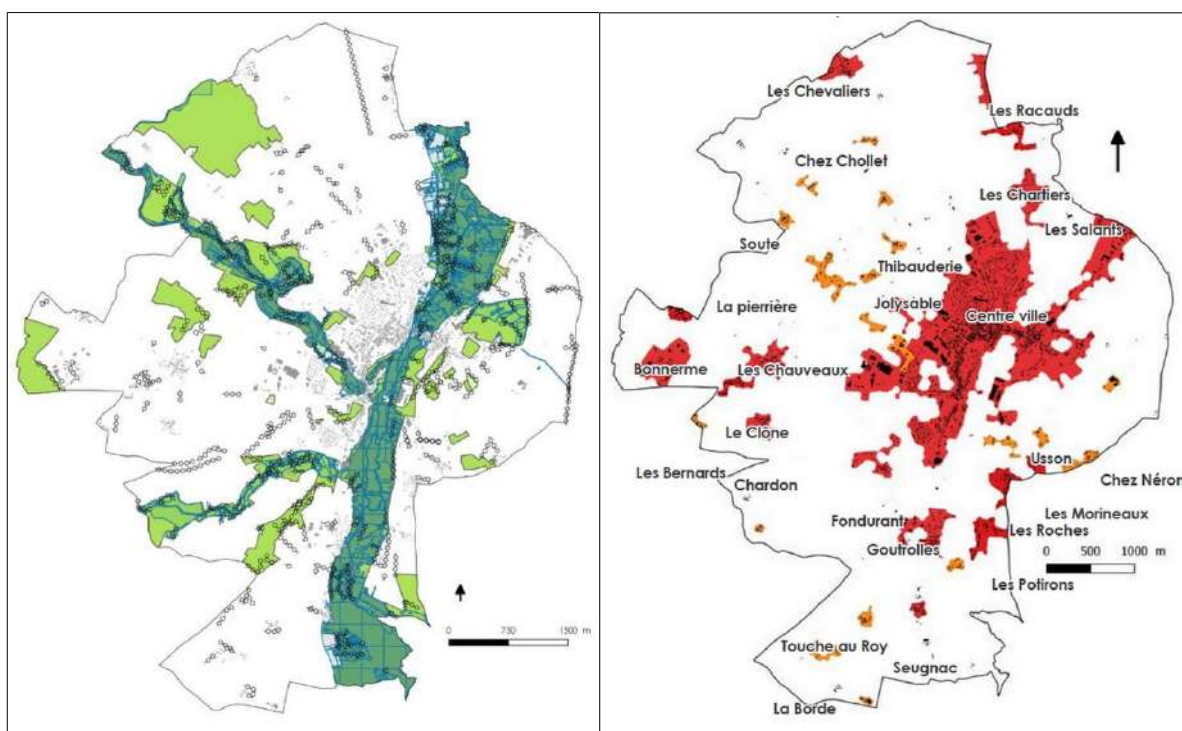


ENQUÊTE PUBLIQUE

**Révision générale du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de PONS (17800).**

15 septembre – 15 octobre 2025



RAPPORT D'ENQUÊTE CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS ANNEXES

SOMMAIRE

PARTIE 1/3 : LE RAPPORT D'ENQUÊTE

1 L'objet de l'enquête publique.....	3
2 Une présentation rapide du territoire.....	3
3 Une présentation du projet de révision générale du PLU.....	6
4 L'organisation de l'enquête publique.....	10
5 Le déroulement de l'enquête.....	12
6 Le bilan de l'enquête publique.....	13
7 La synthèse des avis issus du dossier d'enquête.....	17
8 La fréquentation et le décompte des observations.....	18
9 Le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse.....	19

PARTIE 2/3 : LES CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS

10 Remarques liminaires.....	64
11 L'analyse de certains points particuliers.....	65
12 Conclusions du Commissaire-enquêteur.....	73
13 Avis du Commissaire-enquêteur.....	80

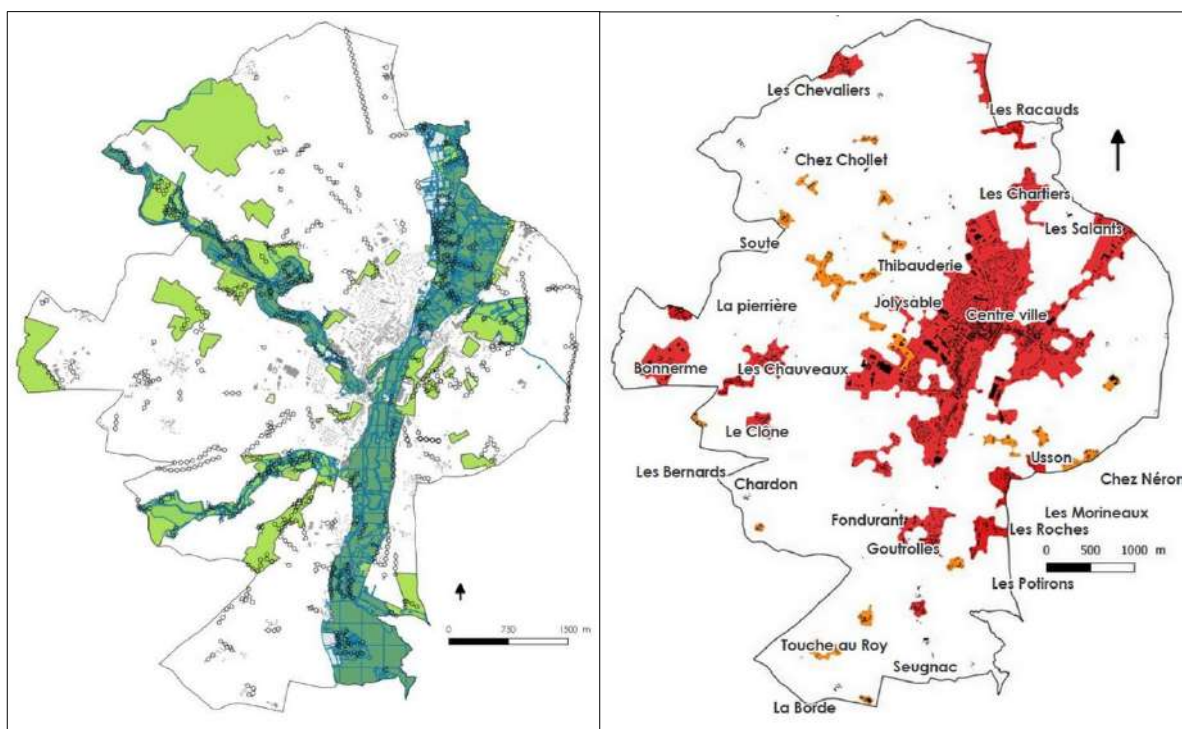
PARTIE 3/3 : ANNEXES

14 Contenu des annexes.....	83
-----------------------------	----

ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de PONS (17800).

15 septembre – 15 octobre 2025



PARTIE 1/3 : LE RAPPORT D'ENQUÊTE

1 L'objet de l'enquête publique.

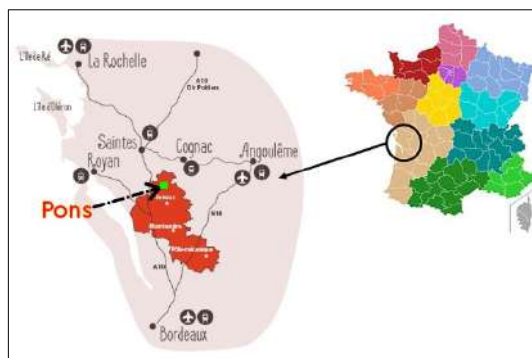
La présente enquête publique concerne la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pons.

2 Une présentation rapide du territoire.

2.1 Sa carte d'identité succincte.

La commune de Pons est située en Charente-Maritime, à une vingtaine de kilomètres au sud de Saintes, et quasiment à la même distance au sud-ouest de Cognac.

Placée sur l'axe routier nord de Bordeaux et riveraine de l'autoroute A10, elle bénéficie également d'une desserte ferroviaire de l'axe atlantique, ainsi que d'une proximité avec l'océan Atlantique, distant d'une quarantaine de kilomètres.



La commune de Pons – qui, sur une carte, a des faux airs de profil d'enfant rieur regardant vers la mer – propose une grande diversité de paysages et d'ambiances : historique et dense au centre-bourg, dominé par son célèbre donjon, ouvert et vaste sur les plaines alentour, émaillées tant de petits hameaux que de zones industrielles conséquentes et d'espaces agricoles, céréaliers et viticoles...

Les nombreux cours d'eau structurent fortement le territoire, facilitant le travail quand il s'agit de définir une trame bleue... La trame verte suit docilement les "vallées", en osmose quasi parfaite avec la trame bleue.

Avec ses 4300 habitants, elle est la commune la plus peuplée de la Communauté de Communes de Haute-Saintonge (CDCHS), championne de France avec ses 129 communes, dont elle constitue quasiment la limite nord, ceci expliquant certainement le positionnement du siège de la CDCHS à Jonzac, moins peuplée mais plus centrale sur ce territoire.

Sans faire injure à quiconque, Pons apparaît toutefois comme un élément "très essentiel" de la CDCHS, notamment sur le plan économique.



2.2 Quelques caractéristiques du patrimoine paysager.

La vallée de la Seugne tranche et irrigue le territoire pontois, dessinant une trame bleue magistrale, arc central d'une trame verte qu'elle maintient inconstructible car inondable.

De part et d'autres, des paysages de plaines que l'agriculture locale voue à la vigne et aux céréales, le nord étant plus boisé.

Au centre de cet ensemble se dresse la ville de Pons, au prestigieux passé médiéval résumé par la formule célèbre, paraphrasant Jules César : *Si roy de France ne puyt, Sire de Pons voudrait être*, et qui vit naître, entre autres, Agrippa d'Aubigné et le très ardent et estimable Émile Combes.

Les contraintes du centre ancien, Site Patrimoine Remarquable, se desserrent en allant vers les faubourgs, puis l'habitat se fait diffus, la commune comptant au bas mot une vingtaine de petits villages ou hameaux, qualifiés dans le diagnostic "d'urbanisation d'opportunité", là aussi vestiges d'un passé médiéval.

2.3 Un point démographique.

Aujourd'hui forte d'environ 4300 habitants, en regain depuis 10 ans grâce au solde migratoire qui compense un solde naturel négatif, Pons voit sa population âgée croître, mais moins que la Communauté de Communes, et sa population jeune croître encore plus, lui donnant un indice de renouvellement générationnel assez largement positif, signe d'un certain dynamisme.

2.4 Quelques éléments socio-économiques.

Il y a plus d'emplois sur Pons que de résidents actifs. Autrement dit, Pons "importe" des travailleurs des communes alentour, qui, elles, voient la mobilité de leurs résidents croître...

Pour autant, 1 pontois sur 2 "seulement" travaille sur Pons : chaque jour, la moitié des actifs pontois vont travailler ailleurs, et sont remplacés par davantage d'actifs venant travailler sur Pons. Là encore, la mobilité joue...

Pons est un pôle stratégique de la politique économique de la Communauté de Communes de Haute-Saintonge, compétente en la matière. Aux 2 zones d'activités pontoises – le Chail et Coudenne – s'ajoutent les zones d'activités communautaires de Bonnerme, Touvent et Corbonne.

Plusieurs entreprises dépassent les 100 salariés, aussi bien en industrie qu'en commerce ou en service. Et le tissu industriel et commercial est aussi riche d'entreprises de taille moindre, complétant l'offre, pour un total dépassant 450 entreprises sur Pons.

Dans le domaine agricole, le nombre d'exploitations baisse, mais la surface cultivée se maintient. La vigne occupe toujours une place centrale, en surface comme en poids économique, avec les risques et les aléas associés. Les céréales sont également présentes, plutôt sur l'ouest, et l'élevage en pâtures strictement absent.

2.5 Quelques données sur l'habitat et les équipements.

La mobilité, on l'a vu, est au centre du fonctionnement économique de Pons. Elle structure également son territoire, au carrefour des axes nord-sud Poitiers-Bordeaux, son autoroute A10 et sa voie ferrée, et est-ouest Angoulême-Royan et l'océan.

Cette "offre de routes" structure également l'habitat : comme on circule facilement sur le territoire, la proximité est moins qu'ailleurs une obligation, qu'elle concerne les trajets maison-travail-école ou l'accès aux services.

Pons compte environ 2600 logements, dont plus de 80 % sont des résidences principales, et environ 14 % sont vacants. Cette vacance est importante – et elle croît encore – et se situe principalement dans le centre ancien. Cette localisation importe pour le PLU, qui doit en priorité chercher à effacer cette vacuité, et prévoit de solliciter pour ce faire des programmes d'aide nationaux.

Les résidences principales interpellent aussi par leur taille, supérieure à la moyenne. La combinaison de ce fait avec le vieillissement de la population porte un éclairage particulier sur le maintien à domicile des plus âgés, sur la capacité de mutation de ces grandes maisons vers des jeunes et d'autres questions plus en lien avec le réaménagement des centres-bourgs.

Des choix ont été faits dans le projet de PLU concernant la centralité, dont le principe préconise de concentrer l'urbanisation future sur les zones déjà fortement urbanisées. Ainsi, outre le centre-bourg automatiquement "central", certains hameaux ont vu leur capacité de constructibilité maintenue, et d'autres l'ont perdue : dans les premiers, on peut construire des nouvelles maisons, dans les seconds, on ne peut plus qu'agrandir modérément les constructions existantes, les terrains non construits ne pouvant pas recevoir de nouvelles habitations.

Je reviendrai assez longuement sur ce sujet particulier dans la suite du rapport.

Les équipements dont dispose la population pontoise sont conséquents et adaptés, comme il sied à un chef-lieu de canton : SDIS, gendarmerie, Trésor public... mais aussi écoles, collège et lycée, maison médicale, complexe sportif... Seule la médecine spécialisée oblige à des déplacements sur Saintes, et parfois sur Jonzac.

Le tourisme et les loisirs sont aussi présents, tant pour l'aspect historique du lieu que pour sa proximité avec la nature et l'eau, le territoire affichant à ce titre une biodiversité remarquable. Cet ensemble est servi par une animation communale dynamique, voire tonique.

3 Une présentation du projet de révision générale du PLU.

3.1 Les motivations de la révision générale du PLU.

La commune de Pons a régulièrement actualisé son PLU dans le passé. Ainsi, depuis son approbation en 2010, le PLU actuel a été modifié 4 fois, et subi autant de modifications simplifiées, sans compter 2 révisions allégées. De ce fait, l'existant, qui sert de référence, ou de point de départ, pour l'élaboration du nouveau PLU, est "presque" à jour, au moins du point de vue de Pons.

Cependant, l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de Communes de Haute-Saintonge, en 2020, forçait dès cette date la mise en conformité "au plus tôt" des PLU des communes de son territoire, ce que Pons a entrepris dès 2022 pour aboutir au présent projet de révision générale.

Le projet de PLU doit donc combiner les deux approches : les besoins liés au territoire pontois, et les exigences de conformité envers les documents de rang supérieur qui, comme des matriochkas allant de la plus grosse à la plus petite, distillent les exigences dans les strates inférieures : exigences légales, elles-mêmes contextualisées par le SRADDET de la Région Nouvelle-Aquitaine et territorialisées par le SCoT de la Communauté de Communes de Haute-Saintonge...

Il s'agit donc, pour le territoire pontois, de concilier les besoins locaux, "natifs", traduits jusqu'il y a encore peu de temps par les évolutions précédentes du PLU, et les directives – forcément puissantes et différentes, sinon elles ne seraient que des orientations ou des suggestions – dont l'ancrage local est d'autant plus ardu que les instances qui les édictent sont "éloignées".

