

**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE PONS**

BILAN DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Personnes publiques associées et date de l'avis	Observations formulées dans le cadre de la consultation	Réponses apportées par la collectivité
MRAE	Absence d'avis du 8 septembre 2025 / PP-2025-1801 (publié le 09/09/2025, site MRAe)	
DDTM Le 04 /09/2025	Compte tenu de la qualité globale du document, de la pertinence des justifications du projet communal et de, sa compatibilité avec le SCoT de la Haute-Saintonge, l'avis de synthèse des services de l'État est favorable à ce projet de PLU, sous réserve de la prise en compte avant son approbation des réserves exprimées ci-dessus et des observations détaillées en annexe. • À noter, une incohérence à corriger entre l'OAP et les autres pièces du dossier puisque l'OAP indique un classement en zone 1AUy alors que le secteur est classé en 1AUx dans les autres pièces. • La Communauté de communes de la Haute-Saintonge (CdCHS) s'interroge actuellement sur l'intérêt économique du choix de ce site qui pourrait être remis en question par les futures prescriptions archéologiques. Cette incertitude explique l'intégration dans le projet de PLU du zonage 2AUy (ouverture à l'urbanisation différée). Il s'agit d'un secteur de 5 ha sur des espaces actuellement agricoles. Le secteur n'est pas couvert par une OAP et n'a pas fait l'objet d'études environnementales. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à une procédure ultérieure d'évolution du PLU, elle-même conditionnée à la fermeture de l'extension de la ZAE de Touvent. Il aurait été préférable de choisir définitivement, avant l'arrêt du projet de PLU, entre le secteur de Touvent et celui-ci. Le maintien de ce secteur d'urbanisation future de taille conséquente nuit à la clarté du projet communal et interroge sur la maturité de celui-ci. Par ailleurs, le choix de ce site n'est	- L'incohérence sera corrigée - En concertation avec la Communauté de communes, une analyse des possibilités de création ou d'extension de zones d'activités a été menée. Elle a mis en évidence les fortes contraintes pesant sur le centre-ville de Pons (zones humides, zones inondables, périmètre du Site patrimonial remarquable), qui limitent fortement la disponibilité de terrains économiques adaptés. Dans ce contexte, le secteur de l'avenue de Royan est apparu comme une option permettant de concilier les besoins en développement économique avec la préservation des enjeux environnementaux et patrimoniaux, sous réserve de l'abandon de la zone 1AUy de Touvent. Une étude pédologique a déjà été réalisée sur ce site et n'a révélé aucune présence de zone humide. Par ailleurs, une étude relative aux habitats viendra compléter l'évaluation environnementale du présent dossier. Consciente de la sensibilité de cette entrée de ville, la commune s'engage à maintenir un haut niveau d'exigence en matière de qualité urbaine et paysagère pour tout projet futur. L'ouverture de ce secteur, qui interviendra

