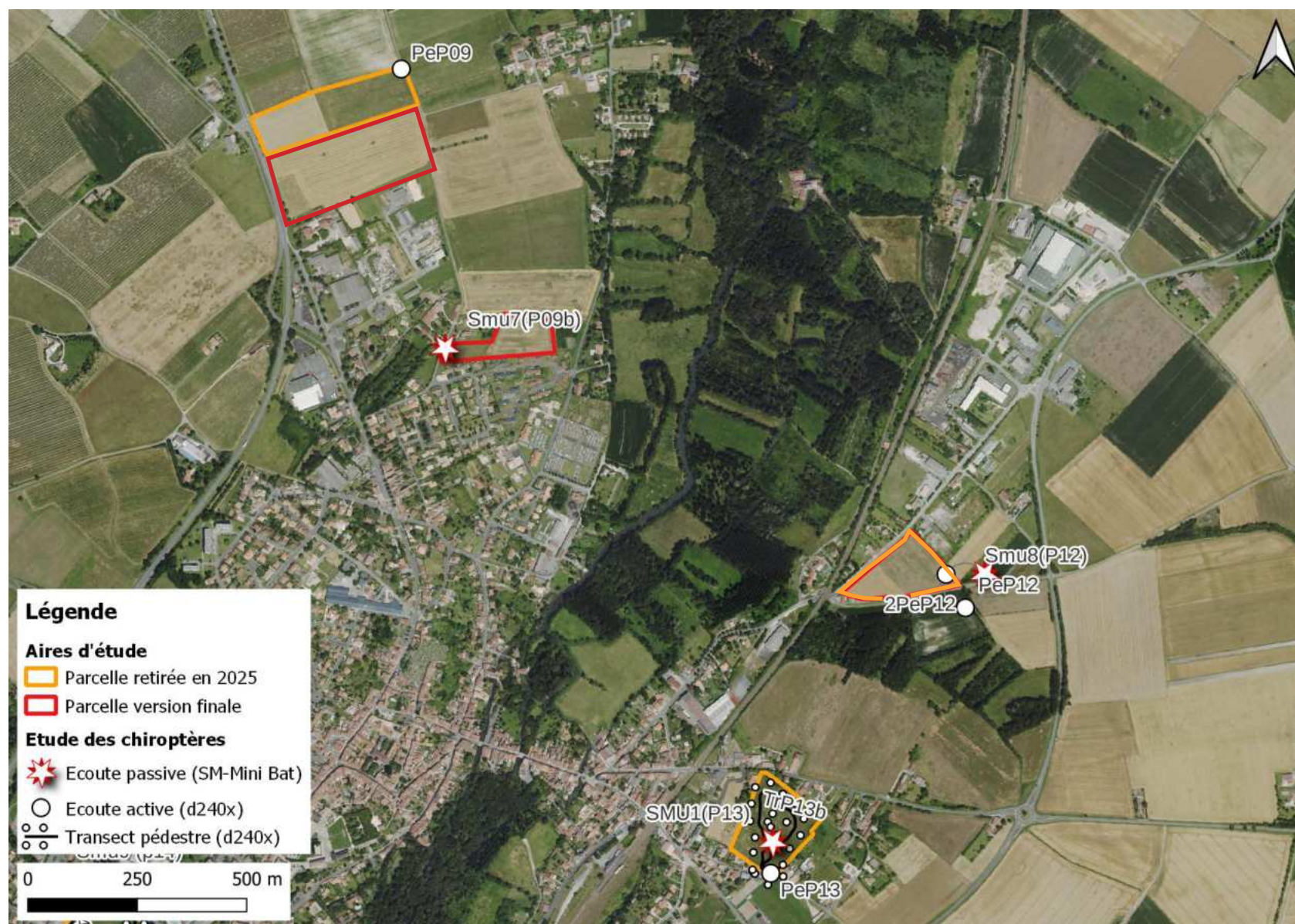
Site n°8 - Rue d'Archiac - Analyse des incidences probables

Objet et surface initiale : projet de développement résidentiel ou équipement public- 2.7 ha

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Enjeux d'ordre physique - Topographie - Hydrographie - Hydrogéologie	- Absence d'effet direct d'emprise du site sur des ressources géologiques d'intérêt économique ou scientifique, sur les aquifères et sur les milieux aquatiques - Effet fonctionnel généré par l'accroissement des flux d'écoulement des eaux pluviales due à l'imperméabilisation importante des sols du site	Présomption d'incidence moyenne	- E : dans le respect de la réglementation en vigueur, assurer la collecte/ résorption des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération (projet qui sera soumis à la loi sur l'eau) - R : prévoir l'entretien régulier des dispositifs éventuellement à créer (réseau de noues herbeuses) et assurer une veille sur le bon fonctionnement de ces équipements - E : maintenir des surfaces non imperméabilisées de pleine terre au sein de chaque opération groupée et de chaque opération individuelle 20% minimum (règlement)	Incidence peu significative
Enjeux écologiques - Milieux patrimoniaux - Milieux ordinaires - Enjeux écologiques	- Absence d'effet direct d'emprise sur les milieux naturels patrimoniaux (ZNIEFF, Natura 2000), des habitats ou des espèces d'intérêt communautaire, absence d'effet de rupture de continuités écologiques et sur la trame verte et bleue - Effet d'emprise sur des habitats intéressants pour la flore invasive (friche graminéenne, verger).	Présomption d'incidence moyenne	- E : protéger les haies existantes (L151-23 du code de l'urbanisme) - E : réduire la zone à urbaniser au profit du maintien d'espaces verts (nature en ville) - C : prendre appui sur les objectifs de mise en valeur du cadre de vie et des paysages, ainsi que sur les dispositifs pluviaux éventuellement à créer (noues paysagères) pour développer des espaces favorables à la biodiversité au sein du site en compensation de son artificialisation.	Incidence peu significative
Enjeux paysagers - Valeurs paysagères - Patrimoine historique, culturel, urbain	- Effet d'emprise modéré sur les grands paysages de par le contexte du projet, sur une enclave - Absence de présomption d'effet sur le patrimoine archéologique au stade de l'étude	Présomption d'incidence faible	- E : opter pour une composition urbaine en cohérence avec le tissu environnant, en encadrant la densité (OAP) et la hauteur (règlement) - E : prévenir toute incidence relative au patrimoine archéologique au stade d'exécution du projet, en l'absence d'enjeu appréhendé par la présente étude	Incidence peu significative

A noter que les SNATS a réalisé également des investigations sur les chiroptères. Plusieurs points d'écoutes ont été mis en place.





Résultats des investigations sur les chiroptères

	CD NOM	Nom scientifique	Nom français	PEP16	PEP14	PEP13	PEP12	PEP09	SMU9 (P14)	SMU10 (P15)	Total
1	60360	<i>Eptesicus serotinus</i>	Sérotine commune						13		13
1	60461	<i>Nyctalus leisleri</i>	Noctule de Leisler						1	2	3
1	60468	<i>Nyctalus noctula</i>	Noctule commune						31	30	61
1	79303	<i>Pipistrellus kuhlii</i>	Pipistrelle de Kuhl		4				59	42	105
1	60479	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Pipistrelle commune	5	4	4	2	2	132	96	245
1	60527	<i>Plecotus austriacus</i>	Oreillard gris					1			1
			total espèces	1	2	1	1	2	5	4	6
			total contacts	5	8	4	2	3	236	170	428
			heure début	22h45	23h05	23h20	23h34	00h20	21h27	21h27	
			heure fin	22h55	23h15	23h30	23h44	00h30	06h42	06h42	
			temps (mn)	10	10	10	10	10	555	555	1160
			activité/h	30,00	48,00	24,00	12,00	18,00	25,51	18,38	22,14
			type de point d'écoute	actif	actif	actif	actif	actif	passif	passif	
			détecteur	d240x	d240x	d240x	d240x	d240x	SM-Mini	SM-Mini	
			waypoint	wpt161	wpt163	wpt165	wpt166	wpt175	wpt125	wpt140	
			X (L93)	421438,3396914	422921,9112918	424454,7013777	424905,8609727	423611,0838337	422817,3763961	422148,1543708	
			Y (L93)	6504093,5366306	6503521,0469683	6503789,4099470	6504448,1183614	6505625,4201149	6503774,5026829	6503759,0163612	

Passage	CD NOM	Nom scientifique	Nom français	2TrP13	2TrP14	2PEP12	SMU1(P13)	Total
2a	60345	<i>Barbastella barbastellus</i>	Barbastelle d'Europe			1	1	2
2a	60360	<i>Eptesicus serotinus</i>	Sérotine commune				3	3
2a	200118	<i>Myotis daubentonii</i>	Murin de Daubenton				1	1
2a	60418	<i>Myotis myotis</i>	Grand Murin				1	1
2a	60461	<i>Nyctalus leisleri</i>	Noctule de Leisler				54	54
2a	60468	<i>Nyctalus noctula</i>	Noctule commune				23	23
2a	79303	<i>Pipistrellus kuhlii</i>	Pipistrelle de Kuhl	1	1	2	5	9
2a	60479	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Pipistrelle commune	1	1	21	14	37
2a	60527	<i>Plecotus austriacus</i>	Oreillard gris				3	3
2a	60518	<i>Plecotus auritus</i>	Oreillard roux				1	1
			total espèces	2	2	3	9	10
			total contacts	2	2	24	114	142
			heure début	21h22	21h42	20h30	19h00	
			heure fin	21h34	21h58	20h40	7h00	
			temps (mn)	12	16	10	720	758
			activité/h	10,00	7,50	144,00	9,50	20,19
			type de point d'écoute	actif	actif	actif	passif	
			détecteur	d240x	d240x	d240x	SM-mini	
			waypoint	TrP13b	TrP14b	2lpt023	mc018	
			X (L93)	voir shape	voir shape	424899,7530368	424459,1636826	
			Y (L93)			6504442,0369167	6503860,6950227	

PE=Point d'écoute actif (d240x)

Tr=Transect actif (d240x)

SMU=Point d'écoute passif (SM-mini)

Nombre de contacts par heure	Caractérisation de l'activité
0-5	Très faible
6-20	Faible
21-60	Moyenne
61-250	Importante
251-500	Elevée et régulière
>500	Forte et permanente

Résultats des investigations sur les chiroptères

Passage	CD NOM	Nom scientifique	Nom français	2TrP13	2TrP14	2PEP12	SMU1(P13)	Total
2a	60345	Barbastella barbastellus	Barbastelle d'Europe			1	1	2
2a	60360	Eptesicus serotinus	Sérotine commune				3	3
2a	200118	Myotis daubentonii	Murin de Daubenton				1	1
2a	60418	Myotis myotis	Grand Murin				1	1
2a	60461	Nyctalus leisleri	Noctule de Leisler				54	54
2a	60468	Nyctalus noctula	Noctule commune				23	23
2a	79303	Pipistrellus kuhlii	Pipistrelle de Kuhl	1	1	2	5	9
2a	60479	Pipistrellus pipistrellus	Pipistrelle commune	1	1	21	14	37
2a	60527	Plecotus austriacus	Oreillard gris				3	3
2a	60518	Plecotus auritus	Oreillard roux				1	1
			_total espèces	2	2	3	9	10
			_total contacts	2	2	24	114	142
			heure début	21h22	21h42	20h30	19h00	
			heure fin	21h34	21h58	20h40	7h00	
			_temps (mn)	12	16	10	720	758
			activité/h	10,00	7,50	144,00	9,50	20,19
			type de point d'écoute	actif	actif	actif	passif	
			détecteur	d240x	d240x	d240x	SM-mini	
			waypoint	TrP13b	TrP14b	2lpt023	mc018	
			X (L93)	voir shape	voir shape	424899.7530368	424459.1636826	
			Y (L93)			6504442.0369167	6503860.6950227	

PE=Point d'écoute actif (d240x)

Tr=Transect actif (d240x)

SMU=Point d'écoute passif (SM-mini)

Nombre de contacts par heure	Caractérisation de l'activité
0-5	Très faible
6-20	Faible
21-60	Moyenne
61-250	Importante
251-500	Elevée et régulière
>500	Forte et permanente

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DES INCIDENCES - RECOMMANDATIONS / MESURES

Groupe	Nombre d'espèces	Patrimoine ER3	Patrimoine ER2	Patrimoine ER1	Niveau d'exhaustivité des	Appréciation qualitative / potentialités	Recommandations / mesures
Habitats et zones humides	12	1	1	1	Bon	Zones d'étude assez homogènes entre elles, avec surtout des habitats rudéraux. Les enjeux concernent principalement la parcelle P14, dont la partie nord est occupée par une prairie pâturée (déterminant Znieff en Nouvelle-Aquitaine), mais fauchée lors des inventaires, ainsi que par un ruisseau temporaire en bordure (habitat d'intérêt communautaire, faisant partie intégrante du site Natura 2000 : Haute vallée de la Seugne en amont de pons et affluents - FR5402008). Absence de zone humide à partir du critère floristique. Potentialités assez limitées du fait du contexte rudéral des parcelles étudiées. Importante diversité d'espèces invasives (24 espèces). Quelques stations d'espèces patrimoniales (enjeu faible) recensées, mais toujours avec de faibles effectifs (stations reliques), sauf pour la Prunelle laciniée (<i>Prunella laciniata</i>), notée en nombre sur la parcelle P13.	Eviter toute altération du ruisseau temporaire (P14) ; Limiter les emprises sur la prairie pâturée (P14)
Flore	271	0	0	9	Bon	Enjeu surtout liés aux chiroptères (13 espèces), qui utilisent la trame bocagère pour leur déplacement/alimentation. Présence du Lapin de garenne sur les parcelles P13 et P14. Les autres espèces ne présentent pas d'enjeu particuliers (grande faune classique des zones péri-urbaines). Diversité moyenne avec relativement peu d'espèces nicheuses (22 espèces sur 48 recensées, considérées comme nicheuses sur ou aux abords d'au moins une des parcelles étudiées). La plupart des espèces nicheuses sont classiquement observées en zone péri-urbaine et rudérale (oiseaux des jardins et des plaines agricoles), bien que certaines soient menacées à l'échelle régionale ou nationale.	Conservier des bandes de végétation favorables aux espèces patrimoniales ; Mettre en place une gestion des espèces invasives en phase travaux
Mammifères	21	5	3	6	Bon	L'Oedicnème criard, comme l'Alouette des champs sont des espèces pouvant être considérées comme nicheuses sur les parcelles P09 et P09b (entendues à proximité et présence d'habitats favorables : cultures). La Cisticole des joncs semble quant à elle nicher sur les parcelles P13, P14 et P16 (ou à proximité immédiate). Les autres espèces (considérées comme nicheuses hors site), utilisent les zones d'étude comme simple zone d'alimentation ou de transit ponctuel.	Conservier les linéaires de haies (corridor pour les chiroptères)
Oiseaux	48	1	4	17	Bon	Observations réalisées principalement en dehors des zones d'étude. Le ruisseau temporaire en bordure de la parcelle P14 est favorable, mais les potentialités sont limitées par la présence de l'Ecrevisse de Louisiane en population importante. Dispersion d'individus dans les haies, notamment aux abords de la parcelle P16. Potentialités de reproduction également à proximité immédiate de la parcelle P16 (limite nord). Un individu de Lézard des murailles observé sur le bord de la route de la parcelle P14 (dispersion). Potentialités très faible sur l'ensemble des parcelles. Dispersion de la Couleuvre verte et jaune aux abords des parcelles P09 et P09b (données bibliographiques internes)	Eviter la période de nidification pour les travaux (01/03 - 31/07) ; Conservier les linéaires de haies (supports pour la nidification)
Amphibiens	2	0	1	1	Bon	Potentialités cantonnées au ruisseau temporaire en bordure de la parcelle P14, mais limitées par les populations d'Ecrevisse de Louisiane. Les autres parcelles constituent une zone de dispersion/maturation.	Eviter toute altération du ruisseau temporaire (P14) ; Conservier les linéaires de haies (dispersion d'individus)
Reptiles	2	0	0	2	Bon	Diversité moyenne avec principalement des espèces ubiquistes et communes à assez communes. Cortège classique des zones rudérales péri-urbaines.	Pas de mesure particulière
Odonates	5	0	1	0	Bon	Diversité moyenne, avec des enjeux surtout en lien avec la trame bocagère en périphérie des parcelles (espèces frondicoles). Les habitats des parcelles restent globalement peu favorables (habitats rudéraux). Présence de deux espèces à enjeu fort (Lucane cerf-volant et Ascalaphe ambrée), mais en dispersion sur les parcelles. Importante population d'Ecrevisse de Louisiane dans le ruisseau temporaire au nord de la parcelle P14. Données de présence de la Cigarette argentée (enjeu fort) en périphérie de la parcelle P09 (bibliographie interne).	Eviter toute altération du ruisseau temporaire (P14)
Rhopalocères	18	0	0	0	Bon		Pas de mesure particulière
Orthoptères	19	1	0	3	Bon		Conservier la trame bocagère (haie, bosquets...)
Autres	12	3	0	0	Non significatif		Réguler la population d'Ecrevisse de Louisiane au sein du site Natura 2000 Haute vallée de la Seugne en amont de pons et affluents - FR5402008
Total:	410	11	10	39	Bon	Les zones d'étude sont représentées principalement par des habitats rudéraux, présentant globalement peu de potentialités pour l'ensemble des taxons. Les enjeux les plus significatifs concernent l'avifaune nicheuse, avec la présence de plusieurs espèces menacées à différentes échelles, nicheuses sur au moins une parcelle ou ses proches abords (passereaux, Oedicnème...). Les enjeux concernent également les abords de la parcelle P14, en limite nord, avec la présence d'un ruisseau temporaire (colonisé par l'Ecrevisse de Louisiane) qui compose le site Natura 2000 de la Haute vallée de la Seugne. En dehors de ces principaux enjeux, les zones d'étude constituent surtout une zone de dispersion et d'alimentation pour la faune (intérêt plus marqué pour la trame bocagère). Enfin, le contexte rudéral et péri-urbain des secteurs d'étude offrent des potentialités significatives pour la flore invasive (24 espèces). Commentaire générale : les espèces à grands rayons d'action (grande faune, avifaune, chiroptères), recensées lors des inventaires peuvent fréquenter, en dispersion ponctuelle, l'ensemble des parcelles.	P14 : - Eviter toute altération du ruisseau temporaire ; - Limiter les emprises sur la prairie pâturée ; - Réguler la population d'Ecrevisse de Louisiane. Toutes les parcelles : - Conservier des bandes de végétation favorables à la flore patrimoniale ; - Mettre en place une gestion de la flore invasive en phase travaux ; - Eviter la période de nidification pour la phase travaux (01/03 - 31/07) ; - Conservier la trame bocagère (haies, lisières, bosquets...).

Indicateurs retenus	Mode d'évaluation	Etat initial/Objectif	Période
Évaluation des objectifs du PADD sur le plan démographique et urbain			
Évolution de la consommation des sols par l'urbanisation	- Analyse croisées des données de la base nationale SITADEL et du registre des permis de construire de la municipalité, comparaison avec les objectifs initiaux du PLU - Analyse de l'évolution de la densité moyenne des constructions au regard des constructions réalisées	- Rythme de la construction (25 log/an), - Calcul des surfaces mobilisées et du taux de densité des projets, objectif 17 log/ha minimum en zone AU, > 15 log/ha en zone U.	Annuelle 3 ans
Évolution du parc de logements	- Étude des chiffres du recensement communiqués par l'INSEE, visant à déterminer l'évolution du parc de logements sur la commune : - Évolution du nombre de logements au regard des orientations prévisionnelles en matière de construction - Évolution du parc vacant - Évolution des statuts d'occupation	- Projection de 210 nouvelles résidences principales, pour un total de 2880 résidences principales d'ici 2035 contre 2669 selon l'INSEE en 2021 - Réinvestissement de minimum 40 logements vacants = réduction de la part des logements vacants à moins de 8.5% (taux en 2020) - Hausse de la part des locataires (14.9% en 2020)	6 ans
Évolution de la population	- Étude de l'évolution de la population à partir des données de l'INSEE : - Évolution de la population municipale - Taille moyenne des ménages : 2.1 pers/ménages - Évolution de la pyramide des âges, et notamment des moins de 20 ans et des 65 ans et plus	- Projection de croissance démographique +160 habitants pour dépasser les 4600 habitants d'ici 2035. - Stabilisation de la taille moyenne des ménages à 1.9 pers - Réduction de la proportion de seniors (60 ans et plus, évaluée à 37% en 2021)	6 ans
Efficacité du PLU au regard de la protection de la trame verte et bleue			
Qualité des milieux naturels, des surfaces forestières, des zones humides et des systèmes bocagers	- Évolution de l'occupation des sols (OCS Régionale) - Analyse de l'évolution des surfaces en boisements protégées par le PLU (article L113-1, article L151-23), suivi des demandes d'autorisation de coupe, abattage et/ou arrachage - Suivi du nombre de logements raccordés au réseau d'assainissement collectif - Bilan des dispositifs d'assainissement non collectifs	- Comparaison des données OCS (2010-2020 = 19.6ha d'espaces artificialisés en plus)	3 ans Annuelle
Efficacité du PLU dans la protection du patrimoine paysager et architectural			
Suivi de l'évolution des éléments et sites inventoriés par le règlement au titre du Code de l'Urbanisme	- Analyse photographique des éléments de patrimoine protégés par le PLU au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme en vue de vérifier la bonne application du règlement - Évolution des espaces boisés classés selon l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme et des linéaires boisés et parcs protégés au titre de l'article L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme	- Exigence du maintien des éléments de patrimoine protégés sauf dans le cas de demandes de modification/démolition acceptées par la municipalité (se reporter au document réglementaire de protection du patrimoine) - Contrôle de l'interdiction stricte de tout défrichement des EBC au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme - Bilan de l'état des parcs et jardins protégés	6 ans
Suivi des autorisations d'occuper le sol et leur respect des règles d'aspect extérieur	- Bilan des autorisations délivrées et critique des règles prescrites par le PLU à l'encontre des permis de construire et d'aménager	- Protection des bâtiments d'habitation relevant de l'habitat traditionnel saintongeais	6 ans

7.4 BILAN DES MESURES PRISES DANS LE CADRE DU PLU

THÈMES	OBJECTIFS	QUELLES ÉTUDES ONT ÉTÉ RÉALISÉES ?	QUI EST INTER-VENU ?	QUELLES MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION ONT ÉTÉ PRISES DANS LE PLU ?
Trame verte et bleue	Considérer la trame verte et bleue comme un élément structurant du projet	Etude du Schéma Régional des Continuités Écologiques intégré au SRAD-DET Etude de la trame verte et bleue du Schéma Cohérence territoriale CDCHS Etude de terrain (inventaires habitat/faune/flore) + orthophoplan	Urbaniste Environnementaliste (Les SNATS)	Protéger strictement les sites NATURA 2000 et les continuités écologiques (secteur Np et zone N) Encadrer des constructions isolées dans la zone N et A pour les tiers (extensions et annexe) pour lutter contre le mitage) Choisir des sites de développement présentant une moindre sensibilité écologique (zone U et AU, aucun effet d'emprise sur les sites protégés ou sur des sites à enjeux)
Milieu naturel Biodiversité	Préservation des surfaces forestières, des zones humides et des milieux agricoles	Évolution de l'occupation des sols comparée à l'état initial dressé par le PLU, à l'aide des photographies aériennes de l'IGN Analyse de l'évolution des surfaces en boisements protégées par le PLU, suivi des demandes d'autorisation de coupe, abattage et/ou arrachage Prise en compte des cartes de pré-localisation des zones humides existantes localement +relevé terrain sur zone AU +botanique sur les sites à projet	Urbaniste Paysagiste Ingénieur zone humide (CDC haute saintonge) Environnementaliste (Les SNATS)	Lever les présomptions de zone humide sur toute la zone AU Protéger les haies et les arbres isolés (inventaire dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme). Conforter la trame de haie et conserver des espaces naturels «tampon» (espace à planter) Préserver les fourrés et bandes de hautes herbes (zone N) Préserver les boisements de toute urbanisation (zone N pour le complexe de la Double, espaces boisés classés «EBC») pour les boisements isolés, protection des parcs arborés dans la zone urbaine dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme). Maintenir en retrait des bois, les futures constructions (zone U et AU). Prendre appui sur les objectifs de mise en valeur du cadre de vie et des paysages, ainsi que sur les dispositifs pluviaux éventuellement à créer (noues paysagères) pour développer des espaces favorables à la biodiversité au sein du site en compensation de son artificialisation, via les Orientations d'Aménagement et de Programmation (de secteur et thématiques). L'accent est à mettre sur la reconstitution d'un maillage de haies avec le choix d'essences adaptées au substrat et au climat local (OAP+ espace à planter)
Risques Nuisances	Prise en compte des risques et des nuisances	Risque inondation sur la vallée de la Seugne et la Soute Nuisances sonores générées par la circulation sur la RD 137 et RD 732	Donnée portée à la connaissance de la commune par l'Etat Urbaniste	Maintenir les zones d'expansion des crues à l'abris de tout projet d'urbanisation (zone N et secteur Np puisque la vallée est protégée au titre de NATURA 2000) Réglementer les activités et installation sur les terrains exposés au risque d'inondation (trame + règlement) Retirer les zones de développement résidentiel au delà de la RN 10 - RD 950 bis (choix de secteurs AUh)
Déchets	Assurer une bonne gestion des déchets	Etude de la CDCHS compétente en la matière	CDCHS Urbaniste	Prise en compte des enjeux de circulation des véhicules de collecte de déchets pour faciliter la desserte dans les futures opérations (OAP, règlement).

THÈMES	OBJECTIFS	QUELLES ÉTUDES RÉA- LISÉES ?	QUI EST INTERVENU ?	QUELLES MESURES ADOPTÉES AU SEIN DU PLU ?
Paysage	Préservation des valeurs architecturales et paysagères du territoire	Étude paysagère visant à caractériser les paysages à définir leurs sensibilités et enjeux Étude prospective visant à anticiper les incidences visuelles des futurs aménagements	Urbaniste Paysagiste (référence aux travaux du CAUE17)	Préserver cône de vue remarquable et identitaire en entrée Est du bourg (Secteur Ap) Proscrire les nouveaux développements urbains linéaires (entrée de bourg et de hameaux) au profit de la densification du tissu (recomposition du tissu au sein de l'enveloppe urbaine du bourg) Contenir le développement des hameaux source d'artificialisation des paysages (Secteur Ub) Porter une attention particulière à la composition urbaine des futurs quartiers (OAP + règlement) Traiter les clôtures et de manière générale traiter les franges au contact des espaces agricoles ouverts via de nouvelles plantations qui joueront le rôle de filtre paysager (OAP + espace à planter sur le plan de zonage) Contenir les hauteurs des constructions sur toute la commune dont une grande partie est constituée de plaine dégagée (règlement) Préserver les haies en présence (inventaire du patrimoine dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme) Prévenir toute incidence relative au patrimoine archéologique au stade d'exécution du projet, en l'absence d'enjeu appréhendé par la présente étude (zonage archéologique annexé au règlement écrit). Protéger les éléments qui forgent le patrimoine paysager de la commune, du petit patrimoine, aux fermes et logis qui drainent le territoire (inventaire du patrimoine dans le cadre de l'application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme)
Energies/ Ressources	Promotion des énergies renouvelables et réduction des Gaz à Effet de Serre (GES) Economie et protection des ressources	État des logements, Inventaire des projets Diagnostic des déplacements et réflexion sur l'intégration des déplacements « doux » (piétons, cyclistes)	Urbaniste	Encourager l'aménagement d'un habitat réfléchi bien isolé et économe en énergie au sein des futures opérations en vue d'optimiser la demande énergétique (OAP thématique, règlement) Développer uniquement les secteurs desservis par l'assainissement collectif et imposer le raccordement immédiat au réseau pour éviter les risques de pollution diffuse (Choix des secteurs AU + règlement) Préserver des espaces de pleine terre dans les zones à projet (règlement des zones U et AU) Supprimer tout écoulement pluvial vers les fonds inférieurs au site de projet par des mesures de gestion pluviale adaptées à la réglementation en vigueur. De manière générale, gérer les eaux pluviales avec attention (règlement + OAP thématique) Promouvoir les déplacements doux (emplacement réservé), poursuivre les projets d'apaisement du trafic routier et de la vitesse
Consommation d'espaces	Modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	Étude rétrospective de la consommation des sols (OCS et Observatoire CDC = 19.6ha de consommés entre 2010 et 2020) Hiérarchisation urbaine Analyse des capacités de densification et de mutation	Urbaniste	Contenir les zones d'extension de l'urbanisation (4.2ha de secteur 1AUh pour le développement résidentiel, 8.5ha pour le secteur 1AUx et 1AUy voué au développement économique et très peu d'extension pour parvenir à s'approcher des 50% de modération de consommation d'espace. Produire 250 logements au total dont 203 constructions nouvelles parmi lesquelles 182 se réaliseront dans l'enveloppe urbaine. Réinvestir une quarantaine de logements vacants (40 à minima) et 7 anciens bâtiments agricoles en zone A et N. Mobiliser des terrains enclavés dans la zone résidentielle et leur imposer un objectif de densité aux abords de 17 log/ha (Choix des secteurs 1AUh + OAP) / Privilégier les opérations d'ensemble pour mieux y encadrer les aménagements et la densité (secteurs 1AUh et 2AUh + OAP avec un taux de densité fixé pour toutes les opérations)

Le Code de l'Urbanisme oblige le PLU à porter un intérêt aux plans ou programmes existant à des échelles territoriales de niveau géographique supérieur à la commune. Ces plans et programmes déterminent des orientations et des objectifs en matière de protection et de mise en valeur de l'environnement que le PLU ne doit pas ignorer. Seuls seront traités dans ce sous-chapitre, les plans et programmes exerçant un effet significatif sur les dispositions du PLU en termes de compatibilité ou de prise en compte.