3.2 Le cadre juridique de la révision générale du PLU.

Le contexte législatif de la révision du PLU comprend notamment les lois :

- Solidarité et au Renouvellement Urbain (S.R.U.) n°2000-1208 du 13/12/2000, qui instaure le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme ;
- n°2010-788 du 12/07/2010 portant Engagement National pour l'Environnement (E.N.E.) ;
- A.L.U.R. n° 2014-366 du 24/03/2014, pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ;
- Zéro Artificialisation Nette, ou loi ZAN, du 20 juillet 2023
-

La procédure de révision du PLU relève du Code de l'urbanisme, notamment des articles L.123-6 à L.123-19 et R.123-15 à R.123-25.

Dans ce même code, les articles L.153- 36 à L.153-44 concernent la justification et la conduite de la procédure ; le projet est également soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-11.

Les modalités et le déroulement de l'enquête publique relèvent du Code de l'environnement, notamment des articles L.123-1 et suivants, lesquels régissent tant l'identification de l'autorité organisatrice et les avis requis des personnes publiques associées, que le déroulement de l'enquête et les conditions pour l'approbation du projet à l'issue de la procédure.

3.3 La compatibilité du projet avec les documents de rang supérieur

En plus des textes législatifs applicables sur l'intégralité du territoire dont ils régissent l'organisation fine, le projet de révision du PLU de Pons doit être compatible avec les orientations des schémas *infra* nationaux, mais *supra* communaux, dont notamment :

- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine, approuvé le 27 mars 2020, qui détermine la stratégie régionale d'aménagement durable du territoire régional ;
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de Communes de Haute Saintonge (CDCHS), approuvé le 20 février 2020. Dans ce document, un point d'attention particulier est porté sur le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2022-2027, approuvé en mars 2022, orientant et planifiant les usages de l'eau sur ce bassin et cette période ;
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Charente, approuvé le 19 novembre 2019, mis en œuvre sur le territoire pontois, et la réflexion toujours en cours du SAGE Seugne, dont quelques éléments éclairent les spécificités de ce bassin local.

Le présent rapport n'est clairement pas le lieu de l'explicitation détaillée de ces schémas, eu égard notamment à leurs volumes et à leurs périmètres, les deux dépassant très largement l'espace alloué ici. Il n'est même pas question de tenter d'en synthétiser le contenu, leurs complexités ne produisant après compression que généralités réductrices, donc inexploitable.

On peut cependant, en se reportant aux documents sources pour les détails et les calculs, donner ici les quelques éléments-clés du SCoT qui pèsent fortement sur le projet de PLU de Pons, et qui sont détaillées dans un document, en annexe 4 au présent rapport, rappelant les enjeux de "l'espace de vie de Pons" vus à l'aune du SCoT.

Le SCoT fixe des objectifs en termes de constructions de logements et de consommation d'espace :

- il est prévu 250 logements dans le projet de PLU et sur sa durée prévisible, soit de 2025 à 2035, alors que le SCoT en "autorise" environ 1200 sur l'ensemble du bassin de vie de Pons entre 2020 et 2040¹ ;
- il est "autorisé" par le SCoT 9,3 hectares de consommation nouvelle d'espace dans des zones d'activités industrielles ou commerciales de Pons, chiffre dont le projet de PLU s'approche.

Par ailleurs, la CDCHS s'est dotée, le 31 mars 2021, d'un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) avec des objectifs ambitieux, parmi lesquels celui de dépasser 50 % de la consommation finale d'énergie d'origine renouvelable en 2030. Bien que non contraignant, ce PCAET est de nature à éclairer, voire orienter les choix du territoire dans leurs aspects énergétiques.

3.4 Les principales lignes directrices du PADD.

Très schématiquement, le projet de PLU de la commune de Pons se caractérise principalement par :

- une urbanisation limitée aux centralités, doublée d'une consommation maîtrisée des espaces agricoles ;
- une diminution des surfaces à urbaniser (U, AU), et une augmentation des zones naturelles (N) et agricoles (A) ;
- une identification des espaces naturels, notamment de la trame verte et bleue (TVB), particulièrement présentes sur le territoire communal ;
- une attention particulière portée aux zones économiques ainsi qu'à l'amélioration du centre urbain, commerces et habitations, la commune émergeant à plusieurs programmes de soutien.

1 D'une manière constante, la comparaison est impossible entre les éléments issus du SCoT, valant de 2020 à 2040 sur des bases de bassins de vie, et ceux du projet de PLU, valant de 2025 à 2035 sur la seule commune de Pons. Cette impossibilité présente cependant un évident avantage de "souplesse", excluant la rigueur des comptages exacts des appréciations et des évaluations. Les fourchettes temporelles différentes impliquent notamment que soient "précomptés" les consommations de 2020 à 2025 – comprises dans les chiffres du SCoT et devant donc l'être aussi dans ceux du projet de PLU – alors que la plupart des chiffres sur cette période immédiate est indisponible ou d'évaluation difficile, même empiriquement.

3.5 Les Objectifs d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les zones concernées par des OAP sont au nombre de 7 :

- 3 à destination d'habitat, enserrées dans le tissu urbain, de superficies "modérées" (2,7, 1,5 et 0,6 ha, soit un total de 4,8 hectares) permettant d'envisager respectivement 46, 26 et 10 logements, soit un total de 82 logements, la densité de 17 logements à l'hectare étant donnée par le SCoT ;
- 2 concernant des zones d'activités : 5,4 hectares pour la zone industrielle de Touvent, propriété de la CDCHS, et 3,1 hectares pour la zone artisanale communale de Coudenne ;
- 2 intéressant des équipements publics : 0,7 ha pour l'extension de la déchèterie et 0,6 ha pour le complexe sportif.

3.6 L'emplacement réservé.

Je n'ai relevé qu'un seul emplacement réservé, mais riche de sens : il est destiné à acquérir un champ pour l'adjoindre à la ferme communale dont les cultures alimentent la cantine scolaire.

4 L'organisation de l'enquête publique.

4.1 La désignation du Commissaire-enquêteur.

Par décision n° E25000109/86 en date du 20 juin 2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers, j'ai été désigné pour conduire l'enquête publique et recueillir les observations suscitées par la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Pons.

Cette pièce est en annexe 1 du présent document.

4.2 Décisions municipales.

Par délibération n° 20220930 B en date du 03 septembre 2022, le Conseil municipal prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Pons.

Par délibération n° 20250604 A en date du 04 juin 2025, le Conseil municipal de la ville de Pons prescrit l'arrêt projet de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, et fait le bilan de la concertation dans la délibération connexe n° 20250604 B à la même date.

Par arrêté municipal n° 16/25 du 4 août 2025, Monsieur le maire de Pons prescrit l'ouverture, sur une période de 31 jours consécutifs du lundi 15 septembre 2025 à 9h au mercredi 15 octobre 2025 à 17h, d'une enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Pons.

Cet arrêté fixe également les conditions et le lieu de l'enquête publique, et précise les nom, qualité et jours de permanence du Commissaire-enquêteur.

Les décisions municipales sont regroupées en annexe 2 du présent document.

4.3 L'information du public.

L'**avis d'enquête publique** indique l'objet, les dates et siège de la consultation, et précise les modalités de réception du public par le Commissaire-enquêteur.

L'avis a été **publié** avant et après le début de l'enquête publique dans la rubrique « Annonces légales » de l'édition Charente-Maritime des journaux Sud-Ouest et Haute Saintonge, en première parution le 29 août 2025, et rappelé le 19 septembre 2025, soit dans la quinzaine précédant l'enquête publique et dans la semaine suivant son ouverture.

Au plus tard le 1^{er} septembre 2025, soit 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique, et jusqu'à la fin de celle-ci le mercredi 15 octobre 2025 à 17h30, l'avis d'enquête publique a été **affiché** sur les panneaux d'affichage communaux, ainsi que sur le site internet de la commune et le site abritant le registre dématérialisé.

Le maire atteste de cet ensemble dans un **certificat d'affichage**.

Les pièces relatives à l'information du public sont regroupées en annexe 3 du présent document.

4.4 La composition et étude du dossier d'enquête.

Le dossier d'enquête regroupe les documents suivants :

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Pons		
Sommaire des pièces du dossier soumis à enquête publique		
N°	Libellé	Pages
ADM	Documents administratifs concernant l'enquête publique	
0	Résumé non technique	40
1.1	Rapport de présentation, partie 1 : diagnostic territorial	280
1.2	Rapport de présentation, partie 2 : évaluation environnementale	240
2	Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	20
3	Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	35
4.1	Plans de zonage	3 A0
4.2	Règlement	75
4.3	Inventaire du patrimoine	15
5.1	Liste et plans des Servitudes d'Utilité Publique (SUP)	80
5.2	Annexe sanitaire	20
5.3	Plan des réseaux d'eaux usées (Assainissement collectif)	3 A4
6	Plan de Protection des Risques Naturels (PPRN)	2
PPA	Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	20

Le dossier technique soumis à l'enquête publique a été réalisé, sous l'autorité de la commune de Pons, par l'Agence Uh, place du Marché 17610 SAINT-SAUVANT.

J'ai coté et paraphé les différentes pièces du dossier papier avant le début de l'enquête.

La version numérique du dossier a été mise en ligne avant le début de l'enquête publique sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr/6481> de la société Préambules.

4.5 Les registres d'enquête.

Le 15 septembre 2025, avant 9h, j'ai ouvert, coté et paraphé le registre d'enquête papier, comportant 22 feuillets non mobiles et mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête en mairie de Pons.

Le registre dématérialisé s'est automatiquement ouvert à 9 heures ce même jour.

5 Le déroulement de l'enquête.

5.1 Les réunions de travail et les visites sur le terrain.

Le 26 juin 2025, j'ai rencontré M. JARRY, DGS de Pons, et Mme RENOU, service Urbanisme, afin de faire le point sur le dossier. J'ai attiré l'attention de mes interlocuteurs sur le délai court souhaité par la commune, initialement un début d'enquête publique au 1^{er} septembre 2025, ce qui ne laissait pas les 3 mois prévus par la loi pour le retour des consultations des PPA.

Le début de l'enquête publique a finalement été fixé au 15 septembre. Nous en avons fixé les modalités, notamment les dates et les permanences. Nous avons également convenu d'adjoindre un registre dématérialisé, facilitant la consultation du dossier et le dépôt d'observations, et de localiser deux permanences sur le marché, aux Halles, pour offrir une visibilité accrue à l'enquête publique.

Les 16 et 17 juillet 2025, j'ai bénéficié d'une visite-découverte de la commune de Pons par son maire, M. BOTTON, qui m'a présenté le volet habitat, puis le volet économique du projet de PLU, que j'essayais de situer simultanément sur les cartes déployées sur mes genoux de passager... Du plus grand intérêt, ces sorties ont également bénéficié des commentaires avisés du maire, dont la grande majorité ne figure pas dans le dossier... mais aide grandement à sa compréhension.

J'ai, à de multiples reprises, sollicité Mme RENOU pour des informations sur l'histoire du PLU et des précisions sur des détails locaux.

Le 13 septembre 2025, j'ai rencontré M. BOTTON, maire, Mme DUGAS-RAVENEAU, 1^{ère} adjointe au maire, Mme RENOU, service urbanisme, et M. LESPINE, du Cabinet Uh, afin d'échanger avec eux sur les premiers éléments issus des observations, ainsi que sur des problématiques de fond relatives au dossier et aux avis de certaines PPA.

5.2 Les permanences.

Les 10 permanences ont été réparties en deux lieux :

- Permanences en mairie de Pons :
 - lundi 15 septembre 2025, de 9h à 12h ;
 - mercredi 17 septembre 2025, de 14h à 17h ;
 - vendredi 19 septembre 2025, de 14h à 17h ;
 - mardi 23 septembre 2025, de 9h à 12h ;
 - lundi 6 octobre 2025, de 14h à 17h ;
 - jeudi 9 octobre 2025, de 14h à 17h ;
 - lundi 13 octobre 2025, de 9h à 12h ;
 - mercredi 15 octobre 2025, de 14h à 17h ;
- Permanence sur le marché de Pons, rue du minage (les Halles)
 - samedi 27 septembre 2025, de 9h à 12h ;
 - mercredi 1^{er} octobre 2025, de 9h à 12h.

En mairie, une pièce spécifique était dédiée à l'enquête publique. Située en rez-de-chaussée, parfaitement accessible et dotée d'une "salle d'attente", elle offrait des conditions idéales pour la réception du public.

Tout le personnel municipal s'est montré attentif au bon déroulé de l'enquête publique, avec une mention spéciale pour Mme Hélène RENOU, du service Urbanisme, au talent rare et à l'implication totale.

On l'a vu, monsieur le maire, Jacky BOTTON, s'est rendu très disponible pour me faire découvrir la réalité de la commune et rendre concrètes les composantes du dossier.

5.3 La clôture de l'enquête publique.

L'enquête a pris fin à l'expiration du délai fixé, soit le mercredi 15 octobre 2025 à 17 heures.

J'ai immédiatement clos le registre d'enquête à cette même date, après la clôture de l'enquête. Le registre dématérialisé s'est clos automatiquement à ces mêmes date et heure.

Aucune substitution ou modification de pièce du dossier papier n'est apparue au cours de l'enquête.

Aucun incident d'aucune sorte n'a marqué le cours des opérations.

J'ai emporté le registre et le dossier d'enquête, afin de rédiger le procès-verbal des observations recueillies, intégrant également les avis issus du dossier.

J'ai également recueilli par téléchargement les observations déposées sur le registre dématérialisé.

6 Le bilan de l'enquête publique.

6.1 Le climat social.

Depuis 2020, et l'adoption du SCoT de la Communauté de Communes de Haute-Saintonge, la commune de Pons sait qu'une révision générale de son PLU est impérative.

Elle a choisi de passer la quasi-totalité du mandat électif en cours à l'élaboration de ce projet, et de le finaliser avant les élections municipales de mars 2026, alors que d'autres communes également concernées ont préféré "légèrement retarder" cet achèvement.

Le climat social pontois n'a aucunement été impacté par ce choix, l'enquête publique n'ayant connu aucune manifestation "politiquement pilotée" ni dans sa tenue, ni dans sa production.

L'équipe municipale semble donc connaître ses habitants aussi bien que son territoire...

6.2 La communication institutionnelle.

La communication institutionnelle menée par la commune de Pons pour assurer la promotion de l'enquête publique est strictement conforme aux dispositions légales et aux dispositions de l'arrêté la prescrivant.

Ceci concerne également la consultation préalable, mais aussi l'affichage sur la totalité du territoire communal, jusqu'au fléchage vers les lieux de permanence.

6.3 La qualité du dossier d'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique est de bonne qualité : bien organisé pour situer les grandes sections, et suffisamment complet pour qui cherche le détail.

La seule remarque, du point de vue d'un Commissaire-enquêteur, est relative à la place choisie pour le "Résumé non technique" : en fin du volume 2 du rapport de présentation, à la page 50...

Or, sa meilleure place me semble être en tête du dossier. Outre l'exigence légale, c'est dans l'intérêt du public – car ce dossier est aussi pour lui – de présenter en premier une synthèse, rendant ensuite fluide la lecture de l'ensemble des documents, à tous les niveaux de compétences.

6.4 Les conditions de la consultation.

J'emploie à dessein le mot "consultation", qui englobe toute la procédure de révision du PLU, de la phase de concertation préalable à l'enquête publique proprement dite.

