

Avis consultatif du CAUE17 suite à la demande de la commune dans le cadre de l'élaboration de son PLU

Dossier
51/2025

Demande de la commune de Boscamnant le 4 juillet 2025 :

«Conformément aux dispositions des articles L.132-7 et suivants du Code de l'urbanisme, et dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BOSCAMNANT, j'ai l'honneur de vous transmettre, au nom de la collectivité, le projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal en date du 24 juin 2025.

En votre qualité de Personne Publique Associée, je vous invite à formuler votre avis sur ce projet dans un délai de trois mois à compter de la réception du présent courrier, conformément à la réglementation en vigueur. À l'issue de ce délai, l'absence de réponse vaudra avis favorable...

...Vous trouverez sur la plateforme ICI, les documents suivants :

Une copie de la délibération d'arrêt du PLU,

Le dossier complet du projet de PLU,

Je vous serais reconnaissant(e) de bien vouloir accuser réception du présent envoi, par retour de courrier ou par voie électronique, afin d'en assurer le bon suivi administratif.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

MAIRIE DE BOSCAMNANT

Tel : 05.46.04.82.07 - mairie@boscamnant.fr »

Le CAUE17 n'a participé à aucune réunion et n'a pas été consulté lors de l'élaboration du futur PLU.

Ce document ne développe donc que des remarques du CAUE 17 établies suite à la lecture des documents envoyés par e-mail par la commune :

- 0 Pièces administratives
- 1 Rapport de présentation
- 2. PADD
- 3 : 3.1 Règlement de Zonage / 3.2 Règlement écrit
- 4 Annexes : 4.1.SUP/ 4.2.Annexes sanitaires / 4.3.Annexes complémentaires
- 5 OAP : 5.1 OAP Sectorielle / 5.2.1 OAP TVB / 5.2.2 OAP Densification

Marie-Laure Bellicaud, Conseil en architecture et en urbanisme

1. Rappport de présentation

Remarques du CAUE 17

1.1 Diagnostic et état initial de l'environnement

La présentation s'inscrit dans une synthèse à l'échelle du bassin de vie.

On peut noter l'absence d'élément portant sur les spécificités du patrimoine architectural de la commune (le nombre limité de construction aurait dû le permettre).

Il manque :

- Les éléments d'architecture à préserver en centre-bourg ou dans les hameaux
- Les spécificités du Centre hospitalier dont , organisation spatiale et caractéristiques architecturales des différentes constructions.

Ci-après quelques exemples qui auraient pu figurer dans un inventaire :



Page 76 :

Des documents du PLU sont issus des publications du CAUE 17 «Bien restaurer nos maisons saintongeaises».

Il est nécessaire pour le BET Cittanova qu'une demande d'autorisation écrite soit faite auprès de Mme Pascale Francisco, directrice du CAUE 17 pour accord.

De plus, dans le cadre du RGPD, l'ensemble des illustrations issues du document devront être sourcées et il serait donc pertinent que le titre et le lien vers «Bien restaurer nos maisons saintongeaises» apparaissent afin que les porteurs de projet aient une vision exhaustive et plus complète du document via internet.

2. PADD

Remarques du CAUE 17

Page 9 : **Pertinence du bâtiment choisi comme image de référence ?**

Le bâtiment présenté a perdu en qualité architecturale avec la pose des 4 panneaux en toiture. Un PLU ne peut pas montrer ce type d'exemple même si certains éléments techniques sont apparus et font désormais partie des solutions dite «high-tech» (dont Pompe à chaleur etc.). Le PLU doit donner la direction d'une bonne intégration architecturale et paysagère et cette image proposée dans le PADD n'est pas exemplaire.

Pour information, concernant les toitures, on doit privilégier de préférence des panneaux solaires ou photovoltaïques non visibles depuis l'espace public et de préférence sur des annexes (hauteur limitée donc moins visible également depuis le grand paysage et en retrait)

Des éléments techniques auraient pu faire l'objet d'une OAP thématique dans le PLU :

- Intégration des panneaux solaires ou photovoltaïques
- Intégration des pompe à chaleur et autres éléments techniques
- Pertinence d'une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) : à interdire sur le bâti d'avant 1948 car non adapté pour la perspiration des pierre et pour la qualité architecturale du bâti ancien (corniche, encadrements en pierre etc.)