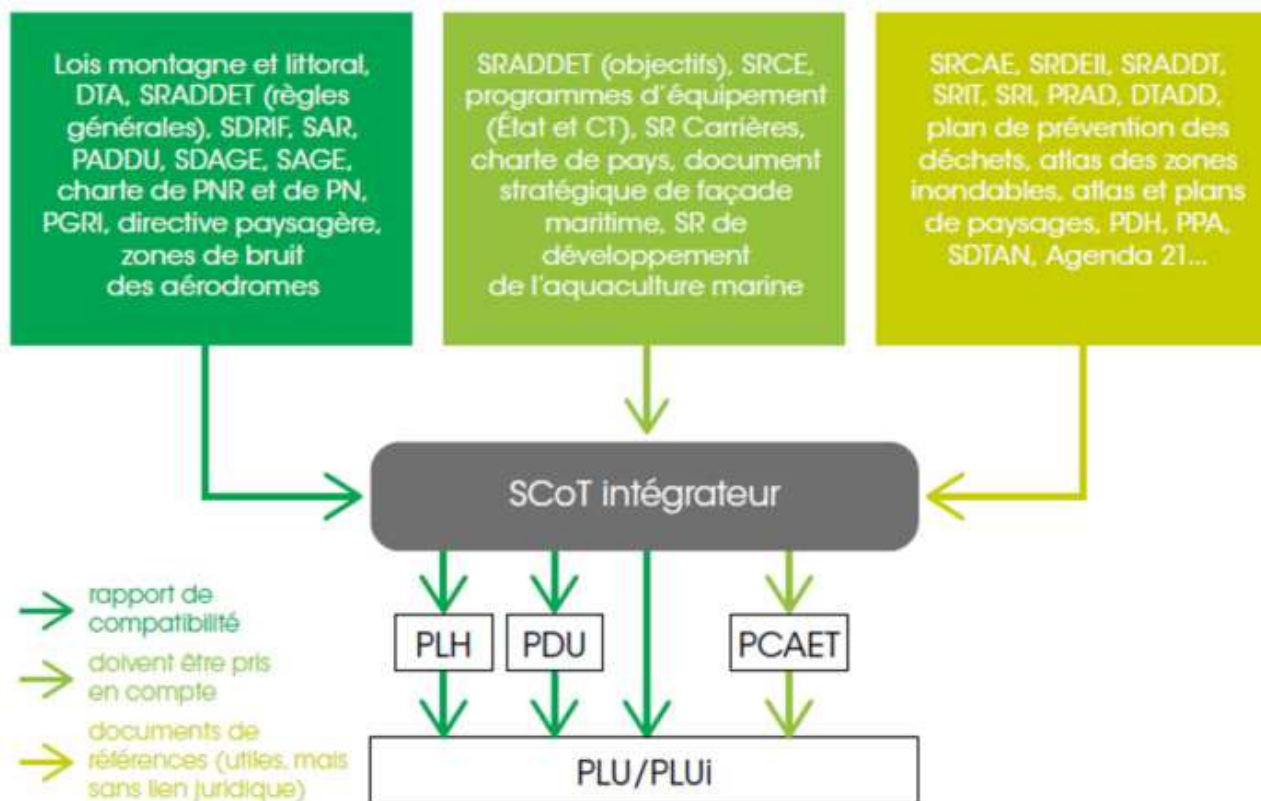
On rappellera que la commune de Pons s'inscrit dans le territoire de la Communauté de Communes de Haute Saintonge. Sur ce territoire, un **Schéma de Cohérence Territoriale a été approuvé le 19 février 2020**. Il s'agit d'un SCoT intégrateur. Il intègre notamment les orientations du SRADDET Nouvelle Aquitaine.

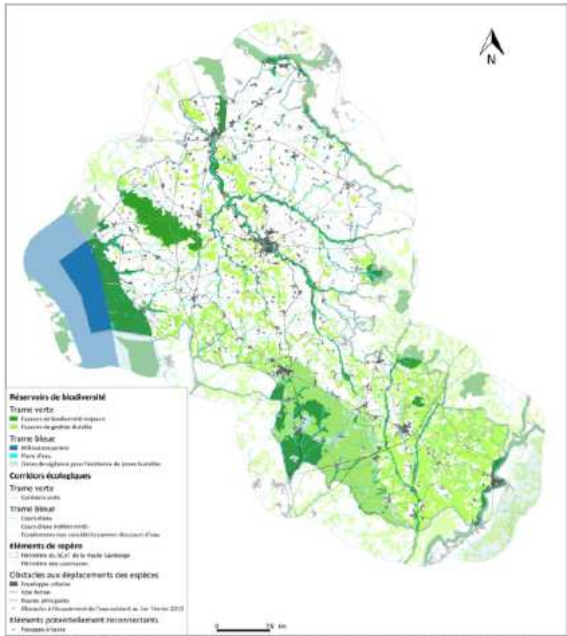
En effet, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de Nouvelle Aquitaine, a été adopté en séance du Conseil Régional 16 décembre 2019 et approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020. Il est aujourd'hui en cours de modification.

Enfin, le territoire communal est concerné par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne dont la dernière version porte sur la période 2022-2027 et fera donc l'objet d'une analyse de compatibilité avec le présent plan.

A noter que la Communauté de Communes n'est pas à ce jour dotée d'un Programme Local de l'Habitat ni de plan de déplacement urbain... Elle est en revanche dotée d'un Plan Climat Air Énergie Territorial arrêté le 19 février 2020 et approuvé le 31 mars 2021. Ce document a été réalisé en parallèle avec le SCOT.

Schéma exposant l'articulation du PLU avec les plans et programmes



Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma de Cohérence Territoriale 1.cadre environnemental : Valoriser la qualité du territoire par une gestion équilibrée des ressources et de l'environnement. 1.1 Préserver et valoriser le cadre paysager. 1.2 Préserver la biodiversité tout en mobilisant de façon durable les ressources.	Document en vigueur SCOT de la Haute-Saintonge, approuvé le 19 février 2020 / Rapport : compatibilité avec le PLU. L'analyse porte sur les prescriptions ayant une incidence sur le PLU <u>Objectif 1.1.1 - Valoriser les paysages remarquables et variés</u> Protéger et mettre en scène les paysages emblématiques et identitaires de la Haute Saintonge/Maintenir et entretenir les points de vue remarquables <u>Objectif 1.1.2 - Favoriser une urbanisation cohérente avec la qualité des paysages</u> Définir des limites à l'urbanisation et développer des lisières agropaysagères Éviter les développements urbains linéaires et préserver des coupures vertes, Favoriser l'insertion paysagère de l'urbanisation/Respecter la qualité urbaine des entrées de villes et villages <u>Objectif 1.1.3 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti.</u> Préserver la qualité urbaine et architecturale des villes et villages de la Haute Saintonge Identifier et protéger le patrimoine vernaculaire <u>Objectif 1.1.4 - Sensibiliser et éduquer à l'environnement</u> Pérenniser les équipements en faveur de l'éducation à l'environnement <u>Objectif 1.2.1 - Préserver les continuités écologiques en définissant la Trame Verte et Bleue et les niveaux de sensibilité et protection appropriées</u> Décliner la composition de la trame verte et bleue du SCOT Protéger les espaces de biodiversité majeurs Concilier les usages au sein des espaces naturels de gestion durable Prendre en compte les éléments de connaissance les plus récents sur les réservoirs bleus, pour mieux les préserver Préserver la fonctionnalité des corridors écologiques Valoriser les espaces de nature ordinaire et de nature en ville	- Pour commencer, la concentration des futures constructions dans l'enveloppe ou aux abords immédiats du centre ville via le classement en zone Agricole ou Naturelle des hameaux participera à préserver les paysages de la commune. Le territoire est ainsi désormais préverber du risque de dilution de l'urbanisation qui peut impacter lourdement l'équilibre des paysages actuels en banalisant les entrées de bourgs et de hameaux notamment. - Les sites emblématiques ne pourront donner lieu à de nouvelles constructions mêmes agricoles comme les coteaux à l'est du bourg classés en secteur Ap et la vallée de la Seugne et de la Soute en Np. - Les nouvelles zones de développement urbain au contact de franges agricoles devront impérativement s'accompagner d'un traitement paysager imposé dans les orientations d'aménagement et de programmation. Ces dernières sont relayées par des espaces à planter affichés au sein des secteurs concernés sur le plan de zonage. - Les futurs secteurs AU vont effectivement aider à définir clairement les limites durables d'urbanisation du centre ville et des zones d'activité de Coudenne et de Touvent <u>Carte de la Trame Verte et Bleue:</u>  - En vue de préserver la qualité urbaine et architecturale des villes et villages, le PLU classe le cœur du centre ville en secteur Ua imposant des implantations à l'alignement pour la continuité des rues et reprenant les grands codes de l'architecture locale comme l'ordonnancement des ouvertures en façade sur rue, les hauteurs... - Le PLU est aussi l'occasion d'identifier les principaux éléments de patrimoine (petit patrimoine notamment) en vue de les préserver et surtout de communiquer sur leur intérêt d'héritage. - S'agissant des continuités écologiques, le projet intègre les trames vertes et bleues telles que définies à plus grande échelle (SRADDET, SCOT) et vient les préciser à l'échelle de la commune. Structurent ainsi le fonctionnement écologique du territoire, principalement la vallée de la Seugne et de la Soute, intégrant le site NATURA 2000 de la Haute vallée de la Seugne. Quant aux espaces de nature en ville, préserve également de grands parcs privés (agrémentant de belles propriétés) de toute tentative de division pour construire.

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma de Cohérence Territoriale 1.3 Réduire la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques et nuisances.	<u>Objectif 1.2.3. : Assurer la préservation et la valorisation des ressources en eau et des milieux aquatiques.</u> Gérer durablement la ressource en eau Protéger les zones de captage en eau potable et leurs périmètres associés Subordonner le développement urbain à la capacité de la ressource et des réseaux Poursuivre la reconquête d'une bonne qualité de l'eau	Le captage d'eau de Fondurant est classé en zone Ne, et le périmètre de protection qui lui est associé constitue une servitude d'utilité publique, opposable au document d'urbanisme. Le PLU de Pons subordonne bien le développement résidentiel au raccordement des constructions au réseau d'assainissement collectif. Dès lors, tous les secteurs 1AUh intègrent bien le zonage d'assainissement collectif et seront desservis par le réseau de collecte public des eaux usées. En maîtrisant davantage l'urbanisation le PLU participe à la reconquête de la qualité de l'eau
	<u>Objectif 1.3.1 - Intégrer la gestion des risques naturels en amont du développement</u> Prendre en compte la connaissance la plus récente des risques Aménager durablement les territoires par une meilleure prise en compte des risques d'inondation dans le but de réduire leur vulnérabilité Gérer les espaces forestiers pour réduire le risque de feux de forêt Prendre en compte les risques de mouvements de terrains	S'agissant des risques de mouvement de terrain, les secteurs concernés sont identifiés dans le PPRN, et une réglementation spécifique encadre l'exposition à ces aléas, afin de limiter les risques pour les personnes et les biens. Le risque industriel sur la commune pourrait être lié au transport de marchandises dangereuses sur la RD137 et RD 732, aux activités vitvinoles comme les distilleries ou tout autre installation classée pour la protection de l'environnement. Or le PLU maintient en retrait de la RD 137 et RD 732 tous les secteurs de développement résidentiel.
	<u>Objectif 1.3.2 - Prendre en compte les risques technologiques</u> Limiter l'exposition des populations aux risques industriels	Là encore, sur le territoire de Pons, les principales nuisances sonores découlent du trafic sur la RD 137 qui demeure en retrait des sites à projet.
	<u>Objectif 1.3.4 - Limiter les nuisances</u> Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores	

Plans et programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma de Cohérence Territoriale 2. le cadre énergétique : Poursuivre les objectifs d'adaptation au changement climatique et les actions en faveur de la transition énergétique 2.1 Réduire la consommation énergétique tout en répondant aux besoins de la population et des activités. 2.2 Accompagner le développement de la filière énergétique et le développement des énergies renouvelables.	<u>Objectif 2.1. - Réduire la consommation énergétique</u> <u>Objectif 2.1.2 -Favoriser secteurs propices au développement ou au raccordement aux énergies renouvelables</u> Privilégier le développement de l'urbanisation dans les secteurs desservis par un réseau d'énergie existant ou potentiel dans les documents d'urbanisme. Favoriser la performance énergétique des nouvelles constructions <u>Objectif 2.2.1 : Poursuivre le développement du potentiel énergétique.</u> Le photovoltaïque et dispositifs solaires : Le SCoT prévoit au minimum 500 ha pour le développement de fermes solaires photovoltaïques. Cibler dans leur document d'urbanisme les principaux espaces compatibles et favorables à l'accueil de fermes photovoltaïques. Valoriser les surfaces de toitures des bâtiments en encourageant l'installation de dispositifs de production d'électricité photovoltaïque.	Le PLU prend soin de ne pas entraver les projets visant à améliorer la performance énergétique de toutes les constructions. Pour les constructions nouvelles, il encourage les projets exemplaires et bioclimatiques. La posture visant à ne pas figer les règles d'implantation des futures constructions notamment ou encore à imposer une densité minimum dans les OAP va dans ce sens. La commune compte une centrale solaire thermique du réseau de chaleur de la ville a été inaugurée le 30 juin 2022. Première du genre en Nouvelle-Aquitaine et encore très rare en France, la centrale solaire thermique, avec ses capteurs reliés à une réserve d'eau, alimente directement le réseau de chaleur urbain de la ville faisant à l'arrivée une économie de 20%. Plusieurs équipements publics sont connectés au réseau tel que la piscine, la salle des fêtes, les écoles, le collège, le lycée et la mairie. Pour rappel, la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables prévoit la mise en place de zones d'accélération sur le territoire communal. La commune de Pons a d'ores et déjà identifié des secteurs à privilégier, transmis à la préfecture. Toutefois, le projet de PLU n'affiche pas à ce stade de réserves foncières spécifiques dédiées à la production d'énergie renouvelable, dans l'attente des avis de la CDCHS et de la Chambre d'Agriculture.
	<u>Objectif 2.2.2 - Encourager une gestion intelligente de l'énergie</u> Penser l'organisation spatiale des activités en fonction des infrastructures de production et de transport d'énergie existantes ou à venir	En application de l'article 15 de la loi « Accélération de la Production d'Energies Renouvelables » publiée le 10 mars 2023, le ministère de la Transition énergétique a mis en place un portail afin de mettre à disposition des collectivités les données relatives aux énergies renouvelables sur leur territoire ainsi qu'au potentiel de développement de telles EnR. Grâce à cette loi, les communes peuvent désormais définir, après concertation avec leurs administrés, des zones d'accélération, où elles souhaitent prioritairement voir des projets d'énergies renouvelables s'implanter. Ces zones d'accélération peuvent concerner toutes les énergies renouvelables : le photovoltaïque, le solaire thermique, l'éolien, le biogaz, la géothermie, etc. Tous les territoires sont ainsi concernés et pourront personnaliser leurs zones d'accélération en fonction de la réalité de leur territoire et de leur potentiel d'énergies renouvelables. Afin de faciliter le lien entre ces zones et les documents de planification du territoire concerné, les collectivités pourront inclure ces zones dans leurs documents d'urbanismes via la procédure de modification simplifiée.
	<u>Objectif 2.2.3 - Articuler le développement des énergies renouvelables avec la préservation des paysages et de l'environnement</u> Encadrer le développement des équipements de production d'énergie	S'agissant des autres types de production comme la biomasse, aucun projet n'a pour le moment émerger sur le territoire communal.

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU																															
Schéma de Cohérence Territoriale	<u>Objectif 3.1.1 - S'appuyer sur les infrastructures de transport et numérique pour structurer le développement économique dans une armature lisible</u> Définir une armature économique lisible. Les pôles d'irrigation ont vocation à conforter leur rôle de relai économique. Ils se répartissent sur le territoire dans une logique d'équilibre territorial et de renforcement de l'emploi local en complémentarité des pôles stratégiques. Les collectivités prévoient les espaces nécessaires au renforcement des polarités économiques du territoire dans le respect de l'enveloppe maximale fixée au sein du SCoT soit 20ha pour soutenir à l'échelle des bassins de vie l'entrepreneuriat et l'artisanat local en permettant l'adaptation et la qualification des zones existantes...	Au sein de l'armature économique communautaire, la commune de Pons est identifiée comme un pôle stratégique. Elle accueille plusieurs zone d'activité d'intérêt communautaire telles que la zone de Bonerme, la zone de Touvent, la zone de Coudenne et la zone de Goutrolles. Le PLU prévoit des possibilités de développement économique en extension des zones d'activité de Touvent et de Coudennes, pour une surface totale de 8,5 hectares. Ces surfaces sont à déduire des 55 hectares dédiés à l'activité économique dans le SCOT (cf. tableau ci-dessous). Afin d'encadrer ces aménagements, le PLU crée deux secteurs à urbaniser : 1AUy et 1AUx, assortis d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) garantissant une intégration maîtrisée. Par ailleurs, les entreprises isolées sont prises en compte par un classement en secteurs Ux ou Uy, permettant de les identifier clairement et d'encadrer leur évolution.																															
	3. Le cadre économique : Renforcer l'attractivité économique pour un territoire entreprenant et innovant.	<u>Objectif 3.1.2 - Développer une offre foncière et immobilière répondant aux parcours des entreprises et attentes des porteurs de projet</u> Programmation économique du SCoT: Déployer de nouvelles offres foncières et immobilières au sein des zones d'activités économiques, en offrant notamment de nouvelles disponibilités foncières et des perspectives d'évolution (le taux de remplissage actuel étant de 90%). Sur la base de l'armature économique et de la programmation économique présentées, les documents d'urbanisme locaux définissent plus précisément les localisations et conditions du développement de l'offre économique sur leur commune, à savoir notamment : - Les parcs à créer, étendre ou à développer ; - La programmation des zones affectées pour ces parcs ; - L'aménagement des voiries répondant aux enjeux de gestion des flux ; - Le cas échéant, un phasage de l'ouverture à l'urbanisation ; Conforter les entreprises isolées dans leurs besoins éventuels de développement et prendre en compte les besoins de ces entreprises existantes, notamment dans leur recherche d'optimisation de leurs process de production par exemple. Pour cela, le SCoT fixe une enveloppe de 45 hectares.	Le PLU prévoit des possibilités de développement économique en extension des zones d'activité de Touvent et de Coudennes, pour une surface totale de 8,5 hectares. Ces surfaces sont à déduire des 55 hectares dédiés à l'activité économique dans le SCOT (cf. tableau ci-dessous). Afin d'encadrer ces aménagements, le PLU crée deux secteurs à urbaniser : 1AUy et 1AUx, assortis d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) garantissant une intégration maîtrisée. Par ailleurs, les entreprises isolées sont prises en compte par un classement en secteurs Ux ou Uy, permettant de les identifier clairement et d'encadrer leur évolution. Les marges de développement y restent cependant limitées pour les dix années à venir.																														
	3.1 Diversifier et renforcer la lisibilité économique du territoire.	<u>Objectif 3.1.2 - Développer une offre foncière et immobilière répondant aux parcours des entreprises et attentes des porteurs de projet</u> Programmation économique du SCoT: Déployer de nouvelles offres foncières et immobilières au sein des zones d'activités économiques, en offrant notamment de nouvelles disponibilités foncières et des perspectives d'évolution (le taux de remplissage actuel étant de 90%). Sur la base de l'armature économique et de la programmation économique présentées, les documents d'urbanisme locaux définissent plus précisément les localisations et conditions du développement de l'offre économique sur leur commune, à savoir notamment : - Les parcs à créer, étendre ou à développer ; - La programmation des zones affectées pour ces parcs ; - L'aménagement des voiries répondant aux enjeux de gestion des flux ; - Le cas échéant, un phasage de l'ouverture à l'urbanisation ; Conforter les entreprises isolées dans leurs besoins éventuels de développement et prendre en compte les besoins de ces entreprises existantes, notamment dans leur recherche d'optimisation de leurs process de production par exemple. Pour cela, le SCoT fixe une enveloppe de 45 hectares.	Extrait du DOO  Renforcer l'armature économique pour une irrigation économique du territoire : - Pôle stratégique - Pôle d'irrigation - Pôle de proximité - Maillage routier - Maillage ferroviaire - Projets : - Contournement de la métropole - Gare de Neuvic <table><tr><th>Armature économique</th><th>Projet d'aménagement économique</th><th>Enjeux et objectifs d'aménagement</th></tr><tr><td>Pôle stratégique Jonzac / St Genès de Leger Pons/Mazan Moulins Moulins-la-Garde / Orignolles</td><td>50</td><td>Renforcer l'offre économique du territoire, en permettant l'évolution et la qualification des zones stratégiques dont les disponibilités foncières sont aujourd'hui faibles.</td><td>55</td></tr><tr><td></td><td>5</td><td>Renforcer l'activité économique autour de l'aéroport de Jonzac.</td><td></td></tr><tr><td>Pôle d'irrigation Saint-Aquilin Ruelle/Port Chénouet Cénac</td><td>20</td><td>Soutenir à l'échelle des bassins de vie, l'entrepreneuriat et l'artisanat local en permettant l'adaptation et la qualification des zones existantes en complément du développement de nouvelles entreprises (proximité, habitat, commerces...)</td><td></td></tr><tr><td>Pôle de proximité La Gâtine / Le Poulleux Moulins-la-Garde / St Martin d'Ay Saint Denis de Saintonge</td><td>25</td><td>Offrir une nouvelle offre économique au Sud en créant un nouvel espace économique qui capitalise sur la proximité des échangeurs routiers du Jarcet et de Pons-Brune, et optimise la voie de fer Chénouet/Moulins.</td><td>55</td></tr><tr><td></td><td>10</td><td>Pôle Mécanique - Pôle de la Gâtine (et le Poulleux)</td><td></td></tr><tr><td>Pôle de proximité Jonzac Champagnac Poulleux Saint-Port-Bour-Gironde</td><td>7</td><td>Déployer une offre de proximité répondant aux besoins locaux des artisans.</td><td>7</td></tr><tr><td>Entreprises isolées hors ZAE</td><td>45</td><td>Accompagner les entreprises dans leurs parcours de vie et permettre le développement des activités annexes à la filière agricole et viticole (chais, distillerie...)</td><td>45</td></tr></table>	Armature économique	Projet d'aménagement économique	Enjeux et objectifs d'aménagement	Pôle stratégique Jonzac / St Genès de Leger Pons/Mazan Moulins Moulins-la-Garde / Orignolles	50	Renforcer l'offre économique du territoire, en permettant l'évolution et la qualification des zones stratégiques dont les disponibilités foncières sont aujourd'hui faibles.	55		5	Renforcer l'activité économique autour de l'aéroport de Jonzac.		Pôle d'irrigation Saint-Aquilin Ruelle/Port Chénouet Cénac	20	Soutenir à l'échelle des bassins de vie, l'entrepreneuriat et l'artisanat local en permettant l'adaptation et la qualification des zones existantes en complément du développement de nouvelles entreprises (proximité, habitat, commerces...)		Pôle de proximité La Gâtine / Le Poulleux Moulins-la-Garde / St Martin d'Ay Saint Denis de Saintonge	25	Offrir une nouvelle offre économique au Sud en créant un nouvel espace économique qui capitalise sur la proximité des échangeurs routiers du Jarcet et de Pons-Brune, et optimise la voie de fer Chénouet/Moulins.	55		10	Pôle Mécanique - Pôle de la Gâtine (et le Poulleux)		Pôle de proximité Jonzac Champagnac Poulleux Saint-Port-Bour-Gironde	7	Déployer une offre de proximité répondant aux besoins locaux des artisans.	7	Entreprises isolées hors ZAE	45	Accompagner les entreprises dans leurs parcours de vie et permettre le développement des activités annexes à la filière agricole et viticole (chais, distillerie...)
Armature économique	Projet d'aménagement économique	Enjeux et objectifs d'aménagement																															
Pôle stratégique Jonzac / St Genès de Leger Pons/Mazan Moulins Moulins-la-Garde / Orignolles	50	Renforcer l'offre économique du territoire, en permettant l'évolution et la qualification des zones stratégiques dont les disponibilités foncières sont aujourd'hui faibles.	55																														
	5	Renforcer l'activité économique autour de l'aéroport de Jonzac.																															
Pôle d'irrigation Saint-Aquilin Ruelle/Port Chénouet Cénac	20	Soutenir à l'échelle des bassins de vie, l'entrepreneuriat et l'artisanat local en permettant l'adaptation et la qualification des zones existantes en complément du développement de nouvelles entreprises (proximité, habitat, commerces...)																															
Pôle de proximité La Gâtine / Le Poulleux Moulins-la-Garde / St Martin d'Ay Saint Denis de Saintonge	25	Offrir une nouvelle offre économique au Sud en créant un nouvel espace économique qui capitalise sur la proximité des échangeurs routiers du Jarcet et de Pons-Brune, et optimise la voie de fer Chénouet/Moulins.	55																														
	10	Pôle Mécanique - Pôle de la Gâtine (et le Poulleux)																															
Pôle de proximité Jonzac Champagnac Poulleux Saint-Port-Bour-Gironde	7	Déployer une offre de proximité répondant aux besoins locaux des artisans.	7																														
Entreprises isolées hors ZAE	45	Accompagner les entreprises dans leurs parcours de vie et permettre le développement des activités annexes à la filière agricole et viticole (chais, distillerie...)	45																														

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma de Cohérence Territoriale 4. Le cadre spatial : Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire 4.1 Accompagner les pratiques de mobilité à toutes les échelles.	<u>Objectif 4.1.1 - Offrir des solutions de mobilité pour les habitants à toutes les échelles</u> Organiser les déplacements grâce à une armature de noeuds de mobilité : Les noeuds de mobilité locaux (à l'échelle des espaces de vie) Il s'agit de noeuds de mobilité offrant un potentiel d'intermodalité ou de multimodalité. Leurs situations en font des lieux de convergence des flux, offrant une opportunité de rabattement à l'échelle des espaces de vie, et le développement d'une offre alternative à la voiture individuelle carbonée. On retrouve ainsi : - les gares et haltes ferroviaires - les carrefours routiers disposant d'une offre de covoiturage, ou un potentiel de développement d'une telle offre. <u>Objectif 4.1.2. – Concevoir une politique de mobilité cohérente avec l'aménagement du territoire et la stratégie de déploiement des activités économiques et de l'emploi.</u> Renforcer l'interaction entre développement et transport Privilégier le développement de l'urbanisation dans les centralités, plus particulièrement dans les espaces urbains desservis par un arrêt ou une halte ferroviaire. Intensifier ses espaces urbains pour participer à l'amélioration de la qualité de l'air, à la réduction des déplacements contraints et à la maîtrise des dépenses énergétiques du territoire. Poursuivre le maillage d'équipements et de services Implanter prioritairement les équipements, services publics (enseignement, culture, loisirs...) et les activités économiques au sein de l'enveloppe urbaine (Cf. □ Objectif 3.1.3) ou dans les secteurs d'extension en continuité du tissu urbain, en fonction des besoins identifiés, des contraintes d'insertion urbaine, d'accessibilité et de stationnement. - Rechercher l'articulation entre le maillage de liaisons douces et l'implantation des équipements, notamment scolaires et sportifs. <u>Objectif 4.1.3 - Accompagner le développement de l'éco-mobilité</u> Encourager la mutualisation des déplacements et le développement de l'intermodalité. Encourager les mobilités douces et actives Capitaliser sur les mobilités touristiques	Pons avec son échangeur sur la A10, son giratoire connectant la RD 137 et la RD 732 présente un noeud de mobilité local à hauteur duquel elle dispose aussi d'une aire de co-voiturage. La commune souhaite clairement profiter de cette logique de noeud pour conforter son pôle économique. La commune de Pons travaille actuellement sur un projet de réhabilitation des abords de la gare, dans une logique de mobilité durable et d'amélioration de l'accessibilité intermodale (véhicules, piétons, vélos, transports en commun). Le projet consiste à favoriser le développement résidentiel de la centralité principale de la commune à savoir le centre urbain qui concentre tous les équipements et services. Il mise sur l'intensification de ce dernier via des constructions en densification, des reconquêtes de logements vacants et de nouvelles opérations d'ensemble en vue parallèlement d'optimiser les flux, de faciliter l'accès aux services, aux équipements et aux autres modes de transports (co-voiturage, transport collectif). Les hameaux demeurent ainsi en zone Agricole ou Naturelle au profit de leur valorisation. La commune dispose d'ores et déjà de 2 aires de co-voiturage et en assure la promotion. La requalification de la place de l'Europe et a vocation à sécuriser les déplacements doux et améliorer les liaisons entre les quartiers du nord du bourg et le coeur de bourg. Ensuite, de nouveaux cheminements seront créés dans les futurs aménagements d'ensemble pour assurer la perméabilité. Enfin le projet met en place deux emplacements réservés visant à créer de nouvelles liaisons dans l'épaisseur du bourg. La commune est traversée par la voie verte, celle-ci est un vecteur d'attractivité depuis lequel, il est possible de découvrir le centre urbain et les abords de la Seugne ou encore l'aire de loisirs. Le PLU fait apparaître sur son plan de zonage un itinéraire de randonnée à préserver, permettant de découvrir le centre historique ainsi que les abords de la Seugne, conformément aux dispositions de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme.