La concertation préalable, dont l'origine coïncide à peu près avec les publications dans la presse d'articles en novembre 2022 puis en mai 2023, et qui se poursuivra jusqu'à l'arrêt projet le 4 juin 2025, a pu présenter des éléments du dossier de PLU assez significativement différents de ceux du dossier d'enquête publique, sur 2 points principaux : le zonage U maintenu dans tous les hameaux de la commune, et l'absence de la zone artisanale envisagée sur la route de Royan.

Sur le premier point, je note, dans le compte-rendu de la réunion des PPA du 1/10/2024, la position "marquée" des services de l'État concernant la trop forte consommation d'espace destiné à l'urbanisation, qu'il est "suggéré" de réduire. Et je ne dispose d'aucun élément m'indiquant si la réunion publique organisée le 28/11/2024 a pu présenter un schéma modifié, intégrant cette modification majeure. Que savait la population sur ce point sensible de la potentielle perte de constructibilité sur la longue période de novembre 2022 à novembre 2024 ?

Sur le second point, je note dans la seconde réunion des PPA du 22/5/25, la problématique relative à l'extension prévue de la zone industrielle de Touvent. Des fouilles au titre de l'archéologie préventive ont révélé la présence de "vestiges d'intérêt", menaçant fortement la disponibilité à court terme de la zone, voire son indisponibilité sur le long terme, délai que les entreprises pressées de s'installer ne peuvent pas forcément accepter.

Face à la "nécessité" de trouver une solution à la hauteur du caractère stratégique du pôle pontois dans l'armature économique de la Communauté de Communes, et dans l'urgence, le projet de PLU a évolué quelques semaines seulement avant la date d'arrêt, pour envisager, à titre de "remplacement potentiel", une zone – située quasiment en centre-ville, sur la route de Royan, à deux pas du donjon et de l'OAP de la Croix de Chaillebourg et du lycée – zone dont la vocation s'affirmerait si, et seulement si, la zone de Touvent devenait impraticable. Cette urgence fait que, notamment, aucune étude environnementale ni projet urbanistique réel – ni, oserais-je rajouter, aucune fouille archéologique préventive... – ne figure dans le projet de PLU concernant cette zone.

Elle apparaît juste sous un label 2AUy, ce qui se lit "zone à vocation industrielle de rang 2 (donc d'attente)", alors que sa centralité et sa surface permettait d'envisager pour elle un futur plus "polyvalent".

Ainsi, le projet de PLU tel qu'il est soumis à l'enquête publique contient une zone importante, qui n'est de fait là que pour "réserver l'espace", sans qu'aucun élément ne vienne commenter, argumenter, étayer... ce choix. Qu'elle soit "de niveau 2" ne change rien : elle n'est "2" que tant que le "1" tient, et deviendra "1" – ou sera poussée à le devenir – dès que le "1" devra être écarté, quelle qu'en soit la cause.

Que savait la population sur cette zone "remplaçante potentielle de l'extension de la zone industrielle de Touvent" sur la très longue période de novembre 2022 à avril ou mai 2025 ?

Si le public a forcément une vision très différente de ces deux points – habitat et activité économique –, il apparaît clairement qu'à l'échelle d'un projet de PLU, ces deux points se complètent et en même temps s'opposent : les deux s'associent pour rendre une copie conforme au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT de la CDCHS, et s'opposent dans la destination de cette zone, que l'urgence capte pour l'économie alors que l'emplacement et la surface pouvaient faire pencher la réflexion du côté habitat, ou d'une mixité moins exclusive.

Ainsi, ce n'est que fort tard – dans le calendrier d'élaboration du projet – qu'est apparue la version du dossier soumise à l'enquête publique : certainement vers mars, voire avril 2025, sans toutefois pouvoir certifier ces dates.

Or, j'ai fait ce constat, surprenant pour moi : les premières demandes collectées durant la phase de concertation datent de mars 2023, et 45 demandes sur 51 ont été recueillies avant avril 2025. Sur quelles "bases, orientations, zonage, règlement..." ces demandes ont-elles été établies ? Analysées ? Intégrées au projet ou rejetées ?

J'ai résolu cette question en choisissant d'intégrer l'ensemble des demandes formulées durant la période de concertation, donc hors enquête publique, aux observations recueillies durant l'enquête publique. Ces demandes seront regroupées par thème, afin qu'une réponse globale soit apportée sur une problématique et non sur des questions individuelles. Ainsi, les questions posées lors de cette phase, regroupées et thématiques, seront intégrées à la réflexion globale et bénéficieront de réponses d'aujourd'hui.

Enfin, comme la date de début de l'enquête publique a été positionnée très proche de la fin du délai des 3 mois laissé aux PPA pour donner leur avis sur le projet de PLU – l'avis de l'état a été rendu le 4 septembre et celui de la MRAe le 8 septembre pour une enquête publique débutant le 15 septembre... – il n'a pas été matériellement possible à la commune de traduire dans le dossier présenté à l'enquête publique les réponses qu'elle a apportées à certaines demandes de PPA, ni d'exposer les motivations permettant d'atténuer ou de relativiser certains autres avis de PPA.

J'ai donc choisi d'intégrer également l'ensemble des avis des PPA aux observations recueillies.

Ainsi, les réponses qu'apportera la commune au procès-verbal de synthèse des observations couvriront l'intégralité des questionnements qu'a générée le projet de PLU, quelles qu'en soient les "origines" : consultation des PPA, phase de concertation et phase d'enquête publique.

J'ai conscience du caractère singulier de cet agrégat de questions, mais il trouve son origine dans deux caractéristiques elles aussi singulières de cette enquête publique : des délais très courts séparant l'arrêt-projet du début de l'enquête publique, et l'évolution tardive de points importants du projet durant la procédure de révision du PLU.

Je note enfin que cet agrégat ne nuit en rien au questionnaire "normal" issu d'une enquête publique, il l'élargit simplement.

7 La synthèse des avis issus du dossier d'enquête.

Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) :

- Absence d'avis du 8 septembre 2025 / PP-2025-1801

Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) :

- Avis favorable avec réserves

Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) :

- 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)
- Avis simple défavorable au titre de l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime (auto-saisine du PLU)

Direction des Infrastructures, département de Charente-Maritime :

- Avis favorable

Communauté de communes de Haute-Saintonge (CDCHS) :

- Avis favorable

Chambre d'agriculture :

- Avis défavorable dans l'attente de la prise en compte des remarques

EAU 17 :

- Avis favorable avec demande de prise en compte des observations

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) :

- Avis favorable avec observations

Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) :

- pas de remarque particulière, et une préconisation

Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) :

- Avis défavorable

Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) :

- ne souhaite pas donner d'avis sur le PLU.

8 La fréquentation et le décompte des observations.

8.1 La fréquentation.

La fréquentation du site hébergeant le dossier d'enquête publique et le registre dématérialisé a été très importante (pour mémoire, Pons compte environ 4300 habitants) :

- nombre de visiteurs uniques : 2072
- nombre total de documents téléchargés : 1472
- nombre de visiteurs ayant téléchargé au moins un fichier : 1149

En parallèle, 42 personnes ont été reçues lors des permanences.

8.2 Le décompte des observations recueillies.

Si la fréquentation du site est très importante, le nombre des observations recueillies est faible.

Par les 4 moyens mis à dispositions de la population (registre papier et dématérialisé, mail et courrier), et au travers de 32 des personnes reçues lors des permanences, **49 contributions ont interrogé le projet de révision du PLU.**

Quand certaines observations faisaient doublon, j'ai choisi de retenir celle qui présentait le mieux la requête, tant par son explication que par les documents qui y étaient adjoints. Les doublons sont repérés en grisé dans les tableaux ci-avant.

Ainsi, **au final**, il reste **43 observations uniques**, 6 venant du registre Papier, 24 Orales et 13 issues du registre Dématérialisé.

Sur ces 43 observations, on notera le nombre important de celles recueillies oralement. En effet, la plupart du temps, après avoir identifié la parcelle sur la carte et échangé sur la demande, les personnes ne souhaitaient pas prendre un temps supplémentaire pour transcrire sur le registre leur propos, avec les risques de mal formuler ou de dire les choses "de travers"... et utilisaient l'option offerte d'une transcription par mes soins de la demande reçue oralement.

Ainsi, sur les **42 personnes reçues durant les permanences**, 32 ont souhaité laisser une observation, dont 29 par transcription, une écrite directement sur le registre papier et 2 autres prises sous la dictée. Les 10 autres personnes ont juste souhaité que nous regardions la carte ensemble, "pour voir" ou "pour vérifier", sans évoquer de demande particulière.

8.3 Répartition des observations par thème.

La répartition par thème s'établit ainsi :

- Demande de constructibilité à vocation d'habitation (T1) : 6
- Demande de constructibilité à vocation professionnelle (T2) : 4
- Maintien de constructibilité à vocation d'habitation (T3) : 2
- Suppression de constructibilité à vocation d'habitation (T4) : 0
- Demande de réhabilitation d'un local en habitation (T5) : 4
- Modification règlement/zonage (T6) : 18
- Demande d'équipements (T7) : 6

- Patrimoine (T8) : 2
- Autres (T9) : 4

Une observation pouvant se rapporter à plus d'un thème, le total, 46, est supérieur au nombre de déposants uniques.

9 Le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse.

Sur la base des éléments évoqués ci-dessus, j'ai composé le procès-verbal de synthèse, que j'ai remis à M. le maire de Pons le 22 octobre 2025.

J'ai reçu le mémoire en réponse par mail le 31 octobre 2025, puis les 3 exemplaires de sa version papier, ultérieurement par la poste.

Les tableaux suivants, comprenant la position de la commune, en bleu, et l'avis du Commissaire-enquêteur, en ocre, sont constitués de ces bases.

9.1 Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA).

Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)	
Absence d'avis du 8 septembre 2025 / PP-2025-1801 (publié le 09/09/2025, site MRAe)	- Dont acte
Avis du Commissaire-enquêteur : un chapitre entier des conclusions est consacré à cette carence d'avis MRAe, qui ampute l'enquête publique d'un pilier essentiel.	
Direction Départementale des Territoires et de la Mer (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.	- L'incohérence sera corrigée
○ 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	- 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

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 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	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 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
---	---

surfaces supplémentaires, toujours dans le respect des surfaces prévues par le SCoT. ○ 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 définis 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.irsnn.fr/savoir-comprendre/environnement/connaître-potentiel-radon-ma-commune	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. - 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
--	--

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. ○ 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
Avis du Commissaire-enquêteur : • sur la zone de Touvent, et la question du choix préalable évoquée, je maintiens qu'une éviction définitive de Touvent à ce stade précoce de la connaissance de son sous-sol aurait été une erreur. Je maintiens aussi que priver le projet de PLU d'une solution alternative à Touvent aurait fragilisé la proposition économique du territoire, ne tenant plus sur ce secteur qu'à l'aléatoire résultat final des fouilles. Je constate que, pris par le temps, l'analyse de la zone proposée en "alternative" est, au bas mot, sommaire. Cependant, le message envoyé me paraît clair : il y aura une zone d'activité de 5 hectares "quelque part". Et une intention claire d'une commune a, de mon point de vue, toute sa place dans un projet de PLU ; • sur la consommation d'espaces, le "combat des chiffres" tourne assez vite court, et légitimement comme il sera démontré plus tard. Il est désormais temps qu'une méthodologie partagée voie le jour sur cette question qui semble à ce point centrale qu'elle focalise – dirais-je phagocyte ? – l'attention, au point de faire passer les autres aspects du PLU pour annexes, et pousse à réintégrer au débat des analyses dignes du temps des POS.	

Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (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.

- Une plus grande mobilisation des espaces déjà urbanisés aurait pu être envisagée.

- 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

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

- Le projet présenté ne comprend pas de phasage pour le développement des zones économiques. - Il est difficile d'apprécier, au vu des éléments présentés, la compatibilité du projet avec le SCoT et le SRADDET	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 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 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 SRADET.
Avis du Commissaire-enquêteur : la CDPENAF a reçu de la commune beaucoup d'explications convaincantes, en réponse à un avis sommairement formulé et non étayé.	
Direction des Infrastructures, Département de Charente-Maritime, le 01/08/2025	
J'ai l'honneur de vous informer que ce dossier recueille mon avis favorable sans observation particulière	Dont acte
Avis du Commissaire-enquêteur : Sans commentaire.	
Communauté de communes de Haute-Saintonge (CDCHS) , le 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 » - 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.	Dont acte

○ 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.	
Avis du Commissaire-enquêteur : l'auteur du SCoT avalise le projet de PLU. Sans autre commentaire.	
Chambre d'agriculture, le 7 août 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 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 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	Dont acte Dont acte Dont acte

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 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	- 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. - 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 onze mètres.
--	--

maximale n'est fixée pour les bâtiments d'activités économiques pouvant avoir un impact paysager similaire. Nous proposons de revoir la hauteur maximale à 11 m 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 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.	- 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, 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 reconverter ces bâtiments en logements, ce qui correspond à une orientation cohérente avec le caractère
---	---

○ Extension du camping communal Onlycamp : l'emprise de la zone Nt débordé 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. ○ De la même manière, le SCoT prévoit 50ha pour le développement des activités économiques. Le projet de PLU indique une ouverture de 8,5ha, soit 17% de l'enveloppe totale du SCoT. ○ Cette ambition est importante et afin de l'apprécier, il nous est nécessaire d'avoir une vision globale du développement économique à l'échelle du SCoT, de sa répartition territoriale qui tiendra compte de la consommation déjà réalisée par des développements depuis l'approbation du SCoT. ○ Le projet ne montre pas non plus la cohérence avec le SRADDET qui fixe des objectifs de réduction de la consommation.	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 territoire complétera 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. 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.
Avis du Commissaire-enquêteur : cet avis, autrement développé que celui de la CDPENAF bien qu'en reprenant les thématiques, me semble extrêmement intéressant, en cela qu'il explicite, du moins du point de vue du monde agricole, un ensemble de "sensibilités" auxquelles doivent être attentives les "zones de contact" entre agriculture et urbanisation. Une revue de ces points lors d'échanges avec la Chambre d'Agriculture pourrait être fructueuse si le sous-secteur Aph, que j'appelle de mes vœux dans un paragraphe des conclusions, avait l'honneur de voir le jour.	

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;
- 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 pelleteuse). »

- 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

- 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.

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 pelleteuse). »*
 - 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 pelleteuse).
- Demande de corriger les informations comme quoi le site prévu pour l'extension du complexe sportif est bien desservi par l'assainissement collectif

Zonage

- Demande que : « La parcelle 8 section BE sur laquelle est présent un réservoir d'eau potable doit être classée en zone Ue. Afin de permettre de conserver un accès à ce réservoir pour son entretien, la parcelle 642 section BE doit également être classée en zone Ue. »

Annexe sanitaire

- A amender avec les informations actualisées

Règlement

- Demande que : « En zone Ue, les exceptions citées à l'interdiction des affouillements et exhaussements doivent être étendues aux infrastructures d'alimentation, de distribution d'eau potable et d'assainissement collectif. »

- Le plan de zonage sera modifié

- L'annexe sera amendée

- Concernant la demande d'étendre les exceptions à l'interdiction des affouillements et exhaussements en zone Ue aux infrastructures d'alimentation, de distribution d'eau potable et d'assainissement collectif, il est précisé que ce type d'ouvrages ne correspond généralement pas à des affouillements ou exhaussements de plus de 2 mètres de profondeur ou de hauteur, et d'une surface supérieure à 100 m², seuils à partir desquels la règle s'applique.

Émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des dispositions listées ci-dessus.	En conséquence, il n'apparaît pas nécessaire d'ajouter de précision spécifique dans le règlement, d'autant que ces travaux relèvent souvent d'un caractère d'intérêt général et ne sont pas de nature à poser de difficulté particulière.
Avis du Commissaire-enquêteur : je partage point par point la position exprimée par la commune.	
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP), le 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.
Avis du Commissaire-enquêteur : cet avis, notamment sur l'AOP thématique n° 4, pourrait servir d'ancrage et d'amorce à un inventaire, certes d'un ordre différent mais d'un objectif identique, concernant les bâtiments dans les écarts pouvant présenter un intérêt patrimonial, et d'un état tel que leur réhabilitation en logement est envisageable.	
Chambre de Commerce et d'Industrie, le 17 Juin 2025	
- la CCI Charente-Maritime n'émet pas de remarque particulière sur ce dossier.	- La commune prend acte de l'absence de remarque particulière sur le 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.	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.
Avis du Commissaire-enquêteur : il m'apparaît clairement qu'une évolution du secteur 2AUy du projet de PLU passera par une modification du PLU, procédure dans laquelle sera présentée, le cas échéant, une analyse détaillée de cette zone, et sur laquelle, à ce moment-là s'il survient, la CCI pourra exprimer son avis. Pour l'heure, c'est bien trop tôt...	
Centre National de la Propriété Forestière (CNPF), le 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.
Avis du Commissaire-enquêteur : avis sévère, que la commune intègre avec gentillesse, d'autant que des OLD – dont le L signifie Légales, donc de rang (très) supérieur au PLU – s'appliquent à des surfaces indépendamment de leur zonage dans les PLU, et heureusement !	
Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), le 10 juin 2025	
- Ne souhaite pas donner d'avis sur le PLU	Dont acte
Avis du Commissaire-enquêteur : Sans commentaire.	

9.2 Synthèse thématique des observations issues de la concertation.

C1 : Demande de passage de terrains agricoles en zone constructible.
Commentaire de la commune : la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pons s'inscrit dans un cadre réglementaire précis et vise à répondre à un intérêt général et collectif. Elle doit respecter les dispositions des documents de planification supérieurs, et notamment les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), auquel le PLU doit être compatible. Le SCoT fixe comme orientation majeure une réduction significative de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, conformément aux principes du développement durable et aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Ces espaces sont identifiés notamment à partir de l'enveloppe urbaine existante et de l'usage actuel des sols. Ainsi, tout terrain envisagé pour devenir constructible en dehors de l'enveloppe urbaine est considéré comme une consommation d'espaces agro-naturels, ce qui va à l'encontre des objectifs de maîtrise de l'urbanisation.

Dans ce cadre, la réflexion menée pour la révision du PLU a conduit à hiérarchiser les hameaux et les secteurs de développement résidentiel. Seuls les hameaux les plus structurants, présentant une certaine densité bâtie, non concernés par des contraintes environnementales ou agricoles (proximité de zones humides, espaces boisés sensibles, zones inondables, bâtiments agricoles...), ont pu être retenus.

Par conséquent, toutes les demandes individuelles de reclassement de terrains agricoles en zone constructible n'ont pu être accueillies favorablement. Le choix de positionner un terrain en zone U doit répondre à une vision d'ensemble du développement communal, équilibrée et respectueuse des objectifs du SCoT ainsi que de la préservation du patrimoine paysager et agricole de la commune.

Avis du Commissaire-enquêteur : la démarche expliquée par la commune est dans le droit fil de la loi, et donc des préconisations du DOO du SCoT.

Cependant, le nombre conséquent de demandes individuelles, tant en phase de concertation que durant l'enquête publique, concernant ce sujet délicat du recul du droit à construire devrait inciter la commune à envisager un accompagnement de cette mesure. Le présent rapport en suggère plusieurs pistes.

C2 : Demande de prise en compte de projet de création d'activités touristiques et du développement d'activités existantes

Commentaire de la commune : la commune de Pons a pour objectif de soutenir les activités qui participent à la vitalité touristique de la commune tout en conciliant les objectifs de préservation durable des espaces naturels, agricoles et paysagers.

Dans ce cadre, les besoins exprimés par les activités touristiques existantes ont, autant que possible, été pris en compte favorablement.

Les projets de création de nouvelles activités touristiques peuvent s'avérer plus complexes à intégrer, notamment lorsqu'ils nécessitent l'ouverture à l'urbanisation de secteurs actuellement classés en zones naturelles (N).

Ces créations supposent, dans certains cas, la mise en place de secteurs dérogatoires, dont la justification doit reposer sur un intérêt collectif clairement établi. Or, les projets à caractère plus individuel ou opportuniste, situés en dehors des espaces déjà identifiés pour le développement économique ou touristique, ne répondent pas à ces critères.

Le PLU vise avant tout à soutenir un développement cohérent, raisonné et durable du tourisme, compatible avec les objectifs du SCoT, notamment en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de protection des milieux fragiles.

Avis du Commissaire-enquêteur : le point de vue communal, exprimé de manière très générale ici, fera l'objet de questions plus précises dans le procès-verbal de synthèse, reflétant les demandes précises exprimées durant l'enquête publique.

C3 : Demande de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles pour la création de logements

Commentaire de la commune : dans le cadre de la politique de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, la commune de Pons souhaite favoriser la réhabilitation du bâti existant plutôt que l'ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation. La transformation d'anciens bâtiments agricoles en logements constitue en effet une démarche vertueuse, permettant de répondre à la demande résidentielle tout en limitant l'artificialisation des sols.

Ainsi, lors de la révision du PLU, les structures présentant des caractéristiques bâtementaires suffisantes (hors structures légères) pour accueillir une nouvelle destination à usage d'habitation, notamment ceux clos et couverts, en bon état et inscrits dans un environnement bâti existant, ont été retenus comme susceptibles de bénéficier d'un changement de destination.

En revanche conformément à l'article L 151-11-2°, certains bâtiments, notamment non clos, ou constitués de structures légères (hangars, bâtiments en tôle, appentis agricoles, etc.), n'ont pas pu être retenus comme susceptibles de changement de destination à vocation d'habitat.

Avis du Commissaire-enquêteur : cette réponse entérine la volonté communale de réhabilitation en logements de "bâtiments qui valent le coup". Cette méthode devra cependant être appliquée à un inventaire sur la totalité du territoire, ne pouvant en aucun cas être laissée à l'appréciation des seuls propriétaires "informés".

C4 : Questions relatives aux projets photovoltaïques et agrivoltaïques

Commentaire de la commune : Tous les projets considérés comme agrivoltaïques peuvent être envisagés en zone agricole (zone A) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des espaces naturels, agricoles et des paysages.

En ce qui concerne les centrales photovoltaïques, leur réalisation nécessite que les projets soient suffisamment avancés et accompagnés d'études préalables appropriées, notamment une étude d'impact. De plus, le PLU ne pourra les intégrer que si le terrain est identifié comme susceptible d'accueillir ce type d'installation dans le document cadre en cours d'élaboration par la Chambre d'Agriculture. Ce document permettra de déterminer les secteurs compatibles et de guider les projets futurs en cohérence avec les enjeux environnementaux et agricoles de la commune.

Avis du Commissaire-enquêteur : il faudra s'assurer que toutes les demandes enregistrées correspondent bien à ces critères, notamment le zonage A, et profiter de cette enquête publique pour relayer ces demandes auprès de la Chambre d'Agriculture.

C5 : Prise en compte des besoins liés à la création ou au développement d'activités économiques (Uy et Ux)

Commentaire de la commune : la commune de Pons a pour ambition de poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises sur son territoire et de répondre, autant que possible, aux besoins de développement des entreprises locales. Le PLU vise à soutenir un développement économique équilibré, cohérent avec les orientations du SCoT et respectueux des principes de sobriété foncière.

L'extension de la zone de Touvent et celle de Coudenne ont été intégrées au projet de PLU, afin de favoriser l'accueil ou le développement d'entreprises sans compromettre l'activité économique du centre-ville.

Par ailleurs, les entreprises implantées de manière isolée ont également été classées en zones à vocation économique (Uy), permettant ainsi de sécuriser leur activité actuelle et d'éviter tout blocage réglementaire en cas de projet d'extension ou de modernisation. Le maintien de l'activité économique assure le maintien des emplois sur la commune.

Avis du Commissaire-enquêteur : ce résumé des intentions économiques est cohérent, quoi que nécessairement succinct, avec le projet de PLU présenté. Donc sans autre commentaire.

C6 : Demande de retrait de certains emplacements réservés

Commentaire de la commune : lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), un travail de réévaluation des emplacements réservés existants a été mené. Cette analyse a conduit à ne pas reconduire un certain nombre d'emplacements réservés, ceux-ci n'étant plus d'actualité, ou présentant un manque de cohérence ou de justification au regard des projets communaux actuels et des besoins identifiés.

Avis du Commissaire-enquêteur : les emplacements réservés ont une durée de vie, qui est celle de l'intention portant les projets qu'ils doivent permettre de réaliser. À ce titre, leur pérennité est forcément réinterrogée lors d'une révision générale, sorte de "remise à zéro". Je note que l'emplacement réservé unique du projet de PLU porte sur l'acquisition d'un terrain visant à agrandir la surface de production de la ferme communale, laquelle alimente la cantine scolaire. Cette initiative, d'une pertinence rare à mes yeux, méritait d'être soulignée ici.

9.3 Observations portées au registre papier.

	Date	Demandeur	Demande	Parcelles	Thème
P1	15/09/25	M. AUDOUIN	Bâtiment existant, demande qu'une pièce de ce bâtiment, par une modification du règlement NP prévu, puisse être affectée au stockage de produits biocides, en lien direct avec mon activité professionnelle Dératisation, Désinsectisation, Désinfection.	AL176	T6

Commentaire de la commune : l'ensemble des bâtiments du secteur concerné sera retiré de la zone Np et reclassé en zone N. Ce reclassement permet de continuer à protéger les espaces sensibles au niveau de la biodiversité, tout en offrant une valorisation des habitations existantes en autorisant la possibilité d'extensions limitées à 50 m² d'emprise au sol ainsi que des annexes à hauteur de 60 m² d'emprise au sol, dans le respect des règles d'urbanisme.

Concernant la création d'une pièce à vocation professionnel dans un bâtiment existant, celle-ci est possible dès lors que le bâtiment ne nécessite pas de changement de destination. Il faut également que l'activité souhaitée corresponde à la destination du bâtiment.

La commune de Pons souligne toutefois que l'activité de stockage de certains produits peut nécessiter des autorisations complémentaires relevant d'autres législations, notamment si le bâtiment est classé comme Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Le porteur de projet devra ainsi veiller à se conformer à la réglementation en vigueur, tant au regard du PLU que du droit de l'Environnement.

Avis du Commissaire-enquêteur : La zone N proposée par la commune comporte, dans le règlement du PLU, l'interdiction "de dépôts de matériaux non liés à une activité autorisée dans la zone". En cela, le zonage N n'est pas plus favorable que le zonage Np. La réponse à la question posée ne me semble donc pas relever du zonage, mais de l'autorisation ou de l'interdiction de stocker des produits biocides en zone naturelle protégée Natura 2000. Et là, le 1.1 du PADD me semble loin... Une seconde question se pose alors : serait-il donc possible de réduire la surface d'une zone Np Natura 2000 d'un simple coup de crayon dans un PLU ?

P2	15/09/25	M. JOLLY	M. JOLLY préconise un remembrement afin que la commune puisse en profiter pour récupérer des surfaces de terrains qu'elle pourrait affecter à des pistes cyclables, des chemins accessibles aux engins agricoles afin de désengorger les axes routiers à grande circulation, aux périodes de récolte (juillet, septembre, octobre...), à des zones de parking, ou de stockage de containers, ou autres utilisations.	AL176	T9
Commentaire de la commune : <i>la commune prend note de la suggestion de remembrement, cependant, elle n'a pas d'incidence immédiate sur la révision du PLU.</i> Avis du Commissaire-enquêteur : Sans commentaire.					
P3A	15/09/25	Mme CHICHÉ	Parcelle en deux parties, N et Uc, à l'ancien PLU. Située en pleine zone artisanale, dont elle peut augmenter le potentiel. Demande un zonage UY.	AD205, 57 route de Cognac	T2
Commentaire de la commune : <i>la parcelle AD 205 présente actuellement une dent creuse le long de la voie publique. Cette discontinuité pourrait être comblée par une construction en premier rideau, dans la continuité du front bâti existant. En revanche, une construction en second rideau ne serait pas envisageable, car elle constituerait de la consommation d'espace agro-naturel. Il est proposé de classer partiellement la parcelle en zone Ub, en cohérence avec les parcelles situées au nord, afin d'assurer une continuité urbaine et de valoriser le front bâti existant. Bien que les habitations soient actuellement encadrées par une zone Uy, il apparaît préférable de ne pas étendre cette vocation à dominante économique sur ce secteur, afin d'éviter la création de nouveaux risques de conflits d'usage avec le tissu résidentiel voisin.</i> Avis du Commissaire-enquêteur : La demande légitime de Mme CHICHÉ trouve ici une réponse satisfaisante.					
P3B	15/09/25	Mme CHICHÉ	Parcelles désormais zonées N, demande à conserver la constructibilité pour transformer les bâtiments en habitations.	AD346, AD373, AD706	T5
Commentaire de la commune : <i>la transformation d'anciens bâtiments agricoles en logements constitue en effet une démarche vertueuse, permettant de répondre à la demande résidentielle tout en limitant l'artificialisation des sols.</i> <i>Les anciens bâtiments agricoles présentant un potentiel de reconversion en logements seront identifiés dans le nouveau document d'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme.</i> Avis du Commissaire-enquêteur : La résolution favorable de ce cas emblématique d'une demande "tardive", en tous cas non repérée dans les phases préalables à l'enquête publique, est de bonne augure, par la recherche systématique de tels autres cas, de la généralisation de cette "démarche vertueuse".					

P3C	15/09/25	Mme CHICHÉ	Parcelle en A, demande un zonage U, au pire un zonage UY.	ZE31	T3
Commentaire de la commune : <i>la parcelle est actuellement non bâtie. Dans le cadre des objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels définis par le SCoT, il est nécessaire que ce terrain soient exclus des zones à bâtir afin de préserver les équilibres agro-naturels et de limiter l'étalement urbain.</i>					
Avis du Commissaire-enquêteur : Sans commentaire.					
P4	15/10/25	M. LAPOUYADE	Demande zonage et règlement Château des énigmes	ZI34	T6
Commentaire de la commune : <i>le règlement du PLU sera ajusté afin d'être mieux adapté aux activités du site du Château des Énigmes. Cette évolution vise à assurer une meilleure cohérence entre les usages existants et les dispositions réglementaires, tout en maintenant les principes de protection patrimoniale, paysagère et environnementale du secteur.</i>					
Avis du Commissaire-enquêteur : La réponse vise <u>le règlement</u> de la zone NI, alors qu'une remarque de l'État interrogeait l'importance de <u>la taille</u> du zonage NI autour du château. Il faudrait donc, pour que les deux se rejoignent, que les activités de loisir soient précisément localisées, y compris les "cabanes dans les arbres, et que le zonage les englobe, et elles seules.					

9.4 Observations recueillies oralement lors des permanences.

	Date	Demandeur	Demande	Parcelle/ adresse	Thème
O1 (voir D2)	15/09/25	M. GRAND, Club athlétisme	Création piste	AS109	
Commentaire de la commune : <i>la création d'une piste d'athlétisme pourrait être autorisée en zone N, dès lors que le projet présente un intérêt général et qu'il est porté par une structure publique compétente. Il conviendra également que le projet ne porte pas atteinte à la sauvegarde des milieux naturels ni à la qualité des paysages. Le site est situé à proximité, d'une zone Natura 2000, il conviendra de démontrer que le projet n'est pas d'incidence sur le secteur protégé notamment par les mouvements de terres nécessaires pour aplanir cet espace accidenté.</i>					
Avis du Commissaire-enquêteur : Sur le principe, la localisation d'une "piste" en proximité immédiate d'un établissement scolaire, d'un camping et d'habitations m'apparaît pertinente. Il reste, à mon sens, à déterminer la nature – piste d'entraînement de type stade, chemin praticable pour des pratiques diverses, allant de la promenade à l'entraînement sportif... – en fonction des besoins, et des autres équipements envisagés sur la commune. L'aide au choix est peut-être dans la configuration du terrain, qu'il conviendrait, dans tous les cas, de transformer <i>a minima</i> .					