Comment parler dans un PLU de l'intégration architecturale et paysagère si aucun élément dans le PLU ne représente ou analyse l'architecture existante ?

Absence d'élément sur le patrimoine bâti identifié : voir exemple du puits communal du hameau de la route par exemple, qui n'apparaît ni sur le plan de zonage ni dans les documents écrits ?

C'est un élément remarquable à protéger : Voir Règlement écrit et Plan de Zonage.

D'autres oublis concernant le petit patrimoine ?



Murs en pans de bois + torchis

3.2. Règlement écrit

Remarques du CAUE 17

Page 22:

Pas de distinction claire entre constructions existantes et nouvelles constructions

A préciser : **pas d'architecture régionaliste** autre que locale pour éviter, par exemple, les chalets en bois (dont rondins)...

Façades :

En quoi la pierre et l'enduit à la chaux sont-il des matériaux d'apparence différente ? C'est le matériau de «base» des constructions en Haute Saintonge (le bois pour certaines granges) car issu de son sol.

Quid de la tôle, du bac acier, du plastique (à bannir) en façade ? (exemple ITE)

Attention au «décroûtage» des enduits : perte patrimoniale et exposition de moellons calcaires aux intempéries et à la pollution. Ils étaient initialement prévus protégés par un enduit chaux et non à l'air libre (phénomène de mode...)

Toitures :

A préciser : les toitures en Haute-Saintonge sont majoritairement à 2 pans avec prolongement au Nord au-dessus des espaces de «services» pour se protéger du froid (Bio-climatisme).

A préciser : il n'y a pas de croupe en RDC mais seulement pour les constructions avec étage ou comble.

A préciser : pas de fermette débordante avec encoffrement en PVC ou bois . Seuls les chevrons pourront être débordants.

Les toitures terrasses pour les nouvelles habitations ou garage : voir si on doit les limiter liées à un projet d'ensemble qui intègre une approche environnementale ou bioclimatique.

De manière générale, rien n'est clairement indiqué pour les annexes (dont les paragraphes sur les généralités) : il est pertinent que les annexes , les garages ou autres construction sur une même parcelle présentent une cohérence architecturale et de matériaux avec l'habitation principale.

Clôtures : Il faudrait ajouter quelques photos montrant la nature des clôtures existantes anciennes et le fait majoritairement il n'y a pas de clôture

Dans les exemples à éviter, peut-être à ajouter par exemple :

- Les bandes plastiques dans grillage type zone d'activités (Esthétique + résistance mécanique faible)
- Les lisses horizontales (alu / plastique) pour du bâti ancien: reprendre proposition de dessin en zone U.
- Les clôtures de type gabion
- Le coloris noir ou anthracite : non local, lié à un phénomène de mode + problème de vieillissement dans le temps des coloris foncés...



Page 24 :

Voies de circulation : est-ce que le SDIS admet des voies de desserte de moins de 60 mètres linéaires sans espace de retournement type circulaire ou en T ? A vérifier pour proposer des principes de placettes par exemple dans les projets d'ensemble

Gestion des eaux : favoriser leur réutilisation dont jardin. Quid d'un usage pour les sanitaires par exemple ?

Réseaux d'énergie : Intégrer les coffrets techniques dans des murets.

Zones UA, UC et UE

La zone UE de part les spécificités du site, de son histoire et de son architecture très spécifique aurait nécessité un travail approfondi sur son architecture, son implantation urbaine et topographique et donc une écriture plus spécifique. Aucun élément dans le PLU

Aucun élément concernant leur architecture n'est donné sur les futurs projets de construction de service qui pourraient être créés et avoir une surface de 500 m² : attention comme les toitures terrasses sont autorisées, on pourrait avoir des constructions de type zone d'activité au milieu d'un habitat traditionnel ou en plein cœur de bourg.

Il faudrait limiter les projets avec toiture terrasse sur de grandes surfaces à des projets qui intègrent une architecture liée au développement durable.