	pas justifié dans le rapport de présentation et les enjeux environnementaux n'y ont pas été analysés. Enfin, sa localisation présente des enjeux paysagers manifestes en raison de sa situation en entrée de ville, en bordure de la RD732, à proximité de la RD137 et de l'hôpital des Pèlerins. Dans tous les cas, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur nécessitera, outre la fermeture du secteur 1AUy de Touvent, la réalisation d'une évaluation environnementale spécifique du secteur et l'élaboration d'une OAP, prenant en compte les enjeux identifiés. Le projet de PLU prévoit une consommation d'ENAF pour le développement de l'activité économique de 8,5 ha sur la période 2025-2035. Par ailleurs, d'après le portail de l'artificialisation, 1,29 ha aurait été consommé entre 2020 et 2024 pour l'activité économique. Le rapport de présentation ne fait pas mention de ces surfaces. La consommation totale sur la période 2020-2035 du projet économique est donc de 9,79 ha, supérieure de 0,49 ha à l'évaluation des besoins sur la commune transmise par la CDCHS. Il est nécessaire de justifier cet écart, soit en venant préciser les données fournies par le portail de l'artificialisation, soit en réduisant les surfaces dédiées à l'activité économique, soit en révisant l'estimation des besoins faite par la CDCHS pour y intégrer ces surfaces supplémentaires, toujours dans le respect des surfaces prévues par le SCoT.	dans le cadre d'une procédure de modification du PLU, sera non seulement conditionnée à l'abandon de la zone de Touvent, mais également à la réalisation d'études complémentaires confirmant ce choix, ainsi qu'à l'élaboration d'OAP spécifiques intégrant l'ensemble des enjeux identifiés. - À la page 518 du rapport de présentation, une analyse expose les constructions réalisées sur la commune entre 2020 et 2024, à partir des données issues des dépôts de permis et des observations de terrain. Cette analyse permet de qualifier la nature de ces constructions au regard de l'enveloppe 2020 définie par le SCoT, afin de déterminer s'il s'agit de consommation d'espace agricole, naturel et forestier ou non. Il apparaît que les 1,29 ha mentionnés par le portail de l'artificialisation correspondent à des parcelles intégrées au sein de zones d'activités déjà constituées, disposant de réseaux et voiries, et dont la vocation était d'être bâtie depuis la création de la zone. Situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine définie, ces opérations relèvent donc davantage d'une densification interne que d'une extension urbaine : elles ne peuvent être assimilées à une consommation foncière au sens strict, puisque ces terrains, certes enherbés, bénéficiaient déjà de droits à construire et s'inscrivent dans un tissu bâti existant. Il convient enfin de souligner que, selon le portail de l'artificialisation, l'usage de ces sols est classé comme « tertiaire » et « production secondaire et tertiaire ». Le portail de l'artificialisation indique une consommation agro-naturelle de plus de 28 ha entre 2010 et 2020 sur l'ensemble de la commune, alors que l'analyse des données de l'observatoire du Scot identifie une consommation réelle proche de 19 ha. Cet écart illustre les limites des comparaisons des données entre elles, qui nécessitent une contextualisation. Et même si les chiffres du portail auraient été plus avantageux pour la commune face à l'objectif de sobriété foncière.
--	--	--

	- Le secteur NI défini autour du château des énigmes ne correspond pas à la définition d'un STECAL en raison de sa taille trop importante, à savoir 7,85 ha. Ce secteur doit donc être réduit autour des constructions existantes de manière à correspondre aux réels besoins de construction, et de manière à ne pas entraîner de consommation d'ENAF supplémentaire. En dehors de ce secteur, la majorité de ces STECAL sont définis en cohérence avec les activités et constructions déjà présentes et les dispositions réglementaires adjointes de ces secteurs répondent aux attentes définies à l'article L 151-13. Ils n'entraînent par ailleurs pas de consommation d'ENAF. - La problématique des risques a été plutôt bien intégrée aux documents, malgré quelques oublis détaillés ci-dessous. Il n'est pas fait mention du risque radon alors que la commune est concernée par un aléa faible (potentiel de catégorie 1). Des informations sont disponibles via le lien ci-après : https://www.irs.fr/savoir-comprendre/environnement/connaitre-potentiel-radon-ma-commune À la page 105 du rapport de présentation, il convient de faire référence au PPR Mouvement de terrain (risques effondrements de cavités souterraines), approuvé le 10 novembre 2000, comme cela a été fait pour le risque inondation avec le PPRI de la Seugne (Page 100). Dans la partie 2 du rapport de présentation, à plusieurs reprises il est fait référence aux risques, mais certains ne sont pas cités. (Exemple p 287 : préciser que la commune est aussi concernée par le risque séisme ainsi que le risque mouvement de terrain cavités souterraines). Même remarques pour la page 523. Mis à part ces points, le diagnostic fait état de tous les risques présents sur la commune.	- La commune prend note de la remarque concernant le secteur NI autour du château des Énigmes. Conformément aux observations, ce secteur sera réduit et recentré sur les constructions existantes, de manière à répondre aux besoins réels de construction et à éviter toute consommation supplémentaire d'ENAF. - Le document sera complété dans ce sens
--	--	---

	Les règles de stationnement relatives aux vélos sont abordées dans les zones U (p. 24 et 25) et AU (p. 35 et 36), mais ne sont pas citées dans les dispositions applicables aux zones A et N. Il serait souhaitable de les traiter sur l'ensemble de la commune, en fonction de la densité de l'habitat, car il existe des habitations dans les zones A et N. Il est uniquement indiqué que les stationnements vélos doivent être conformes à la réglementation en vigueur (p. 25 et 35). Ce paragraphe pourrait être détaillé avec les éléments ci-après. Les normes de stationnement sont définies par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 ainsi que par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.	- Le document sera complété dans ce sens
CDPENAF	- Un avis simple favorable au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme (annexes et extensions des bâtiments d'habitation en zones A et N) Un avis simple défavorable au titre de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime (auto-saisine du PLU) - La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers apparaît trop importante et l'effort de modération de cette consommation trop faible.	Dont acte - 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