O2	15/09/25	Mme et M. GERMOND	Travaux dans la rue ? Attention aux inondations... Sens unique pour camping-cars ?	28, route des 3 ponts	T9
Commentaire de la commune : <i>la commune a connaissance de la problématique, qui ne relève toutefois pas de la révision du PLU</i>					
Avis du Commissaire-enquêteur : une partie de la question interroge la circulation pour certains gabarits. À ce titre, sur un axe reliant le centre-ville à la gare, et en lien avec les liaisons douces, il aurait pu être développé un argumentaire sur les circuits alternatifs proposés à certains véhicules...					
O3	15/09/25	M. GUILLOT	Continuité écologique sur chemin intérieur en bord de route ?	73 av Gambetta	T6
Commentaire de la commune : <i>la trame « jardin protégé » sera ajustée conformément à la demande, afin d'exclure la partie voirie ainsi que les dépendances. Cette modification permettra de mieux cibler les éléments à protéger, tout en conservant la cohérence patrimoniale et paysagère du site.</i>					
Avis du Commissaire-enquêteur : J'approuve cette sage décision. Les trames restrictives doivent toujours faire l'objet d'une relecture attentive.					
O4 (voir P3 ABC)	15/09/25	Mme CHICHÉ	O4A Demande zonage UY O4B Constructibilité/bâtiments O4C Demande zonage UY	AD205 AD346, AD373, AD706 BE31	
Commentaire de la commune : <i>voir réponses P3 A,B et C.</i>					
Avis du Commissaire-enquêteur : Sans objet.					
O5	15/09/25	Mme DEDIEU	Vérification constructibilité conservée. OK	AK571	T3
Commentaire de la commune : <i>dont acte</i>					
Avis du Commissaire-enquêteur : Sans commentaire.					
O6	15/09/25	Mme HENRIQUET	Maison début XXe, avec arbre remarquable, incluse dans Uy ZA Corbonne. En est propriétaire, et s'interroge sur l'avenir "industriel" de ce bien.	1 rue de la corbonne	
Commentaire de la commune : <i>voir C14. La parcelle AH 593 sera classée en zone Ub. Ce zonage permettra de pérenniser l'habitation existante et d'envisager la création éventuelle de logements supplémentaires, notamment par la valorisation des dépendances existantes, dans le respect des règles du PLU et du cadre urbain environnant.</i>					
Avis du Commissaire-enquêteur : La parcelle totale "passe en U". Ainsi, la maison retrouve un zonage en adéquation avec sa nature, et les dépendances existantes sont également valorisables en logements. Ce dernier point augmente encore d'au moins 2 l'effectif du "potentiel habitable" de la commune, dont la comptabilisation, et donc l'inventaire, paraît nécessaire. Nota : la référence directe C14 a servi à identifier la demande en phase de concertation.					

O7	15/09/25	Mme GALLOT	Pastillé (Vol 2, p 368), mais a 2 bâtiments et n'en voit qu'un... et en plus, c'est celui du voisin.	AK426	
Commentaire de la commune : voir C42. La page 368 du rapport de présentation sera mise à jour afin de déplacer le point rouge pour refléter plus précisément la localisation du bâtiment concerné. Par ailleurs, un second bâtiment agricole, présentant également un potentiel de reconversion en logement, sera intégré dans le rapport de présentation et surtout identifié sur le plan de zonage, ce dernier ayant un caractère opposable.					
Avis du Commissaire-enquêteur : Sur ces 2 parcelles, il y a en fait 3 bâtiments concernés : celui "identifié" par une photo p368 du rapport de présentation – celui du voisin – celui identifié par une "pastille" (rond rouge) – qui n'est pas le même que le précédent – et un troisième, à l'arrière du "pastillé". Voici donc 2 nouveaux candidats à rajouter à l'effectif du "potentiel habitable". L'inventaire et la comptabilisation deviennent urgents. Nota : la référence directe C42 a servi à identifier la demande en phase de concertation.					
O8	17/09/25	Mme BEAUSOLEIL	Parcelles passées en N, demande retour en U pour construire.	Les Pierrières, 296 à 300	T1
Commentaire de la commune : la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pons s'inscrit dans un cadre réglementaire précis et vise à répondre à un intérêt général et collectif. Elle doit respecter les dispositions des documents de planification supérieurs, et notamment les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), auquel le PLU doit être compatible. Le SCoT fixe comme orientation majeure une réduction significative de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, conformément aux principes du développement durable et aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Ces espaces sont identifiés notamment à partir de l'enveloppe urbaine existante et de l'usage actuel des sols. Ainsi, tout terrain envisagé pour devenir constructible en dehors de l'enveloppe urbaine est considéré comme une consommation d'espaces agro-naturels, ce qui va à l'encontre des objectifs de maîtrise de l'urbanisation. Dans ce cadre, la réflexion menée pour la révision du PLU a conduit à hiérarchiser les hameaux et les secteurs de développement résidentiel. Seuls les hameaux les plus structurants, présentant une certaine densité bâtie, non concerné par des contraintes environnementales ou agricoles (proximité de zones humides, espaces boisés sensibles, zones inondables, bâtiments agricoles...), ont pu être retenus. Ainsi, le hameau des Perrières n'a pas pu être retenu comme secteur prioritaire pour le développement résidentiel, au regard des objectifs de maîtrise de l'urbanisation et des critères de hiérarchisation des hameaux définis dans le cadre du PLU, conformément avec les orientations du SCoT.					
Avis du Commissaire-enquêteur : Réponse standardisée. Mme BEAUSOLEIL aura peut-être du mal avec les mots "structurants", "hiérarchiser", "densité bâtie"... Elle pourra toutefois retenir que le PLU est composé d'éléments conformes aux orientations du SCoT. Mais savoir qui est le coupable ne ressuscite pas l'être aimé...					

O9	19/09/25	M. SANKOFF	Promoteur, proprio des parcelles depuis 2008 (!), n'a rien fait quand classées en Au, a obtenu un passage en N pour faire du photovoltaïque... mais s'inquiète de l'avenir du champ PV en cas de "retour arrière" (PLU cassé).	Maison neuve ZH 116-118	T9
----	----------	------------	--	-------------------------	----

Commentaire de la commune : la ZAEnR (Zone d'Accélération des Energies Renouvelables) ne peut pas être représentée directement sur le plan de zonage. La loi APER du 10 mars 2023 vise à faciliter le déploiement des énergies renouvelables afin de rattraper le retard de la France dans ce domaine, notamment en divisant par deux le temps de mise en œuvre des projets ENR. La législation prévoit que les zones identifiées comme ZAEnR bénéficient d'avantages spécifiques dans les procédures d'instruction, ce qui n'entre pas dans le règlement écrit ou graphique d'un PLU.

Aussi, certains projets de centrales photovoltaïques peuvent être identifiés par des secteurs spécialisés, mais ils doivent être suffisamment avancés et accompagnés d'études préalables appropriées, notamment une étude d'impact environnemental, pour pouvoir être définitivement intégrés dans le zonage du PLU.

Par ailleurs, la législation demande que la Chambre d'Agriculture se charge d'élaborer un document cadre identifiant les surfaces agricoles, naturelles et forestières susceptibles d'accueillir des installations photovoltaïques au sol, conciliant les objectifs énergétiques, la souveraineté alimentaire et la préservation du foncier. En conséquence, le PLU ne pourra intégrer ces projets que si le terrain est identifié comme compatible dans ce document cadre, actuellement en cours d'élaboration.

Avis du Commissaire-enquêteur : Sans commentaire.

O10	19/09/25	Mme GODILLOT	se plaint des bornes incendie absentes		T7
-----	----------	--------------	--	--	----

Commentaire de la commune : la commune prend note de la remarque relative à l'absence de bornes incendie sur certains secteurs.

Avis du Commissaire-enquêteur : un avis du SDIS aurait éclairé la question...

O11	21/09/25	M. GAUDIN Franck	Passée en N, demande retour à constructible	ZB13	T1
-----	----------	------------------	---	------	----

Commentaire de la commune : le terrain ne peut être maintenu en zone U. La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pons s'inscrit dans un cadre réglementaire précis et vise à répondre à un intérêt général et collectif. Elle doit respecter les dispositions des documents de planification supérieurs, et notamment les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), auquel le PLU doit être compatible.

Le SCoT fixe comme orientation majeure une réduction significative de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, conformément aux principes du développement durable et aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Ces espaces sont identifiés notamment à partir de l'enveloppe urbaine existante et de l'usage actuel des sols. Ainsi, tout terrain envisagé pour devenir constructible en dehors de l'enveloppe urbaine est considéré comme une consommation d'espaces agro-naturels, ce qui va à l'encontre des objectifs de maîtrise de l'urbanisation.

Dans ce cadre, la réflexion menée pour la révision du PLU a conduit à hiérarchiser les hameaux et les secteurs de développement résidentiel. Seuls les hameaux les plus structurants, présentant une certaine densité bâtie, non concerné par des contraintes environnementales ou agricoles (proximité de zones humides, espaces boisés sensibles, zones inondables, bâtiments agricoles...), ont pu être retenus.

Avis du Commissaire-enquêteur : Réponse standardisée. À 95 ans, M. GAUDIN trouvera certainement d'autres moyens que la valorisation de ce terrain pour "payer ses vieux jours". Il sera plus loin question d'accompagnement de ces situations nées d'un recul du droit à construire. Et le cas de M. GAUDIN est à ce titre symbolique.

O12 (voir D5)	21/09/25	M. GOUGE	Demande autorisation STECAL pour 2 "bulles", habitat léger, hébergement 5-6 pers au total, 6 mois/an. Activité complémentaire, et nécessaire à son "maraîchage"	BK216,219 et 220	
------------------	----------	----------	---	------------------	--

Commentaire de la commune : voir D5.

Les projets de création de nouvelles activités touristiques peuvent s'avérer complexes à intégrer, notamment lorsqu'ils nécessitent l'ouverture de secteurs actuellement classés en zones naturelles (N) ou agricole (A). Ces créations supposent la mise en place de secteurs dérogatoires, dont la justification doit reposer sur un intérêt collectif ou général clairement établi.

De plus, le projet se situe en lisière de bois, secteur sensible et protégé, soumis à des enjeux environnementaux forts. Le projet a été étudié en réunion de concertation avec les différents services associés, il a été conclu que son implantation n'était pas judicieuse. Les services de l'Etat compétents se sont prononcés défavorablement compte tenu de l'impact potentiel sur la biodiversité et les milieux naturels.

Avis du Commissaire-enquêteur : L'implantation temporaire et raisonnée de 2 modules démontables complétant une activité existante motivée par le respect de l'environnement ne semble pas, à mon avis, "moins judicieuse", pour reprendre les termes du commentaire communal, que d'autres installations, permanentes et en dur, situées dans des milieux au moins aussi sensibles, d'une toute autre orientation environnementale, et pourtant autorisées.

J'invite le porteur de projet à revoir cette décision pour l'harmoniser avec les décisions semblables portant sur des activités en zone N.

O13	21/09/25	Mme PAVIE et son fils	Passée en A, demande retour à constructible. Surtout que A ici signifie terre abandonnée	ZI44, Les Morineau x	T1
-----	----------	-----------------------	--	-------------------------	----

Commentaire de la commune : le terrain ne peut être maintenu en zone U. La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pons s'inscrit dans un cadre réglementaire précis et vise à répondre à un intérêt général et collectif. Elle doit respecter les dispositions des documents de planification supérieurs, et notamment les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), auquel le PLU doit être compatible.

Le SCoT établit comme orientation majeure la réduction significative de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, conformément aux principes du développement durable et aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Ces espaces sont identifiés notamment à partir de l'enveloppe urbaine existante et de l'usage actuel des sols. Ainsi, tout terrain envisagé pour devenir constructible en dehors de l'enveloppe urbaine est considéré comme une consommation d'espaces agro-naturels, ce qui va à l'encontre des objectifs de maîtrise de l'urbanisation.

Dans ce cadre, la réflexion menée pour la révision du PLU a conduit à hiérarchiser les hameaux et les secteurs de développement résidentiel. Seuls les hameaux les plus structurants, présentant une certaine densité bâtie, non concernés par des contraintes environnementales ou agricoles (proximité de zones humides, espaces boisés sensibles, zones inondables, bâtiments agricoles...), ont pu être retenus.

Il convient également de noter qu'un terrain non cultivé et libre de toute construction conserve un intérêt écologique, en contribuant à la résorption des eaux de ruissellement et au maintien de la biodiversité locale.

Avis du Commissaire-enquêteur : La réponse standardisée se double ici d'un commentaire final sur l'intérêt écologique d'une zone non construite. J'espère que Mme PAVIE et son fils apprécieront cet humour.

Je note cependant que la commune ne répond pas à la question relative à l'abandon programmé de ces terres, sujet digne d'une véritable réflexion, bien éloignée du commentaire ironique.

O14	21/09/25	M. OUVRARD	Entrepreneur BTP, déjà installé, souhaite savoir s'il peut installer une autre entreprise au même endroit... Situé en Ub, sans problème... sauf déclarations à faire !	ZE133 et 135	T2
-----	----------	------------	--	--------------	----

Commentaire de la commune : conformément au règlement de la zone Ub, il est possible d'implanter une entreprise dès lors que le projet respecte les dispositions générales du PLU.

Avis du Commissaire-enquêteur : Sans commentaire.

O15	06/10/25	M. MOUILLOT, CDCHS	Lettre de M. BELOT, pour maison incluse dans la zone Uy.	ZA Corbonne	T6
-----	----------	--------------------	--	-------------	----

Commentaire de la commune : la parcelle AH 599 sera classée en zone N. Ce classement permettra au bâtiment existant d'être valorisé, notamment grâce à la possibilité de réaliser des extensions et/ou des annexes,

Avis du Commissaire-enquêteur : Sans commentaire.

O16 (voir D7)	06/10/25	M. PERREAUD	Projet bâtiment stand de tir	Stand de tir	
---------------	----------	-------------	------------------------------	--------------	--

Commentaire de la commune : voir D7. Le règlement du PLU sera modifié, l'emprise au sol créée (en une ou plusieurs fois) n'excédera pas 75 m², tout en maintenant la cohérence de l'aménagement existant et en préservant le caractère naturel du site.

Avis du Commissaire-enquêteur : Sans commentaire.

O17	06/10/25	M. GUILLEMET, géo expert	OAP problématique : accès 1 recommandé, mais impossible, car voisin Bricomarché ne veut pas...	ZA Coudenn e	T6
-----	----------	--------------------------	--	--------------	----

Commentaire de la commune : la remarque sur la question de l'accès est pertinente et nécessite de réaliser l'accès (entrée /sortie) sur la voie communale. En conséquence, l'OAP sera ajustée afin de ne pas compromettre la réalisation du projet et de garantir sa compatibilité avec les objectifs d'aménagement du site.

Avis du Commissaire-enquêteur : Il faudra alors expliciter de nouveaux arguments relatifs à la sécurité et à la fluidité des déplacements avec le nouvel accès, ceux de cette nature, longuement développés dans l'OAP, étant désormais caducs.