Page 29 : Localisations des commerces et activités

V* conditions commerces et activités de service :

Pertinence de commerces ou d'activité de service en zone Uc alors que l'objectif est l'habitat ? Pourquoi ne pas privilégier les services en cœur de bourg ?

V* conditions équipements :

Pertinence de commerces ou d'activité de service en zone Uc alors que l'objectif est l'habitat ?

V* autres activités :

Pertinence de commerces ou d'activité de service en zone Uc alors que l'objectif est l'habitat ?

De manière générale, s'interroger également sur les dynamiques en cœur de bourg à privilégier, avec des services existants, des stationnements déjà en nombre et des réflexions sur les mobilités.

Attention anticiper les risques de nuisances de certains commerces ou hangars si par exemple il y a des livraisons (dont usages liés à des commandes sur internet, les espaces de type box de stockage...)

Page 30 : Les affouillements et exhaussements :

Renvoyer aux dessins proposés sur la manière d'inscrire une construction dans la pente

Page 31: **Article AU2**

Comment a été fixé le recul de 3 mètres par rapport aux voies :

- Composition urbaine observée sur la commune ?
- Un ou des usages identifiés de la bande des 3 mètres ? Espace arboré à privilégier et attention à l'imperméabilisation des sols

Règles alternatives :

Pourquoi par exemple, une extension peut-elle déroger à la règle des 10m d'une Zone A ou N ?

Implantation en second rang : attention cela conduit aux parcelles en drapeau. Est-il possible de limiter l'effet d'avoir deux parcelles en drapeau l'une à côté de l'autre : peut-on obliger à ce que la partie de desserte de la première permette la desserte de l'autre parcelle en second rang : droit de passage ou autre (plus gestion des réseaux) ?

Implantations et volumétrie :

Règles alternatives : Une hauteur de 12 mètres peut permettre **un bâtiment de presque 5 niveaux avec acrotère !**

Hauteur à limiter à 9 ou 10m ?

Article AU» : Qualité architecturale et paysagère

- Absence d'indication sur les proportions des ouvertures sur l'espace public : privilégier des proportions verticales pour les ouvertures visibles depuis la rue
- Rien sur les vérandas ou carports ? A limiter aux espaces non visibles

Pour les schémas des clôtures, privilégier de bons exemples : pourquoi ne pas présenter des illustrations de grilles barreaudées sur muret pierre ou maçonnerie pour des habitations anciennes plutôt que des lisses horizontales qui seront en alu ou en PVC ?

Faute d'éléments dans le Règlement écrit, comme évoqué pour le PADD, on aurait pu avoir des OAP thématiques autres que la densité :

- Rien sur les éléments techniques dont PAC , panneaux solaires ou photovoltaïque en toiture visibles depuis l'espace public
- OAP Clôtures

dont organisation d'une haie : comment les particuliers sauront qu'il faut aller voir l'OAP sur la TVB?

A compléter : faire un schéma pour une clôture qui s'inscrit dans la pente.

Attention à la dégradation qui pourrait être mise en œuvre petit à petit sur la commune faute de donner à voir ce qui fait la qualité de l'existant ou de ce qu'on aimerait privilégier à l'avenir...

Page 40 :

Article AU4

Coefficient de pleine terre à compléter par le fait de favoriser l'utilisation de matériaux au sol perméables

Zones A et N

Page 45 et 46 : **Articles AN2 et 3**

La hauteur de 12 mètres est trop importante pour une bonne intégration paysagère des hangars agricoles.

Limiter la hauteur à 9 ou 10 m : la hauteur des portes est de 3 à 5 mètres généralement pour ce type de construction (passage engins)

Sinon, on peut demander de démontrer pour le porteur de projet, la nécessité d'une plus grande hauteur dérogatoire ?

Précisions à apporter concernant **l'implantation des constructions dont les hangars** : il faut privilégier de les positionner en lien avec l'existant autour d'un principe de cour par exemple et privilégier de petits volumes à 2 pans ou de proportions 1/3 et 2/3 maximum.

- Une OAP sur les hangars agricoles ?