	- Une plus grande mobilisation des espaces déjà urbanisés aurait pu être envisagée. - Le projet présenté ne comprend pas de phasage pour le développement des zones économiques.	Par ailleurs, entre 2020 et 2025, l'ensemble des constructions a déjà entraîné la consommation de 2.5 ha. 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. Cette modération n'est effectivement pas de 50% cependant elle s'explique principalement par la concentration, prévue par le SCoT, des surfaces dédiées à l'activité économique sur les pôles de l'armature économique et par le besoin spécifique d'équipements d'intérêt collectif généré par le rôle de centralité de la commune. - Au total, sur les 10 prochaines années, le PLU affiche pour ambition de produire 250 logements. 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. Ainsi, 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. 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. - La zone de Touvent est principalement destinée à des activités industrielles, tandis que la zone de Coudenne accueillera des activités artisanales et des
--	--	--

	- Il est difficile d'apprécier, au vu des éléments présentés, la compatibilité du projet avec le SCOT et le SRADDET	activités de services. Cette complémentarité de destinations permet de répondre à des besoins distincts et d'accompagner le développement économique du bassin de vie de manière équilibrée, sans mettre en concurrence les deux secteurs. - Une note concernant la consommation foncière sur le Le territoire doit être présentée au service compétent. En effet, suite à l'élaboration du SCOT, plusieurs communes du territoire se sont engagées simultanément dans la révision ou l'élaboration de leur PLU. Cette dynamique a permis de mettre en place, de manière progressive, une véritable coordination territoriale. Si cette démarche ne se traduit pas par un PLU intercommunal formel, elle offre néanmoins l'opportunité d'avancer de façon harmonisée et cohérente avec les objectifs fixés par le SCOT. Dans ce cadre, il a été décidé de produire une note dédiée à l'anticipation de la consommation d'espaces agricoles et naturels (ENAF) liée au développement résidentiel et économique à l'échelle des bassins de vie, et notamment celui de Pons. Cette analyse s'inscrit dans une logique de suivi et de maîtrise de la consommation foncière, tout en respectant les objectifs de sobriété imposés par les documents de rang supérieur, notamment le SCOT et le SRADDET.
Direction des Infrastructures 01/08/2025	J'ai l'honneur de vous informer que ce dossier recueille mon avis favorable sans observation particulière	Dont acte
Communauté de communes Haute-Saintonge 01/09/2025	Avis favorable - De manière générale, les travaux menés dans l'élaboration de votre PLU sont d'une grande qualité et permettent une bonne compréhension des enjeux de votre commune et des objectifs de votre projet politique - Ces traductions réglementaires concourent à maintenir et valoriser la qualité des espaces naturels conformément aux ambitions du document d'orientation et d'objectifs du SCoT, notamment son volet « cadre environnemental »	Dont acte

	• S'agissant du développement résidentiel, votre commune s'inscrit dans l'armature urbaine du SCoT sous l'intitulé « centralité secondaire », avec comme principales préconisations une production de logements en densification de l'ordre de 65% et une densité d'au moins 17 logements à l'hectare en extension urbaine. • Concernant la stratégie de développement économique de la Haute Saintonge, votre commune, en tant que pôle stratégique, a un rôle actif à jouer. A cet effet, votre projet de PLU prévoit de consacrer 8,5 hectares dans le prolongement des zones d'activité de Touvent et de Coudennes, conformément à la demande de la Communauté des Communes et aux objectifs de son SCoT. • Sur le volet énergétique, je note les dispositions prises dans les orientations d'aménagement et de programmation pour promouvoir le développement des énergies renouvelables sur les constructions actuelles et futures. • En conclusion et au vu de tous ces éléments, le projet de développement recense dans votre PLU est en compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT de la Haute Saintonge et ce titre j'émet un avis favorable.	
Chambre d'agriculture 7 aout 2025	• Avis défavorable au projet dans l'attente de la prise en compte de nos remarques notamment sur les pièces opposables. Rapport de présentation • Le projet identifie plusieurs STECAL : Ne, Nt, NI, Ne, Ns. Ces secteurs concernent des activités touristiques et de loisirs existantes, telles que les campings, le château des Enigmes, le château de Seugnac, l'aire de loisirs et le site de tir sportif. Ces propositions ne semblent pas générer d'incidence sur l'activité agricole. Ces choix vont dans le sens de la charte AUT. - Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles repérés au plan en zone A et N, sont autorisés sans	Dont acte