O18	06/10/25	Mme LANDRY	Zonage A ? Parfait !	Chardon	T6
-----	----------	------------	----------------------	---------	----

Commentaire de la commune : dont acte

Avis du Commissaire-enquêteur : Sans commentaire.

O19	06/10/25	Mme JEROSME	1. Délai pour travaux si "étoile" (bâtiment remarquable) ? 2. Appentis existant transformable en garage ?	La Thibaude rie	T5
Commentaire de la commune : 1. <i>l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme permet d'identifier des bâtiments d'intérêt patrimonial. Le principe consiste à garantir, via le règlement, le respect des caractéristiques architecturales de ces bâtiments. Cette disposition ne concerne pas le délai d'exécution des travaux.</i> 2. <i>la parcelle concernée est classée en zone A. Le règlement permet la réalisation d'extensions et d'annexes liées à un bâtiment d'habitation, dans la limite d'une emprise au sol de 60 m² pour les annexes et de 50 m² pour les extensions. Pour qu'une construction soit considérée comme annexe d'une habitation, son implantation ne doit pas s'écarter de plus de 25 mètres du bâtiment principal.</i>					
Avis du Commissaire-enquêteur : Sans commentaire.					
O20	06/10/25	M. FEUGAS	Dit que l'accès de l'OAP doit se faire par la rue Barthélémy Gauthier. N'en démords pas.	Croix de Chaillebourg	T6
Commentaire de la commune : <i>dans l'intérêt d'un aménagement cohérent et fonctionnel du secteur, il convient que l'accès à l'OAP ne se limite pas uniquement à la rue Barthélémy Gauthier. Il est recommandé de prévoir également des accès via la rue de la Croix de Chaillebourg, ce qui permettrait de se donner la possibilité de créer une circulation bouclée, d'améliorer la fluidité du trafic et de sécuriser l'ensemble du quartier tout en respectant les objectifs du PLU.</i>					
Avis du Commissaire-enquêteur : Explications précises et suffisantes.					
O21	06/10/25	M. PICART et Mme TELLINGE	Le rond p.368, mais pas la photo, c'est eux ! Questions sur les délais, mais sont contents.	Seugnac	
Commentaire de la commune : <i>voir C43. La page 368 du rapport de présentation sera mise à jour afin de déplacer le point rouge pour refléter plus précisément la localisation du bâtiment concerné.</i> <i>Il convient de rappeler qu'un bâtiment non totalement clos ne peut pas faire l'objet d'une demande de changement de destination, dans la mesure où aucune surface de plancher ne peut être considérée comme existante. Dans ce cas, la création de logements relève donc de la création de surface de plancher, correspondant à une nouvelle construction, et non d'un simple changement de destination.</i>					
Avis du Commissaire-enquêteur : Pour mémoire, il y a sur cette parcelle 2 bâtiments potentiellement concernés...					
O22	06/10/25	M. et Mme CLOISEAU	Ils ont le rond à côté du silo "de Belluire". Sont contents, et questionnent sur les délais.	Les Brandes	T5
Commentaire de la commune : dont acte					
Avis du Commissaire-enquêteur : Sans commentaire.					

O23	09/10/25	M.QUINTERMON T	Zonage A ? Parfait !	Bonerme	T6
Commentaire de la commune : dont acte					
Avis du Commissaire-enquêteur : Sans commentaire.					
O24	13/10/25	Mme et M. TARDY	Viennent constater leur nouveau zonage...	35, rue d'Archiac	T6
Commentaire de la commune : dont acte					
Avis du Commissaire-enquêteur : Sans commentaire.					
O25	13/10/25	Mme et M. DEMELLE	Viennent constater le N qui a envahi leurs terrains non bâtis	6, route de Fléac	T6
Commentaire de la commune : dont acte					
Avis du Commissaire-enquêteur : Sans commentaire.					
O26	13/10/25	M. GASQUET	Constata son nouveau zonage (cf. C8), mais surtout alerte sur l'état de l'éolienne BOLLÉE menaçant ruine sur une propriété privée au lieu-dit LE CLONE.	Le Clone	T8
Commentaire de la commune : la commune prend note de l'alerte sur ce patrimoine remarquable de la commune.					
Avis du Commissaire-enquêteur : Prendre note, c'est déjà bien. Hélas, contactés à ce sujet, M. HANGAN Sandu, Architecte des Bâtiments de France, chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 17, et M. ATRON, de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer 17, font des réponses qui concordent, et n'ouvrent aucune perspective d'action. Cette éolienne, dite du Clône, est classée au titre des monuments historiques depuis 2006, et il n'existe pas de dispositif pour contraindre le propriétaire à entretenir ou rénover son bien. La DRAC peut éventuellement financer partiellement les travaux, mais pas les prescrire. Et l'intervention communale, qui se limite à un hypothétique arrêté de péril, ne peut entreprendre cette procédure risquée qu'en présence d'un péril pour les habitants de la maison ou les passants. Or, ici, point d'habitant dans une maison vide, et une éolienne loin de la rue... Pourtant, "Regarde les éoliennes tomber" ferait un mauvais film...					
O27	15/10/25	M. JOLLY	Projet PV. Demande classement en ZAE nR	AN123, AK596 et 597	T6
Commentaire de la commune : la zone ZAE nR (Zone d'Accélération des Energies Renouvelables) ne peut pas être représentée directement sur le plan de zonage. La loi APER du 10 mars 2023 vise à faciliter le déploiement des énergies renouvelables afin de rattraper le retard de la France dans ce domaine, notamment en divisant par deux le temps de mise en œuvre des projets ENR. La législation prévoit que les zones identifiées comme ZAE nR bénéficient d'avantages spécifiques dans les procédures d'instruction, ce qui n'entre pas dans le règlement écrit ou graphique d'un PLU. Aussi, certains projets de centrales photovoltaïques peuvent être identifiés par des secteurs spécialisés, mais ils doivent être suffisamment avancés et accompagnés d'études préalables					

appropriées, notamment une étude d'impact environnemental, pour pouvoir être définitivement intégrés dans le zonage du PLU.

Par ailleurs, la législation demande que la Chambre d'Agriculture se charge d'élaborer un document cadre identifiant les surfaces agricoles, naturelles et forestières susceptibles d'accueillir des installations photovoltaïques au sol, conciliant les objectifs énergétiques, la souveraineté alimentaire et la préservation du foncier. En conséquence, le PLU ne pourra intégrer ces projets que si le terrain est identifié comme compatible dans ce document cadre, actuellement en cours d'élaboration.

Avis du Commissaire-enquêteur : Sans commentaire.

O28	15/10/25	Mme HUET	Vérification zonage conservé	Place St Vivien	T6
-----	----------	----------	------------------------------	-----------------	----

Commentaire de la commune : *dont acte*

Avis du Commissaire-enquêteur : Sans commentaire.

O29 (voir D14)	15/10/25	Mme DUBOS	Parcelle inondable, pluvial	AW263	T7
-------------------	----------	-----------	-----------------------------	-------	----

Commentaire de la commune : *voir D, la commune prend note de cette remarque, qui ne relève toutefois pas de la révision du PLU.*

Avis du Commissaire-enquêteur : Voir avis en D14.

9.5 Observations portées au registre dématérialisé.

	Date	Demandeur	Demande	Parcelles	Thème
D1	19/09/25	M. GUILLOT	Voir jardin protégé	Ub1 101 ?	T6
Commentaire de la commune : <i>la trame « jardin protégé » sera ajustée conformément à la demande, afin d'exclure la partie voirie ainsi que les dépendances.</i>					
Avis du Commissaire-enquêteur : J'approuve cette sage décision. Les trames, et surtout les trames restrictives, doivent toujours faire l'objet d'une relecture attentive.					
D2	21/09/25	M. GRAND	Piste d'athlétisme	AS 109 ?	T6 T7
Commentaire de la commune : <i>la création d'une piste d'athlétisme peut être autorisée en zone N, dès lors que le projet présente un intérêt général et qu'il est porté par une structure publique compétente. Il conviendra également que le projet ne porte pas atteinte à la sauvegarde des milieux naturels ni à la qualité des paysages. Le site est situé à proximité, d'une zone Natura 2000 et d'une zone humide, il conviendra de démontrer que le projet n'a pas d'incidence sur le secteur protégé...</i>					
Avis du Commissaire-enquêteur : Une réflexion sur cette zone, excellentement située, pourrait approfondir l'observation de M. GRAND. Le large éventail, de zone en l'état à piste de stade, contient peut-être un projet adapté à la zone et utile à tous.					

D3	26/09/25	Mme PAVIE	Parcelle passée de U en A	ZI44	T1
Commentaire de la commune : le terrain ne peut être maintenu en zone U. La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pons s'inscrit dans un cadre réglementaire précis et vise à répondre à un intérêt général et collectif. Elle doit respecter les dispositions des documents de planification supérieurs, et notamment les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), auquel le PLU doit être compatible. Le SCoT établit comme orientation majeure la réduction significative de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, conformément aux principes du développement durable et aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Ces espaces sont identifiés notamment à partir de l'enveloppe urbaine existante et de l'usage actuel des sols. Ainsi, tout terrain envisagé pour devenir constructible en dehors de l'enveloppe urbaine est considéré comme une consommation d'espaces agro-naturels, ce qui va à l'encontre des objectifs de maîtrise de l'urbanisation. Dans ce cadre, la réflexion menée pour la révision du PLU a conduit à hiérarchiser les hameaux et les secteurs de développement résidentiel. Seuls les hameaux les plus structurants, présentant une certaine densité bâtie, non concerné par des contraintes environnementales ou agricoles (proximité de zones humides, espaces boisés sensibles, zones inondables, bâtiments agricoles...), ont pu être retenus. Il convient également de noter qu'un terrain non cultivé et libre de toute construction conserve un intérêt écologique, en contribuant à la résorption des eaux de ruissellement et au maintien de la biodiversité locale.					
Avis du Commissaire-enquêteur : voir O13.					
D4 (voir D3)	26/09/25	M. CHEMIN	Parcelle passée de U en A	ZI44	
Commentaire de la commune : voir D3. Le terrain ne peut être maintenu en zone U. La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pons s'inscrit dans un cadre réglementaire précis et vise à répondre à un intérêt général et collectif. Elle doit respecter les dispositions des documents de planification supérieurs, et notamment les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), auquel le PLU doit être compatible. Le SCoT établit comme orientation majeure la réduction significative de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, conformément aux principes du développement durable et aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Ces espaces sont identifiés notamment à partir de l'enveloppe urbaine existante et de l'usage actuel des sols. Ainsi, tout terrain envisagé pour devenir constructible en dehors de l'enveloppe urbaine est considéré comme une consommation d'espaces agro-naturels, ce qui va à l'encontre des objectifs de maîtrise de l'urbanisation. Dans ce cadre, la réflexion menée pour la révision du PLU a conduit à hiérarchiser les hameaux et les secteurs de développement résidentiel. Seuls les hameaux les plus structurants, présentant une certaine densité bâtie, non concerné par des contraintes environnementales ou agricoles (proximité de zones humides, espaces boisés sensibles, zones inondables, bâtiments agricoles...), ont pu être retenus. Il convient également de noter qu'un terrain non cultivé et libre de toute construction conserve un intérêt écologique, en contribuant à la résorption des eaux de ruissellement et au maintien de la biodiversité locale.					
Avis du Commissaire-enquêteur : voir O13.					

D5	01/10/25	M. GOUGE	STECAL	?	T6
Commentaire de la commune : les projets de création de nouvelles activités touristiques peuvent s'avérer complexes à intégrer, notamment lorsqu'ils nécessitent l'ouverture de secteurs actuellement classés en zones naturelles (N) ou agricole (A). Ces créations supposent la mise en place de secteurs dérogatoires, dont la justification doit reposer sur un intérêt collectif ou général clairement établi. De plus le projet se situe en lisière de bois, secteur sensible et protégé, soumis à des enjeux environnementaux forts. Le projet a été étudié en réunion de concertation avec les différents services associés, il a été conclu que son implantation n'était pas judicieuse. Les services de l'Etat compétents se sont prononcés défavorablement compte tenu de l'impact potentiel sur la biodiversité et les milieux naturels.					
Je renouvelle ici l'avis déjà porté en O12. Avis du Commissaire-enquêteur : L'implantation temporaire et raisonnée de 2 modules démontables complétant une activité existante motivée par le respect de l'environnement ne semble pas, à mon avis, "moins judicieuse", pour reprendre les termes du commentaire communal, que d'autres installations, permanentes et en dur, situées dans des milieux au moins aussi sensibles, d'une toute autre orientation environnementale, et pourtant autorisées. J'invite le porteur de projet à revoir cette décision pour l'harmoniser avec les décisions semblables portant sur des activités en zone N.					
D6	06/10/25	Nelly...	Oxymoriste		T9
Commentaire de la commune : dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme, la commune a mis en place plusieurs actions pour informer et associer la population. Elle a diffusé des informations dans le bulletin municipal, sur son site internet et par affichage en mairie. Deux réunions publiques ont été organisées afin de présenter l'avancement des études et de recueillir les observations des habitants. Un registre de concertation a été tenu en mairie depuis avril 2023. Enfin, l'enquête publique vous a permis de vous exprimer avant la future approbation du document.					
Avis du Commissaire-enquêteur : Plus simplement, porter une observation disant qu'on ne peut pas porter d'observation sur le projet, c'est maîtriser l'oxymore.					
D7	06/10/25	M. PERREAUD	Zonage Ns	Stand de tir	T2 T6
Commentaire de la commune : le règlement du PLU sera modifié, l'emprise au sol créée (en une ou plusieurs fois) n'excédera pas 75 m², tout en maintenant la cohérence de l'aménagement existant et en préservant le caractère naturel du site.					
Avis du Commissaire-enquêteur : Sage décision validant la proposition. Sans autre commentaire.					
D8	08/10/25	M. PIERRE	Constructibilité	BL172	T1
Commentaire de la commune : le terrain ne peut être classé en zone U. La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pons s'inscrit dans un cadre réglementaire précis et vise à répondre à un intérêt général et collectif. Elle doit respecter les dispositions des documents de planification supérieurs, et notamment les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), auquel le PLU doit être compatible. Le SCoT établit comme orientation majeure la réduction significative de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, conformément aux principes du développement durable et aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Ces espaces sont identifiés notamment à partir de l'enveloppe urbaine existante et de l'usage actuel des sols.					

Ainsi, tout terrain envisagé pour devenir constructible en dehors de l'enveloppe urbaine est considéré comme une consommation d'espaces agro-naturels, ce qui va à l'encontre des objectifs de maîtrise de l'urbanisation.

Dans ce cadre, la réflexion menée pour la révision du PLU a conduit à hiérarchiser les hameaux et les secteurs de développement résidentiel. Seuls les hameaux les plus structurants, présentant une certaine densité bâtie, non concerné par des contraintes environnementales ou agricoles (proximité de zones humides, espaces boisés sensibles, zones inondables, bâtiments agricoles...), ont pu être retenus.

Il convient également de noter qu'un terrain non cultivé et libre de toute construction conserve un intérêt écologique, en contribuant à la résorption des eaux et au maintien de la biodiversité locale.

Avis du Commissaire-enquêteur : Réponse standardisée, avec le commentaire sur l'intérêt de l'inconstructibilité. Sois sage, ô ma douleur, et tiens-toi bien tranquille...

D9	12/10/25	Mme CHEVIET	Circulation douce entre Berteau et Pons		T7
----	----------	-------------	---	--	----

Commentaire de la commune : la commune prend note de cette remarque, qui ne relève toutefois pas de la révision du PLU

Avis du Commissaire-enquêteur : comme au D12 ci-après, l'occasion était donnée à la commune d'explicitier sa politique de circulation douce, ici dans le cadre des liaisons entre bourg et hameaux. Je rappelle que cette thématique fait partie du projet de PLU, l'OAP thématique Mobilité et déplacements contenant un chapitre relatif aux déplacements doux.