Plans/programmes

Orientations et objectifs s'imposant au PLU

Objectif 4.2.1 - S'appuyer sur l'armature urbaine multipolaire pour garantir un équilibre territorial

Permettre un développement équilibré du territoire.

Tableau des objectifs démographiques à l'échelle des espaces de vie:

Espace de vie	Estimation POP 2020	Objectif POP 2040	Evolution population 2020-2040	Evolution population 2020-2040 (/an)	Taux occupation des résidences principales
JONZAC	18 815	21 285	2 470	123	2,00
PONS	14 011	15 136	1 125	56	2,20
MONTENDRE	10 718	14 104	3 386	169	2,10
MIRAMBEAU - ST GENIS DE SAINTONGE	11 731	15 738	4 007	200	2,10
MONTGUYON - MONTLIEU LA GARDE	11 780	15 480	3 700	185	2,25
SAINT AIGULIN	3 545	4 257	712	36	2,20
TOTAL	70 601	86 000	15 399	770	2,12

Ces espaces de vie sont le fruit d'une organisation multipolaire illustrant un fonctionnement interne (habitats, services, emplois, mobilités) du territoire, qui se décline selon l'armature urbaine suivante.

Schéma de Cohérence Territoriale

4. Le cadre spatial : Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire

4.2 Renforcer la lisibilité des espaces de vie et organiser la complémentarité des pôles

4.2 Renforcer la lisibilité des espaces de vie et organiser la complémentarité des pôles

Objectif 4.2.2 – Redynamiser les centres et les centre-bourgs.

Favoriser la fréquentation par le renforcement des usages et la mixité fonctionnelle dans les centres et centre-bourgs

Armature urbaine du territoire du SCoT de la CdC de la Haute-Saintonge :



Pons est identifiée comme une centralité au sein du territoire de la Haute Saintonge..

Les pôles majeurs de Pons, et de Montendre ont vocation à structurer et équilibrer le territoire par une offre d'équipement et de services de niveau supérieur pour contribuer au rayonnement et à l'irrigation de l'offre sur l'ensemble du territoire.

Le projet communal vise à défendre et conforter le rôle de centralité de la commune au sein de l'armature urbaine de la CDCHS.

Assurer la vitalité du centre urbain de Pons est bien l'une des priorités du projet communal et se traduit par :

- la création d'un secteur Ua, mixte, tolérant l'habitat, le commerces et l'artisanat de proximité, les services, les équipements... sur le cœur de bourg historique
- le choix de concentrer les capacités d'accueil résidentiel à hauteur du bourg de Chevanceaux (90% des futurs logements)
- le sacre des pôles d'équipements structurants via un secteur Ue sur les établissements les plus importants comme les établissements scolaires

A rappeler que parallèlement la commune poursuit le programme « petite ville de demain » visant expressément à l'aider dans la poursuite de ses projets.

Plans/programmes

Objectif 4.3.1 - Satisfaire l'ambition démographique du territoire par une production de logements cohérente.

Renforcer l'armature urbaine

Objectifs minimaux de logements à créer et/ou remobiliser à l'échelle des espaces de vie :

Espace de vie	Accueil population 2020-2040	Taux occupation des résidences principales	Besoin en résidences principales 2020-2040	Besoin résidences principales /an	Objectif logements supplémentaires (2020-2040)	Objectif logements /an
JONZAC	2 470	2,00	1 808	90	2 562	128
PONS	1 125	2,20	914	46	1 194	60
MONTENDRE	3 386	2,10	1 643	82	1 912	96
MIRAMBEAU -ST GENIS DE SAINTONGE	4 007	2,10	1 537	77	1 923	96
MONTGUYON -MONTLIEU LA GARDE	3 700	2,25	1 531	77	1 598	80
SAINT AIGULIN	712	2,20	309	15	310	16
TOTAL	15 399	2,12	7 741	387	9 499	475

Schéma de Cohérence Territoriale

4.3 Répondre aux besoins actuels et futurs des ménages en matière de logement.

Objectif 4.3.2 - Engager une politique volontariste de re-mobilisation du parc ancien et de rénovation urbaine

Réinvestir le parc de logements vacants est une priorité pour la qualité et le dynamisme urbain de la Haute-Saintonge. Pour cela, le SCot se fixe pour objectif de passer de 11 % de logements vacants à 9% d'ici 2040, soit la remise sur le marché d'au moins 250 log, les documents d'urbanisme locaux devront identifier le potentiel de résorption de la vacance...

Les documents d'urbanisme locaux chercheront à identifier les opportunités de valorisation et de reconversion du patrimoine rural et agricole, notamment les changements de destination des bâtiments agricoles.

Objectif 4.3.3 - Limiter la consommation d'espace

Privilégier une urbanisation dans l'enveloppe urbaine
Délimiter l'enveloppe urbaine plus finement dans les documents d'urbanisme locaux.
Déterminer dans les documents d'urbanisme locaux les capacités de mutation et les perspectives de densification au sein de l'enveloppe urbaine dans le temps à court, moyen et long termes, en fonction de la dureté foncière, l'état du marché, les perspectives paysagères, gestion des risques...

Objectifs minimaux de logements à créer et/ou remobiliser au sein de l'enveloppe urbaine à l'échelle des pôles :

ARMATURE URBAINE	objectif logements supplémentaires 2020- 2040	Besoins logements* /an	part au sein de l'enveloppe	Logements au sein de l'enveloppe	Part en extension	Logements hors l'enveloppe
CENTRALITE PRINCIPALE	800	40	65%	520	35%	280
CENTRALITES SECONDAIRES	428	21	65%	278	35%	150
CENTRALITE D' EQUILIBRE	1 074	49	65%	698	35%	376
CENTRALITE RELAIS	70	8	55%	39	45%	32
COMMUNES RELAIS	1 085	54	45%	488	55%	597
communes rurales	6 042	302	45%	2 719	55%	3 323
Total	9 499	475	50%	4 742	50%	4 757

* la notion de besoin en logement s'entend au regard du lien entre objectif de population et implication en logement nécessaires pour répondre à cet objectif. Toutefois il s'agit d'un indicateur qui dépend du niveau de desserrement à une échelle locale et de la capacité d'accueil de chaque commune. Il peut être adopté à l'échelle communale dès lors que les objectifs de consommation d'espace sont respectés.

Traduction au sein du PLU

Le projet communal s'est basé le taux démographique projeté par le SCOT pour la période de 2020-2024, soit 0.39%

L'élaboration du PLU a été l'occasion de conduire un inventaire précis des logements vacants. La commune comptabilisait plus de 300 logements vacants selon l'INSEE ce qui représentait 13% de son parc. Or aujourd'hui après un travail de repérage sur le terrain à l'appui des connaissances des locaux, et des données LOVAC, la commune en comptabiliserait qu'une centaine de logements vacants. Certains sont d'ores et déjà en cours de rénovation ou prêts à être loués et le potentiel final de résorption à l'échelle du PLU a été évalué à 40. La part des logements vacants au sein du parc serait donc déjà en dessous des 9% et devrait continuer à diminuer.

Dans le même sens, pour valoriser l'existant, le projet identifie des anciens bâtiments agricoles (granges), qui pourront faire l'objet d'un changement de destination.

Au final, en comptabilisant les logements vacants réinvestis (40), les changements de destination (7) et les constructions dans l'enveloppe urbaine (121), **68% des logements projetés dans le PLU ne généreront pas de consommation d'espace.**

Rappel des projections du PLU

POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOG. EN DENSIFICATION	POTENTIEL DE LOGEMENTS
Constructions nouvelles en densification	121
Mutation / Changement de destination	7
Résorption de la vacance	40
TOTAL	168

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU																
Schéma de Cohérence Territoriale 4.3 Répondre aux besoins actuels et futurs des ménages en matière de logement.	Objectif 4.3.3 - Limiter la consommation d'espace Limiter la consommation d'espace et protéger les espaces agricoles Evaluer les impacts de l'urbanisation sur l'espace et les activités agricoles Limiter le développement des hameaux. Développer prioritairement les centres bourgs et villages, afin de limiter les déplacements contraints. Hors STECAL, en zone A ou N, les bâtiments d'habitation existants pourront faire l'objet d'une extension limitée et définie dans les documents d'urbanisme locaux. Les annexes pourront être implantées pour ces constructions à condition qu'elles soient situées à proximité, dans un périmètre que les documents d'urbanisme détermineront en fonction du contexte d'implantation Optimiser les nouveaux espaces ouverts à l'urbanisation S'appuyer sur les objectifs chiffrés de densité (tableau ci-dessous) <table><tr><th>Niveau d'armature urbaine</th><th>Densité (logement /ha)</th></tr><tr><td>Centralité principale</td><td>17</td></tr><tr><td>Centralité secondaire</td><td>17</td></tr><tr><td>Centralité d'équilibre</td><td>15</td></tr><tr><td>Centralité relais</td><td>15</td></tr><tr><td>Commune rurale relais</td><td>13</td></tr><tr><td>Commune rurale</td><td>10</td></tr><tr><td>TOTAL</td><td>11</td></tr></table> Objectif 4.3.4. Proposer une offre de logements variés pour répondre aux exigences plurielles des ménages. Développer une offre de logements pour tous Répondre aux besoins des gens du voyage	Niveau d'armature urbaine	Densité (logement /ha)	Centralité principale	17	Centralité secondaire	17	Centralité d'équilibre	15	Centralité relais	15	Commune rurale relais	13	Commune rurale	10	TOTAL	11	Le projet communal limite les extensions et donc la consommation d'espace agricoles, naturels, et forestiers au strict minimum. Pour rappel, le développement résidentiel n'aboutit qu'à la consommation de 4.2ha tous concentrées dans ou à la ceinture du tissu du bourg et le développement économique 8.5ha à hauteur des zones d'activité. En découle une modération de la consommation d'espace de l'ordre de 50% comparés à la décennie précédente. Le PLU permettra à la commune de Pons d'engager une trajectoire de réduction de la consommation d'espace agro-naturel annuelle de 43% par rapport à la période de référence 2010-2020. En outre, s'agissant de l'activité agricole, les terrains en question présentaient une dominante agricole, mais ils ont pour partie perdu leur attrait. Les secteurs mobilisés pour le développement résidentiel, sont d'anciens terrains agricoles aujourd'hui enclavés et compliqués à exploiter. Les terrains mobilisés pour le développement économique de la zone de Touvent sont quant à eux des parcelles de grande culture déclarée à la PAC. Le projet contient néanmoins les surfaces mobilisées. Le PLU ne prévoit pas de développement dans les hameaux privilégiant le centre urbain, centralité offrant des équipements, des services et des commerces de proximité. Le projet consiste surtout à valoriser les hameaux en permettant des évolutions du bâti existant : extension, annexes. Le SCOT fixe un taux de densité minimum à imposer dans les futures opérations d'aménagement résidentiel. Dès lors, il a été pris soin au travers les orientations d'aménagement et de programmation d'imposer un minimum de 17 log/ha (taux de densité brute). La commune souhaite se donner les moyens de continuer à accueillir de jeunes ménages et de conserver ses seniors. Dès lors, au travers son PLU, la commune affiche 2 zones 1AUh dédiée au développement résidentielle. Elle mise aussi sur le réinvestissement du bâti existant (grandes maisons dans le centre, logements vacants) pour déployer une offre en logements plus petits. Elle constate aujourd'hui que de plus en plus de projets réinvestissent des habitations du bourg pour les rénover et les scinder en plusieurs logements (appartements). En misant sur la densification, la résorption d'une quarantaine de logements vacants (et en parallèle le lancement de l'OPAH) et en réduisant la concurrence des constructions neuves notamment dans les hameaux, le projet a vocation à soutenir cette tendance favorable là encore aux plus jeunes ménages (couples) et aux anciens (personnes seules souhaitant résider dans le centre urbain). A l'échelle de la CDCHS, la commune n'est pas identifiée pour accueillir une structure pour les gens du voyage.
	Niveau d'armature urbaine	Densité (logement /ha)																
	Centralité principale	17																
Centralité secondaire	17																	
Centralité d'équilibre	15																	
Centralité relais	15																	
Commune rurale relais	13																	
Commune rurale	10																	
TOTAL	11																	

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma de Cohérence Territoriale 4.4 Accompagner les mutations du commerce d'aujourd'hui et de demain.	<u>Objectif 4.4.1 Rechercher une complémentarité entre le grand commerce et le commerce de proximité.</u> Organiser un maillage commercial Identifier les localisations préférentielles pour le grand commerce...	La commune de Pons accueille la zone d'activité de Coudenne, qui joue le rôle de pôle commercial majeur à l'échelle de la Haute Saintonge. Le projet d'extension de cette zone vise à accueillir de nouvelles prestations de services, nécessitant des locaux de plus de 400 m², hors activités commerciales, afin de ne pas concurrencer le centre-bourg. Par ailleurs, une protection du linéaire commercial en centre-ville sera inscrite au plan de zonage du PLU, conformément aux dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, afin de préserver l'attractivité du tissu commerçant existant. <u>Armature commerciale du territoire du SCoT de la CdC de la Haute-Saintonge :</u> 

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	Document en vigueur - SDAGE Adour-Garonne sur la période 2022-2027, approuvé le 10 mars 2022. Rapport : compatibilité avec le PLU Dispositions s'imposant au PLU <u>Orientation A - Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE</u> <i>A36 - Améliorer l'approche de la gestion globale de l'eau dans les documents d'urbanisme et autres projets d'aménagement ou d'infrastructure</i> Les documents d'urbanisme veillent, en cas de croissance attendue de population, à ne pas accentuer les flux de pollution ni les prélèvements en eau susceptibles d'avoir un impact sur l'état qualitatif et quantitatif des masses d'eau et sur les fonctionnalités des milieux aquatiques. <i>A37 - Respecter les espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques dans l'utilisation des sols et la gestion des eaux de pluie</i> L'atteinte ou la non-dégradation du bon état écologique des masses d'eau nécessite de préserver les différents espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques. Les documents d'urbanisme doivent protéger les zones nécessaires à la gestion des crues, les zones nécessaires au bon fonctionnement et à la recharge des nappes en eau de qualité et en quantité suffisante, les zones humides et leurs bassins d'alimentation, les espaces de mobilité des rivières et du domaine public maritime ainsi que les espaces nécessaires aux cours d'eau pour jouer leur rôle de corridors biologiques. Pour mieux gérer les eaux de pluie, les collectivités et leurs groupements mettent en œuvre tant que possible des actions de maîtrise de l'imperméabilisation des sols pour favoriser leur infiltration et minimiser ainsi les ruissellements, et des débits de fuite en zone urbaine, et mettent en œuvre les techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales afin de favoriser la recharge des nappes phréatiques. Ils tiennent compte de ces techniques dans les documents d'urbanisme. <i>A38 - Prendre en compte les coûts induits liés à l'eau dans les projets d'urbanisme</i> Le principe de récupération des coûts implique que les projets d'aménagement intègrent les coûts qu'ils induisent du point de vue de la ressource en eau. Une approche économique de la prise en compte des objectifs du SDAGE est recommandée dans le rapport de présentation des documents d'urbanisme au regard des perspectives de développement retenues.	Dispositions du PLU - Le PLU est compatible avec cette disposition du SDAGE en prévoyant une ouverture maîtrisée à l'urbanisation nouvelle progressive visant à construire 18 log/an dans les conditions suivantes : - Respect des prescriptions du règlement du PLU en faveur d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle, sur le principe d'une résorption des eaux in situ, obligeant les aménageurs à réaliser l'ensemble des ouvrages nécessaires dans les zones AU. - L'obligation du raccordement, pour toute nouvelle construction, au réseau d'assainissement collectif desservant le bourg, - Le PLU garantit la protection des champs d'expansion des eaux, en intégrant les zones inondables telles que cartographiées dans l'atlas des zones inondables. Ces zones d'aléa sont identifiées sur la partie graphique du règlement au titre des articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme. - Le règlement du PLU incitera à la mise en œuvre de dispositifs de gestion des eaux pluviales favorisant leur infiltration in situ. Ce principe entraînera l'obligation pour les aménageurs de mettre en œuvre les moyens appropriés en proportion de l'opération. Le règlement est complété par une OAP thématique relative à la gestion des eaux pluviales, précisant les attentes de la collectivités auprès des aménageurs, complétées par des illustrations et d'une disposition réglementaire imposant pour chaque nouvelle construction le maintien d'un minimum d'espaces de pleine terre sur le terrain d'assiette de l'opération. - Le PLU a étudié, dans le cadre de son évaluation environnementale, les besoins induits en matière de protection de la ressource en eau : - Les besoins induits en matière d'assainissement des eaux usées n'auront pas pour conséquence d'entraîner l'extension des capacités de la station d'épuration. - En zone AU, les coûts induits en matière d'élimination des eaux de ruissellement pluvial seront à la charge de l'aménageur.

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	A39 - Identifier les solutions et les limites éventuelles de l'assainissement et de l'alimentation en eau potable en amont des projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire Les documents d'urbanisme intègrent dans leur rapport de présentation une analyse des solutions d'assainissement au regard de la capacité d'accueil et de développement de leur périmètre, afin d'assurer l'adéquation de ce développement avec les enjeux de la qualité des eaux et des milieux aquatiques. Ils intègrent également une analyse de la disponibilité locale et de l'adéquation entre ressource et besoins en eau potable.	- Selon les données fournies par Eau 17, la commune bénéficie d'une station d'épuration d'une capacité de 9 800 équivalents-habitants (eq/hab), desservant à la fois le centre de Pons et le bourg de Bougneau. Entre 2019 et 2021, la charge moyenne en pollution a été estimée à 4 939 eq/hab. Les capacités résiduelles de la station permettent donc d'absorber aisément les besoins générés par le projet actuel, qui envisage, dans son scénario haut, la création de 250 logements supplémentaires, dont plus 65% seraient situés dans le centre urbain. La commune de Bougneau, quant à elle, anticipe la construction d'environ 60 logements au cours des dix prochaines années. <i>Le réseau d'assainissement est réputé performant et adapté au projet.</i> - Eau 17 a réalisé en juillet 2024 une étude prospective du bilan besoins-ressources en eau potable. Les résultats mettent en évidence que le bilan hors période estivale est largement excédentaire pour les systèmes Intérieurs, dans leur ensemble et pour chacun des sous-secteurs, quels que soient les scénarios
	<u>Orientation D - Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques</u>	
	D38 - Cartographier les milieux humides Les inventaires de zones humides disponibles, notamment ceux des SAGE ou SRCE [remplacé par le SRADDET], doivent être pris en compte par les documents d'urbanisme. Ils ne dispensent pas de réaliser des inventaires de zones humides plus précis dans le cadre des dossiers relevant de la loi sur l'eau, pour l'élaboration de projets ou de documents d'urbanisme.	- Tous les documents existants en la matière ont bien été pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune.
	D40 - Instruire les demandes sur les zones humides Dans les zones humides visées à l'article L211-3 du Code de l'Environnement, les projets soumis à autorisation ou à déclaration ayant pour conséquence une atteinte à ces zones ne sont pas compatibles avec les objectifs du SDAGE. Les documents d'urbanisme doivent intégrer, dans le zonage et la réglementation des sols qui leur seront applicables, les objectifs de préservation des zones humides.	- Le PLU est compatible avec cette disposition dès lors que le cours d'eau et ses abords intégrant toutes les zones d'expansion des crues sont classés en zone Naturelle (N). A cela s'ajoute un repérage de l'ensemble du réseau de haies en vue de les protéger grâce à l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
	D48 - Mettre en œuvre les principes du ralentissement dynamique Pour contribuer au rétablissement de l'hydrologie naturelle, à la prévention des inondations et à la gestion des cours d'eau en période d'étiage, les documents d'urbanisme favorisent la reconquête de zones naturelles d'expansion de crues ou de zones inondables après les avoir répertoriées.	

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	
Plan Climat Air Energie Territorial <u>Axe 4 : Vers un territoire qui s'adapte au changement climatique</u>	4.01 Réaliser un diagnostic des potentiels d'adaptation du territoire <i>Objectifs :</i> Répertorier les grandes zones et types de productions (agriculture, pêche, industries, forêt). Connaître forces et faiblesses du territoire. Définir des plans d'action localisés	Le PLU impose de nouvelles plantations dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble et le maintien d'espace de pleine terre dans toutes les opérations. Il participe à la préservation des parcs et jardins au cœur de la zone urbanisée. Il insiste sur l'importance des plantations et préconise des essences locales et adaptées au substrat local (OAP thématique). L'obligation de maintenir des espaces de pleine terre dans chaque opération de construction découle de l'ambition de limiter l'imperméabilisation des sols et de gérer les eaux à la parcelle. Il s'agit en outre de respecter au mieux le cycle naturel de l'eau en traitant au plus près d'où l'eau tombe (OAP Thématique).
	4.02 Végétaliser les espaces publics avec des essences locales et adaptées au futur climat <i>Objectifs :</i> Améliorer le confort d'été, s'adapter à la hausse des températures et éviter les îlots de chaleur Favoriser la biodiversité et les corridors écologiques	
	4.03 Économiser la ressource en eau <i>Objectifs :</i> Réduire les risques des aléas climatiques Économiser la ressource Préserver et améliorer le cycle de l'eau <i>Indicateur / évaluation :</i> Prise en compte dans les prescriptions et documents d'urbanisme (coefficient de biotope, obligation de gestion)	
	4.04 Faire évoluer les pratiques agricoles pour limiter la consommation en eau	
	4.05 Sensibiliser et proposer des formations aux agriculteurs et aux jeunes agriculteurs sur les nouvelles pratiques culturales	
	4.06 Favoriser le stockage carbone dans les sols agricoles	
	4.07 Communiquer, sensibiliser le grand public sur le stockage carbone	
	4.08 Structurer une filière bois durable (filière bois d'oeuvre, bois industrie et bois énergie) <i>Objectifs :</i> Mettre en valeur le patrimoine forestier	
	4.09 Communiquer et former les artisans et les maîtres d'œuvre sur les éco-matériaux	

8. RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE

8.1 METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

7.1.3 Contexte de l'évaluation environnementale

Le territoire de Pons s'inscrit dans un contexte environnemental particulièrement riche et sensible. En effet, 12,5 % de son territoire fait partie du réseau Natura 2000, notamment les zones de « la vallée de la Charente moyenne » et « la haute vallée de la Seugne ». Cette aire couvre une superficie de 340 hectares, dont une partie traverse le centre-ville.

Le territoire est également couvert d'une trame boisée appartenant à une continuité écologique à l'échelle de la Haute Saintonge (trame verte du SCOT).

Ces derniers se superposent à plusieurs zones d'inventaire du patrimoine naturel, s'agissant de Zones Naturelles d'Inventaire Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2, et d'une Zone d'Importance pour la Protection des Oiseaux (ZICO).

Méthode de l'évaluation environnementale

Les compétences mobilisées dans le cadre de l'étude

Les inventaires habitat/faune/flore conduits pour l'évaluation environnementale ont été effectués par le bureau d'études LES SNATS. Cette expertise a ensuite été intégrée au PLU par le bureau d'études Agence UH (6, rue du Marché, 17610 SAINT-SAUVANT) qui s'est chargé de conduire la démarche auprès des élus et de formaliser l'évaluation environnementale.

L'analyse de l'état initial de l'environnement

L'évaluation environnementale du projet de PLU s'est inscrite dans le cadre d'une démarche itérative. L'analyse de l'état initial de l'environnement a été particulièrement approfondie pour expliciter l'ensemble des enjeux environnementaux sur la commune.

Le scénario d'aménagement élaboré dans le cadre du PLU a été modifié afin de tenir compte des probabilités d'incidences sur l'environnement. La méthode itérative qui constitue l'essence de l'évaluation environnementale s'est traduite par la recherche permanente d'un évitement ou d'une réduction des probabilités d'incidence du PLU sur l'environnement. En ont découlé plusieurs enrichissements du diagnostic environnemental durant l'étude.

L'analyse de l'état initial de l'environnement s'est par ailleurs appuyée sur le Schéma Régional de Cohérence Écologique de Poitou-Charentes ainsi que le Schéma de Cohérence Territoriale de la Haute-Saintonge.

Néanmoins, en l'absence d'inventaires écologiques précis sur le territoire, des prospections de terrain relatives aux habitats naturels, à la flore et à la faune ont été menées dans le cadre des réflexions relatives au PLU. Ces éléments ont permis de lever toutes présomptions d'incidences du projet de PLU sur l'environnement.

Caractérisation des probabilités d'incidences du projet de PLU

L'évaluation environnementale a été abordée dès le diagnostic du territoire de la commune. La municipalité a ainsi pu acter très rapidement son intention de protéger les grands espaces constituant la trame verte et bleue locale.

Cette démarche s'est pleinement concrétisée durant l'élaboration du PADD, dont les orientations ont été étudiées en lien étroit avec les enjeux déterminés au cours du diagnostic. Sur chaque site et pour chaque paramètre environnemental, les probabilités d'incidences ont été déterminées à partir du rapport entre enjeux et effets du PLU sur l'environnement.

Afin de réduire ces probabilités d'incidences à un niveau acceptable pour l'environnement, des mesures d'évitement, de réduction et de compensation ont été intégrées à chaque étape de la révision du PLU, du PADD à sa déclinaison réglementaire.

Passage des SNATS sur le terrain

Passage N°	Date	Heure début	Heure fin	Période	Nature des prospections	Météo	Conditions d'observation	Nombre de pas
1	23/06/2024	12h30	00h45	Journée + soirée	Multigroupe + flore ZH	Beau temps; nuages 4/8 à 0/8; vent F1 du SW à nul le soir; 24°C à 17°C	Favorables	8668
1b	24/06/2024	11h30	00h30	Journée + soirée	Multigroupe + flore ZH	Beau temps; nuages 0/8; vent F2 du SW à nul le soir; 26°C à 19°C	Favorables	6047
2a	11/10/2024	13h00	22h30	Journée + soirée	Multigroupe	Assez beau; nuages 3/8; vent F2 de l'W; 18° à 13h, 13° à 22h30	Favorables	7913
2a	11/10/2024	17h00	21h00	Après-midi + soirée	Multigroupe	Assez beau; nuages 3/8; vent F2 de l'W; 18° à 17h, 14° à 21h00	Favorables	6106
3	08/04/2025	13h00	00h00	Journée + soirée	Multigroupe	Beau temps; nuages 0/8; vent nul; 25°C à 12°C	Très favorables	12423

8.2.1 L'état initial de l'environnement

Le milieu physique

Les communes s'inscrivent dans le contexte géologique du bassin sédimentaire aquitain, au droit de formations géologiques calcaires. En effet, il y a 100 millions d'années, le territoire était recouvert par l'océan, ce qui a donné lieu à la formation d'épaisses couches de calcaires issues des squelettes des organismes marins, fossilisés ou mal décomposés, accumulés sur le fond océanique. Des formations alluvionnaires et sableuses sont également identifiées, localisées le long des vallées des principaux cours d'eau à savoir la Seugne, le Soute, Le Né et la Charente. Enfin, quelques formations argilo-sableuses sont recensées ponctuellement à l'est du territoire.

Le territoire se caractérise par un relief léger ponctuellement prononcé avec de nombreuses collines et quelques buttes isolées. Le relief oscille ainsi entre moins 20 mètres NGF aux points les plus bas, au cœur des vallées et à plus de 100 mètres NGF sur les coteaux entre Echebrune et Chadenac.

Le territoire se divise ainsi en 4 bassins versants, à l'ouest, sur une partie de la commune de Saint-Quantin-de-Rancanne celui de la Gemoze au centre celui de la Seugne et à l'est, celui du Médoc sur les communes d'Avy et Fléac-sur-Seugne. Le territoire est ainsi partagé entre 3 zones hydrographiques, nommées « masses d'eau » dont les caractéristiques sont homogènes) :

- La Seugne du confluent du Médoc au confluent des terres
- La Seugne du confluent du Trèfle au confluent du Médoc.
- Le Médoc de sa source au confluent de La Seugne.

La Seugne prend sa source sur la commune de Montlieu-la-Garde, en Charente-Maritime, puis après un parcours d'environ 80 km, se jette dans la Charente, en amont de Saintes. Elle est l'un des principaux affluents rive gauche de la Charente.

La Seugne possède de nombreux affluents, dont les plus importants sur l'espace de vie de Pons sont Le Médoc (en rive droite) et La Soute (en rive gauche), qui confluent tous deux entre Avy et Pons.

Le milieu naturel

Le territoire est, pour l'essentiel, recouverte par des terres de cultures. Les terres labourées, supportant diversement céréales et oléo-protéagineux et le vignoble, repré-

sentent 72 % de l'espace du territoire (6 365 hectares).

Ces occupations ont un effet variable sur la biodiversité. Très artificialisées, les terres dévolues aux grandes cultures sont faiblement contributrices en biodiversité, à l'exception du cas spécifique de certaines espèces telles que les oiseaux de plaine. Au contraire, les prairies ont une forte contribution envers la biodiversité et font partie des éléments structurants de la trame verte et bleue locale.