	compromettre l'activité agricole, uniquement pour un usage d'habitation. Selon le rapport de présentation ces possibilités sont au nombre de 7 et ne concernent que des bâtiments patrimoniaux non fonctionnels. Cette orientation va dans le sens de la charte AUT. - L'analyse des logements vacants en recense de 393. Le projet mentionne en mobiliser 40, soit 10% de ce potentiel. Bien qu'un certain nombre ne soit pas mobilisable, il semble nécessaire que le rôle de centralité conférée par le SCOT à Pons soit traduit dans une politique de mobilisation importante de ces types de logements potentiels pour renforcer le rôle de centralité du pôle de vie. Zonage et règlement • Demande en zones agricoles (A) et naturelles (N), d'ajouter une règle imposant un recul des annexes de plus de 20 m² et des piscines par rapport aux limites en contact avec l'espace agricole, afin de limiter les conflits d'usage. Elle souligne que ces annexes peuvent évoluer vers des usages touristiques (gîtes, chambres d'hôtes) et générer des tensions. Elle propose d'aller au-delà de la simple haie prévue dans les OAP pour renforcer la séparation entre habitat et activité agricole. • La chambre d'agriculture alerte sur le risque que cette règle, en cas d'oubli d'un site d'exploitation, bloque le développement d'une entreprise agricole et oblige la commune à modifier son PLU. Elle rappelle que, selon le Code de l'urbanisme, les exploitations agricoles peuvent être autorisées en zone N. Elle propose donc d'y permettre, au minimum, la construction de bâtiments agricoles liés au développement d'un site existant, avec éventuellement une limitation en pourcentage ou en surface et des exigences renforcées d'intégration paysagère. En zones Ap et Np : les nouveaux bâtiments agricoles ne sont pas autorisés, il faut donc s'assurer qu'aucune exploitation ne	Dont acte Dont acte - Dans les zones A et N, souvent composées de hameaux anciens caractérisés par une forte densité bâtie et de petites parcelles, l'instauration d'une règle de recul risquerait de bloquer des projets légitimes ou de les rendre techniquement irréalisables. Par ailleurs, le règlement – complété par les OAP – prévoit déjà la plantation d'une haie entre les habitations et les terrains agricoles non bâtis en zone A, mesure qui contribue à limiter les conflits d'usage. - L'étude menée dans le cadre de l'élaboration du PLU a veillé à ce que le zonage en secteurs N ne constitue pas un frein au maintien ou au développement des activités agricoles. Le territoire étant majoritairement classé en zone A, les possibilités d'extension ou de création de bâtiments agricoles sont préservées, tout en assurant la protection des espaces naturels et paysagers en zones N, Ap et Np.
--	---	---