D10	13/10/25	M. SANKOFF	Demande que la ZAENR identifiée sur "ses" parcelles soit intégrée au zonage.	ZH116 à 118	T6
-----	----------	------------	--	-------------	----

Commentaire de la commune : la ZAENR (Zone d'Accélération des Energies Renouvelables) ne peut pas être représentée directement sur le plan de zonage. La loi APER du 10 mars 2023 vise à faciliter le déploiement des énergies renouvelables afin de rattraper le retard de la France dans ce domaine, notamment en divisant par deux le temps de mise en œuvre des projets ENR. La législation prévoit que les zones identifiées comme ZAENR bénéficient d'avantages spécifiques dans les procédures d'instruction, ce qui n'entre pas dans le règlement écrit ou graphique d'un PLU.

Aussi, certains projets de centrales photovoltaïques peuvent être identifiés par des secteurs spécialisés, mais ils doivent être suffisamment avancés et accompagnés d'études préalables appropriées, notamment une étude d'impact environnemental, pour pouvoir être définitivement intégrés dans le zonage du PLU.

Par ailleurs, la législation demande que la Chambre d'Agriculture se charge d'élaborer un document cadre identifiant les surfaces agricoles, naturelles et forestières susceptibles d'accueillir des installations photovoltaïques au sol, conciliant les objectifs énergétiques, la souveraineté alimentaire et la préservation du foncier. En conséquence, le PLU ne pourra intégrer ces projets que si le terrain est identifié comme compatible dans ce document cadre, actuellement en cours d'élaboration.

Avis du Commissaire-enquêteur : Sans commentaire.

D11	14/10/25	Mme PROST	Parcelle désormais inconstructible, état qui s'oppose au projet de construction du cabinet d'archi et d'un ensemble de logements "pas loin" du lycée	AS716, 5 rue Albert Delage	T1 T2
Commentaire de la commune : la parcelle AS 716 est située en zone Ub, secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec le tissu urbain existant. À ce titre, les projets de construction d'une agence d'architecture ainsi que d'un bâtiment d'habitation sont conformes aux dispositions du règlement de zone et peuvent être envisagés, sous réserve du respect des règles d'implantation, d'aspect architectural et de stationnement prévues par le PLU.					
Avis du Commissaire-enquêteur : Du cabinet d'architecte et du zonage... Sans autre commentaire.					
D12	15/10/25	Mme GILLET	Circulation piétonne quartier de la gare		T7
Commentaire de la commune : la commune prend note de cette remarque, qui ne relève toutefois pas de la révision du PLU					
Avis du Commissaire-enquêteur : Comme D9, mais sous un autre angle, cette observation aurait pu permettre à la commune de développer sa politique de circulation douce, dont le dossier de PLU fait mention, spécifiquement sur la liaison entre centre-ville et gare, également sensible du point de vue des mobilités. Je rappelle que <u>cette thématique fait partie du projet de PLU</u>, l'OAP thématique Mobilité et déplacements contenant un chapitre relatif aux déplacements doux.					
D13	15/10/25	Mme GILLET	Constats de dégradations		T7
Commentaire de la commune : la commune prend note de cette remarque, qui ne relève toutefois pas de la révision du PLU					
Avis du Commissaire-enquêteur : Sans commentaire.					
D14	15/10/25	Mme DUBOS	Parcelle inondable, pluvial	AW 263, 2 rue des Pierrières	T7
Commentaire de la commune : l'OAP sera ajustée en conséquence afin de ne pas compromettre la réalisation du projet et de garantir sa compatibilité avec les objectifs d'aménagement du site a commune a connaissance de la problématique, qui ne relève toutefois pas de la révision du PLU.					
Avis du Commissaire-enquêteur : Commentaire inadapté. Il ne s'agit pas d'une question d'OAP, fut-elle thématique – celle relative à la gestion des eaux pluviales ne s'appliquant d'ailleurs qu'en secteur U ou AU, zonages dont le hameau des Pierrières est désormais dépourvu. Il ne s'agit pas non plus de ne pas compromettre la réalisation d'un projet (lequel, ici?) ni de garantir une quelconque compatibilité (?!). Il s'agit d'un problème d'écoulement de pluvial ayant, selon mes informations, son origine dans un exhaussement de sol réalisé sur une parcelle en amont, lequel exhaussement m'apparaît relever du zonage, donc du PLU. Mais comme "<u>a commune a connaissance...</u>", une réponse locale sera sûrement apportée à Madame DUBOS. Fichus copier-collés...					

9.6 Questions du Commissaire-enquêteur.

Il est demandé à la commune une réponse pour chaque question émise par le Commissaire-enquêteur.

Registre dématérialisé.

La commune a mis en œuvre un registre dématérialisé pour cette enquête publique. Les statistiques à sa clôture sont les suivantes :

- nombre de visiteurs uniques : 2072
- nombre total de documents téléchargés : 1472
- nombre de visiteurs ayant téléchargé au moins un fichier : 1149
- nombre d'observations déposées : 14

QCE01: Que vous inspirent ces chiffres ?

Réponse de la commune : Ces chiffres soulignent l'intérêt des citoyens et l'efficacité de la mise à disposition des documents. On observe toutefois une expression d'avis modérée, ce qui peut s'expliquer par le fait que l'usage d'un registre dématérialisé n'est pas encore naturel pour tous. Il est également possible que les explications et informations fournies lors des réunions de villages, ainsi que les deux réunions publiques organisées à différentes phases du projet, aient contribué à informer efficacement le public et à répondre à leurs questions, limitant ainsi la nécessité de formuler des observations écrites.

Avis du Commissaire-enquêteur : effectivement, les efforts consentis dans les réunions de villages, ou d'écarts, ont certainement porté leurs fruits. Cependant, sur les 43 observations uniques, 30 d'entre elles concernent une problématique spécifique de ces villages, ou écarts : la réduction du droit à construire. Et le chiffre de 30 personnes rapporté à la population de ces villages, ou écarts, prend une autre signification à mes yeux. J'évoquerai plus loin la notion d'accompagnement, qui prend notamment racine dans ce ratio.

Carrières ?

Sur la cartographie du PLU en cours au sud-ouest de la commune, aux lieux-dits Les Grands Ceps et Les Petits Ceps, existe une zone Nc correspondant à des carrières. Ce zonage semble avoir disparu de la cartographie du projet de PLU.

Par ailleurs, le 1.2.4 du PADD du projet mentionne le souhait de "soutenir l'exploitation des ressources minérales du territoire", et signale la présence de nombreuses anciennes carrières, en précisant que "ne demeure plus qu'une exploitation sur le territoire...".

QCE02 : Le zonage Nc du PLU en cours correspond-il à cette exploitation ? Cette exploitation est-elle toujours d'actualité ? Est-il pertinent de l'inscrire dans le projet de PLU ? Et si oui, la cartographie du projet de PLU peut-elle être modifiée en conséquence ?

Réponse de la commune : le zonage Nc n'est pas destiné à accueillir des activités d'exploitation de carrière. Afin d'éviter toute ambiguïté, une trame sera ajoutée sur le plan de zonage, et le règlement précisera que ce secteur identifié par cette trame correspond à une zone où une activité d'extraction de minéraux est autorisée.

Avis du Commissaire-enquêteur : Il y a bien, finalement, des carrières sous cette zone. Et cet ajout de trame permettant la poursuite de l'activité sera certainement bien apprécié par l'entreprise. Je maintiens que toutes les trames doivent toujours faire l'objet d'une relecture attentive.

NOTA IMPORTANT

À partir de ce point, sans qu'une quelconque explication ne soit donnée, le mémoire en réponse de la commune ne répond plus aux questions du Commissaire-enquêteur.

Transgressant la consigne qu'il a respectée jusque-là, le mémoire choisit de prendre le titre-chapeau pour une question, et d'y répondre synthétiquement² !

Il se trouve – et ce n'est pas un hasard ! – que ces questions ont été construites dans une logique de progression, enchaînant les éléments de base au sein d'un même titre-chapeau pour faire progresser l'analyse et expliciter les motivations. Une réponse "synthétique" détruit cette construction, et passe de plus sous silence certains points importants.

Cette "pseudo-synthèse" se double d'une expression basée sur des phrases "toutes faites", comme si elles étaient tirées d'une base de données généraliste, en tous cas sans lien établi avec la spécificité du territoire.

Face à cette situation que j'avoue inédite pour moi, j'ai choisi de rajouter des repères de paragraphe (§x) dans les réponses "synthétiques", puis d'y faire référence dans les avis du Commissaire-enquêteur... Cette situation à la Pérec fait que je donne mon avis sur des bribes "récupérées" dans une globalité qui n'aurait pas eu lieu d'être.

En fin de chaque "thème", la réponse "synthétique" apportée par la commune (*modulo* les § que j'y ai rajoutés) est reproduite dans son intégralité.

Évidemment, cette situation fera l'objet d'une analyse et d'une conclusion motivée dans la partie 2/3 de mon rapport.

2 À la relecture, je trouve que le terme "synthétiquement" va bien à ces réponses "automatiques", en ce qu'il s'oppose à "naturellement", qui aurait dû être le mode normal de réponse.

Bâtiments dans les écarts...

J'ai été frappé par la topographie pontoise, et en particulier par la multiplicité de petits groupements d'habitation – qu'on les appelle hameaux, écarts, petits villages – constellant le paysage, le rythmant et signifiant de toute évidence un passé, une histoire forte. Cette "constellation" a été percutée de plein fouet par la notion de centralité, y entraînant la réduction des zones constructibles, avec des conséquences de plusieurs ordres.

Dans ces groupements d'habitations qui ont "basculé" du U "constructible" vers le A "agricole" ou le N "naturel", subsistent des bâtiments non agricoles, en état "correct" (murs en toiture en place, architecture ancienne typique du village...) et qui ne sont pas pour autant des habitations, et donc qui ne peuvent plus bénéficier d'évolution, signifiant ruine pour eux et dégradation pour leur environnement.

QCE03 : voyez-vous des différences, et si oui lesquelles, entre les bâtiments décrits ci-dessus et ceux évoqués au 1.4.2 a) du PADD, paragraphe qui commence par "Préserver la qualité du bâti traditionnel dans le bourg comme dans les écarts et de permettre son évolution dans le sens d'une valorisation..." ?

Avis du Commissaire-enquêteur : à la lecture du §1 ci-après, qui aurait pu constituer la réponse à la question ci-dessus, je note que : *les bâtiments situés en zones N et A évoqués précédemment, lorsqu'ils ne sont ni des habitations, ni d'anciens bâtiments agricoles, et qu'ils ne sont pas à l'état de ruine, correspondent à des annexes rattachées (ou anciennement rattachées) à des habitations existantes, telles que des dépendances ou des garages, etc... Ces constructions disposent déjà d'une surface de plancher à usage d'habitation et ne nécessitent donc pas de changement de destination. J'en conclus donc qu'il y a bien convergence, et que les différences qu'évoque la question ci-dessus n'existent pas : ces bâtiments et ceux du PADD sont bien les mêmes.*

QCE04 : Est-il envisageable de procéder, sur ces petits groupements d'habitations, à un inventaire de tels bâtiments, non agricoles, afin de déterminer si certains peuvent être éligibles à une réhabilitation en vue d'habitation ?

Avis du Commissaire-enquêteur : à la lecture du §4 ci-après, qui aurait pu constituer la réponse à la question ci-dessus, je note qu'il est possible que tous les bâtiments n'aient pas été recensés. J'en conclus donc qu'un recensement pourrait s'avérer nécessaire, allongeant la liste de nouveaux bâtiments pour lesquels les propriétaires sont favorables à ce changement de destination. Et je note également que cette possibilité est aussi offerte "à tout moment" : il m'apparaît donc important qu'une information soit diffusée en ce sens, par exemple lors du recensement...

QCE05 : Pouvez-vous commenter la phrase suivante : cette création d'habitations, certes modeste mais sans consommation de zones U supplémentaire, assurant une préservation du patrimoine bâti dans les écarts et valorisant l'environnement de ces petits groupements d'habitations est bénéfique pour la commune, et compatible avec le SCoT et le projet de PLU ?

Avis du Commissaire-enquêteur : cette question n'a pas reçu de réponse écrite. C'est franchement dommage, car elle m'apparaît centrale. Mais ne désespérons pas : elle en recevra une, favorable, dès que le recensement évoqué ci-dessus verra le jour.

Rappel : j'ai intentionnellement rajoutés les signes §x dans le texte ci-dessous.

Réponse de la commune : §1 les bâtiments situés en zones N et A évoqués précédemment, lorsqu'ils ne sont ni des habitations, ni d'anciens bâtiments agricoles, et qu'ils ne sont pas à l'état de ruine, correspondent à des annexes rattachées (ou anciennement rattachées) à des habitations existantes, telles que des dépendances ou des garages, etc... Ces constructions

disposent déjà d'une surface de plancher à usage d'habitation et ne nécessitent donc pas de changement de destination. Elles peuvent continuer à faire l'objet d'évolutions ou de travaux de rénovation, même lorsqu'elles sont situées en zones A ou N, afin de retrouver une utilité dans le cadre d'un projet de réhabilitation ou autres.

§2 Depuis la loi ALUR, l'utilisation du pastillage (c'est-à-dire le classement en zone U de petits espaces urbanisés isolés) ne doit pas être systématique. Par conséquent, la majorité des hameaux et écarts sont désormais classés en zones N et A. Cette disposition vise également à préserver le développement de l'activité agricole dans les hameaux où la présence d'habitations peut générer des contraintes.

§3 Par ailleurs, certains bâtiments agricoles ont été identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, sur la base de projets communiqués par leurs propriétaires au cours des dix dernières années. Cette identification permet, sous certaines conditions, d'envisager un changement de destination en vue de créer de nouveaux logements, contribuant ainsi au développement du parc résidentiel tout en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels.

§4 Il convient toutefois de préciser que d'autres bâtiments, non identifiés à ce stade (peut-être parce que leurs propriétaires n'avaient pas encore de projet concret) pourront ultérieurement faire l'objet d'une demande de changement de destination par dérogation, conformément aux dispositions de l'article L.152-6-5 du Code de l'urbanisme. Cette possibilité demeure toutefois soumise à certaines conditions, visant à protéger les intérêts du monde agricole, et notamment à démontrer que les bâtiments concernés ont cessé toute utilisation agricole ou forestière depuis plus de vingt ans. Cette approche vise à concilier la préservation du potentiel agricole et la valorisation du bâti rural existant, tout en garantissant la possibilité pour de nouveaux agriculteurs de reprendre des bâtiments encore exploitables pour des activités de production.

Avis du Commissaire-enquêteur : aucun avis sur cette réponse "automatique". Mes avis sur les questions du procès-verbal de synthèse sont situés au-dessous des questions authentiques.

A et N au cœur des écarts...

Par ailleurs, le "bascullement" projeté des petits groupements d'habitations fait que les unités foncières non construites qu'ils contiennent, désormais en zone A ou N, sont donc maintenant à considérer comme exploitables par l'agriculture.

QCE06 : les unités foncières non construites en frange des unités construites, dont le zonage U assurait "l'interface" entre habitat et agriculture, et qui permettent donc désormais à l'agriculture de jouxter les unités construites, vous semblent-elles compatibles avec l'orientation 2.5.2 3) du PADD traitant des franges urbaines au contact des espaces cultivés ?