Pour les annexes, les piscines sont-elles autorisées ? Pas d'indication claire

Voir les coloris des constructions agricoles : de coloris similaire à l'enduit quand on est à proximité d'une habitation (pierre calcaire) ou le plus souvent coloris plus sombre de type RAL 1019 ou 7006 pour s'intégrer dans un espace en limite de frange boisée par exemple ou dans un espace peu construit.

Les affouillements et exhaussements :

Renvoyer aux dessins sur la manière d'inscrire une construction dans la pente et idem que pour les zones U (plus qualitatifs dans leur représentation)

Clôtures en limites publiques : attention on risque d'avoir un grillage rigide type zone d'activité qui n'a rien de champêtre...

Faire un schéma pour expliquer le positionnement de la clôture dans la pente

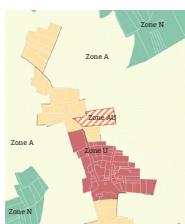
5.1

OAP sectorielle

1. BOSCAMNANT // site : Bourg

CONTEXTE

- Le site se situe dans le centre-bourg de la commune de Boscamnant à proximité de la mairie, au sein des tissus anciens de la commune.
- La desserte se fait par le sud-ouest depuis la route départementale D142 (Rue Bois Charmant) qui traverse le centre-bourg.
- Le terrain est actuellement constitué majoritairement de prairie herbacée exempt de motifs végétaux. La partie ouest en alignement avec la route est utilisée en tant que jardin privé clôturé.
- Les limites nord, sud et est en partie, sont marquées par des clôtures à moutons.
- La topographie est plutôt plane.



ENJEUX

- Intégration dans un tissu rural existant
- Transition paysagère entre le site et l'espace ouvert agricole

DONNÉES CLÉS

- Surface du secteur comportant des OAP : **0,64 ha**
- Desserte par les réseaux eau potable et électricité : **Non**
- Assainissement individuel
- Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche : **10 logs/ha**
- Nombre de logements minimal attendus : **6 logements (estimation)**
- Vocation du site et programmation : **Logements**
- Secteur soumis à une opération d'aménagement d'ensemble : **Non**



Plan Local d'Urbanisme // OAP Sectorielles - Annexes

Version de travail 2024 // CITTANOVA

1

1/ L'opération sera desservie par une voie secondaire en double sens avec aire de retournement, depuis la rue Bois Charmant.

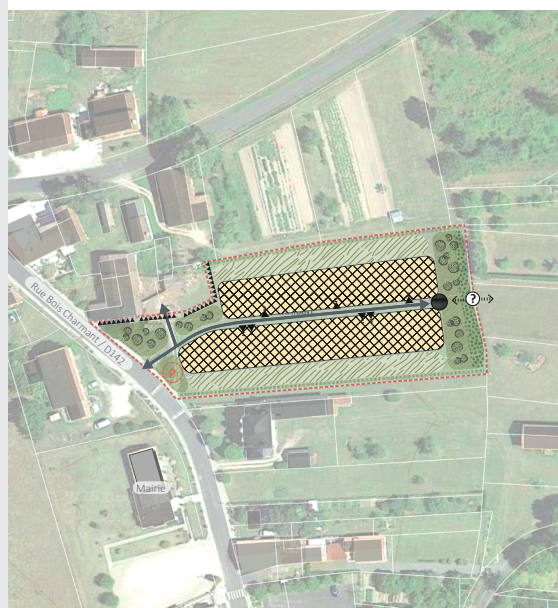
Un accès à la maison existante à la limite nord-ouest du site est possible depuis la voie créée.

Une extension ou liaison douce vers l'est pour rejoindre la rue de la Distillerie est possible dans le futur.

2/ L'opération favorisera l'implantation de logements individuels isolés et/ou groupés avec des accès le long de la voie créée et des jardins privés à l'arrière.

3/ Des espaces tampons végétalisés à constituer le long des constructions existantes, afin de réduire l'impact paysager de l'opération projetée et de favoriser son insertion au sein du contexte bâti.