	se trouve dans ce zonage ou à proximité immédiate sans possibilité d'extension dans la zone A (à prendre en compte le foncier, le dénivelé, les distances RSD et ICPE). • En zone A, il nous semble nécessaire de laisser, dans le cadre de la diversification de l'activité agricole, la possibilité d'accueil touristique à la ferme. • La hauteur des bâtiments agricoles : sur la version projet présentée en réunion PPA du 22 mai 2025, la hauteur maximale des bâtiments agricoles était fixée à 14m au faitage, cette dernière est revue à 10m. Cependant dans de très rares cas cette hauteur peut être un frein à des bâtiments techniques. En parallèle, aucune hauteur maximale n'est fixée pour les bâtiments d'activités économiques pouvant avoir un impact paysager similaire. Nous proposons de revoir la hauteur maximale à 11m et de prévoir des dispositions différentes en cas de nécessité technique avérée. • Suite à nos remarques, nous notons désormais l'intégration du silo Belluire dans un zonage adapté (cf. circulaire Silo de 2013), cependant il nous semble pertinent de définir une emprise suffisante vis-à-vis d'éventuels besoins d'extension de l'entreprise en tenant compte de la bande de recul loi Barnier inconstructible sans dérogation. • 1AUy, projet de zone d'activités artisanales et industrielles : à ce jour le projet proposé à Touvent semble cohérent vis à vis des enjeux agricoles, en revanche la proposition émise en PPA concernant le site "en deuxième option" à l'entrée ouest de la ville soulève plusieurs interrogations: si ce choix est fait en remplacement de la zone de Touvent, l'accès aux parcelles agricoles restantes devra être maintenu (hors voirie de la ZA), en fonction des surfaces prélevées, il est possible que le reliquat restant entraîne une déprise agricole, il est important d'éviter ce phénomène en maintenant des surfaces exploitables et mécanisables suffisantes. • D'autre part, il nous semble important de phaser les ouvertures	- Cette mention sera précisée dans le règlement p. 40. - Le règlement sera modifié afin de préciser que la hauteur maximale des bâtiments agricoles ne pourra pas dépasser 11 mètres. - dont acte - La zone de l'avenue de Royan (option 2) a été définie de manière à préserver l'accessibilité aux parcelles agricoles voisines et à éviter tout enclavement. Un espace conséquent a été maintenu afin de garantir la continuité d'exploitation et de conserver des surfaces agricoles exploitables et mécanisables suffisantes. Cette disposition permet de prévenir tout risque de déprise agricole et de concilier le développement économique avec le maintien des activités agricoles. - La zone de Touvent est principalement destinée à des activités industrielles,
--	--	--

	à l'urbanisation de ces zones afin de permettre leur organisation et ne pas engager une consommation foncière sur les deux sites simultanément et ainsi permettre le développement économique de manière concertée et cohérente à l'échelle du bassin de vie. • Face au « 7 Rue de la Garenne », nous avons relevé deux bâtiments agricoles placés en zone UB en limite de zone A. Il est nécessaire de replacer ces bâtiments en zone A. • Extension du camping communal Onlycamp : l'emprise de la zone Nt déborde très largement sur une parcelle agricole (environ 1.2ha inclus dans la zone Nt du camping sans OAP), cette surface ne se retrouve pas dans le calcul de la consommation ENAF. S'il ne s'agit pas d'une erreur de dessin de zonage, alors une zone AUT avec OAP serait intéressante pour travailler l'articulation avec l'espace agricole restant et véritablement prendre en compte la consommation d'espace. Consommation foncière • Le projet de développement de Pons conduit à une consommation de 55% de l'enveloppe du SCOT conférée à l'aire de vie de Pons pour la création d'habitat. Le projet ne montre pas la cohérence de développement de Pons avec les communes de son aire de vie, ce qui nous conduit à interroger sur la cohérence de développement du territoire qui doit être établie et présentée pour l'aire de vie.	tandis que la zone de Coudenne accueillera des activités artisanales et des activités de services. Cette complémentarité de destinations permet de répondre à des besoins distincts et d'accompagner le développement économique du bassin de vie de manière équilibrée, sans mettre en concurrence les deux secteurs. - Concernant les bâtiments agricoles situés face au « 7 rue de la Garenne », il convient de préciser qu'ils ne sont plus utilisés à des fins agricoles depuis plusieurs années. Enclavés au sein d'un tissu d'habitations, ils n'ont plus vocation à perdurer dans leur usage initial. Par ailleurs, le propriétaire a manifesté son souhait de reconvertir ces bâtiments en logements, ce qui correspond à une orientation cohérente avec le caractère urbain du secteur. Le maintien en zone Ub permet d'accompagner cette évolution et d'assurer l'intégration de ce site dans le tissu bâti existant. - L'extension du camping communal est encadrée par un STECAL, lequel n'autorise pas la construction. Les aménagements qui y sont permis restent réversibles, ce qui garantit la possibilité d'une renaturation rapide. - Une note concernant la consommation foncière sur le Le territoire complètera le PLU. En effet, suite à l'élaboration du SCOT, plusieurs communes du territoire se sont engagées simultanément dans la révision ou l'élaboration de leur PLU. Cette dynamique a permis de mettre en place, de manière progressive, une véritable coordination territoriale. Si cette démarche ne se traduit pas par un PLU intercommunal formel, elle offre néanmoins l'opportunité d'avancer de façon harmonisée et cohérente avec les objectifs fixés par le SCOT.
--	---	--