Les espaces principalement supports de la biodiversité sur la commune sont les surfaces boisées et les milieux herbeux ouverts, telles que les prairies, friches et landes. Les surfaces boisées occupent 11,3 % du territoire (1007,5 hectares). Elles se concentrent essentiellement au Sud-Est du territoire, sous la forme d'une dorsale forestière s'étirant sur les hauteurs à la ligne de séparation des eaux entre la Seugne, le Médoc et la Soute, et correspondant à la Forêt de Pons et d'Avy.

Sur le territoire de l'espace de vie de Pons, trois ZSC sont recensées ainsi qu'une ZPS. Le tableau suivant présente les habitats naturels dominants et les principaux facteurs de vulnérabilité de ces sites Natura 2000. A noter que ces sites présentent tous un document d'objectifs (DOCOB).

Les sites NATURA 2000 de la Haute Vallée de la Seugne et de la vallée de la Charente-moyenne et de la Seugne recouvrent 12.5% du territoire. Ces derniers se superposent à plusieurs zones d'inventaire du patrimoine naturel, s'agissant de trois Zones Naturelles d'Inventaire Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2, et d'une Zone d'Importance pour la Protection des Oiseaux (ZICO).

Les ressources naturelles

Une ressource en eau potable de qualité et plutôt abondante, ne menaçant pas le territoire de problèmes en termes de sécurité d'approvisionnement, selon le Schéma Départemental d'Adduction en Eau Potable.

Le territoire est concerné par plusieurs périmètres de protection de captage d'eau potable autour du captage de Fondurant.

La commune de Pons et Bougneau est desservie par une STEP situé à Pons comprenant une file de traitement de type « Boue activée ». Elle est dimensionnée, conçue, construite et exploitée de manière telle qu'elle puisse recevoir et traiter les flux de matières polluantes correspondant aux valeurs suivantes : « capacité du système de traitement : 9800 Equivalent-Habitant »

A noter que des aménagements de la station sont en cours d'étude, les travaux sont prévus en 2024 (refonte de la filière boues de la station d'épuration, changement du faux plafond...). La commune d'**Avy** est desservi par une STEP, comprenant une file de traitement de type «filtres plantés de roseaux + STEP lotissement Bois de Challes». Elle est dimensionnée, conçue, construite et exploitée de manière telle, qu'elle puisse recevoir et traiter les flux de matières polluantes correspondant aux valeurs suivantes «Capacité du système de traitement : 320 Equivalent-Habitant»

Sur le reste du territoire, la carte d'aptitude des sols à l'assainissement collectif témoigne de la présence de sols plutôt favorables notamment pour des dispositifs de filtre à sable non drainé.

Selon les études du CRPF dans les années 2010, chaque propriétaire possédait en moyenne 58 ares en quatre parcelles. 41% du nombre des propriétaires ne possédaient qu'une parcelle (pour 11% de la surface). 85% des propriétaires possédaient moins d'1 hectare. Les propriétés de moins de 4 ha représentaient 78% de la surface. Les propriétés de plus de 10 hectares étaient rares (5% de la surface).

Les risques

Le risque d'inondation de la Seugne auquel s'ajoute le risque de transport de marchandises dangereuses le long des routes départementales RD 134 et RD 732.

Le risque inondation a donné lieu à un Plan de Prévention des Risques Inondation mais également mouvement de terrain, dont le zonage et le règlement s'imposent au PLU en tant que servitude d'utilité publique.

Les exploitations agricoles peuvent ponctuellement être source de nuisances olfactives s'agissant des élevages mais aucune zone résidentielle n'est directement exposée de par l'éloignement des sites d'exploitation.

Les énergies

La Communauté de Communes de la Haute-Saintonge est dotée d'un PCAET qui a été approuvé le 31 mars 2021. Ce document-cadre détermine, à partir d'une stratégie de territoire, des actions visant à inscrire la Haute-Saintonge dans une dynamique de transition énergétique.

La centrale solaire thermique du réseau de chaleur de la ville a été inaugurée le 30 juin 2022. Première du genre en Nouvelle-Aquitaine et encore très rare en France, la centrale solaire thermique, avec ses capteurs reliés à une réserve d'eau, alimente directement le réseau de chaleur urbain de la ville faisant à l'arrivée une économie de 20%.

Plusieurs équipements publics sont connectés au réseau tel que la piscine, la salle des fêtes, les écoles, le collège, le lycée et la mairie

Les paysages

Il existe quatre ambiances paysagères bien distinctes au sein de chaque commune s'agissant :

- des paysages ouverts agricoles de la champagne charentaise marqué par le développement de la vigne
- des paysages semi fermés de la vallée de la Seugne et de ses affluents plus ou moins intimes du fait de la présence de ripisylves,
- des paysages semi ouverts de la campagne de Pont-l'Abbé d'Arnoult à la frange Est des communes, marqués par une végétation plus intense qui occupent les terres doucins;
- des paysages urbains de l'agglomération de Pons et des bourgs du territoire

La commune de Pons dispose d'un patrimoine architectural important (dont de nombreux bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques), un patrimoine urbain très spécifique (site fortifié – rues médiévales) et d'un patrimoine paysager imposant (vallée de la Seugne).

La ZPPAUP (SPR) permet, avant tout, de mettre ou remettre en valeur le patrimoine Pontois en donnant des outils de gestion pour d'une part, améliorer la qualité de son architecture, de ses espaces urbains et naturels et d'autre part, de permettre une évolution harmonieuse de la Ville. 13 édifices sont protégés au titre de la législation des Monuments Historiques. La commune est dotée d'un patrimoine architectural et historique à forte identité. Sa protection et sa préservation représente un enjeu majeur.

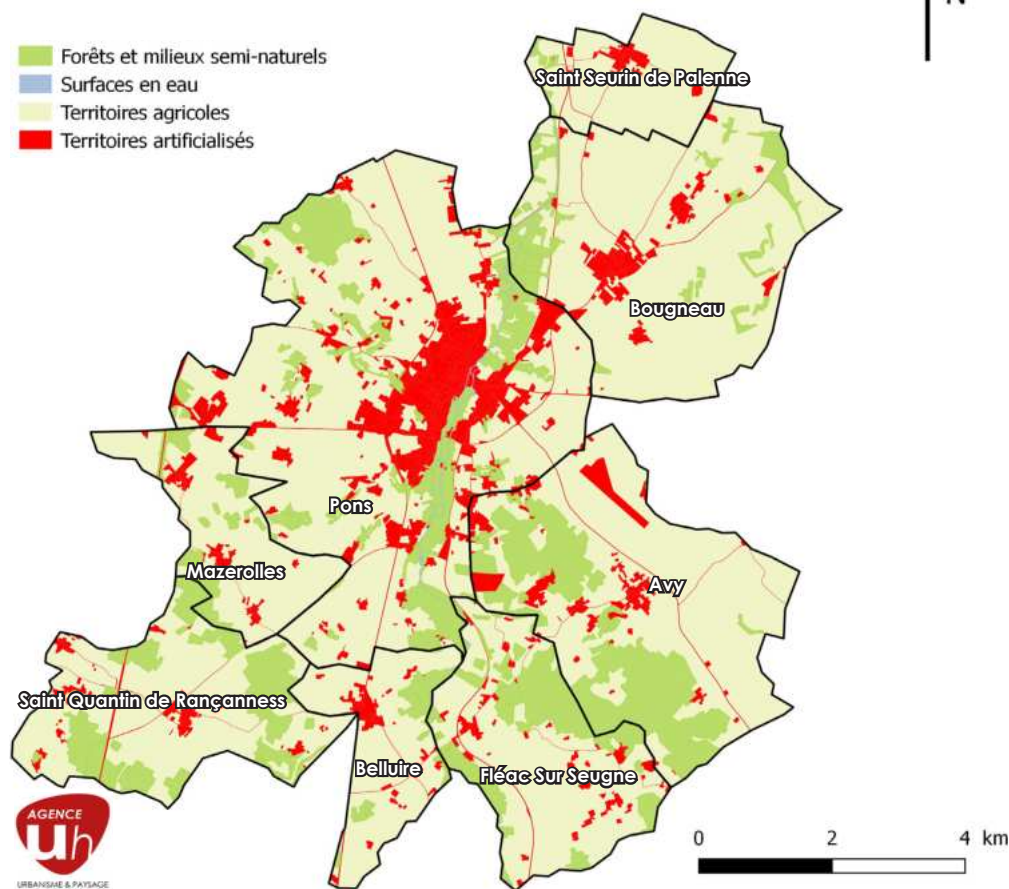
La commune présente de nombreux éléments de patrimoine allant du muret de pierre, aux pigeonniers, aux anciens moulins...

Du point de vue archéologique une très grande majorité du territoire présente une certaine sensibilité. Ainsi toute la commune fait l'objet d'un zonage archéologique. Les études et travaux réalisés ont déjà permis de mettre en exergue un patrimoine riche

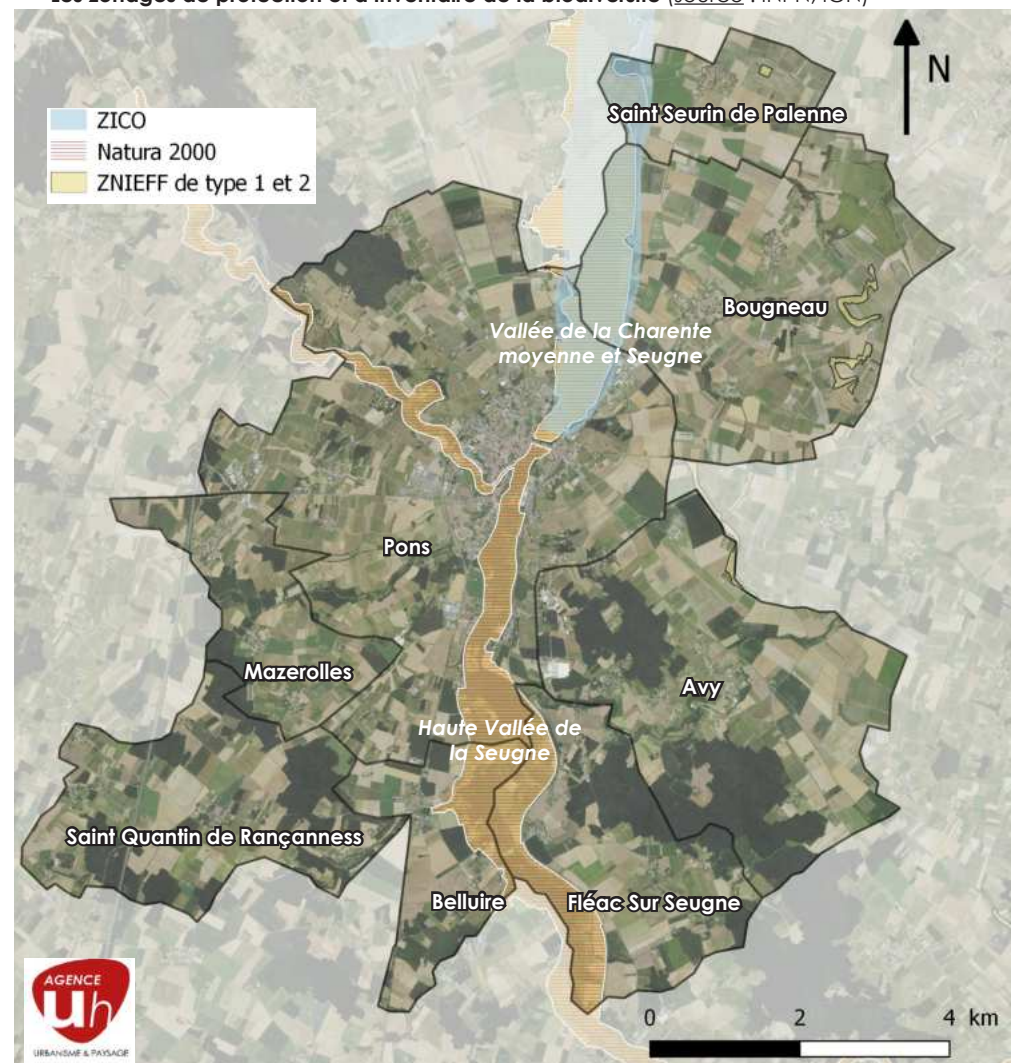
Elle compte également de belles demeures au delà du bourg (le Logis des Chauvins, le domaine de Dreux...).

De nombreux sentiers et chemins sillonnent le territoire et permettent de partir à la découverte du patrimoine tant paysager, culturel, qu'urbain de la commune.

Occupations du sol à l'échelle parcellaire (source : OCS 2020 département 17)



Les zonages de protection et d'inventaire de la biodiversité (source : INPN, IGN)



Éléments de contexte

-  Emprise urbanisée
-  Surface boisée
-  Cours d'eau

Continuités écologiques

-  Principales continuités vertes
-  Principales continuités bleues

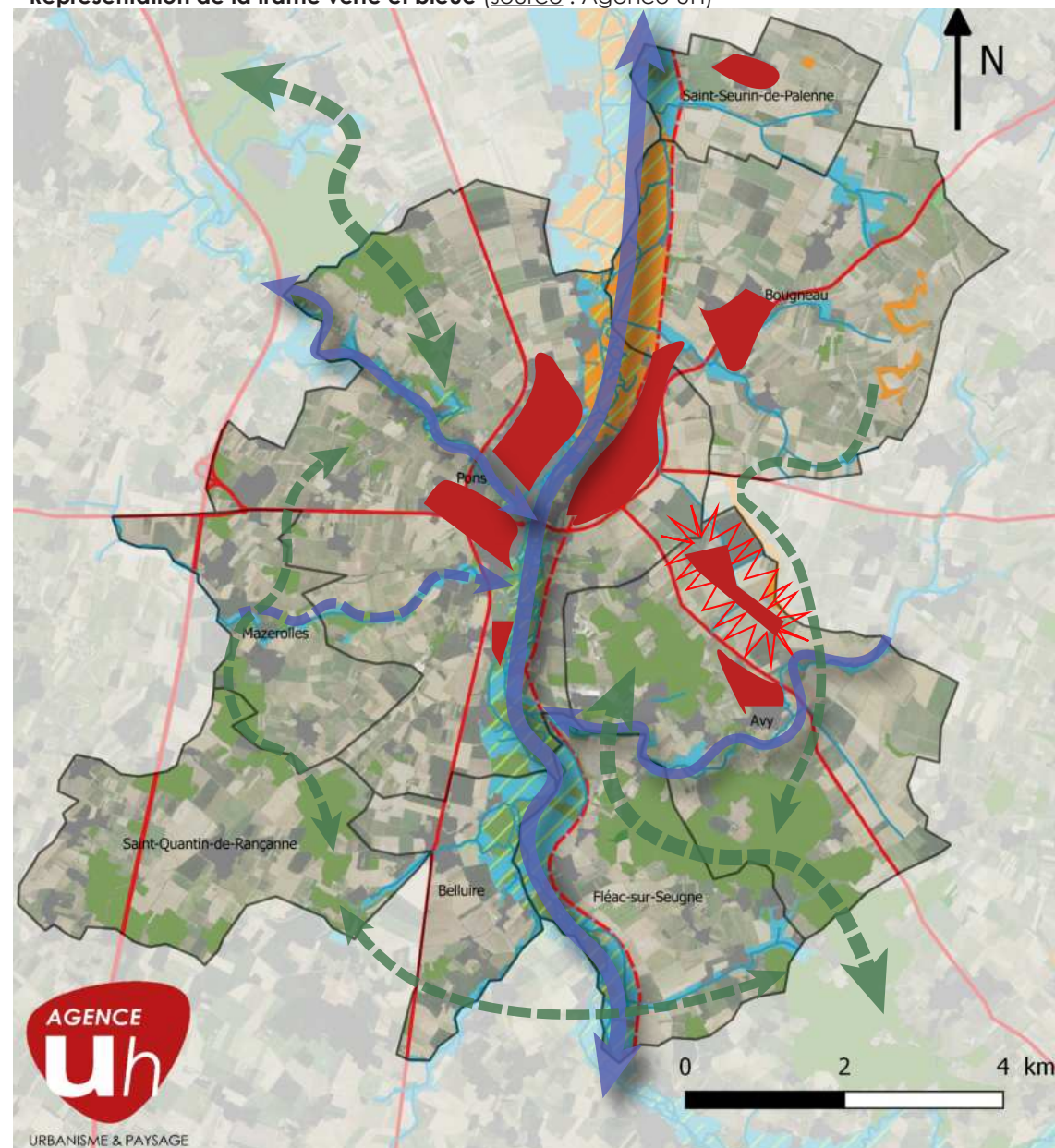
Réservoirs biologiques structurants à forte valeur patrimoniale qu'il convient de protéger prioritairement

-  ZPS - ZNIEFF Vallée de la Seugne et ses affluents
-  Vallons humides

Source de fragmentation ou répulsion

-  Espace urbanisé
-  Route départementale
-  Aérodrome
-  Voie ferrée

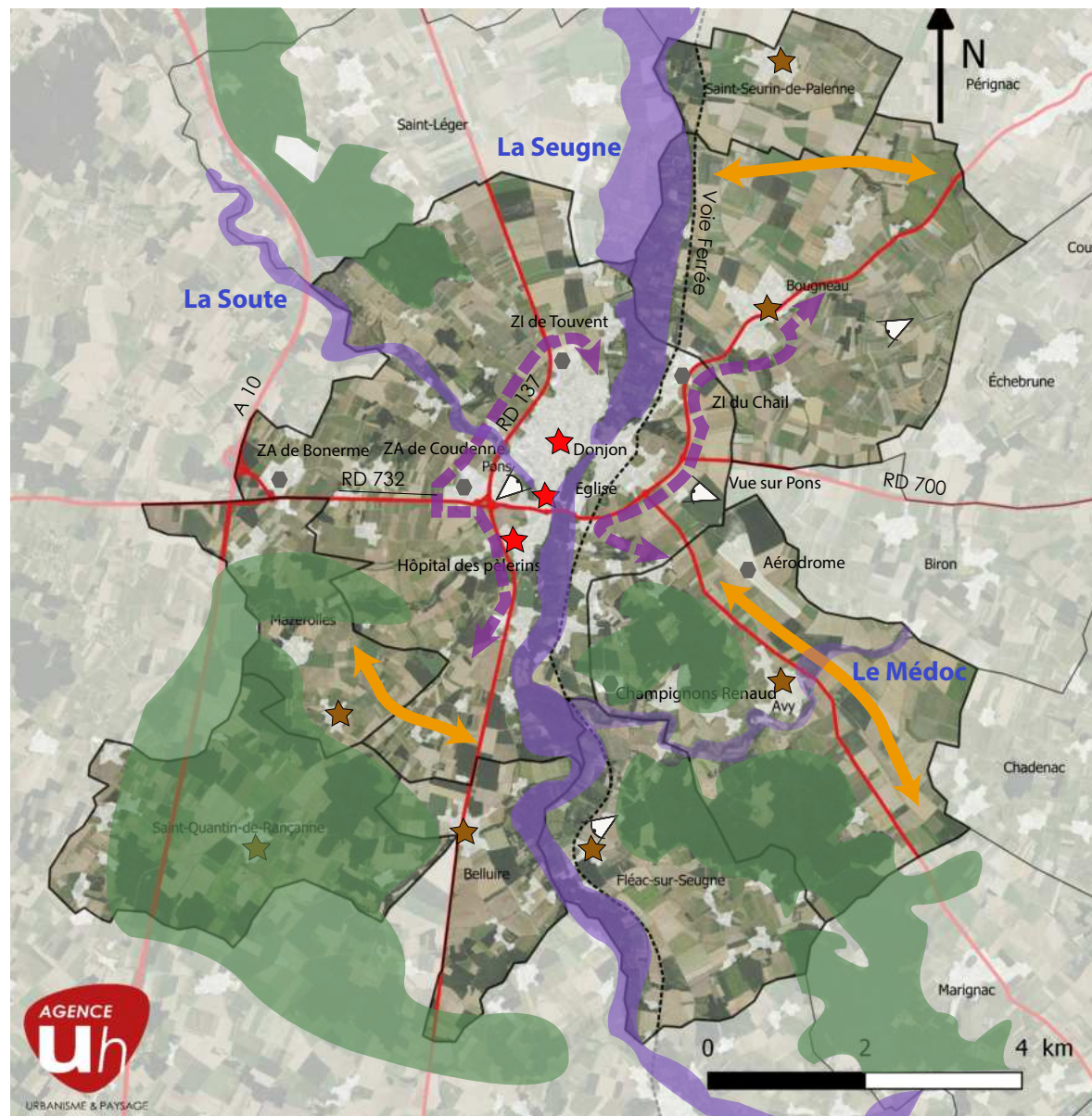
Représentation de la trame verte et bleue (source : Agence UH)



Le PLU doit construire un projet de développement territorial en prenant en compte des enjeux majeurs sur le territoire de la commune, en raison de la grande richesse de son patrimoine paysagers.

-  Conserver la dentelle de boisements forgeant le paysage de bocage tout en facilitant son entretien voire son exploitation
-  Valoriser et préserver les ouvertures sur la vallée de la Seugne et ses affluents
-  Préserver de l'urbanisation les principales coupures paysagères agricoles rythmant les paysages
-  Protéger les cônes de vue majeurs et identitaires
-  Préserver ou traiter les franges urbaines au contact de la Champagne et de ses vignes
-  Contenir l'étalement urbain, mettre fin à la dilution de l'urbanisation
-  Poursuivre la mise en valeur des bourgs
-  Valoriser ou assurer l'insertion des bâtiments et infrastructures d'envergure
-  Réinvestir, requalifier « les délaissés » ou « friches » au sein des espaces urbains
-  Protéger les éléments de petit patrimoine, éléments de support pour partir à la découverte des communes
-  Soigner les abords des grandes infrastructures routières (vitrines)

Carte de synthèse des enjeux paysagers (source : IGN, Agence Uh)



8.2.2 Les dynamiques socio-économiques du territoire

Évolution de la population

Selon l'INSEE en 2021, la commune de Pons affichait 4273 habitants, un chiffre évalué à 4506 habitants en 2023 d'après le dernier recensement.

Force est de constater que Pons a enregistré une diminution de la population depuis 1982, passant de 4861 habitants à 4206 en 2020. Le taux de croissance moyen sur la période 2009 et 2020 est de - 0,50%.

Depuis 2014 à nos jours, on observe un important regain d'attractivité, avec une augmentation de la population de + 108 habitants entre 2014 à 2020, et + 290 habitants entre 2020 et 2023.

L'évolution de la population sur la commune dépend pour beaucoup du solde migratoire, le solde naturel stagnant autour des -0,50% tandis que le solde migratoire est passé de -1,20% entre 2009 et 2014 à 1,50% entre 2015 et 2020. L'accueil de ménages constitue toujours un levier essentiel pour le renouvellement de la population.

Les tranches d'âges les plus représentées sont celles des 45-59 ans et des 60-74 ans, témoignant d'une population communale plutôt âgée. D'ailleurs, la part des 60-74 ans augmente et s'élève aujourd'hui à 20% contre environ 17% en 2009. Notons toutefois que, depuis 2014, la part des 0-14 ans et des 30-44 ans est en progression, laissant supposer de l'arrivée de jeunes familles.

Le nombre de personnes par ménage est passé de 3,09 en 1968 à 1,94 en 2020. Ce phénomène associé au vieillissement de la population sur le territoire est donc à bien considérer. Il implique un besoin croissant en logements avec un nombre de ménages qui augmente mais aussi une diversification de l'offre, avec des logements à adapter (localisation, taille et fonctionnalité).

Les activités économiques

La commune présente un taux d'actifs bien inférieur à celui observé à l'échelle de la CDCHS. On note que le niveau revenu est inférieur au regard de l'ensemble de la population du département et de la CDCHS. Pons est une commune rurale où la **concentration d'emploi est élevée**. En 2020, il révèle que celle-ci dispose de 19 emplois pour 10 actifs résidents.

Les communes du bassin de vie sont dépendantes de la commune de Pons en matière d'emplois.

81% des trajets domicile-travail sont réalisés en voiture, ce qui reste inférieur aux pratiques rencontrées à l'échelle de la CDCHS.

Les activités économiques

La commune représente une centralité économique et industrielle. Elle accueille de nombreuses entreprises avec la présence de 5 zones d'activités. Ces zones ne présentent aujourd'hui que très peu de capacité d'accueil de nouvelles entreprises.

En 2022, selon un listing réalisé dans le cadre d'une étude économique, Pons recensait 124 activités sur l'ensemble de son territoire.

Dans son ensemble, le centre ville de Pons propose un commerce diversifié et adapté à la population actuelle. Il est animé par des magasins, des bars, des restaurants et un marché hebdomadaire. Cependant, sur certains secteurs apparaissent quelques locaux commerciaux vacants et peu d'offre en immobilier commercial.

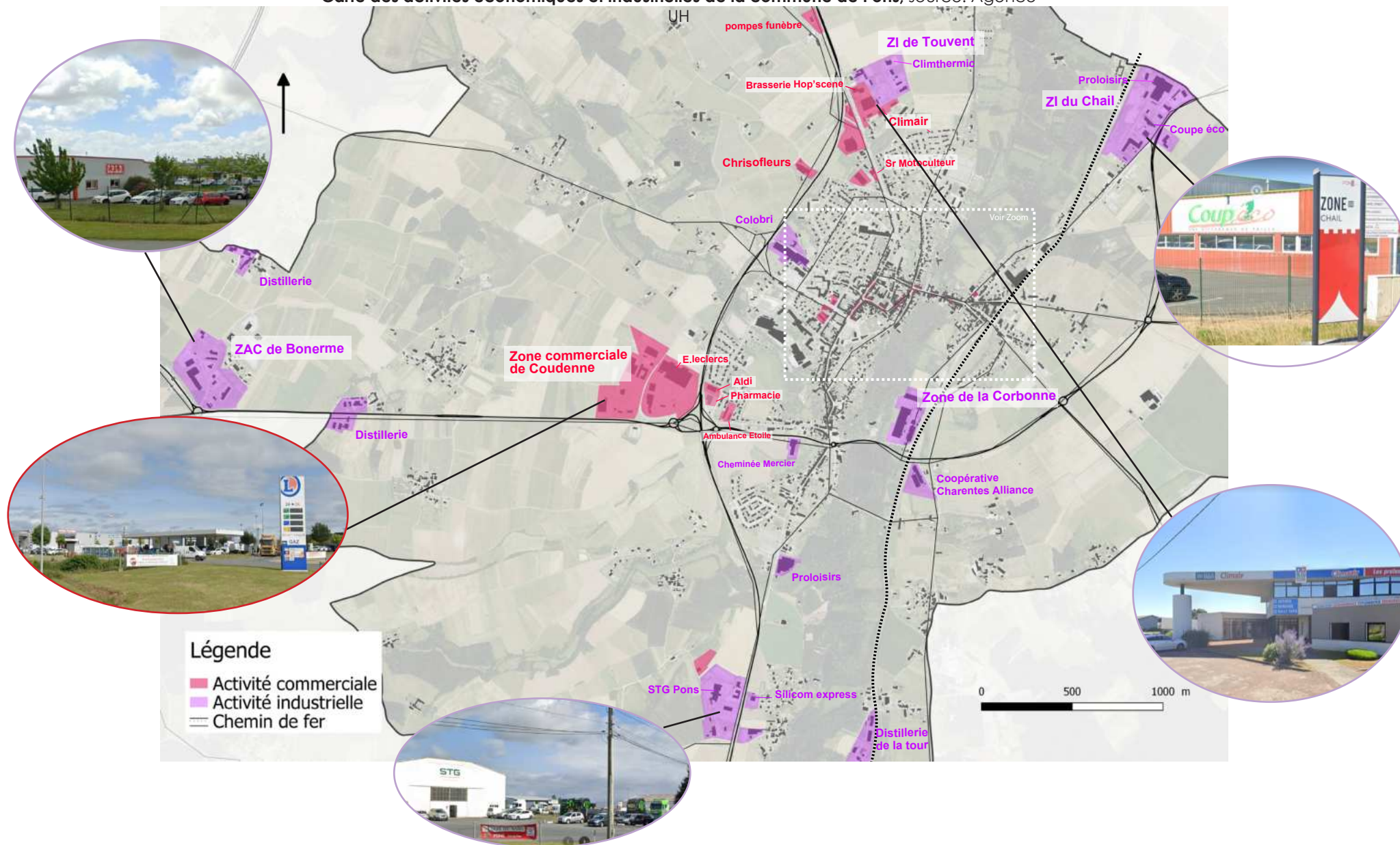
Pons dispose également de quelques services de santé. La commune est lauréate du dispositif étatique « Petite Ville de Demain » qui vise à soutenir la revitalisation des centres villes par des dispositifs d'aides et accompagnements.

Selon l'INSEE, le secteur d'activité le plus représenté est "le commerce de gros et de détail, transport, hébergement et restauration."