4/ Une attention particulière sera portée à la transition entre l'espace agricole au nord et à l'est et le site nouvellement urbanisé ; à ce titre, la plantation d'une haie arborée ou agricole est demandée. Les jardins d'agrément associés aux nouvelles constructions constitueront un espace tampon.



Plan Local d'Urbanisme // OAP Sectorielles - Annexes

Version de travail 2024 // CITTANOVA

15

Remarques du CAUE 17

Une introduction exhaustive pour expliquer ce qu'est une OAP sectorielle.

- Bonne prise en compte du traitement des franges en limites séparatives : renvoyer vers l'OAP TVB
- Emprise des futures voiries à limiter pour une imperméabilisation minimale et un traitement « peu routier » (mobilités piétons)

- Privilégier des poches de stationnement (perméables) en cœur d'opération en lien avec des espaces communs, le traitement des eaux de pluie et l'espace de retournement pompier

- Privilégier un front arboré plutôt que du stationnement le long la rue du Bois Charmant

- Voir si continuité de déplacements doux à l'Est ou au Sud ? La voie de mobilité douce ne débouche sur rien. Pas de chemin existant et pas d'urbanisation autorisée à venir. Elle semble seulement permettre de justifier une voie en impasse : voir page 24 du Règlement écrit

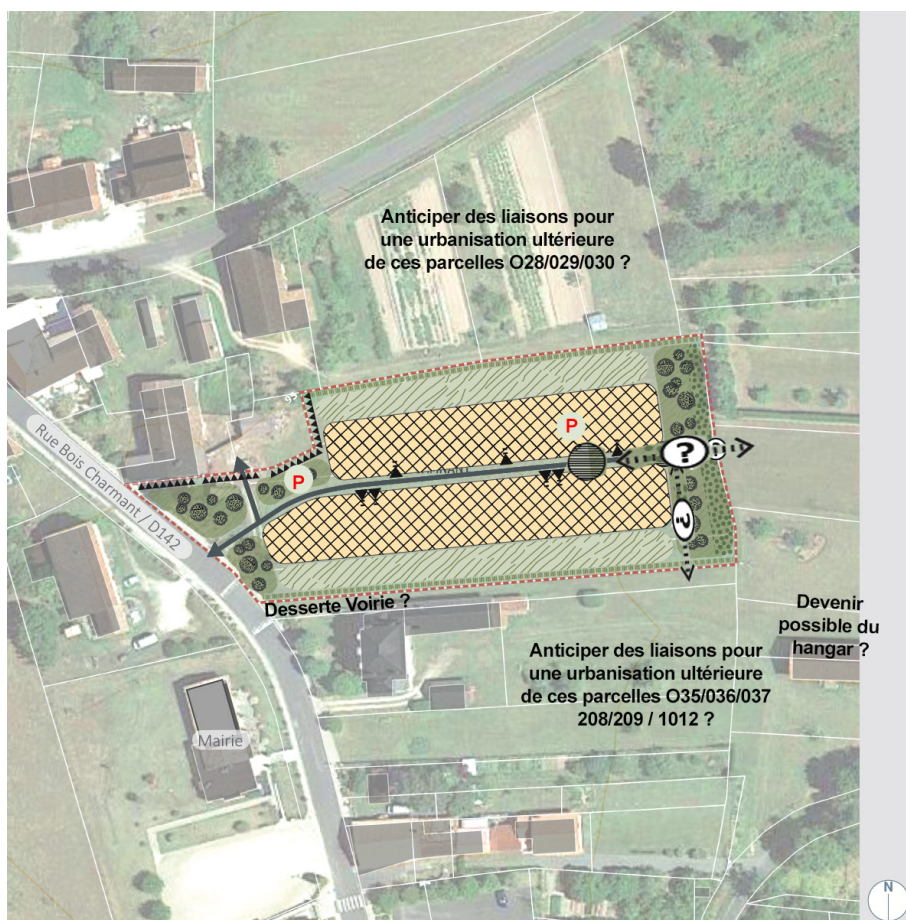
- Extension ultérieure de l'urbanisation à l'Est : pas de prise en compte des fonds de parcelles au Nord et au Sud dans une vision prospective ?

Voir devenir du hangar au Sud Est ?