	De la même manière, le SCOT prévoit 50ha pour le développement des activités économiques. Le projet de PLU indique une ouverture de 8,5ha, soit 17% de l'enveloppe totale du SCOT. Cette ambition est importante et afin de l'apprécier, il nous est nécessaire d'avoir une vision globale du développement économique à l'échelle du SCOT, de sa répartition territoriale qui tiendra compte de la consommation déjà réalisée par des développements depuis l'approbation du SCOT. Le projet ne montre pas non plus la cohérence avec le SRADET qui fixe des objectifs de réduction de la consommation.	Dans ce cadre, il a été décidé de produire une note dédiée à l'anticipation de la consommation d'espaces agricoles et naturels (ENAF) liée au développement résidentiel et économique à l'échelle des bassins de vie, et notamment celui de Pons. Cette analyse s'inscrit dans une logique de suivi et de maîtrise de la consommation foncière, tout en respectant les objectifs de sobriété imposés par les documents de rang supérieur, notamment le SCOT et le SRADET.
EAU 17 16/01/2025	Avis favorable avec demande de prise en compte des observations : Rapport de présentation, Tome 1 ▪ p. 119 : D'après ce nouvel arrêté, la commune de Pons n'est plus concernée pas ces périmètres de protection. ▪ p. 124, 125 : Intégrer les dernières données 2023, 2024 sur le chapitre alimentation d'eau potable en complétant par ▪ p.126 : : Intégrer les dernières données 2023, 2024 sur le chapitre alimentation d'assainissement – la compétence Rapport de présentation, Tome 2 ▪ P. 416 : Intégrer les dernières données 2023, 2024 sur le chapitre concernant le nombre d'abonné et la consommation d'eau potable. OAP ▪ Demande de compléter l'OAP croix de Chaillebourg par : « Etant donné qu'il s'agit d'un équipement d'intérêt public, Eau 17 préconise que les mesures suivantes soient intégrées dans le parti d'aménagement (paragraphe 1.1.3.): - interdiction de construire toute surface bétonnée à moins de 1,50 m de part et d'autre de la conduite;	- Le rapport de présentation intégrera les compléments de données et actualisations apportés par EAU 17 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et en particulier les OAP de secteur, ont pour objet de définir les principes d'organisation urbaine et paysagère, et non de prescrire des interdictions spécifiques de ce type, lesquelles relèvent de documents annexes. Ainsi, les mesures indiquées par Eau 17 seront reprises dans les annexes sanitaires, permettant leur bonne prise en compte dans les autorisations d'urbanisme.

	- interdiction de planter des arbres ou des arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre de la canalisation ; - autorisation de laisser libre accès aux agents d'Eau 17 et de son exploitant pour la surveillance et l'entretien de cette canalisation, y compris par des moyens mécaniques (grue et pelleuse). » Demande de compléter l'OAP Rue de Touvent : « compte tenu de la topographie, Eau 17 suggère de permettre une accessibilité de ce secteur par l'Est afin de permettre une desserte gravitaire par le réseau d'assainissement collectif situé « route de Colombier » et éviter, dans la mesure du possible, la mise en place de dispositifs de pompage dans un objectif d'économie d'énergie et de développement durable. Le cheminement devra présenter une largeur de 3 m minimum et respecter les préconisations suivantes: - interdiction de construire toute surface bétonnée à moins de 1,50 m de part et d'autre de la conduite; - interdiction de planter des arbres ou des arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre de la canalisation - autorisation de laisser libre accès aux agents d'Eau 17 et à son exploitant pour la surveillance et l'entretien de cette canalisation, y compris par des moyens mécaniques (grue et pelleuse). » - interdiction de construire toute surface bétonnée à moins de 1,50 m de part et d'autre de la conduite; - interdiction de planter des arbres ou des arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre de la canalisation - autorisation de laisser libre accès aux agents d'Eau 17 et à son exploitant pour la surveillance et l'entretien de cette canalisation, y compris par des moyens mécaniques (grue et pelleuse). ▪ Demande de corriger les informations comme quoi le site prévu pour l'extension du complexe sportif est bien desservi par l'assainissement collectif	
Zonage		- Le plan de zonage sera modifié