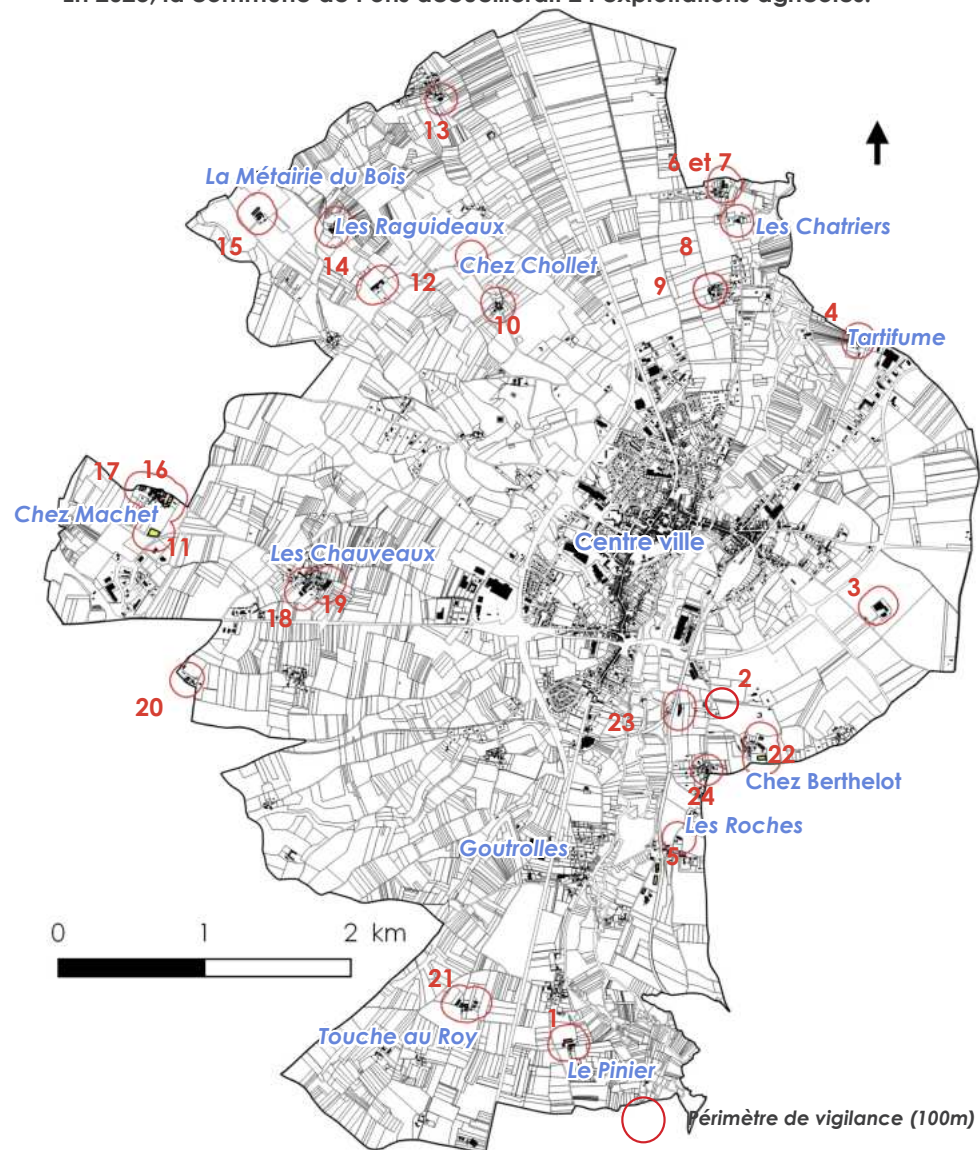
Le territoire possède un potentiel touristique intéressant. La commune accueille des campings privés un parc de loisir, un centre nautique...

En 2023, on observe 24 exploitations agricoles implantées sur la commune. Ces dernières sont majoritairement destinées à la culture de la vigne. Plusieurs bouilleurs de profession tels que la « distillerie de la Tour » sont installés sur la commune. Pons appartient au secteur labellisé AOC et AOP du « Fin Bois », vignoble de Cognac. Plusieurs exploitants pratiquent la vente directe à la ferme (producteur de Cognac).

Carte des activités économiques et industrielles de la commune de Pons, source: Agence



En 2023, la commune de Pons accueillerait 24 exploitations agricoles.



	EXPLOITANT	STATUT SOCIÉTÉ	LOCALISATION	AGE	TYPE D'ACTIVITÉ	SAU	INFO. COMPLÉMENTAIRES
1	GAILLARD Cécile GAILLARD Jérôme	SCEA du Pinier	7 impasse des Marais Le Pinier Pons 17800 PONS	34/36	Elevage, céréaliculture (maïs blé, orge), viticulture	68Ha72 (totale)	Extension d'un bâtiment existant pour faire un hangar de stockage (parcelle n°352) mais zone Natura 2000. ou Construction nouvelle (parcelle n°352), zonage A mais située de l'autre côté du carrefour (plaît moins à l'exploitant). Souhaite modification de la zone Natura car jamais eu de problème d'inondation + Ne veut pas que les terrains situés en face deviennent constructibles.
2	JOLLY GUICHETEAU	SCEA DE ST SEUVRIN	17 Route de Fléac 17800 BELLUIRE Bâtiments; 8 route de la Garenne 17800 BEL- LUIRE	73,61 (enfants 38 et 37 ans)	Herbagère	84 (totale), 24 (sur la commune)	Construction d'un hangar à fourrage sur la parcelle AN 123 et d'un autre sur la parcelle AK 575-576. Agrivoltaïsme sur ces bâtiments. Vente directe à la ferme. A pour projet de faire un petit lotissement sur la parcelle AK 576 partie est. Souhaite que les parcelles AK 575, 576, 596 et 597 soient reclassées en A car elles auraient été classées à tort en zone Na- tura 2000. Projet de création d'un hôtel au bord de la route D137. Veut remembrement, plantation d'arbres, installation d'un tourneur frai- seur, de faire des routes agricoles qui ser- viraient de pistes cyclables, une retenue collinaire remplie avec les surplus des eaux de la STEP.
3	DUBUIS Grégory		1 rue du Château d'eau		Élevage et céréaliculture		
4	CHICHE Chantal		1 rue de Tartifume				

	EXPLOITANT	STATUT SOCIÉTÉ	LOCALISATION	AGE	TYPE D'ACTIVITÉ	SAU	INFO. COMPLÉMENTAIRES
5	RAMBAUD Da- mien		1 Rue de la Guiberderie		Viticulture		
6	BONNEAU Patrick		Les Chartiers rue du Poilu	60 ans	élevage céréales		
7	BONNEAU Angé- lique		Les Chartiers rue du Poilu	35 ans	élevage céréales		
8	GAY Jean-Fran- çois	Exploitation individuelle	6 Chaussée Château Renaud	62 ans	céréales	90ha	
9	ARMAND Jean- Claude	Exploitation individuelle + Société	7 chemin des Goulipes, Les Salants.	51 ans	élevage céréales		Projet construction nouvelle
10	LHOIRY Guillaume		54 rue Barreyre 33300 Bordeaux	43 ans	Viticulture		
11	JAUNIN Allain	ETA Jaunin Allain	Chez Machet	51 ans	Viticulture		
12	COINDREAU Ludo- vic	SAS Bondonnat	Bondonnat	46 ans	Viticulture, céréaliculture	28ha	ICPE Projet extension d'un bâtiment existant- Projet d'une nouvelle construction
13	PATRON François		19 route de la soute 17800 St Léger	77 ans Retraité	Viticulture	17ha	Reprise
14	GUILLET Xavier		10 rue de la Soute SAINT LEGER	42 ans	Viticulture, céréaliculture	110ha	

AR Prefecture

017-211702832-20250604-20250604A-DE
Reçu le 06/06/2025

	EXPLOITANT	STATUT SOCIÉTÉ	LOCALISATION	AGE	TYPE D'ACTIVITÉ	SAU	INFO. COMPLÉMENTAIRES
15	GELINEAU Emma-nuel		La Metairie du Bois	47 ans	Viticulture, céréaliculture		
16	RAINE Laurent / Raine Dorothée	SCEA les Ormeaux	4 B rue des Sapins	45 et 46 ans	Viticulture, céréaliculture	80ha	Activité annexe : gîte + vente directe. Projet extension du bâti existant 100m² Projet construction d'une maison loca-tive.
17	MARRIER Anthony	SAS Marrier	Chez Machet 6 champs des Cordeliers	45 ans	Viticulture, céréaliculture		Travaux en cours suite à obtention d'un permis de construire.
18	MOREAU Jona-than / Velez Ma-galie	EARL	Les Chauveaux 22 rue des Tilleuls	39 et 44 ans	Viticulture, céréaliculture	110 Ha	Projet d'extension, de nouvelle construc-tion. Projet vente directe à la ferme, changement de destination, agri-vol-taisme....
19	COTARD Arnaud		6 rue Maine Viger 17240 Saint Grégoire d'Ar-dennes	47 ans	Viriculture, céréaliculture		
20	NAUD Jean Michel		Les Bernards		Viticulture		
21	ROUX Alain		5 rue du Bosquet	56	Viticulture céréales		
22	PAVIE Loïc		34 rue de la Sablière	40	Céréales		
23	CHEMIN Mickael		Marjolance 11 rue de la Glacière				
24	BONNIN Yves		Les Roches 6 rue des Carrières				

Inventaire des logements vacants opérés par les communes

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune a réalisé son propre inventaire des logements vacants à partir des données LOVAC et INSEE.

Chaque logements vacants identifiés ont été traité et catégorisé soit en vacance conjoncturelle s'agissant de logements récemment vacants, en cours de vente ou de rénovation, soit en vacance structurelle s'agissant des logements de longue durée (plus de 5 ans) souvent en mauvais état ou en cours de succession compliquée...

C'est au sein de ces derniers que le projet de PLU se fixe un potentiel de résorption.

5 C RUE D ARCHIAC	43 RUE EMILE COMBES
7 RUE D ARCHIAC	9 RUE VERNEUIL
15 BIS RUE D ARCHIAC	46 RUE DU MOULIN CONTEAU
26 TER RUE D ARCHIAC	14 RUE DE FONDURANT
7 RUE DE COGNAC	6 R DE FONDURANT
10 RUE DE CHANTE GRENOUILLE CHAN- TE GRENOUILLE	12 RUE DES SAPINS CHEZ MACHET
6 RUE DES JACOBINS	20 A RUE DES CHENES BONNERME
10 RUE DES JACOBINS	22 RUE DES CHENES BONNERME
18 RUE DES JACOBINS	5 RUE DE LA MARGELLE LES CHAUX
3 AV DE L ASSOMPTION	9 IMP DU VILLAGE JOLY SABLE
2 AV DE VERSAILLES	3 RUE DENFERT ROCHEREAU (X2)
5 RUE DES CATALPAS	29 RUE DENFERT ROCHEREAU
7 RUE DES CATALPAS	11 RTE DE JONZAC
8 RUE DE BELLEVUE	25 BIS RUE DES BALIVETS
16 RUE DE BELLEVUE	2 RUE DES BALIVETS
33 BIS AV GAMBETTA	6 RUE DES BALIVETS
35 BIS AV GAMBETTA	7 RUE DES ISAMBERTS
45 AV GAMBETTA	6 RUE DES ISAMBERTS
10 IMP DES REMPARTS	3 RUE D ARCHIAC
	5 A RUE D ARCHIAC

Potentiel de résorption de la vacance 2024 (source : commune de Pons)

Analyse rétrospective de la construction

Selon les données du CEREMA présentant un bilan de la consommation d'ENAF sur la période de référence de la loi Climat et Résilience, du 1er janvier 2011 au 1er janvier 2022, 28.4ha d'ENAF auraient été consommés.

Selon les données de l'Observatoire de la consommation d'espace (OCS-GE) et l'Observatoire du SCot Haute Saintonge, la consommation d'espace observée sur le territoire entre 2010 et 2021 serait évaluée à 19.4ha. Ces derniers auraient été gagnés sur des espaces agricoles.

Analyse des données communales sur les autorisations d'urbanisme depuis 2014

Selon le registre communal des autorisations d'urbanisme, sur les dix dernières années (2014-2024) la commune a autorisé 84 nouvelles autorisations d'urbanisme pour du logement neuf.

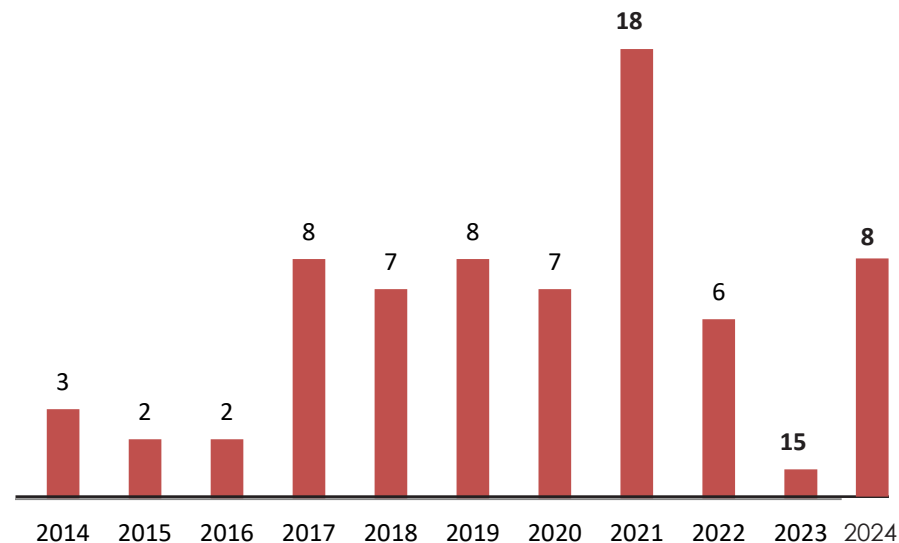
Ainsi ces 10 dernières années, la moyenne de construction de nouveau logement par an est de l'ordre de 8 à 9 logements.

Analyse rétrospective de la consommation d'espace depuis 2014

Selon un repérage réalisé à la parcelle au regard des registres des autorisations d'urbanisme, de l'analyse des photographies aériennes, des cadastres de 2014/2024 et d'un passage sur le terrain. La commune a mobilisé 7,5ha destinés au développement résidentiel entre 2014 et 2024.

Attention ce repérage intègre les constructions dont les autorisations ont pu être délivrées avant 2014 mais qui n'ont été construites qu'après.

Logements individuels autorisés entre 2014 et 2024 (source : commune)

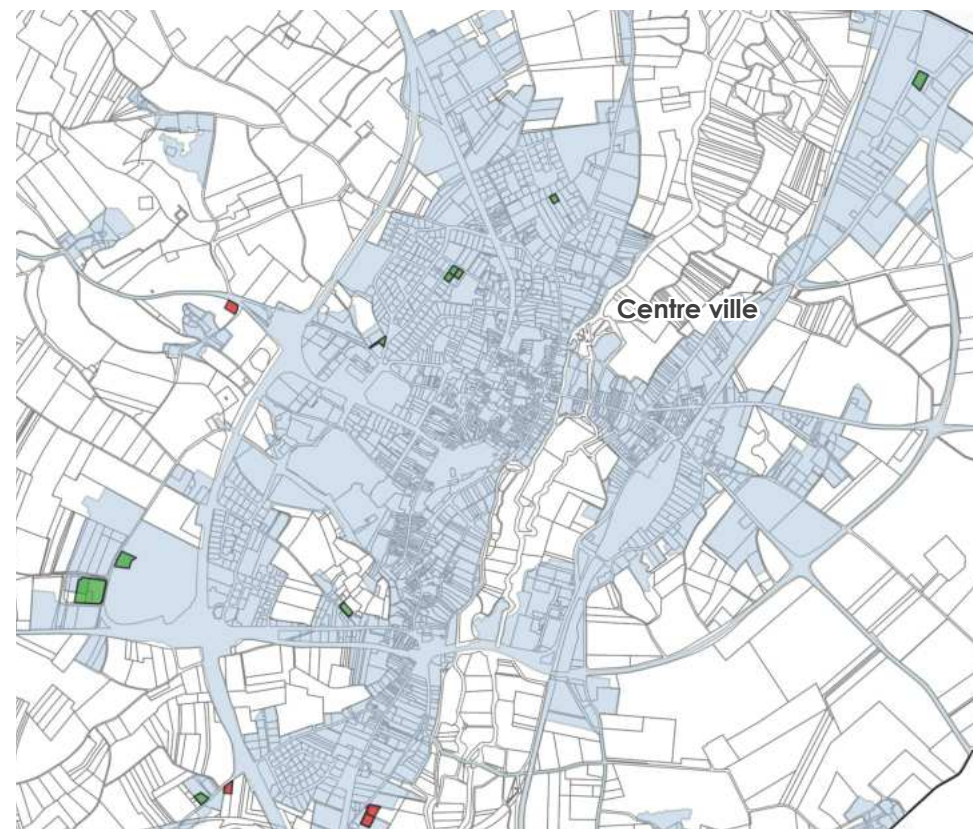


*L'OCS GE est une base de données de référence pour la description de l'occupation du sol de l'ensemble du territoire métropolitain et des départements. Elle est produite à partir des prises de vues aériennes, des données existantes extraites des bases de l'IGN, et de toutes autres données mobilisables issues de référentiels nationaux ou locaux.

Repérage des parcelles bâties depuis 2020 (source : Agence Uh/ commune de Pons)



Depuis 2020, les nouvelles constructions ont engendrées une consommation foncière de 4.9ha, **dont 2,5ha sont considérés comme de la surface consommant des espaces agricoles et naturels.**



- Construction consommant des espaces ENAF
- Construction en densification
- Enveloppe urbaine 2020 (Scot)

8.2.3 Fonctionnement urbain du territoire

En dehors du bourg, l'empreinte du bâti du territoire témoigne comme sur l'ensemble de l'espace de vie d'une trame urbaine historiquement diffuse et composée de nombreux écarts d'origine agricole. Mais encore récemment cette dilution s'est accentuée au fur et à mesure d'opérations individuelles conduites au coup par coup dans les hameaux.

Les trames urbaines du centre ville de Pons est historiquement organisée le long de la vallée de la Seugne, autour de son bourg historique situé sur le haut du coteau. On observe que le développement de l'urbanisation s'est réalisé sur la frange ouest du bourg en épaississant ainsi le tissu urbain.

Les quartiers pavillonnaires ont été greffés autour de son noyau ancien. Ces espaces sont marqués par la juxtaposition de nombreuses opérations d'habitat ayant été réalisées à partir des années 1960-1970. A l'est de la Seugne, les constructions se sont implantées le long des voies créant un étalement linéaire progressif.

Déplacements, mobilités et équipements

Au sein de l'espace de vie de Pons, le réseau routier départemental converge vers la commune de Pons. Aucune route nationale ne traverse l'espace de vie de Pons. A relever toutefois, que la RD 137 passant à l'ouest de Pons fait l'objet d'un classement route grande circulation au titre du décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation.

La commune constitue l'entrée nord de la Haute Saintonge. Elle se situe à 20 minutes de Saintes et Cognac, 13 minutes de Gémovac et 30 minutes de Cognac.

L'ensemble de l'offre d'équipements collectifs de la commune répond de manière satisfaisante aux besoins de la population. Nombre de services administratifs inhérents à la fonction de chef-lieu de canton sont en exercice à Pons où se trouvent notamment la poste et son bureau cantonal de distribution du courrier, la brigade de gendarmerie nationale, le Centre de secours du SDIS, un centre d'exploitation de la Direction des Infrastructures, le trésor public, un cabinet d'huissier, plusieurs études de notaires, plusieurs cabinets d'avocats, une antenne de la D.T.A.S., le C.C.A.S. du service de la mairie, plusieurs établissements d'enseignement scolaire.

La commune a élaboré une étude de mobilité en 2023. L'amélioration des déplacements piétons et non-motorisés constitue une préoccupation majeure dans l'aména-

gement de l'espace urbain. Ce mode de déplacement, qui nécessite un aménagement spécifique des voiries, est une alternative aux liaisons routières entre les différents espaces résidentiels, les équipements, les lieux d'emplois. Sur la commune de Pons les collégiens et lycéens, ont vocation à beaucoup se déplacer à pied.

Les principales poches de stationnement se situent au niveau de la place de l'Europe et du lycée. Il existe 8 espaces de stationnement vélo et 6 bornes de recharge électrique.

Hierarchisation urbaine et analyse des capacités de mutation et de densification

Aux vues de la nécessité d'un ensemble bâti préexistant organisé et structuré, certains espaces urbains seront exclus des projets des futures zones « urbaines ».

À noter que la commune est soumise à diverses servitudes d'utilité publique, ainsi qu'à des classements en zones Natura 2000 et en zones inondables, ce qui impacte directement le zonage et limite les possibilités de densification sur certaines parties du territoire.

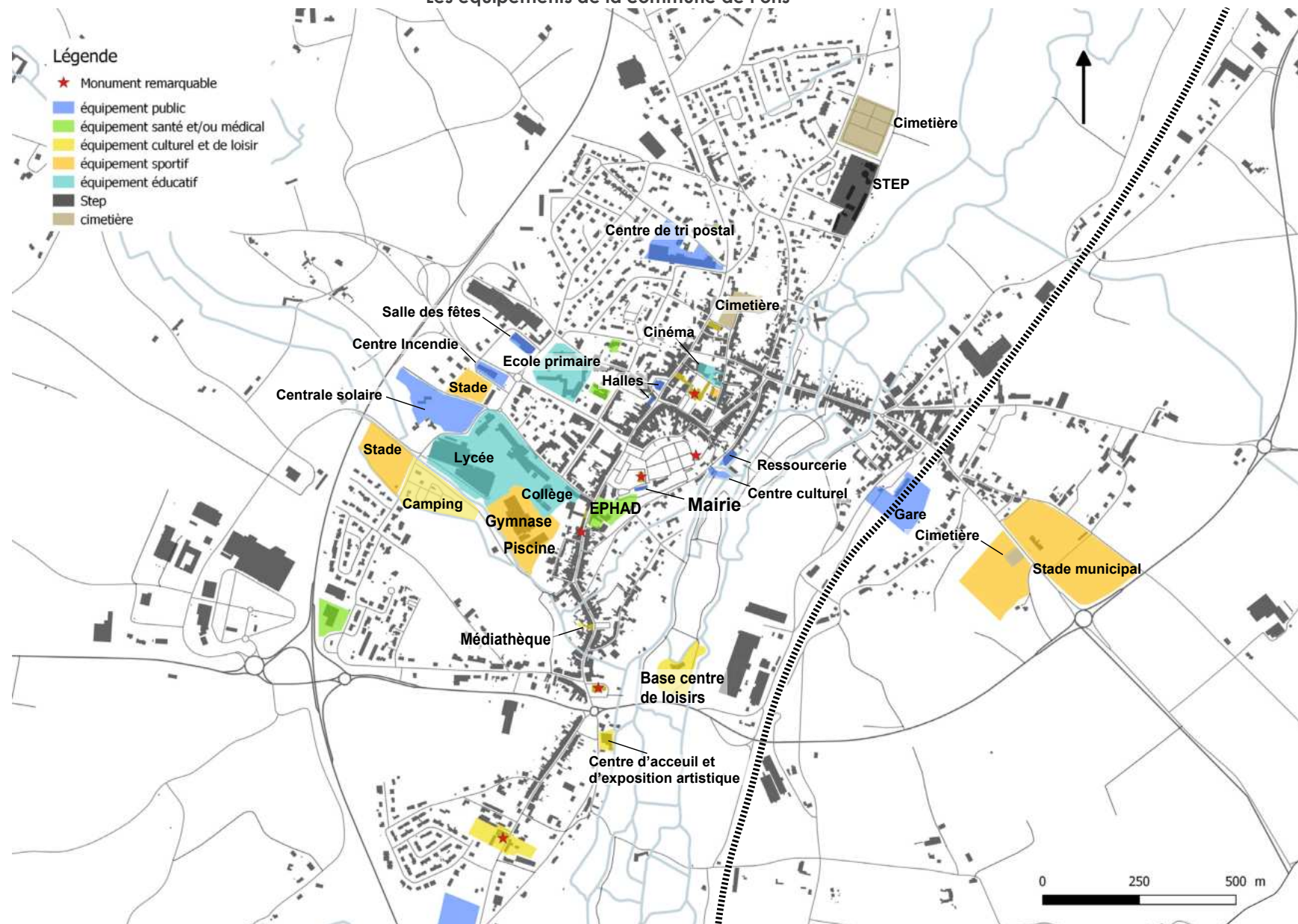
Ainsi, au sein de l'enveloppe urbaine des parties urbanisées telles qu'elles ont été définies après le travail de hiérarchisation (cf page suivante), il s'avère que la commune présente un potentiel de densification de l'ordre d'environ 120 logements,

À noter que le bourg présente un potentiel de densification ou de mutation plus important que les hameaux, estimé à environ 100 logements. Cependant, la contrainte liée à l'assainissement collectif demeure un obstacle majeur à cette densification.

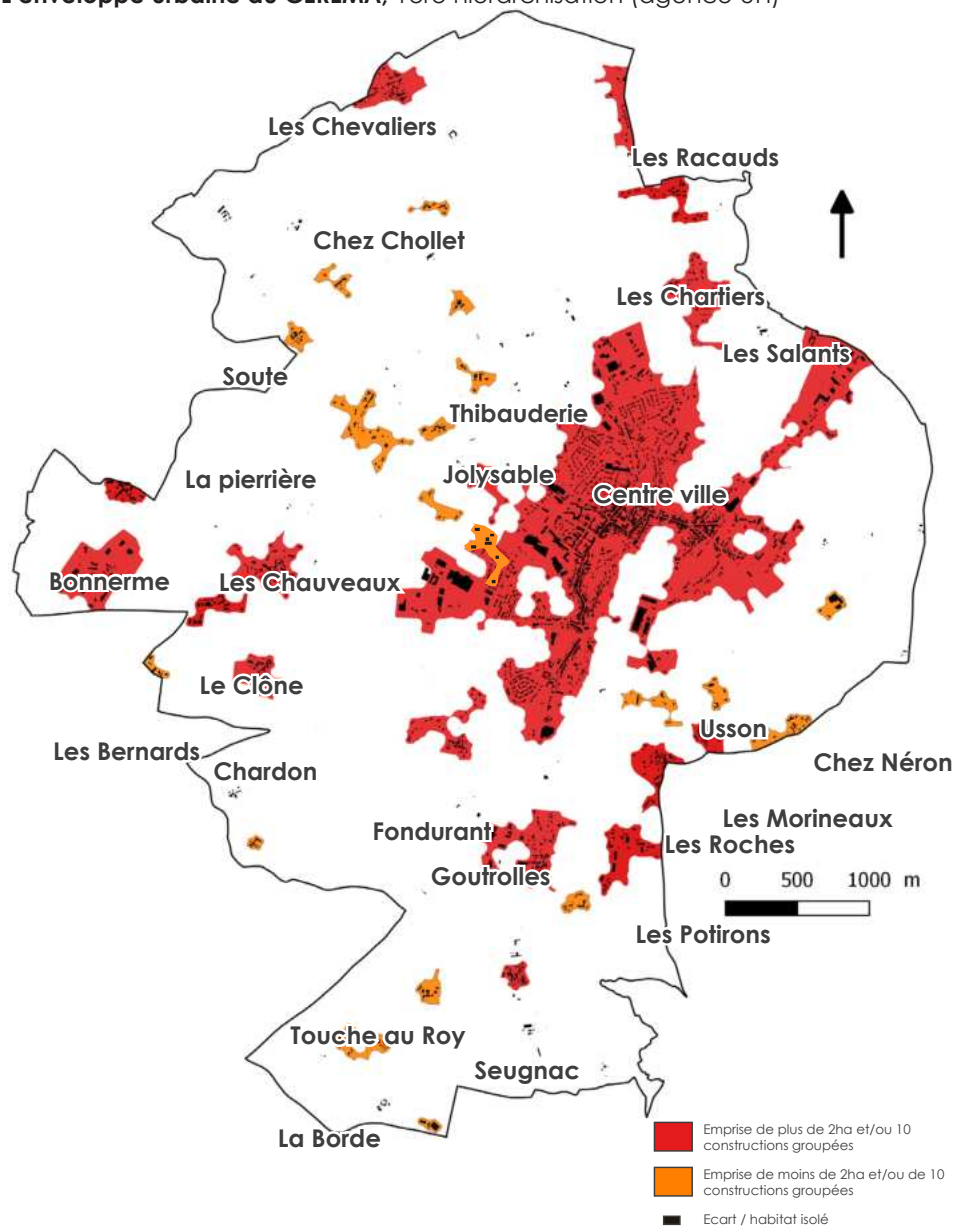
Les critères retenus pour exclure certains espaces bâtis des futures zones « urbaines » sont notamment les suivants :

- la proximité avec une exploitation agricole
 - la discontinuité du tissu urbain,
 - l'éloignement des centralités ou des services,
 - des contraintes environnementales (zones humides, risques naturels, servitudes...),
 - ou encore des enjeux de préservation paysagère et patrimoniale.
- La nécessité d'un ensemble bâti préexistant organisé et structuré. On prendra ainsi en référence, un seuil minimum de 3ha d'un seul tenant dans l'enveloppe urbaine et de 20 constructions implantées autour d'un espace commun ou n'étant pas espacés de plus de 40 à 50 mètres les uns des autres.