Voir la voirie/ desserte existante en limite Sud peu qualitative et de type drapeau : possibilité d'un accès mutualisé ?



Réflexions du CAUE 17 d'après le document du BET Cittanova :



5.2.1

OAP TVB

Remarques du CAUE 17

Le document comporte de nombreux éléments .

page 21 dessins pas assez explicites

Intégrer sur la coupe le «sol» des végétaux dans l'OAP TVB en limite séparative urbanisée ou agricole avec par exemple une noue côté zone agricole

De manière générale, il serait nécessaire d'adapter les exemples proposés aux structurations de la commune et des échelles d'intervention :

page 27 : l'illustration pour la structuration de voie / stationnement est très urbaine et donc difficilement transposable pour la commune

page 29 : illustration très urbaine qu'on ne verra jamais sur la commune : à remplacer

Attention images non sourcées : les vôtres ? / Voir réglementation RGPD...

Page 30

2.3

Toiture végétalisée : elles ne sont pas imposées sur les toitures terrasses acceptées dans le PLU et aucun renvoi vers l'OAP

Page 31 Murs végétalisés :

Attention aux images qui encore une fois ne sont pas «charentaises» et montrent des façades végétalisées au détriments des modénatures des habitations .

De plus, attention : le végétal est généralement peu approprié pour l'équilibre hygrométrique des vieux murs et de leur composition (enduit, pierre) et sa mise en œuvre est à étudier en fonction de l'orientation solaire des façades.

Montrer des végétaux en façade est intéressant mais sur des maisons récentes et non sur du bâti ancien qui plus est n'est pas local.

Idem pour les pieds de murs : une orientation pertinente mais avec des plantes qui n'assèchent pas les fondations pour ne pas créer de désordre structurel pour du bâti ancien.

Pour les choix de végétaux à planter qui sont donnés à la fin: y-a-t-il des végétaux à favoriser dans le cadre de séquences de plus en plus nombreuses de fortes chaleurs ?

5.2.2

OAP densification

Remarques du CAUE 17

De manière générale, de nombreux éléments ne concernent pas l'échelle ou la structuration urbaine commune de Boscamnant mais plutôt celle de grandes villes voir de métropoles (dont la densité de 20 à 50 logements à l'hectare alors que la commune est tenue à 10 logements à l'hectare).

Le particulier ne va pas comprendre dette OAP.

Soit il faut proposer d'autres OAP car des dents creuses ont été identifiées sur la commune, soit expliciter seulement les exemples de densification qui pourront être invoqués à l'échelle de la commune de Boscamnant (1 seule OAP sectorielle proposée)

Pas de proposition d'OAP en zone Uc Mottut et pourtant de grandes surfaces non construites et des risques d'un découpage parcellaire en drapeau ?

Pas de proposition d'OAP en zone Uc à la Font de Cadet et pourtant une grandes surface non construite et des risques pour un découpage parcellaire en drapeau ?

Quelles densités attendues sur ces parcellaires au regard de la commune, du bassin de vie et du Scot ? La commune risque de proposer une densité construite trop faible et donc, ne pas être compatible en cas d'analyse ultérieure du nombre de constructions ...

Page 9 : 3.1

Attention à ne pas mettre d'ITE sur du bâti avant 1948 : problème de perspiration des matériaux naturels comme la pierre + perte architecturale
(Faute de frappe «thermiques» à droite)

3.5 : risques naturels : Retrait gonflement argiles ? Séisme ? A expliciter

Page 10 : Pour les principes d'aménagement généraux, prendre référence sur l'urbanisation existante en haute Saintonge :

- structuration des centre-bourgs ou des hameaux de type quereux par exemple
- fronts urbains ou plantés

Page 11 : Reprendre les schémas sur l'inscription dans la pente de l'OAP TVB page 28 pour plus de cohérence et pour la qualité des représentations

page 12 :

- gestion des eaux : dessin peu compréhensible pour les futurs pétitionnaires : mettre une légende («noue» par exemple)
- Continuité TVB : sur l'exemple non souhaité : mettre également le dessin de la bande verte pour une meilleure compréhension d'un espace souhaité non construit

page 13 :

- Concevoir des logements de qualité :

Ajouter un arbre à feuilles caduques car c'est qui permet le mieux la protection contre les surchauffes en été

Pour le brise-soleil : faire une légende sinon le dessin est non compréhensible pour les futurs pétitionnaires

- Faire un paragraphe spécifique pour les panneaux solaires ou photovoltaïques

A partir de la page 14 : beaucoup de données et d'exemples mais très peu transposables pour la commune de Boscarnant.