UDAP Avis du 26 juin 2025	• Avis favorable avec observations : - OAP thématique 3 – Densité et formes urbaines : Les constructions neuves doivent s'insérer en harmonie avec le bâti et les paysages existants, en s'inspirant des modèles locaux (volumes simples, toitures à deux pans en tuiles canal, façades enduites claires, rapport plein-vide typique, modénatures en façade). - Les dispositifs d'énergie renouvelable doivent être intégrés discrètement, en respectant le caractère du paysage. - OAP thématique 4 – Bâti traditionnel : L'inventaire du patrimoine bâti (art. L.151-19) n'est pas exhaustif, même hors site patrimonial remarquable. - Une actualisation de cet inventaire est recommandée pour couvrir l'ensemble du patrimoine d'intérêt. - Importance de maintenir la cohérence architecturale et paysagère dans tout nouveau projet. - Vigilance particulière sur l'intégration des équipements et aménagements dans les secteurs à forte valeur patrimoniale.	- Les observations concernant les OAP 3 et 4 seront pris en compte, le document sera complété dans ce sens.
--	--	--

CCI Par mail en date du 17 Juin 2025	la CCI Charente-Maritime n'émet pas de remarque particulière sur ce dossier. Toutefois, nous souhaitons y apporter une préconisation : dans le cas de l'abandon de la zone de Touvent, la CCI invite la commune à approfondir l'analyse des opportunités d'implantation ou d'extension de zones d'activités sur des secteurs moins sensibles, présentant des enjeux plus faibles que ceux d'une entrée de ville comme l'espace actuellement envisagé en 2AUy.	- La commune prend acte de l'absence de remarque particulière sur le dossier. L'analyse des opportunités d'implantation ou d'extension de zones d'activités sur des secteurs moins sensibles a été menée en lien avec la Communauté de communes. Cette réflexion a mis en évidence que le centre-ville de Pons est soumis à de fortes contraintes environnementales et patrimoniales (zones humides, zones inondables, Site patrimonial remarquable), ce qui rend l'identification de foncier économique disponible particulièrement complexe. Dans ce contexte, le secteur de l'avenue de Royan est apparu, après analyse, comme présentant un équilibre entre besoins économiques et préservation des enjeux identifiés. Néanmoins, la commune reconnaît la sensibilité particulière de cette entrée de ville et s'engage à maintenir un haut niveau d'exigence en matière de qualité urbaine et paysagère. Enfin, l'éventuel abandon de la zone 1AUy de Touvent reste conditionné à l'évolution du PLU. Des études approfondies, conduites dans le cadre d'une procédure de modification, permettront de confirmer ou d'infirmier ce choix.
---	---	---

CNPF Avis du 23 juin 2025	- un avis défavorable à votre PLU : - surface en EBC en incohérence avec le SCOT et les règlements en vigueur. - légende erronée p.457 et 464 - Demande qu'un chapitre sur les OLD et les risques incendie de forêt soient créés	- Les corrections signalées sur les légendes photographiques (p. 457 et p. 464 du rapport de présentation) seront prises en compte dans la version finale du document. Concernant le classement en Espaces Boisés Classés (EBC), nous avons pris note de vos remarques sur la cohérence avec le SCOT et sur la nécessité de préserver la gestion forestière. À cet égard, la commune prévoit de retirer du classement les grands ensembles boisés et de mieux répondre à l'objectif de valorisation de la filière bois du ScoT. Toutefois, il est important de rappeler qu'en l'absence de classement, les boisements de moins d'un hectare peuvent être librement défrichés, ce qui limite fortement les outils disponibles pour préserver la trame boisée communale. C'est dans cette logique que le projet de PLU a cherché à établir un cadre de protection plus homogène, tout en excluant les usages économiques existants — notamment les peupleraies, qui ne sont pas intégrées dans le périmètre EBC. Enfin, nous prenons note de votre suggestion d'intégrer un chapitre relatif aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) et à la prévention des risques incendie, qui pourra être développé dans le rapport de présentation.
SDIS mail en date du 10 juin 2025	Ne souhaite pas donner d'avis sur le PLU	Dont acte