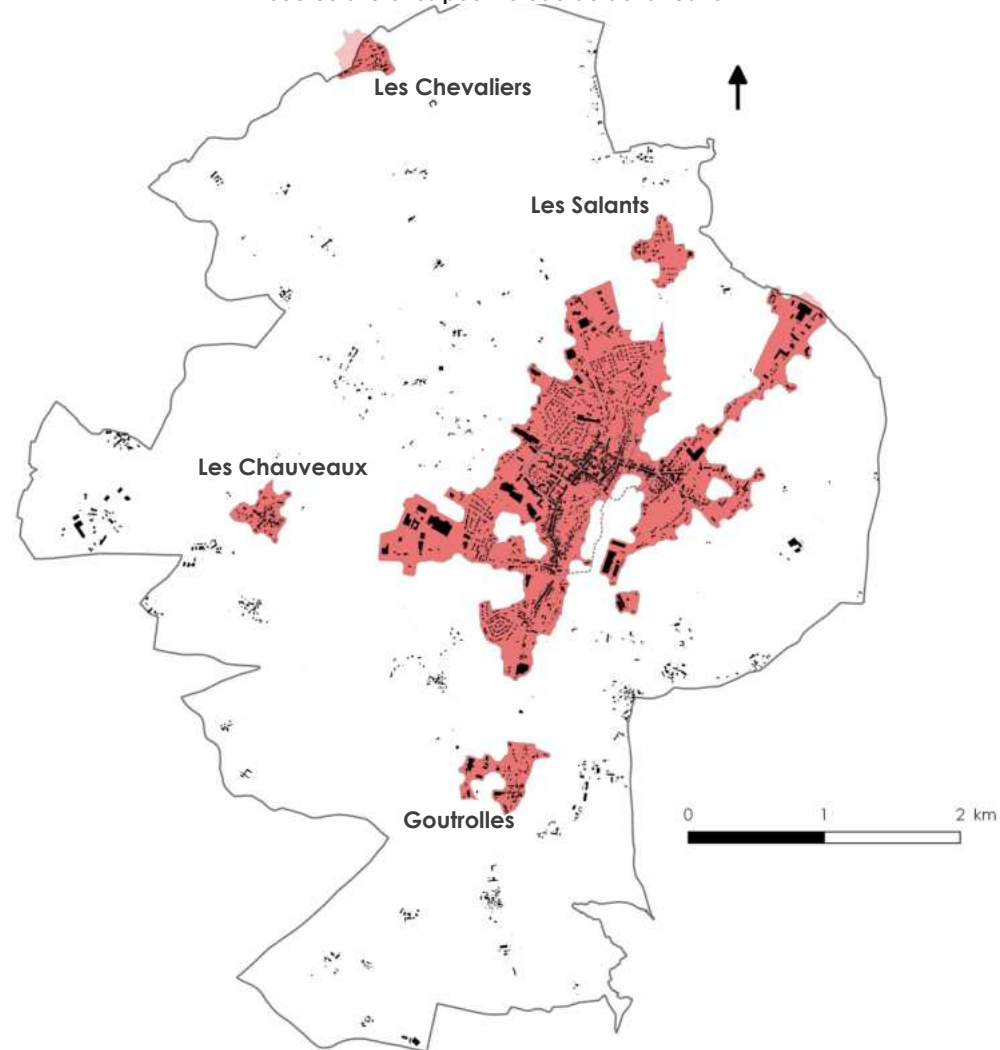
Les équipements de la commune de Pons



L'enveloppe urbaine du CEREMA, 1ère hiérarchisation (agence UH)



Secteurs retenus pour l'étude de densification



Bilan des opportunités de densification sur la commune de Pons

Secteur	Potentiel	Nombre de logements	Surface [ha]	Densité [log/ha]
Centre ville	Fort	62	2,75	22,5
	Médian	33	2.67	9.7
Hameaux	Fort	7	0.53	13.2
	Médian	19	1.63	11.65
Total	Fort	69	3,30	21
	Médian	52	4.30	12.09

Soit un potentiel de 121 logements créés par densification

Légende

Potentiel de densification :

Fort

Médian

Parcs et jardins

Périmètre de retrait d'une exploitation agricole

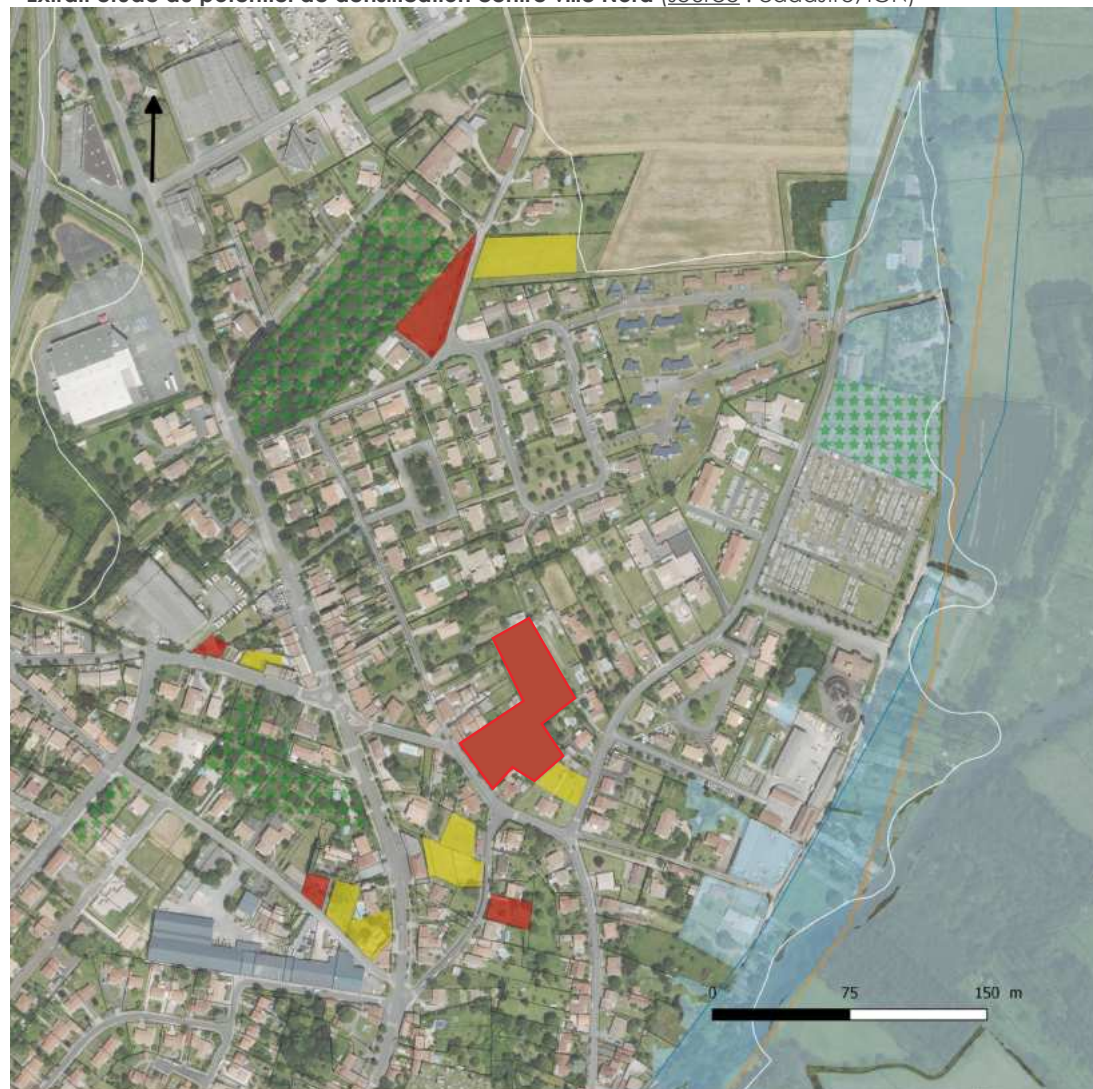
Enveloppe urbaine

Natura 2000

Zone inondable

Zone humide

Extrait étude du potentiel de densification centre ville Nord (source : cadastre, IGN)



8.3 SYNTHÈSE DES ENJEUX - VERS LE PROJET DE PADD

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Orientations de projet à formuler dans le PADD	Enjeu
Milieu physique, risques, pollutions et nuisances	- Le relief de la commune est assez marqué, ce qui génère deux enjeux à prendre en compte dans le PLU: un enjeu paysager et en matière de gestion des eaux pluviales (écoulement des eaux de pluie). - L'occupation des sols sur la commune est caractérisée par la présence de 66,6% de terres agricoles. La culture de la vigne s'observe surtout à l'ouest de la commune. L'enjeu du PLU sera de préserver les activités agricoles de toute urbanisation à des fins paysagères et en vu de prévenir les conflits d'usages (résidentiels/agricoles). - Les surfaces boisées couvrent seulement 13,6% du territoire. Ces surfaces constituent des enjeux en matière de préservation des continuités écologiques, de protection paysagère, de constructibilité... - En matière de risques, la commune est concernée par le risque de tempête, inondation (PPRI), retrait, gonflement des argiles (sécheresse) et transports de marchandise dangereuses. L'identification de ces aléas, de source naturelle ou anthropique, permettra de définir des règles encadrant l'occupation des sols au sein du PLU. - La commune appartient au bassin versant de la Seugne et affluents créant ainsi des enjeux paysagers et écologiques (gestion de la trame verte et bleue. La présence de la Seugne et de son affluent engendre ces mêmes enjeux, ainsi qu'un risque d'inondation.	- Protéger les surfaces agricoles et boisées en favorisant une gestion économe de l'espace et en luttant contre l'étalement urbain (densification, réinvestissement...). - Définir et prioriser les zones d'urbanisation nouvelles au regard du fonctionnement physique du territoire et de ses risques et nuisances (inondation tempêtes, nuisances liées aux exploitations agricoles, au trafic routier...).	
Milieu naturel, fonctionnement écologique	- Selon les données de la DREAL Nouvelle Aquitaine, plusieurs zones humides ont été pré-localisées sur la commune, correspondant au passage des cours d'eau. Au sein du PLU, l'enjeu sera de les préserver de toute constructibilité dans un objectif de maintien de la biodiversité. Ainsi, pour tout secteur de développement identifié dans le PLU sur lequel une zone humide a été pré-localisée, il sera nécessaire de lever la présomption au travers d'une étude des sols. - Les abords de la Seugne et de la Soute représentent des réservoirs biologiques dont l'intérêt patrimonial est reconnu au niveau européen (réseau Natura 2000) et appartiennent aux continuités écologiques régionales du SRADDET Nouvelle Aquitaine ainsi qu'au SCOT de la Communauté de Communes Haute Saintonge. Ces sites forgent la trame verte et bleue locale et méritent donc une attention toute particulière. Ainsi, la commune a récemment élaboré un plan de gestion simplifié en partenariat avec la LPO dans le cadre du programme LIFE VISON. - Au regard de l'OCS, les terres boisées sont largement minoritaires. Il s'agit de massif forestier mais également de petites surfaces boisées, rares et diffuses. Ils sont indispensables au fonctionnement écologique et paysager, l'un des enjeux du PLU sera de les préserver. - Les haies, arbres isolés et ripisylves jouent un rôle écologique majeur. Pour autant, ceux-ci ont fait l'objet de replantation ces dernières décennies. Le PLU permettra d'identifier ce bocage en vu de le préserver et de reconstituer les éléments de la trame verte et bleue morcelés, dits en pas japonais.	- Maintenir la biodiversité en identifiant et préservant les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, surfaces boisées, espaces verts des bourgs). - Mettre en valeur et renforcer la protection des espaces ZNIEFF et Zones Natura 2000. - Participer à la restauration des continuités écologiques.	
Patrimoine paysager, architectural et archéologique	- L'artificialisation est représentée par un grand secteur urbanisé situé au cœur du territoire mais également par plusieurs hameaux générant des enjeux en matière d'insertion urbaine, constructibilité et de lutte contre le mitage agricole. - S'inscrivant en grande partie dans l'entité paysagère de la campagne de Pont-l'Abbé-Gémozac et celle de la vallée de la Seugne, le paysage se retrouve diversifié. - La protection de l'activité agricole sera essentielle. Au sein de ces grandes fenêtres paysagères, les espaces végétalisés « tampon » entre les terrains de grande culture et les zones urbanisées résidentielles et économiques ont tout leur intérêt. - La commune de Pons est dotée d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) qui a évolué en Site Patrimonial Remarquable (SPR) par la loi du 7 juillet 2016. 13 édifices sont protégés au titre de la législation des Monuments historiques. La commune a lancé une procédure de modification du règlement de la zone SPR. - La commune de Pons a décidé de se doter d'un plan de végétalisation, un document visant à rompre le caractère très minéral des espaces publics, à désimperméabiliser les sols et à créer des îlots de fraîcheur...	- Mettre en valeur le patrimoine paysager rural, propre à la commune, en préservant de toute urbanisation les éléments naturels et patrimoniaux, bâtis ou non et les cônes de vue remarquables, d'intérêt paysager. - Relayer le plan de végétalisation au sein des orientations thématiques du PLU	

Gestion des
ressources
naturelles et
des énergies

- La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif, **le PLU devra privilégier les espaces urbanisés profitant de cet équipement.**
- La gestion des eaux pluviales est un enjeu prioritaire. Aujourd'hui, la doctrine est l'infiltration directe de l'eau dans les sols. **Via une carte d'écoulement des eaux de pluie dans le PLU, le zonage pourra être adapté pour éviter tout blocage.**
- **La commune a inauguré en 2022, une centrale solaire thermique du réseau de chaleur.** Première du genre en Nouvelle-Aquitaine et encore très rare en France, la centrale solaire thermique, avec ses capteurs reliés à une réserve d'eau, alimente directement le réseau de chaleur urbain de la ville faisant à l'arrivée une économie de 20%. Plusieurs équipements publics sont connectés au réseau tel que la piscine, la salle des fêtes, les écoles, le collège, le lycée et la mairie.

- Veiller à limiter l'imperméabilisation des sols pour les futurs projets d'aménagement
- Encourager les projets de désimperméabilisation des sols sur l'existant
- Favoriser la transition énergétique du territoire en encourageant le développement d'un mix énergétique
- Réduire la dépense des énergies fossiles et encourager l'utilisation des énergies renouvelables

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Orientations de projet à formuler dans le PADD	Enjeux
Évolution de la démographie	- Selon l'INSEE en 2021, la commune de Pons affichait 4273 habitants, un chiffre évalué à 4506 habitants en 2023 d'après le dernier recensement. - Force est de constater que Pons a enregistré une diminution de la population depuis 1982, passant de 4861 habitants à 4206 en 2020. Le taux de croissance moyen sur la période 2009 et 2020 est de - 0,50%. - Depuis 2014 à nos jours, on observe un important regain d'attractivité, avec une augmentation de la population de + 108 habitants entre 2014 à 2020, et + 290 habitants entre 2020 et 2023. - L'évolution de la population sur la commune dépend pour beaucoup du solde migratoire, le solde naturel stagnant autour des -0,50% tandis que le solde migratoire est passé de -1,20% entre 2009 et 2014 à 1,50% entre 2015 et 2020. L'accueil de ménages constitue toujours un levier essentiel pour le renouvellement de la population. - Les tranches d'âges les plus représentées sont celles des 45-59 ans et des 60-74 ans, témoignant d'une population communale plutôt âgée. D'ailleurs, la part des 60-74 ans augmente et s'élève aujourd'hui à 20% contre environ 17% en 2009. Notons toutefois que, depuis 2014, la part des 0-14 ans et des 30-44 ans est en progression, laissant supposer de l'arrivée de jeunes familles. - Le nombre de personnes par ménage est passé de 3,09 en 1968 à 1,94 en 2020. Ce phénomène associé au vieillissement de la population sur le territoire est donc à bien considérer. Il implique un besoin croissant en logements avec un nombre de ménages qui augmente mais aussi une diversification de l'offre, avec des logements à adapter (localisation, taille et fonctionnalité).	- Garantir le renouvellement générationnel via l'accueil de jeunes ménages. Il s'agit d'un objectif d'autant plus important que la commune doit faire face au vieillissement de la population - Établir des prévisions de croissance démographique raisonnée sur la base du taux enregistré entre 2014 et 2021 et les prévisions de Scot. L'ambition de la commune serait donc de poursuivre cette dynamique sur la base d'un taux de croissance de +0,40%	
Évolution de la population active	- La commune présente un taux d'actifs bien inférieur à celui observé à l'échelle de la CDCHS. On note que le niveau revenu est inférieur au regard de l'ensemble de la population du département et de la CDCHS. - Pons est une commune rurale où la concentration d'emploi est élevée. En 2020, Il révèle que celle-ci dispose de 19 emplois pour 10 actifs résidents. - Les communes du bassin de vie sont dépendantes de la commune de Pons en matière d'emplois. - 81% des trajets domicile-travail sont réalisés en voiture, ce qui reste inférieur aux pratiques rencontrées à l'échelle de la CDCHS.	- Poursuivre le travail avec la CDCHS au déploiement de nouvelles offres en transport en alternative à l'usage de la voiture individuelle notamment pour les liaisons du quotidien. - Poursuivre le développement des liaisons douces sécurisées pour rallier les secteurs stratégiques et ainsi favoriser la pratique de la marche et du «vélo au quotidien».	

	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Pistes d'Orientations pour le PADD	Enjeux
Évolution du parc de logements	- Entre 2009 et 2020, Pons a enregistré une hausse de son parc de logements avec un gain moyen de 16 logements par an aboutissant malgré tout, à une perte de 24 habitants par an. - En 2020, le parc de logements est constitué de 81.7% de résidences principales, 4.5% de résidences secondaires, et 13.8% de logements vacants. - Selon l'INSEE en 2020, le nombre de logements vacants était de 386. En 2022, 365 logements vacants étaient inventoriés sur la base LOVAC. La proportion de logements vacants sur l'ensemble du parc a augmenté entre 2015 et 2021 passant de 13.4% à 14.5%. - Les logements vacants ont donc donné lieu à un inventaire plus détaillé en 2024 sur la base des données INSEE. Pons a comptabilisé au total, 40 logements vacants mobilisables pendant l'échéance du prochain PLU. A noter que, d'un point de vue géographique, la vacance se concentre majoritairement en centre ville. - La taille des logements interpelle. En 2020, les résidences principales comptaient 4,1 pièces en moyenne, ce qui est très peu adapté aux besoins des plus petits ménages. - La part des locataires a légèrement augmenté entre 2009 et 2020. La commune compte 41% de logements en location. - 35% des résidences principales ont été construites avant 1919 (s'agissant de grandes maisons traditionnelles principalement) - Pons dispose d'un EHPAD, « Résidence Marie-d'Albret » située dans la ville haute, pouvant accueillir une soixantaine de retraité. - A noter que la commune soutient un projet de Foyer de Jeunes Travailleurs qui devrait s'installer sur le site Résidence Michelle et accueillir une quarantaine de logements.	- Pons est une commune attractive grâce à son cadre de vie agréable et la présence des nombreux services et commerces. Elle est également très bien située au carrefour de Gémazac, Saintes, Cognac et Jonzac. - La commune présente un potentiel de réinvestissement intéressant (résorption de la vacance). Pour rappel, les objectifs du SCOT sont de passer sous la barre des 9% de logements vacants au sein du parc. - Faciliter les projets de rénovation en pensant sobriété et performance énergétique. - Diversifier l'offre en logements c'est-à-dire produire plus de petits logements adaptés aux personnes âgées ou encore aux jeunes couples en début de parcours résidentiel et surtout continuer d'accroître l'offre en logements locatifs.	
Construction résidentielle et lutte contre l'étalement urbain	- Entre 2014 et 2024, le rythme de la construction observé sur la commune s'élevait de 8 à 9 logements/an selon le registre communal des autorisations d'urbanisme. - Entre 2014 et 2024, l'ensemble des constructions d'habitation a mobilisé une surface totale d'environ 7,5ha de l'analyse des photographies aériennes, des cadastres de 2014/2024 et d'un passage sur le terrain. - A noter qu'un permis d'aménager créant au total 14 nouveaux logements et consommant 1,3ha d'espace ENAF a récemment été accordé au niveau du hameaux «Les Salants». - Selon les données du portail de l'artificialisation, du 1er janvier 2011 au 1er janvier 2022, la consommation d'ENAF est estimée à 28,4ha - Selon les données de l'OCS Régional, entre 2009 et 2020, 19,4ha auraient été artificialisés. Les données du SCOT entre 2010 et 2020 font également état de 19,4ha répartis comme tel : 12ha pour la destination économique, 5.9ha pour la destination résidentielle et 1,31ha pour d'autres destinations.	- S'inscrire dans la poursuite des orientations du SCoT et du législateur dans le sens d'une modération de la consommation d'espace, en misant notamment sur le réinvestissement et la densification (comblement des dents creuses + taux de densité plus élevé). - Poursuivre l'objectif de modération d'espaces ENAF consommés en se projetant jusqu'en 2035.	

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Orientations de projet à formuler dans le PADD	Enjeux
Gestion des formes urbaines	- En dehors du bourg, l'empreinte du bâti du territoire témoigne comme sur l'ensemble de l'espace de vie d'une trame urbaine historiquement diffuse et composée de nombreux écarts d'origine agricole. Mais encore récemment cette dilution s'est accentuée au fur et à mesure d'opérations individuelles conduites au coup par coup dans les hameaux. - Les trames urbaines du centre ville de Pons est historiquement organisée le long de la vallée de la Seugne, autour de son bourg historique situé sur le haut du coteau. - On observe que le développement de l'urbanisation s'est réalisé sur la frange ouest du bourg en épaississant ainsi le tissu urbain. - Les quartiers pavillonnaires ont été greffés autour de son noyau ancien. Ces espaces sont marqués par la juxtaposition de nombreuses opérations d'habitat ayant été réalisées à partir des années 1960-1970. - A l'est de la Seugne, les constructions se sont implantées le long des voies créant un étalement linéaire progressif.	- Passer d'un urbanisme d'opportunité à un urbanisme raisonné - Parvenir à hiérarchiser le développement de l'urbanisation et mettre fin à la dilution de l'urbanisation en vue d'économiser (économie d'espace, de réseaux, de déplacements...) - Privilégier le développement résidentiel du bourg pour préserver sa fonction et sa vitalité. - Encourager le réinvestissement du bâti ancien dont la valeur patrimoniale et architecturale est avérée, - Travailler sur la composition des futurs quartiers en y privilégiant les opérations groupées (plus simples à encadrer), - Faciliter le déploiement de nouvelles formes urbaines en alternative au modèle pavillonnaire dominant très consommateur d'espace, d'énergie et banalisant les paysages...	
Déplacements, équipements et centralités	- Au sein de l'espace de vie de Pons, le réseau routier départemental converge vers la commune de Pons. Aucune route nationale ne traverse l'espace de vie de Pons. A relever toutefois, que la RD 137 passant à l'ouest de Pons fait l'objet d'un classement route grande circulation au titre du décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation. - La commune constitue l'entrée nord de la Haute Saintonge. Elle se situe à 20 minutes de Saintes et Cognac, 13 minutes de Gémorac et 30 minutes de Cognac. - L'ensemble de l'offre d'équipements collectifs de la commune répond de manière satisfaisante aux besoins de la population. Nombre de services administratifs inhérents à la fonction de chef-lieu de canton sont en exercice à Pons où se trouvent notamment la poste et son bureau cantonal de distribution du courrier, la brigade de gendarmerie nationale, le Centre de secours du SDIS, un centre d'exploitation de la Direction des Infrastructures, le trésor public, un cabinet d'huissier, plusieurs études de notaires, plusieurs cabinets d'avocats, une antenne de la D.T.A.S., le C.C.A.S. du service de la mairie, plusieurs établissements d'enseignement scolaire. - La commune a élaboré une étude de mobilité en 2023. L'amélioration des déplacements piétons et non-motorisés constitue une préoccupation majeure dans l'aménagement de l'espace urbain. Ce mode de déplacement, qui nécessite un aménagement spécifique des voiries, est une alternative aux liaisons routières entre les différents espaces résidentiels, les équipements, les lieux d'emplois. Sur la commune de Pons les collégiens et lycéens, ont vocation à beaucoup se déplacer à pied. - Les principales poches de stationnement se situent au niveau de la place de l'Europe et du lycée. Il existe 8 espaces de stationnement vélo et 6 bornes de recharge électrique	- Faire de la situation géographique du bourg un atout. - Poursuivre la promotion des déplacements doux en milieu rural et en centre ville - Privilégier le développement du bourg comme pôle résidentiel, d'équipements et de services - Soutenir l'amélioration de l'offre en transports locales en partenariat avec la CDCHS - Assurer la pérennité des équipements et services de la commune en accueillant de nouveaux ménages. - Utiliser les outils du PLU pour faciliter la mise en oeuvre du plan de mobilité (emplacements réservé par exemple). - Poursuivre la promotion des déplacements doux en centre ville.	

Analyse des
capacités de
densification

- Le contexte environnemental de la commune est complexe. Le centre ville et certains lieux-dits sont ainsi concernés (souvent ponctuellement) par :
 - **Le réseau NATURA 2000 visant à protéger strictement la vallée de la Charente et ses affluents**
 - **La zone inondable**
 - **Les zones humides**
 - **Les boisements**
 - **Cavités souterraines**
- La commune se caractérise aussi par une activité agricole très présente. **Nombreux hameaux (ou écarts) accueillent encore des sites d'exploitations.**
- Certains hameaux sont très peu constitués dans le sens où ils regroupent moins d'une vingtaine d'habitations ou sont isolés ou situés en limite de commune et **ne participent pas au fonctionnement du territoire.**
- **Les capacités de densification qui doivent être mobilisées** en priorité pour économiser de l'espace, comme le prévoit le législateur sont évaluées à 88 logements : Pour rappel, l'objectif du SCOT consiste à produire 65% des futurs logements dans l'enveloppe urbaine.
- Poursuivre le renforcement du centre ville qui incarne la centralité du territoire. Il s'agit là de se donner les moyens de conserver ses équipements et ses services et d'offrir à ses habitants un cadre de vie de qualité (vie de quartier, réduisant la dépendance à la voiture au profit des vélos et piétons, notamment pour les déplacements de courtes distances...).
- Mobiliser les capacités de densification (soit 121 logements) et le réinvestissement (7 changements de destination et 40 logements vacants) pour réaliser plus de 65 % des futurs logements et s'inscrire ainsi en compatibilité avec les objectifs du SCOT.

8.4 LES PROJECTIONS DU PAOD

Le projet communal a pour ambition de garantir le renouvellement des générations mais aussi au delà l'accueil de jeunes ménages.

Il s'agit donc de poursuivre un taux de croissance de l'ordre de **+0.35%**, un taux inférieur à la période de 2015-2021 (0,6%).

Au total, sur les 10 prochaines années, le PLU affiche pour ambition de produire **250 logements** pour accueillir environ **160 habitants** et ainsi se rapprocher des 4667 habitants à l'échéance 2035. A noter que cette projection se réalise au regard du résultat du recensement communal, qui nous informe qu'en 2024, la commune accueille 4506 habitants.

Cette projection ne se traduira pas exclusivement par de la construction neuve et de l'étalement urbain. En effet, elle intègre **7 changements de destination de bâtiments existants ainsi que la résorption de 40 logements vacants**.

En outre, les capacités de densification c'est à dire de constructions nouvelles dans l'enveloppe urbaine actuelle ont été évaluées avec attention et représente **un potentiel de 121 logements**.

68% des futurs logements ne généreront pas d'étalement urbain.

En outre, il convient de préciser que les extensions seront concentrées au sein du centre ville dans le secteur de la croix de Chaillebourg et du Touvent, avec pour objectif de recoudre le tissu urbain.

En termes de surface, le PLU ne prévoit d'ouvrir à l'urbanisation que **4.2 ha pour produire 70 logements**.

Le centre ville devrait ainsi accueillir 79% des futures constructions résidentielles. 21% des constructions résidentielles seront construites par densification, au sein de l'enveloppe urbaine des hameaux.