Est-il pertinent de mettre autant d'informations que les habitants auront du mal à s'approprier ?

Pourquoi ne pas plus s'appuyer sur la structuration urbaine de Boscarnant pour induire les futurs modes d'urbanisation souhaités ? Cette OAP est plus à destination d'un PLUI à l'échelle du bassin de vie et non de la commune.

Dont :

Page 17 : Des exemples non relié avec la typologie urbaine de l'agglomération de Boscarnant

Page 18 : Des densités de 20, 25, 30 ou 40 logts/ ha attendues à Boscarnant ? Se référer au Scot

Page 20 : référence à des typologies de bâti : reprendre les schémas page 9 de l'OAP sectorielle pour une meilleur compréhension ?

Des surfaces de dents creuses importantes : existent-elles à Boscarnant en zonage U ? Si c'est non, quelle est la pertinence d'en parler ? Pourquoi ne pas faire plutôt, une OAP sectorielle ?

Références Page 26

Sélectionner des typologies en lien avec l'échelle de la commune et l'architecture **locale** .

Pour les franges idem : privilégier des lisières observées à Boscarnant ou aux alentours plutôt que des exemples pris dans l'Avignonnais...

Conclusion

De manière générale, le PLU est peu ancré sur les spécificités de la commune.

Les éléments de contexte de la communes ne sont pratiquement pas présentés.

Le PLU n'aborde pas suffisamment les spécificités qui constituent la commune : la structuration urbaine comme support de nouvelles urbanisations, l'architecture, la zone hospitalière très spécifique, le patrimoine, les corps de ferme...

De nombreux exemples d'illustration ne sont pas transposables sur la commune et il manque des éléments graphique sur l'architecture locale. L'OAP sur la densité n'est pas en lien avec les problématiques de la commune.

Si on se met à la place d'un particulier ou d'un(e) instructeur(trice), pour les aider, il est clairement mentionné qu'il faut regarder en premier les règlements graphique et écrit et les OAP.

Cependant, en ce qui concerne les OAP TVB et l'OAP de densification il risque fortement d'être perdu par la masse d'informations généralistes ou spécifiques mais qui ne le concernent pas.

Si son sujet est par exemple la clôture / haie :

- La hauteur : regarder le règlement écrit
- La typologie : regarder le règlement écrit mais ne pas oublier l'OAP TVB pour la typologie en limite de zones A et N ...

Ne faut-il pas faire des renvois clairs dans le PLU selon les thématiques abordées vers les OAP quand des informations sont essentielles à sa compréhension globale ?

Des OAP thématiques auraient pu prendre en compte différents points importants :

- Une OAP sur les éléments techniques dont PAC , panneaux solaires ou photovoltaïque en toiture visibles. En effet, aucune mention sur ces éléments qui impactent pourtant fortement la qualité d'intégration architecturale et paysagère.
- Une OAP Clôtures ?
- Une OAP Isolation thermique par l'extérieur (ITE) : essentiel pour la préservation du bâti ancien ?
- Une OAP sur les hangars agricoles ?

Un PLU peu ancré sur ses composantes de territoire, risque de participer à une forme de dégradation de la commune, à une perte patrimoniale qui pourrait advenir petit à petit .

Il faut donner à voir ce qui fait la qualité de l'existant ou de ce qu'on aimerait privilégier pour mieux en tenir compte dans les nouveaux projets.

Attention : le BET Cittanova doit faire une demande d'autorisation écrite au CAUE 17 pour toute publication de ses documents dans le PLU dont «Bien restaurer nos maisons saintongeaises» + renvoi vers le site du CAUE 17.