Avis du Commissaire-enquêteur : le §3 ci-après paraît réduire le problème à la seule question des clôtures. La question s'intéresse aux volumes, en dimension 3, et la réponse est en dimension 2. Autant dire qu'elle n'est en rien une réponse. **Il n'y a plus, en frange des unités construites dans les écarts, aucune protection telle que le demande le PADD dans son paragraphe 1.4.1, 5^{ème} point.**

QCE07 : les unités foncières non construites au cœur, ou encloses dans, des unités construites, vous apparaissent-elles comme de véritables espaces exploitables par l'agriculture, notamment par leur dimension, leur localisation... ?

Avis du Commissaire-enquêteur : le §1 ci-après contient la phrase suivante : la majorité des hameaux et écarts sont désormais classés en zones N et A. Cette disposition vise également à préserver le développement de l'activité agricole dans les hameaux où la présence d'habitations pourrait générer des contraintes, tout en limitant les nuisances sur

les milieux sensibles. Pour le cas, j'ose espérer que c'est une réponse standardisée. Certes, elle est fort mal venue. Mais s'il s'agit du vrai produit d'une réflexion, c'est encore pire : en effet, comment peut-on vraiment croire que cette "basculade de U en A" serve à préserver le développement agricole... en plein milieu des maisons des écarts !? **Ces dispositions valorisant le A "pur" au sein des groupements d'habitations, fut-ce dans les écarts, sont contraires aux orientations du PADD en la matière.**

QCE08: pour lutter contre l'abandon, tendance pouvant naître d'un sentiment de dépossession ou d'avenir compromis, comment pourrait-on inciter les propriétaires de ces unités foncières non construites au sein des petits groupements d'habitations à les entretenir ?

Avis du Commissaire-enquêteur : le §4 ci-après contient la même phrase standardisée ironique, déjà vue à plusieurs reprises dans les "réponses" aux observations. Est-ce raisonnablement ce qui peut être répondu à des personnes dont le patrimoine est désormais bordé de friches potentielles ? Vue sous cet angle, la notion de patrimoine semble légèrement biaisée, en tous cas loin des ambitions affichées dans le PADD, et globalement par la commune elle-même.

QCE09 : les unités foncières non construites au sein des petits groupements d'habitations, désormais comptabilisées, dans le projet de PLU, avec les zones A et N, dont elles augmentent notablement le total, vous semblent-elles, selon le 2.5.2 du PADD "contribuer au maintien et même au développement de l'activité agricole ?

Avis du Commissaire-enquêteur : restée sans réponse, cette question est cependant essentielle, et à deux titres, au moins. En premier, se soucier du seul total sans en identifier chaque partie, se rengorger d'une augmentation sans détailler la qualité des éléments nouveaux qui la génèrent, témoigne d'une distance préjudiciable à la maîtrise, comme un amalgame dans lequel on ferait entrer un peu n'importe quel composant, tout en vantant le maintien de sa qualité finale. En agissant ainsi, en soutenant mordicus que tout ce qui est A est agricole, on agit contre l'agricole. En second, se soucier spécifiquement du caractère particulier de ces zones – issu de leur statut précédent qui n'avait rien d'agricole, mais qui en était entouré et cohabitait avec, et sans histoire – c'est faire en sorte que ce "revirement de U à A" soit atténué par la prise en compte de cette "irruption", qui peut parfaitement être acceptable si elle est accompagnée.

Rappel : j'ai intentionnellement rajoutés les signes §x dans le texte ci-dessous.

Réponse de la commune : §1 depuis la loi ALUR, l'utilisation du pastillage (c'est-à-dire le classement en zone U de petits espaces urbanisés isolés) ne doit pas être systématique. Par conséquent, la majorité des hameaux et écarts sont désormais classés en zones N et A. Cette disposition vise également à préserver le développement de l'activité agricole dans les hameaux où la présence d'habitations pourrait générer des contraintes, tout en limitant les nuisances sur les milieux sensibles.

§2 Par ailleurs, conformément aux objectifs du SCOT, qui visent à limiter le développement des hameaux et à favoriser le développement prioritaire des centres-bourgs et villages (notamment afin de réduire les déplacements contraints), une hiérarchisation des hameaux a été mise en œuvre. Cette approche s'inscrit dans la logique et la vision portée par le SCOT. Il convient de noter que le classement d'une parcelle en zone U, A ou N n'empêche ni n'oblige sa mise en culture.

§3 Afin de prévenir d'éventuels conflits entre l'activité agricole et les espaces résidentiels, le règlement précise que toute création ou modification de clôture au contact d'espaces non bâtis situés en zones A et N doit se réaliser sous forme de haie, éventuellement doublée d'un grillage.

§4 La commune souhaite également rappeler qu'un terrain non cultivé et libre de toute construction conserve un intérêt certain, en participant à la gestion des eaux de ruissellement et au maintien de la biodiversité locale.

Avis du Commissaire-enquêteur : aucun avis sur cette réponse "automatique". Mes avis sur les questions du procès-verbal de synthèse sont situés au-dessous des questions authentiques.

Habitat et population.

Concernant l'habitat, le projet de PLU met en miroir les actions visant à augmenter l'offre de logements – tant en réinvestissement de logements vacants en centre-ville qu'en création de lotissements – et la population attendue – notion vaste, puisqu'il s'agit d'un projet pour tous (PADD 2.2). En filigrane, la typologie des logements existants et la structure démographique s'invitent dans la réflexion.

QCE10 : Pouvez-vous présenter schématiquement la relation que vous considérez comme idéale entre population (existante et attendue) et logements (existants, réinvestis, nouvellement construits) ? En d'autres termes, où se logeraient idéalement les nouveaux habitants, les jeunes, les anciens... ou à l'inverse à qui destinez-vous dans le projet de PLU les logements à construire, les réinvestis... ?

Avis du Commissaire-enquêteur : le §4 ci-après paraît être le mieux à même de "répondre" à la question posée... à première vue. La première ligne semble en effet poser le problème en termes raisonnables. Mais le texte de ce même paragraphe se poursuit par *Ces communes présentent actuellement un parc de résidences principales homogène...* Ces communes ? Quelles communes ? Il s'agit du PLU de Pons, dans lequel de telles généralités n'ont rien à faire.

Parmi les zones d'extension de l'habitat figure la Croix de Chaillebourg, zone que M. le maire m'a indiqué, lors de notre visite de la commune, comme étant ouverte à l'urbanisation depuis "longtemps", et sans résultat. L'OAP concernant cette zone y prévoit 46 logements, soit les 2/3 de l'extension urbaine totale et presque 20 % des 250 logements attendus.

QCE11 : comment évaluez-vous la probabilité que cette zone se construise dans le pas de temps du prochain PLU ? Plus globalement, comment avez-vous pris en compte la rétention foncière ?

Avis du Commissaire-enquêteur : le §3 ci-après correspond le mieux à la première partie de la question. Il y est expliqué que la zone a bénéficié d'un permis groupé validé en 2021, mais que rien ne s'y est fait, et que la société serait désormais liquidée, soit des propos proches de ceux du maire lors de notre visite. En résumé, en 5 ans, il ne s'est rien passé. Il est vrai qu'au strict sens du terme, ce n'est pas de la rétention foncière, puisque le propriétaire a semblé décidé à agir, à une certaine époque. Mais qu'en est-il aujourd'hui ? Peut-on miser sur la construction d'une cinquantaine de logement sur cette zone ? Comment évaluer ce risque, qu'on connaît pourtant... mais à une époque où le "suivi" du SCoT n'existait pas encore, donc dans une toute autre ambiance entourant l'échec ou le succès d'un tel pari.

Quant à la rétention foncière proprement dite, la dernière phrase du §2 ci-après en résume l'état d'esprit : *La rétention foncière ne peut constituer le critère principal lorsqu'il s'agit de prendre des décisions en matière d'urbanisme et d'environnement.* Oh que non ! De même que d'autres contraintes pesant sur les projets – les fouilles de

l'archéologie préventive, ou les inondations potentielles par exemple – doivent être intégrées à la réflexion dès qu'elles sont connues, elles doivent aussi l'être quand le passé, l'histoire d'un lieu se racontent, discours certes souvent difficile à entendre, mais que la sagesse conduit à intégrer en premier lieu dans les décisions en matière d'urbanisme et d'environnement.

La Communauté de Communes Haute Saintonge a mis en place un comité de suivi, visant à suivre les différents PLU et à réguler la consommation d'espace, la limitant notamment à 60 % de chaque "quota communal" d'ici 2030.

QCE12: comment pensez-vous organiser le déploiement du PLU sur 2025-2035 en tenant compte de cette contrainte ?

Avis du Commissaire-enquêteur: question sans réponse, ou plutôt dont on peut essayer de deviner la réponse, à l'aune de la position sur la rétention foncière...

Rappel : j'ai intentionnellement rajoutés les signes §x dans le texte ci-dessous.

Réponse de la commune : §1 *Au regard du projet global de production de 250 logements d'ici 10 ans, la commune privilégie le réinvestissement et la densification urbaine plutôt que l'extension et l'étalement urbain.*

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

§2 *Pour répondre aux besoins de développement résidentiel, le projet mobilise toutefois 4,2 ha d'espaces agricoles et naturels, permettant la création d'environ 80 logements sur deux sites distincts : Croix de Chaillebourg et Touvent. Ces deux sites représentent des enclaves dans le tissu urbain qu'il convient de combler en priorité afin de greffer de manière cohérente le tissu urbain existant, tout en évitant l'étalement urbain et en respectant l'intérêt général. La rétention foncière ne peut constituer le critère principal lorsqu'il s'agit de prendre des décisions en matière d'urbanisme et d'environnement.*

§3 *Le site de Croix de Chaillebourg ne souffre par ailleurs pas de rétention foncière. Le propriétaire avait trouvé un accord avec un promoteur, qui avait d'ailleurs déposé un permis groupé et validé par l'ABF, en 2021. Le permis a été autorisé cependant, le porteur de projet a annoncé le retrait de son projet pour des raisons économiques, et il semblerait que la société n'existe plus à ce jour.*

§4 *Les OAP encadreront les opérations tout en proposant un programme intégrant une diversité de tailles de lots et de typologies de logements. Ces communes présentent actuellement un parc de résidences principales homogène, avec peu de petits logements notamment. Il est donc nécessaire d'adapter l'offre pour répondre aux besoins de certains types de ménages, tels que les personnes seules ou les familles monoparentales, pour lesquels le parc existant n'est pas toujours adapté. Par ailleurs, les données montrent la présence de logements anciens dont il est essentiel de garantir le maintien, l'entretien et la rénovation énergétique, afin de prévenir les risques d'abandon.*

Avis du Commissaire-enquêteur : aucun avis sur cette réponse "automatique". Mes avis sur les questions du procès-verbal de synthèse sont situés au-dessous des questions authentiques.

Boisements.

Le projet de PLU mentionne l'importance des EBC – espaces boisés classés –, et va certainement intégrer les OLD – obligations légales de débroussaillage – à la demande du Centre National de la Propriété Forestière. Par ailleurs, la présence importante et structurante de la trame verte met en lumière l'exploitation forestière que nécessite son entretien.

QCE13: comment le projet de PLU articule-t-il et rend-il compatibles ces 3 notions EBC, OLD et exploitation forestière ?

Réponse de la commune : Suite à la demande de la CNPF (Centre National de la Propriété Forestière), un chapitre sur les OLD et les risques d'incendie de forêt sera intégré dans le rapport de présentation, sans pour autant créer de règles ou de zonages supplémentaires opposables dans le règlement graphique ou écrit. Certains EBC seront retirés, notamment la forêt de Saint-Léger, déjà protégée par le Code forestier, afin de simplifier la réglementation et d'éviter les doublons législatifs. Le PLU vise ainsi à préserver les boisements tout en permettant leur entretien et leur exploitation sylvicole, garantissant une cohérence entre protection écologique, sécurité et gestion durable des forêts.

Avis du Commissaire-enquêteur : réponse très pertinente, dont j'approuve chaque mot.

Déplacements doux.

Le PADD insiste sur les déplacements doux, et la commune a déjà de nombreuses réalisations à son actif dans ce domaine. Par ailleurs, la gare ferroviaire apparaît clairement comme un atout du territoire.

QCE14: Pouvez-vous synthétiser l'offre en déplacements doux sur la commune, à la fois existante et projetée par le PLU ?

Avis du Commissaire-enquêteur : le §1 ci-après constitue une réponse très satisfaisante à cette question.

La liaison gare – centre-ville est un axe essentiel de la circulation dans la ville, dont elle concentre le trafic d'autant plus qu'elle est le seul point de passage de la Seugne en proximité.

QCE15: Le projet de PLU prévoit-il des déplacements doux sur l'axe gare--centre-ville ? Plus largement, cet axe – dont la rue des 3 ponts qu'on doit nommer rue Charles de Gaulle, et qui constitue actuellement le seul passage central entre les rives de la Seugne – fait-il l'objet de réflexions, de réalisations projetées au titre du projet du PLU ?

Avis du Commissaire-enquêteur : le §2 ci-après mentionne une étude d'opportunité, dont je conçois qu'elle soit ardue, tant sur cet axe-même que sur la recherche de potentiels circuits alternatifs.

Rappel : j'ai intentionnellement rajoutés les signes §x dans le texte ci-dessous.

Réponse de la commune : §1 le PLU a pris en compte le plan de mobilité élaboré dans le cadre des actions « Petites Villes de Demain ». L'objectif du diagnostic du PLU était d'analyser et de s'assurer que ses orientations ne soient pas incompatibles avec les actions issues de ce plan.

§2 Au titre du projet de PLU, aucun outil spécifique ne peut directement favoriser ces actions, excepté l'emplacement réservé prévu à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, mais son utilisation n'a pas été jugée opportune dans ce contexte.

Bouches d'incendie.

La couverture du territoire communal par des bouches d'incendie ou d'autres moyens de protection des populations contre le feu m'apparaît inégale : si certaines zones sont équipées, d'autres semblent être en souffrance.

QCE16 : en quoi ce constat peut-il peser sur la constructibilité des zones en souffrance ? Plus généralement, la tendance communale est-elle à la résorption de cette situation ?

Avis du Commissaire-enquêteur : sans réponse de la commune, ni d'ailleurs d'avis de SDIS, cette question est pourtant dans beaucoup de têtes d'habitants concernés, mais aussi d'élus pour lesquels les moyens financiers à consacrer à cette "obligation" restent démesurés. Pour l'instant, peut-on espérer...

Planchers...

La qualité de l'environnement pontois favorise l'émergence de STECAL sur son territoire, au nombre desquels on compte le château des énigmes, nom commercial du château d'Usson, qui présente la particularité d'offrir des cabanes dans les arbres.

QCE17 : Ces cabanes vous semblent-elles correspondre à la définition d'annexe ou d'extension du château ? Si oui, pensez-vous intégrer les surfaces de plancher de ces cabanes dans la surface totale autorisée ?

Réponse de la commune : Un STECAL (Secteur de Taille et Capacité Limité) a été créé pour encadrer l'activité du Château des Énigmes, afin d'adapter la réglementation aux spécificités du site, notamment à la location d'hébergements insolites, comme les cabanes dans les arbres.

Avis du Commissaire-enquêteur : Réponse très acceptable, dont on verra la traduction dans le zonage et le règlement.

Je clos ici le rapport d'enquête.

L'analyse des principaux points abordés pendant l'enquête et mon avis se trouvent dans la partie 2/3 "Conclusion et avis motivés" de mon rapport, continue sur le fond mais séparée dans la forme.

À Saint-Vaize, le 14 novembre 2025,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Henri Bosq', followed by a horizontal line.

Henri BOSQ,
Commissaire-enquêteur.