1. Calcul du point mort sur la base de la période 2010-2021						
	Renouvellement	Desserrement	Variation Résidences Secondaires et Logements	Point mort 2009-2020	Projection annuel	Projection 10 ans
Nombre de logements	20	106	56	182	16,56	166
2. Projection de croissance démographique						
Rappel du SCOT	Gain projeté	Pop. 2024	Pop. Projetée 2040	Période de référence	TCAM	
ESPACE DE VIE DE PONS	1125	11154	12279	20	0.48%	
CDCHS	15399	70601	86000	20	0.99%	
Projections pour la commune de PONS	Gain projeté	Pop. 2024	Pop. Projetée 2034	Période de référence	TCAM	
VILLE DE PONS (Tx de croissance quasi nul)*	20	4506	4526	10	0.04%	
VILLE DE PONS (Tx du scénario SCOT)**	160	4506	4667	10	0.35%	
VILLE DE PONS (Tx du scénario fort)	250	4506	4756	10	0.54%	
3. Projection du nombre de résidences principales à produire pour soutenir la croissance démographique						
		Nbre d'habitants supp. Échéance 2034	Nbre moyen de pers/ménage	Nbre de log. À produire		
Scénario de desserrement des ménages		160	1,6	100		
Scénario intermédiaire (SCOT)		160	1,9	84		
Scénario de resserrement		160	2,2	73		
4. Projection du nombre total de logements à produire pour soutenir le projet communal d'ici 2034						
	Point d'équilibre	Objectif de croissance	Total		Reste à produire	
	166	84	250		250	
5. Capacité d'intensification urbaine (renouvellement et réinvestissement) + projets en cours						
En cours * (PA Accordé)	Changement de destination	Résorption de la vacance ‡	Capacité de densification (avec les hameaux)	Total réinvestissement	Reste à produire	
14	7	40	121	182	68	

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	7
Résorption de la vacance	40
TOTAL	168

Le projet écologique

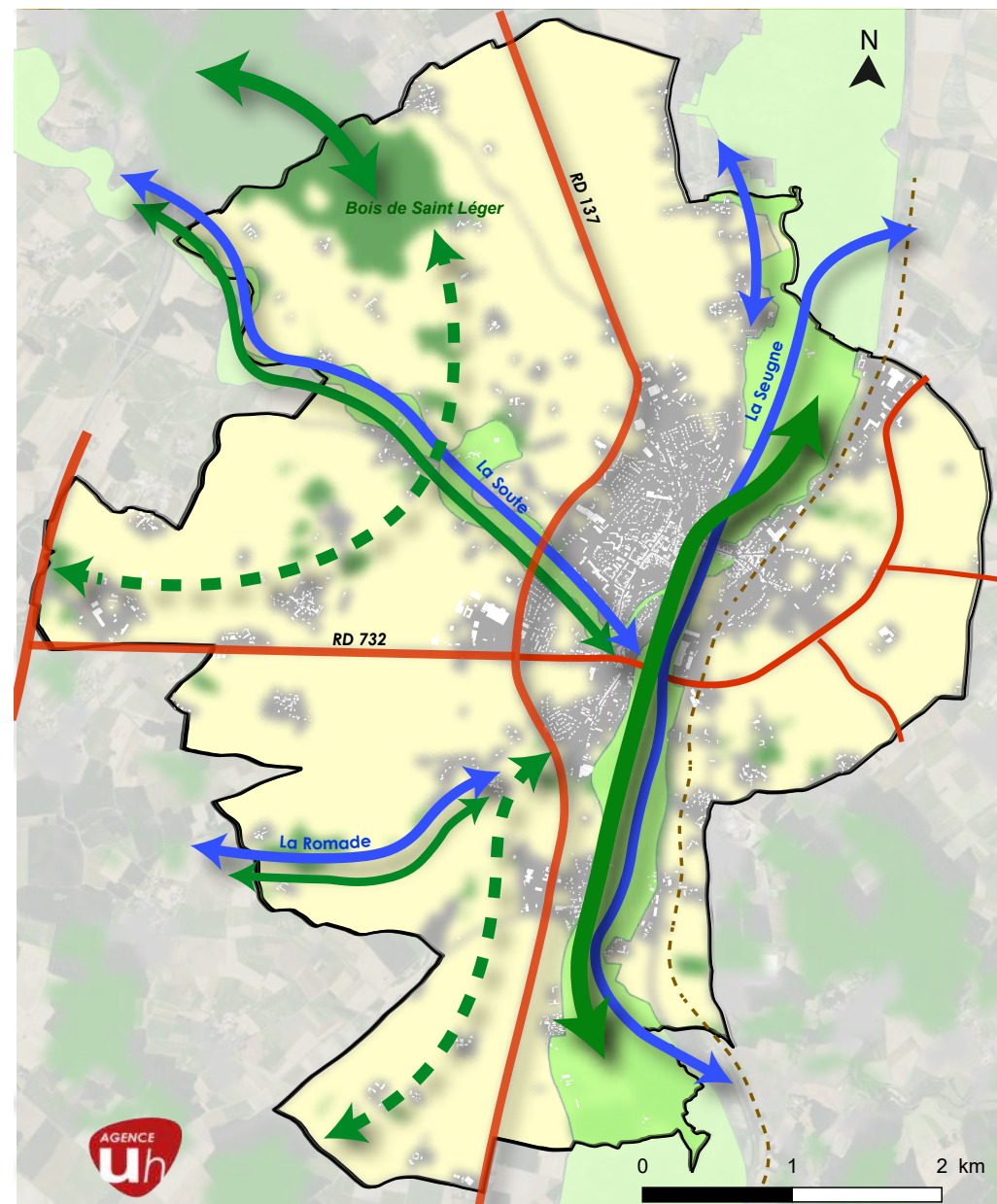
Contexte

-  Emprunte bâtie
-  Natura 2000, ZNIEFF
-  Espace à dominante viticole
-  Route départementale de transit
-  Voie ferrée

Orientations

Préserver et remettre en état la trame verte et bleue

-  Préserver la trame bleue du territoire, protéger les cours d'eau et zone humide participant au fonctionnement de la vallée de la Seugne et de la soute, de toute urbanisation.
-  Préserver l'intégrité de la trame boisée du territoire, forgeant la trame verte du territoire.
Restaurer les continuités écologiques fragilisées par l'urbanisation diffuses.
-  Protéger les milieux forestiers dont le Bois de Saint-Léger et assurer leur mise en valeur durable en tant que potentielle ressource économique



Le projet patrimonial

Éléments de contexte

-  Bâti
-  Réseau viaire
-  Boisement

Préserver l'équilibre paysager

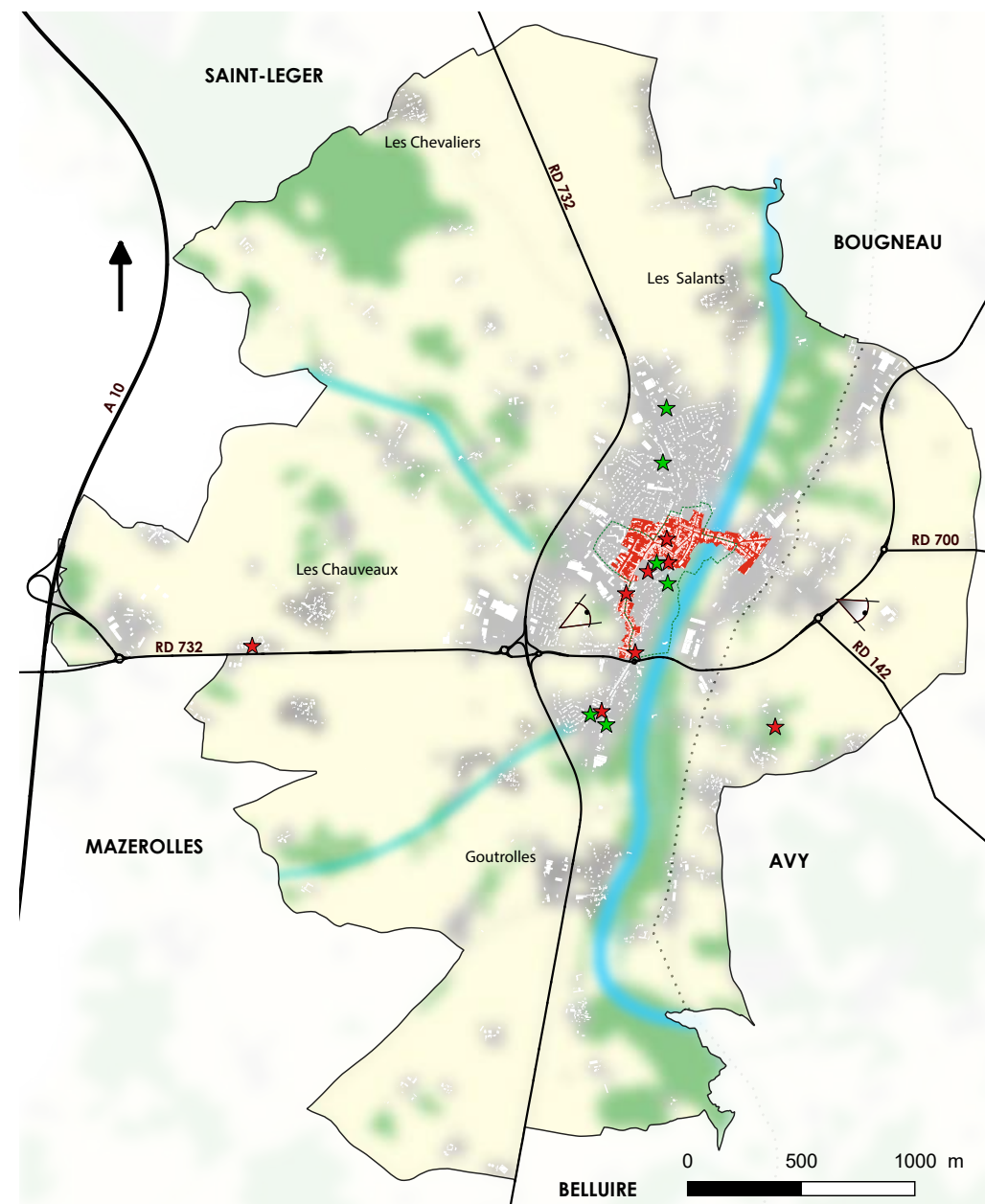
-  Paysage ouvert et vallonné à dominante agricole
-  Paysage semi ouvert constitué des bois et boqueteaux (vallons, collines)
-  Paysage semi fermé de la vallée de la Seugne (ripisylve)
-  Paysage urbain

Conserver tous les éléments de repère paysager

-  Protéger tous les boisements (du bois au boqueteau)
-  Préserver les cônes de vue remarquables
-  Poursuivre la valorisation du centre-ville
-  Assurer protection et mise en valeur des Monuments Historiques
-  Protéger les éléments de petit patrimoine (moulins, lavoirs..)
-  Conserver les parcs et jardins remarquables

Penser valorisation du patrimoine

-  Contenir l'étalement urbain des hameaux pour éviter tout effet d'empiétement ou de grignotage des espaces agricoles et naturels
-  Continuer à promouvoir et étoffer le réseau de cheminements doux



Le projet développement urbain

Conforter le rôle de pôle principal de la commune

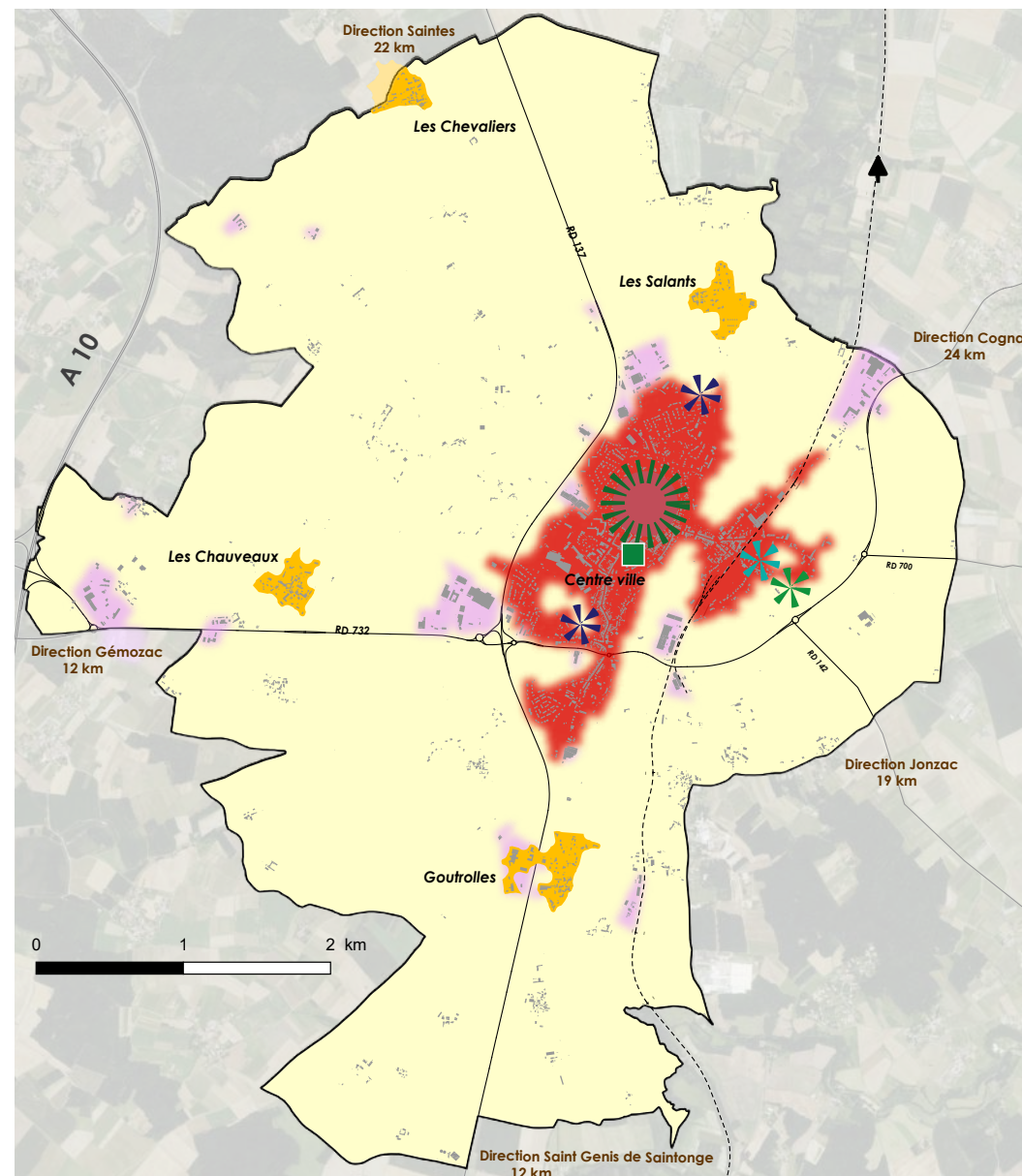
-  Consacrer le centre ville en tant que centralité (habitat, équipements, services...) avec de la mixité fonctionnelle et sociale
-  Poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises et la création d'emplois
-  Assurer le développement des équipements dédiés aux sports et aux loisirs

Hiérarchiser le développement résidentiel

-  Renforcer le centre ville en intensification et extension
-  Contenir le développement des principaux hameaux (densification)
-  Permettre la valorisation des hameaux agricoles, des écarts et de l'habitat isolé
-  Secteur de développement résidentiel

Intégrer les établissements spécialisés (logique de mixité)

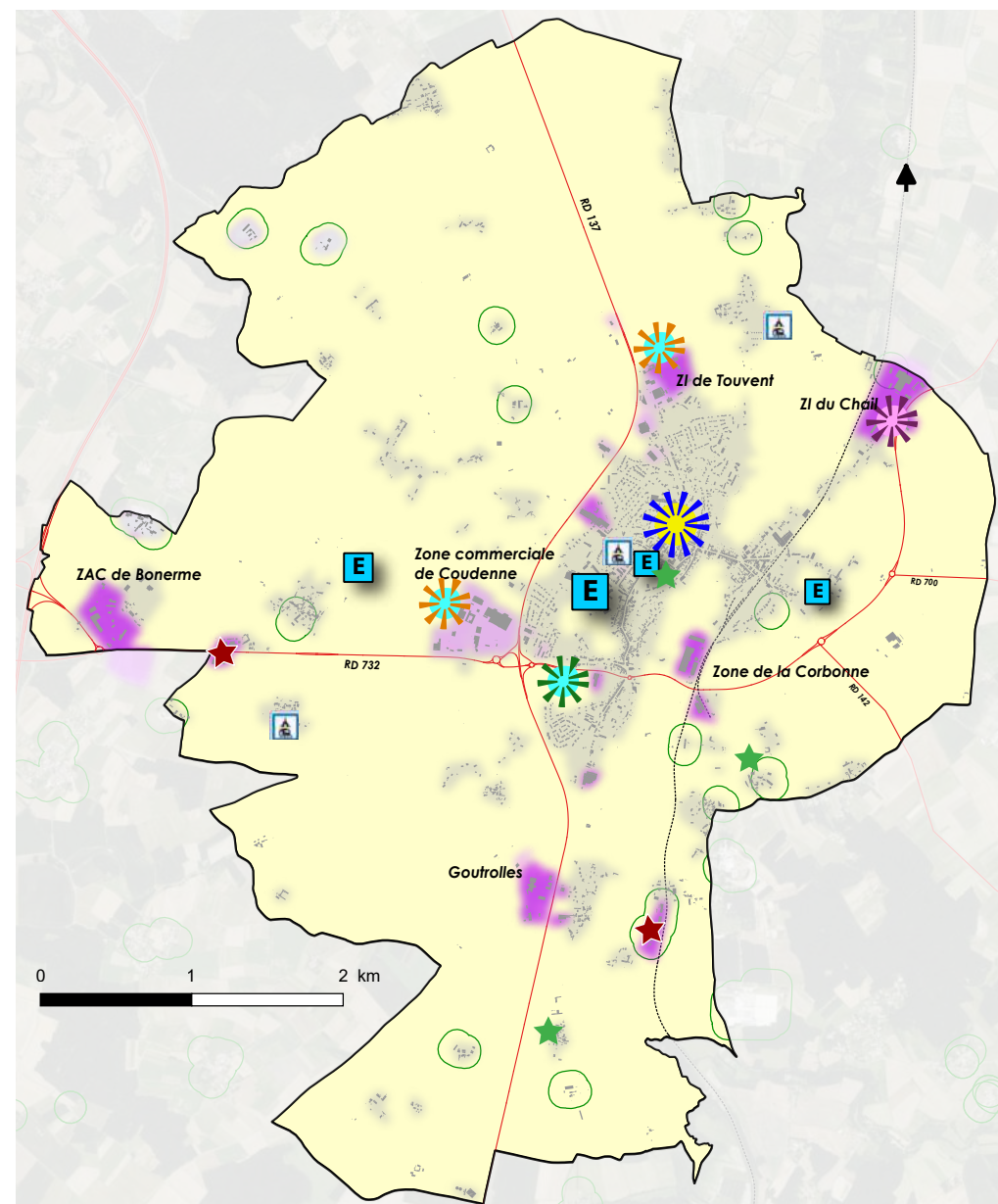
-  EHPAD Marie d'Albret
-  Foyer de jeunes travailleurs, résidence Michel (projet)



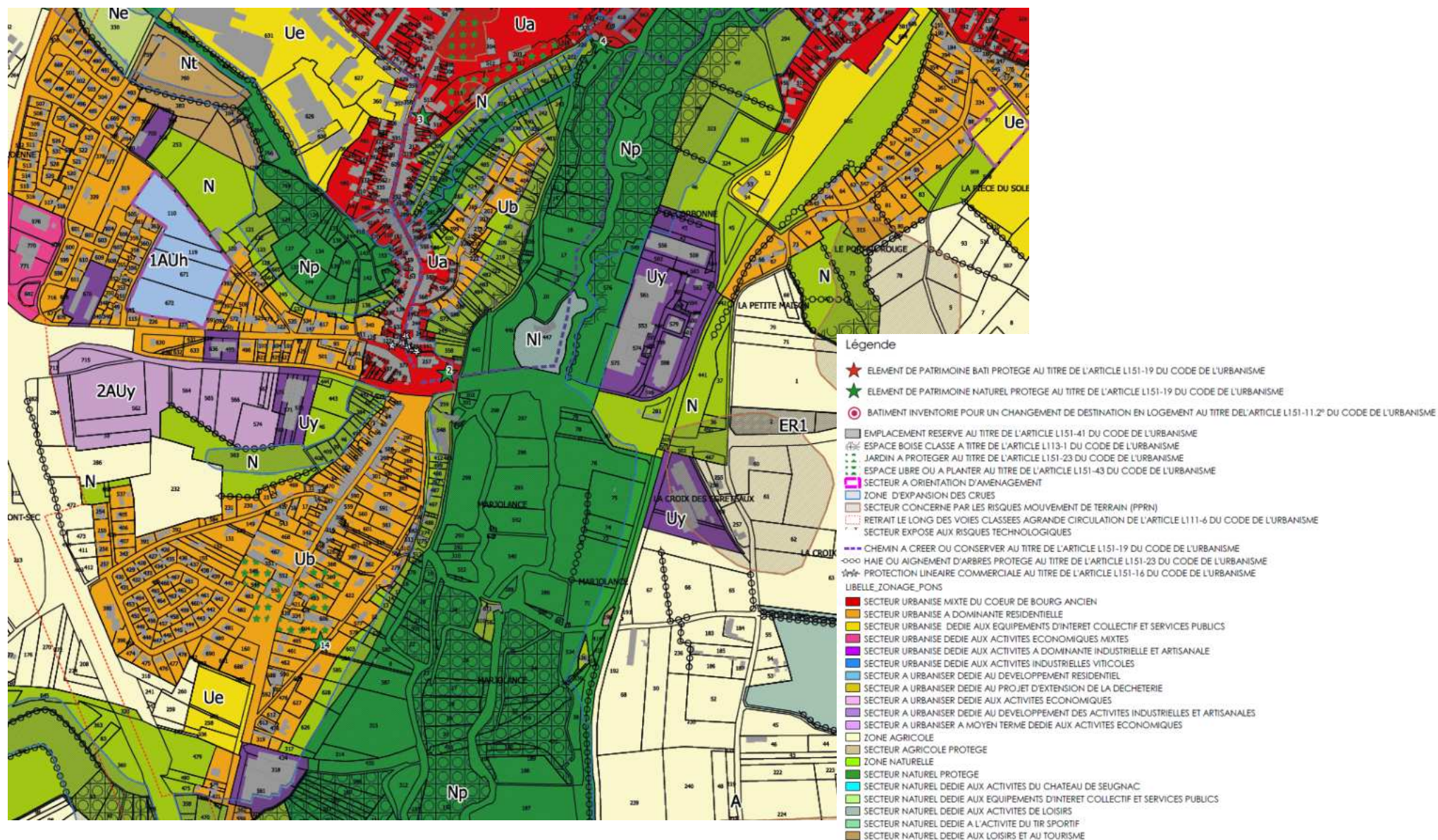
Le projet économique et équipement public

Conforter le rôle de centralité de la commune

-  Assurer le bon fonctionnement des pôles d'équipements dont le groupe scolaire, les structures sportives et la déchetterie
-  Renforcer la zone d'activité communautaire de Touvent et de Coudenne
-  Identifier un secteur relais pour l'accueil d'activités économiques si la zone de Touvent ne peut être mobilisée.
-  Pérenniser la zone industrielle du Chail
-  Revitaliser le centre-ville, œuvrer pour sa mixité et son attrait (commerces, services)
-  Assurer le bon fonctionnement et évolution des zones d'activités
-  Intégrer les activités industrielles isolées (distilleries)
-  Soutenir les projets de diversification (activité agricole)
-  Promouvoir les hébergements touristiques
-  Soutenir les activités touristiques et événementielles comme leviers de dynamisation du territoire

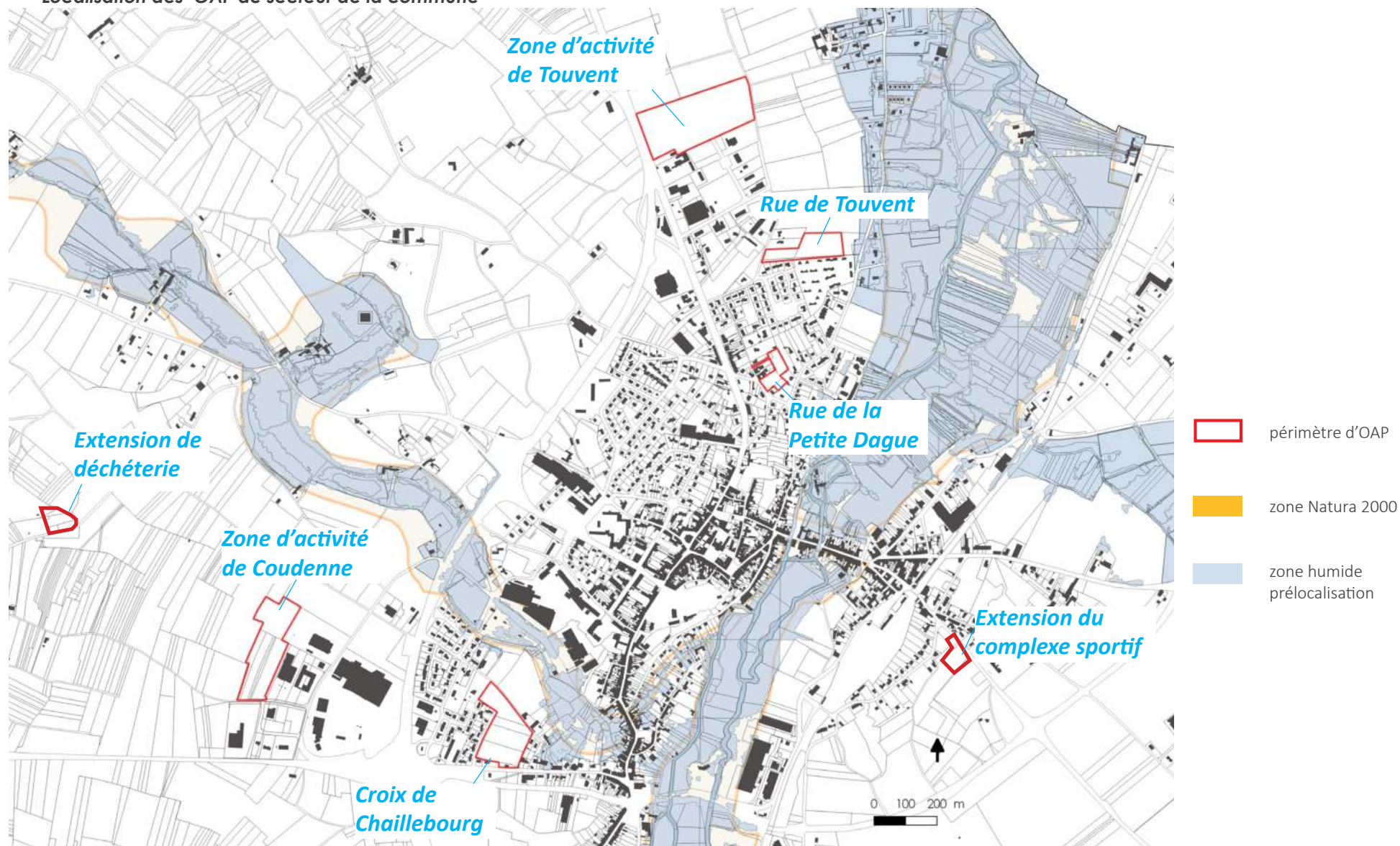


EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE



EXTRAIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Localisation des OAP de secteur de la commune



EXTRAIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - Projet site «croix de Chaillebourg»

1.1.3 Le parti d'aménagement

- 1 **Sécuriser et assurer la fluidité des déplacements** : Pour des raisons de sécurité, le site sera desservi depuis un accès groupé depuis la rue de la Croix de Chaillebourg qui pourra à long terme se relier à la rue Barthélemy Gautier. S'agissant des déplacements doux, le projet devra permettre la circulation aisée des piétons et des cycles. *(se référer à l'orientation d'aménagement relative aux déplacements).*
- 2 **Garantir de la mixité en travaillant sur la composition urbaine** : Ce futur quartier sera à minima structuré autour d'un ou deux espaces communs multifonctionnels et paysagers. Il devra en outre respecter une densité minimale (en compatibilité avec les estimations ci-dessous) tout en proposant un programme avec une diversité de taille de lots voire de typologie des logements *(se référer à l'orientation thématique relative à la densité et aux formes urbaines).*
- 3 **Opter pour une gestion durable des eaux pluviales** : Chaque 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).*
- 4 **Végétaliser l'opération** : Pour conserver un cadre agréable et vivant il conviendra de planter et de fleurir *(se référer aux orientations d'aménagement relatives aux plantations et aux clôtures).*
- 5 **Traiter la frange agricole** : Il s'agira de créer un espace naturel «tampon», à l'interface avec les terrains agricoles périphériques en plantant à minima une haie bocagère (multistrates) jouant le rôle de pare-vent et pare-vue *(se référer à l'orientation d'aménagement relative aux plantations).*

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Légende

Contexte :

- Voie principale
- Voie secondaire
- Arbre à préserver
- Cône de vue
- Clôture végétale à préserver

Destination :

- Zone à dominante résidentielle

Desserte :

- Accès groupé
- Voie de desserte interne
- Cheminement doux

Paysage :

- Espace vert
- Frange végétale
- Clôture végétale,
- Arbre

Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)

Zone AUh	Surface (ha)	Taux de densité Brute Minimum projeté	Nombre de logements
Secteur 1AUh	2.70	17 log/ha	46

Le tracé des accès, des voies, des espaces publics ou encore des aires de stationnement sur le présent schéma n'est pas figé : Des raisons techniques, d'optimisation d'aménagement, de topographie ou autres, peuvent justifier des implantations différentes sans pour autant remettre en cause les principes énoncés ci dessus.

EXTRAIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - Projet zone d'activité de Coudenne

2.2.3 Le parti d'aménagement

- 1 **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 actuelle. 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).*
- 2 **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 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** : Coté 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'OAP thématique relative aux plantations).*

Légende

Contexte :

- Voie principale
- Voie secondaire
- Linéaire végétale à préserver
- / Ligne haute tension

Destination :

- Zone économique

Desserte :

- Accès groupé
- Voie de desserte interne

Paysage :

- Espace vert
- Haie bocagère
- Clôture végétale, haie basse
- Linéaire végétale à créer

Le tracé des accès, des voies, des espaces publics ou encore des aires de stationnement sur le présent schéma n'est pas figé : Des raisons techniques, d'optimisation d'aménagement, de topographie ou autres, peuvent justifier des implantations différentes sans pour autant remettre en cause les principes énoncés ci dessus

Orientation d'Aménagement et de Programmation



8.6 BILAN CHIFFRE

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 résidentielles	129	4.77		
Ue	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	60	2.21		
Uyv	Secteur urbanisé dédié aux activités industrielles viticoles	5,4	0.19		
TOTAL	ZONE U	294.4	10.89	365	13.5
1AUh	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	1587	58.9		
Ap	Secteur agricole d'intérêt paysager (cône de vue remarquable ou emblématique)	68	2.51		
TOTAL	ZONE A	1655	61	1560.6	27.7
N	Zone naturelle (réservoirs de biodiversités et continuités écologiques locales, dentelle de boisements..)	373	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)	340,1	12.5		
Nt	Secteur naturel dédié à une activité d'hôtellerie de plein air	7,8	0.28		
NI	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	0,6	0.02		
TOTAL	ZONE N	735.9	27.6	720,3	26.6
TOTAL		2703.7		2703.3	

Estimation consommation foncière du projet PLU

POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOG. EN DENSIFICATION	POTENTIEL DE LOGEMENTS
Constructions nouvelles en densification	121
Mutation / Changement de destination	7
Résorption de la vacance	40
TOTAL	168

ZONES AUh				
SECTEUR	LOCALISATION	SURFACE (ha)	DENSITE NETTE MINIMUM	POTENTIEL DE LOGEMENTS MINIMUM
1AUh	Rue de la croix de Chaillebourg	2.7	17	45
1AUh	Route de Touvent	1.5	17	25
TOTAL	RESIDENTIEL	4.2	17	70

ZONES AUy et AUx		
SECTEUR	LOCALISATION	SURFACE (ha)
1AUy (ou 2AUy)	Zone de Touvent (ou Route de Royan)	5.4 ou 5
1AUx	Zone de Coudenne	3.1
TOTAL	ECONOMIQUE	8.5

ZONES AUe et Ue		
SECTEUR	LOCALISATION	SURFACE (ha)
1AUe	Déchèterie	0,7
Ue	Complexe sportif	0,6
TOTAL	EQUIPEMENT	1,3

Selon les données de l'Observatoire de la consommation d'espace (OCS) et l'**Observatoire du SCoT Haute Saintonge**, la consommation d'espace observée sur la commune de Pons entre 2010 et 2021 **serait évaluée à 19.4ha, équivalent à** une moyenne de 1,94ha par an.

Entre 2025 et 2035, le PLU limite la consommation des espaces agro-naturels **à un maximum de 14 ha**.

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.

Consommation d'espace au regard de la décennie précédente.

Entre 2014 et 2024, la consommation foncière liée aux nouvelles constructions a atteint 20,9 hectares, **dont 17,2 ha d'espaces agricoles et naturels**. Ce chiffre résulte d'un repérage précis, fondé sur l'analyse des registres d'autorisations d'urbanisme, des photographies aériennes, des cadastres de 2014 et 2024, ainsi qu'une visite de terrain.

Ainsi, avec un potentiel de consommation d'espace ENAF **de 14 ha**, l'affichage et l'application du PLU permet de réduire d'**au moins 20 %** la consommation d'espace agro-naturel par rapport à celle constatée sur la période 2014-2024.

Consommation d'espace au regard des objectifs de trajectoire du SCoT.

À l'échelle du territoire de la Haute-Saintonge, le DOO du SCoT impose une réduction de 50 % de la consommation d'espace agro-naturel destinée à la construction de nouveaux logements entre 2020 et 2030, par rapport à la période 2010-2020.

Selon les données de l'observatoire du SCoT, la consommation annuelle moyenne constatée était de **5 900 m² par an à destination de l'habitation**.

le PLU projeté de Pons prévoit un potentiel de consommation de **4,2 ha** d'espaces agro-naturels entre 2025 et 2035 pour l'accueil de nouveaux logements.

Par ailleurs, entre 2020 et 2025, le développement résidentiel a déjà entraîné la consommation de **1,9 ha**.

Ainsi, sur l'ensemble de la période 2020-2035, le potentiel de consommation d'ENAF maximal est de 6,1 hectares destinés aux nouveaux logements, soit une consommation moyenne annuelle **d'environ 4 000 m²**.

Consommation d'espace au regard de l'objectif de trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette)

Dans le cadre de la transition écologique, l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette) vise à stopper progressivement l'artificialisation des sols. L'étape clé 2021-2031 constitue une phase de réduction de moitié du rythme de la consommation ENAF observé lors de la décennie précédente. Durant cette période, les collectivités doivent adapter leurs documents d'urbanisme pour favoriser la densification, la réhabilitation et la reconversion des espaces déjà urbanisés. Ce palier intermédiaire prépare l'objectif final de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

Selon les données de l'observatoire du SCoT, la consommation annuelle moyenne constatée était de **1,94 ha par an** (toutes destinations comprises)

le PLU projeté de Pons prévoit un potentiel de consommation de **14 ha** d'espaces agro-naturels entre 2025 et 2035

Par ailleurs, entre 2020 et 2025, l'ensemble des constructions a déjà entraîné la consommation de **2.5 ha**.

Ainsi, sur l'ensemble de la période 2020-2035, le potentiel de consommation d'ENAF maximal est de 16.5 ha destinés aux nouvelles constructions, soit une consommation d'espace moyenne annuelle **d'environ 1.1ha**.

Le PLU permettra donc à la commune de Pons d'**engager une trajectoire de réduction de la consommation d'espace agro-naturel annuelle de 43%** par rapport à la période de référence 2010-2020.

8.7 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU

THÈMES	OBJECTIFS	QUELLES ÉTUDES ONT ÉTÉ RÉALISÉES ?	QUI EST INTER- VENU ?	QUELLES MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION ONT ÉTÉ PRISES DANS LE PLU ?
Trame verte et bleue	Considérer la trame verte et bleue comme un élément structurant du projet	Étude du Schéma Régional des Continuités Écologiques intégré au SRAD-DET Étude de la trame verte et bleue du Schéma Cohérence territoriale CDCHS Étude de terrain (inventaires habitat/faune/flore) + orthophoplan	Urbaniste Environnementaliste (Les SNATS)	Protéger strictement les sites NATURA 2000 et les continuités écologiques (secteur Np et zone N) Encadrer des constructions isolées dans la zone N et A pour les tiers (extensions et annexe) pour lutter contre le mitage) Choisir des sites de développement présentant une moindre sensibilité écologique (zone U et AU, aucun effet d'emprise sur les sites protégés ou sur des sites à enjeux)
Milieu naturel Biodiversité	Préservation des surfaces forestières, des zones humides et des milieux agricoles	Évolution de l'occupation des sols comparée à l'état initial dressé par le PLU, à l'aide des photographies aériennes de l'IGN Analyse de l'évolution des surfaces en boisements protégées par le PLU, suivi des demandes d'autorisation de coupe, abattage et/ou arrachage Prise en compte des cartes de pré-localisation des zones humides existantes localement +relevé terrain sur zone AU +botanique sur les sites à projet	Urbaniste Paysagiste Ingénieur zone humide (CDC haute saintonge) Environnementaliste (Les SNATS)	Lever les présomptions de zone humide sur toute la zone AU Protéger les haies et les arbres isolés (inventaire dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme). Conforter la trame de haie et conserver des espaces naturels «tampon» (espace à planter) Préserver les fourrés et bandes de hautes herbes (zone N) Préserver les boisements de toute urbanisation (zone N pour le complexe de la Double, espaces boisés classés «EBC») pour les boisements isolés, protection des parcs arborés dans la zone urbaine dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme). Maintenir en retrait des bois, les futures constructions (zone U et AU). Prendre appui sur les objectifs de mise en valeur du cadre de vie et des paysages, ainsi que sur les dispositifs pluviaux éventuellement à créer (noues paysagères) pour développer des espaces favorables à la biodiversité au sein du site en compensation de son artificialisation, via les Orientations d'Aménagement et de Programmation (de secteur et thématiques). L'accent est à mettre sur la reconstitution d'un maillage de haies avec le choix d'essences adaptées au substrat et au climat local (OAP+ espace à planter)
Risques Nuisances	Prise en compte des risques et des nuisances	Risque inondation sur la vallée de la Seugne et la Soute Nuisances sonores générées par la circulation sur la RD 137 et RD 732	Donnée portée à la connaissance de la commune par l'Etat Urbaniste	Maintenir les zones d'expansion des crues à l'abri de tout projet d'urbanisation (zone N et secteur Np puisque la vallée est protégée au titre de NATURA 2000) Réglementer les activités et installation sur les terrains exposés au risque d'inondation (trame + règlement) Retirer les zones de développement résidentiel au delà de la RN 10 - RD 950 bis (choix de secteurs AUh)
Déchets	Assurer une bonne gestion des déchets	Étude de la CDCHS compétente en la matière	CDCHS Urbaniste	Prise en compte des enjeux de circulation des véhicules de collecte de déchets pour faciliter la desserte dans les futures opérations (OAP, règlement).

THÈMES	OBJECTIFS	QUELLES ÉTUDES ONT ETE REALISEES ?	QUI EST INTER- VENU ?	QUELLES MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION ONT ETE PRISES DANS LE PLU ?
Trame verte et bleue	Considérer la trame verte et bleue comme un élément structurant du projet	Etude du Schéma Régional des Continuités Écologiques intégré au SRAD-DET Etude de la trame verte et bleue du Schéma Cohérence territoriale CDCHS Etude de terrain (inventaires habitat/faune/flore) + orthophoplan	Urbaniste Environnementaliste (Les SNATS)	Protéger strictement les sites NATURA 2000 et les continuités écologiques (secteur Np et zone N) Encadrer des constructions isolées dans la zone N et A pour les tiers (extensions et annexe) pour lutter contre le mitage) Choisir des sites de développement présentant une moindre sensibilité écologique (zone U et AU, aucun effet d'emprise sur les sites protégés ou sur des sites à enjeux)
Milieu naturel Biodiversité	Préservation des surfaces forestières, des zones humides et des milieux agricoles	Évolution de l'occupation des sols comparée à l'état initial dressé par le PLU, à l'aide des photographies aériennes de l'IGN Analyse de l'évolution des surfaces en boisements protégées par le PLU, suivi des demandes d'autorisation de coupe, abattage et/ou arrachage Prise en compte des cartes de pré-localisation des zones humides existantes localement +relevé terrain sur zone AU +botanique sur les sites à projet	Urbaniste Paysagiste Ingénieur zone humide (CDC haute saintonge) Environnementaliste (Les SNATS)	Lever les présomptions de zone humide sur toute la zone AU Protéger les haies et les arbres isolés (inventaire dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme). Conforter la trame de haie et conserver des espaces naturels «tampon» (espace à planter) Préserver les fourrés et bandes de hautes herbes (zone N) Préserver les boisements de toute urbanisation (zone N pour le complexe de la Double, espaces boisés classés «EBC») pour les boisements isolés, protection des parcs arborés dans la zone urbaine dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme). Maintenir en retrait des bois, les futures constructions (zone U et AU). Prendre appui sur les objectifs de mise en valeur du cadre de vie et des paysages, ainsi que sur les dispositifs pluviaux éventuellement à créer (noues paysagères) pour développer des espaces favorables à la biodiversité au sein du site en compensation de son artificialisation, via les Orientations d'Aménagement et de Programmation (de secteur et thématiques). L'accent est à mettre sur la reconstitution d'un maillage de haies avec le choix d'essences adaptées au substrat et au climat local (OAP+ espace à planter)
Risques Nuisances	Prise en compte des risques et des nuisances	Risque inondation sur la vallée de la Seugne et la Soute Nuisances sonores générées par la circulation sur la RD 137 et RD 732	Donnée portée à la connaissance de la commune par l'Etat Urbaniste	Maintenir les zones d'expansion des crues à l'abris de tout projet d'urbanisation (zone N et secteur Np puisque la vallée est protégée au titre de NATURA 2000) Réglementer les activités et installation sur les terrains exposés au risque d'inondation (trame + règlement) Retirer les zones de développement résidentiel au delà de la RN 10 - RD 950 bis (choix de secteurs AUh)
Déchets	Assurer une bonne gestion des déchets	Etude de la CDCHS compétente en la matière	CDCHS Urbaniste	Prise en compte des enjeux de circulation des véhicules de collecte de déchets pour faciliter la desserte dans les futures opérations (OAP, règlement).

Les incidences du PLU sur les surfaces agricoles cultivées

Dans le détail, et pour mieux appréhender les incidences du PLU sur l'activité agricole, il convient de rappeler que le projet s'est attaché à classer les terres agricoles en zone « agricole » (A). Ainsi, la zone A interdit les destinations et sous-destinations ne relevant pas de l'activité agricole. **La zone Agricole est ainsi préservée de tout développement résidentiel**, elle n'a pas vocation à accueillir de la population. Le règlement y tolère par ailleurs les équipements d'intérêt collectif et de services publics, mais seulement ceux réservés à des opérations de viabilisation primaire et de réseaux.

De plus, le PLU classe les coteaux sensibles sur le plan paysager et les coupures d'urbanisation agricoles en secteur Agricole Protégée (Ap) afin d'y éviter toute construction, même agricole. **Cette mesure préserve strictement les terrains de tout risque de mitage et d'artificialisation.**

En outre, en misant sur la densification du centre urbain, le projet participe à limiter le risque de nouveaux grignotages des espaces agricoles.

Parallèlement, toutes les haies au sein des espaces agricoles sont inventoriées dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. De nouvelles haies seront également plantées notamment aux franges des zones AU au contact des espaces agricoles. Le tout doit participer à améliorer et faciliter l'activité.

Au regard du recensement parcellaire graphique, il apparaît que le projet communal devrait avoir un impact limité sur les surfaces et les activités agricoles. En effet, sur les 14 hectares concernés par le projet, **6,8 hectares ne figurent pas parmi les parcelles déclarées à la PAC**, ce qui signifie qu'ils ne sont pas actuellement mobilisés dans le cadre d'une activité agricole déclarée. Cela contribue à limiter les incidences réelles du projet sur le foncier agricole exploité.

Les terrains cultivés identifiés dans le périmètre du projet concernent deux secteurs Ue, correspondant aux projets d'extension de la déchèterie et du complexe sportif, ainsi que les secteurs 1AUy et 1AUh, situés, au nord du centre-ville dans le secteur du Touvent.

Zoom sur la zone AU et ses secteurs au regard du recensement parcellaire graphique 2020



Les incidences du PLU sur le fonctionnement écologique du territoire

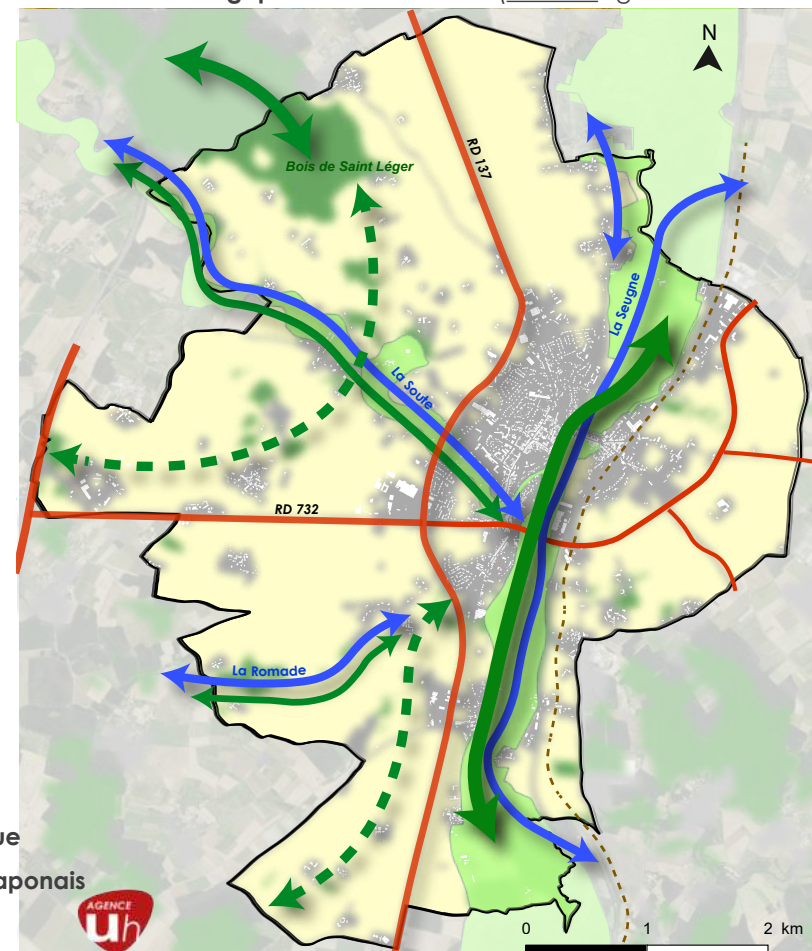
Les continuités écologiques sur le territoire se traduisent par un **classement en zone Naturelle (N) et son secteur Naturel protégé (Np)** s'agissant des sites à préserver strictement de toute urbanisation et de ses effets.

La zone N forme des ensembles d'un seul tenant sans coupure ou rupture dans la logique des continuités écologiques.

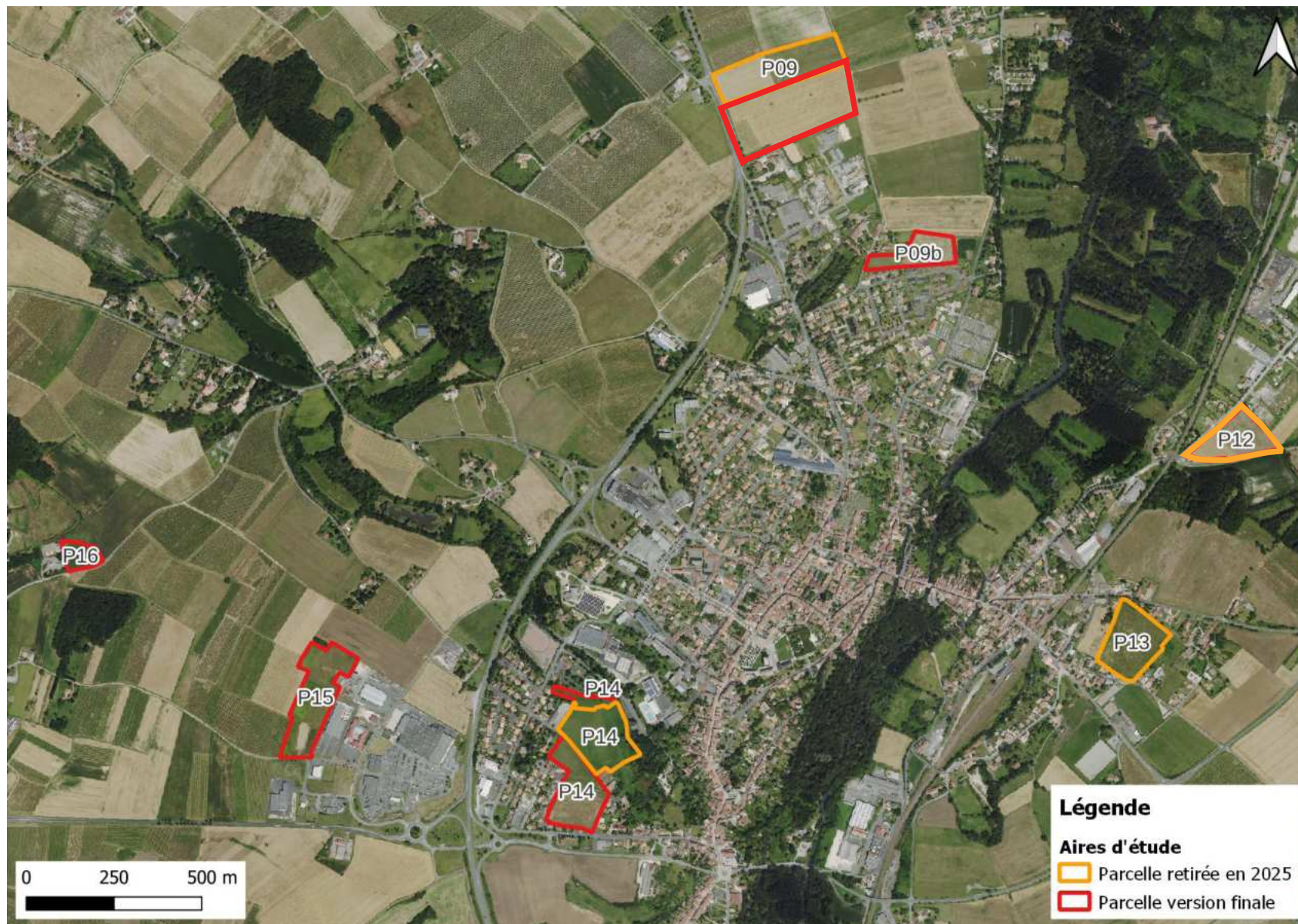
Délimitation de la zone N (source : zonage du PLU)



Continuité écologiques de la commune (source : Agence UH)



Sites soumis à étude d'incidences



SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DES INCIDENCES - RECOMMANDATIONS / MESURES

Groupe	Nombre d'espèces	Patrimoine ER3	Patrimoine ER2	Patrimoine ER1	Niveau d'exhaustivité des	Appréciation qualitative / potentialités	Recommandations / mesures
Habitats et zones humides	12	1	1	1	Bon	Zones d'étude assez homogènes entre elles, avec surtout des habitats rudéraux. Les enjeux concernent principalement la parcelle P14, dont la partie nord est occupée par une prairie pâturée (déterminant Znieff en Nouvelle-Aquitaine), mais fauchée lors des inventaires, ainsi que par un ruisseau temporaire en bordure (habitat d'intérêt communautaire, faisant partie intégrante du site Natura 2000 : Haute vallée de la Seugne en amont de pons et affluents - FR5402008). Absence de zone humide à partir du critère floristique. Potentialités assez limitées du fait du contexte rudéral des parcelles étudiées. Importante diversité d'espèces invasives (24 espèces). Quelques stations d'espèces patrimoniales (enjeu faible) recensées, mais toujours avec de faibles effectifs (stations reliques), sauf pour la Prunelle laciniée (<i>Prunella laciniata</i>), notée en nombre sur la parcelle P13.	Eviter toute altération du ruisseau temporaire (P14) ; Limiter les emprises sur la prairie pâturée (P14)
Flore	271	0	0	9	Bon	Enjeu surtout liés aux chiroptères (13 espèces), qui utilisent la trame bocagère pour leur déplacement/alimentation. Présence du Lapin de garenne sur les parcelles P13 et P14. Les autres espèces ne présentent pas d'enjeu particuliers (grande faune classique des zones péri-urbaines).	Conservier des bandes de végétation favorables aux espèces patrimoniales ; Mettre en place une gestion des espèces invasives en phase travaux
Mammifères	21	5	3	6	Bon	Diversité moyenne avec relativement peu d'espèces nicheuses (22 espèces sur 48 recensées, considérées comme nicheuses sur ou aux abords d'au moins une des parcelles étudiées). La plupart des espèces nicheuses sont classiquement observées en zone péri-urbaine et rudérale (oiseaux des jardins et des plaines agricoles), bien que certaines soient menacées à l'échelle régionale ou nationale.	Conservier les linéaires de haies (corridor pour les chiroptères)
Oiseaux	48	1	4	17	Bon	L'Oedicnème criard, comme l'Alouette des champs sont des espèces pouvant être considérées comme nicheuses sur les parcelles P09 et P09b (entendues à proximité et présence d'habitats favorables : cultures). La Cisticole des joncs semble quant à elle nicher sur les parcelles P13, P14 et P16 (ou à proximité immédiate). Les autres espèces (considérées comme nicheuses hors site), utilisent les zones d'étude comme simple zone d'alimentation ou de transit ponctuel.	Eviter la période de nidification pour les travaux (01/03 - 31/07) ; Conservier les linéaires de haies (supports pour la nidification)
Amphibiens	2	0	1	1	Bon	Observations réalisées principalement en dehors des zones d'étude. Le ruisseau temporaire en bordure de la parcelle P14 est favorable, mais les potentialités sont limitées par la présence de l'Ecrevisse de Louisiane en population importante. Dispersion d'individus dans les haies, notamment aux abords de la parcelle P16.	Eviter toute altération du ruisseau temporaire (P14) ; Conservier les linéaires de haies (dispersion d'individus)
Reptiles	2	0	0	2	Bon	Potentialités de reproduction également à proximité immédiate de la parcelle P16 (limite nord). Un individu de Lézard des murailles observé sur le bord de la route de la parcelle P14 (dispersion).	Pas de mesure particulière
Odonates	5	0	1	0	Bon	Potentialités très faible sur l'ensemble des parcelles. Dispersion de la Couleuvre verte et jaune aux abords des parcelles P09 et P09b (données bibliographiques internes)	Pas de mesure particulière
Rhopalocères	18	0	0	0	Bon	Potentialités cantonnées au ruisseau temporaire en bordure de la parcelle P14, mais limitées par les populations d'Ecrevisse de Louisiane. Les autres parcelles constituent une zone de dispersion/maturation.	Eviter toute altération du ruisseau temporaire (P14)
Orthoptères	19	1	0	3	Bon	Diversité moyenne avec principalement des espèces ubiquistes et communes à assez communes. Cortège classique des zones rudérales péri-urbaines.	Pas de mesure particulière
Autres	12	3	0	0	Non significatif	Diversité moyenne, avec des enjeux surtout en lien avec la trame bocagère en périphérie des parcelles (espèces frondicoles). Les habitats des parcelles restent globalement peu favorables (habitats rudéraux). Présence de deux espèces à enjeu fort (Lucane cerf-volant et Ascalaphe ambrée), mais en dispersion sur les parcelles. Importante population d'Ecrevisse de Louisiane dans le ruisseau temporaire au nord de la parcelle P14. Données de présence de la Cigarette argentée (enjeu fort) en périphérie de la parcelle P09 (bibliographie interne).	Conservier la trame bocagère (haie, bosquets...)
Total:	410	11	10	39	Bon	Les zones d'étude sont représentées principalement par des habitats rudéraux, présentant globalement peu de potentialités pour l'ensemble des taxons. Les enjeux les plus significatifs concernent l'avifaune nicheuse, avec la présence de plusieurs espèces menacées à différentes échelles, nicheuses sur au moins une parcelle ou ses proches abords (passereaux, Oedicnème...). Les enjeux concernent également les abords de la parcelle P14, en limite nord, avec la présence d'un ruisseau temporaire (colonisé par l'Ecrevisse de Louisiane) qui compose le site Natura 2000 de la Haute vallée de la Seugne. En dehors de ces principaux enjeux, les zones d'étude constituent surtout une zone de dispersion et d'alimentation pour la faune (intérêt plus marqué pour la trame bocagère). Enfin, le contexte rudéral et péri-urbain des secteurs d'étude offrent des potentialités significatives pour la flore invasive (24 espèces). Commentaire générale : les espèces à grands rayons d'action (grande faune, avifaune, chiroptères), recensées lors des inventaires peuvent fréquenter, en dispersion ponctuelle, l'ensemble des parcelles.	P14 : - Eviter toute altération du ruisseau temporaire ; - Limiter les emprises sur la prairie pâturée ; - Réguler les populations d'Ecrevisse de Louisiane. Toutes les parcelles : - Conservier des bandes de végétation favorables à la flore patrimoniale ; - Mettre en place une gestion de la flore invasive en phase travaux ; - Eviter la période de nidification pour la phase travaux (01/03 - 31/07) ; - Conservier la trame bocagère (haies, lisières, bosquets...).

L'évaluation menée à l'occasion du PLU permet de conclure que le projet communal ne porte pas atteinte de manière significative aux habitats et espèces d'intérêt communautaire présents sur le territoire ou en interaction avec lui. Plus largement, le projet n'a pas d'incidence significative sur les sites Natura 2000. Les inventaires naturalistes conduits par le bureau d'études les SNATS pendant la procédure de révision dans le cadre de l'évaluation ont bien permis d'évaluer la sensibilité du bourg où se concentrent les projets d'urbanisation. Or l'aménagement des sites retenus ne présente pas de risque d'incidence significative dès lors qu'ils ne s'inscrivent pas dans un environnement protégé, ne présentent pas d'habitat ni d'espèce d'intérêt patrimonial supérieur et que le PLU vient protéger un boqueteau et les haies en présence.

Le projet au regard des surfaces urbanisées se montre beaucoup plus vertueux que l'ancien PLU divisant par 4 les surfaces ouvertes à l'urbanisation (zone AU) et réduisant les zones U pour lutter contre l'étalement de l'urbanisation.

Il convient de souligner que le PLU était très lâche sur tous les hameaux de la commune. Or le présent projet a donné lieu à une véritable hiérarchisation urbaine et a bien intégré les objectifs de réduction de consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation. En effet, le projet a pris en compte les capacités de densification ainsi que la résorption de la vacance et les changement de destinations qui couvrent plus de 50% des besoins en logement de la commune.

Le PLU réduira donc son effet d'emprise et d'artificialisation des sols au regard du précédent document d'urbanisme en vigueur sur la commune. Le PLU porte aussi plus d'attention à la lutte contre l'imperméabilisation des sols, réduisant les zones d'étalement certes et imposant dans tous les projets de futures constructions de conserver des espaces de pleine terre.

Par ailleurs, les objectifs d'urbanisation poursuivis par le PLU s'inscrivent dans le cadre de prévisions de développement démographique adaptées au territoire, en appui sur les orientations du SCoT de Haute -Saintonge.

Le projet final, ne mobilise que 4.2ha pour le développement résidentiel qui se concentrent dans l'épaisseur du bourg. Le présent projet aura donc pour intérêt de recoudre le tissu urbain, et sera par ailleurs aisé à insérer du point de vue paysager.

Au final, le présent PLU reflète bien une recherche d'équilibre entre une commune dynamique, très attractive où il fait bon vivre avec des services et des commerces qu'il convient de préserver et un patrimoine riche à protéger.