

Service Aménagement  
Affaire suivie par Marianne Jaubourg  
marianne.jaubourg@charente-maritime.gouv.fr

Jonzac, le 03.10.2025

Courrier remis en main propre à ~~Monsieur le Maire~~  
le vendredi 3 octobre 2025

*Madame LUSIGNAN Nathalie  
Secrétaire Générale de l'État*



Monsieur le Maire,

Par délibération du 24 juin 2025, le conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU). Cette délibération et le dossier qui l'accompagne ont été transmis à mes services le 3 juillet 2025. L'élaboration du PLU a été prescrite le 9 septembre 2022 et a fait l'objet de plusieurs réunions des personnes publiques associées.

Conformément à l'article R. 153-4 du code de l'urbanisme, vous trouverez ci-après et ci-joint la synthèse des remarques que le projet de PLU appelle de ma part.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Haute Saintonge a identifié la commune de Boscarnant comme appartenant au secteur géographique de Saint-Aigulin. Le document d'orientation et d'objectifs du SCoT détermine des prescriptions et des orientations en matière environnementale, énergétique, économique et spatiale qui doivent être traduites dans le PLU.

Le projet du PLU est établi sur une perspective de croissance démographique annuelle de 0,90 % sur les dix prochaines années. Bien que cet objectif soit compatible avec les objectifs prévus par le SCoT, il s'inscrit en rupture avec la baisse démographique observée ces dernières années sur la commune, sans explication sur les facteurs qui pourraient expliquer un tel changement de tendance.

Sur cette base, les surfaces nécessaires au développement résidentiel sont envisagées principalement en extension de l'urbanisation existante, le PLU arrêté prévoyant trois importantes extensions de la zone urbaine par rapport à la zone constructible de la carte communale approuvée le 15 février 2021. Sur ce point, le rapport de présentation évalue la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) découlant du projet de développement résidentiel à 8 600 m<sup>2</sup> à horizon 2035. Celle-ci est nettement sous-évaluée car excluant des secteurs qui devraient être intégrés au calcul. Elle représente en réalité une surface de 2,13 ha. Cette future consommation est à mettre en perspective avec la consommation passée qui a été, d'après le portail de l'artificialisation, de 1 ha sur la période 2011-2021 et de 0,35 ha sur les dix dernières années. En l'état, le projet communal est donc de nature à augmenter très fortement la consommation d'ENAF pour le développement résidentiel par rapport au dix années précédant son arrêt. Il est en cela incompatible avec les objectifs fixés par le SCoT de la Haute-Saintonge en la matière et en contradiction directe avec les objectifs chiffrés fixés par le PADD qui prévoit de limiter la consommation d'espaces à 8 600 m<sup>2</sup> d'ici 2035.

L'ensemble de ces remarques vous a été exposé par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer lors de la réunion des Personnes Publiques Associées précédant l'arrêt, sans être prise en compte dans le projet arrêté. Au cours de cette réunion, des modifications, de nature à réduire substantiellement la consommation foncière du projet de PLU ont vous ont été proposées comme le classement en zone agricole des espaces non encore urbanisés du hameau du Mottut et la réduction de la zone U du bourg au nord de la route de Martron. Ces modifications ne remettraient pas en cause le cœur du projet de la commune, à savoir le développement du bourg, traduit par une OAP sectorielle.

En conclusion, les éléments du dossier conduisent à formuler un avis de synthèse de l'État favorable à la condition impérative que le projet de PLU évolue, avant son approbation, de manière à lever les réserves exprimées ci-dessus et à réduire la consommation d'ENAF projetée sous la limite de 8 600 m<sup>2</sup>, en cohérence avec l'orientation fixée par le PADD.

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

La sous-préfète de Jonzac,



Hélène Lemesle

Monsieur Pierre BORDE  
Maire de Boscamnant  
13 Rue du Bois Charmant  
17360 BOSCARNANT

## **Avis de synthèse des services de l'État sur le PLU arrêté de la commune de BOSCAMNANT**

Le conseil municipal a prescrit, par délibération du 24 juin, l'élaboration de son Plan local d'urbanisme (PLU). Le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) s'est déroulé le 28 janvier 2025. Le bilan de la concertation a été tiré conjointement à l'arrêt du projet. Le conseil municipal a arrêté le projet par délibération du 24 juin 2025. Le PLU est soumis à évaluation environnementale, la saisine a été adressée à la mission régionale d'autorité environnementale le 17 juillet 2025.

Le dossier est constitué du rapport de présentation, du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), du règlement écrit et graphique et de ses annexes. Le dossier est conforme au contenu défini à l'article L. 151-2 du code de l'urbanisme.

Le projet de la commune se décline autour des trois grandes orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

- « Accueillir de nouvelles populations tout en respectant les paysages et le patrimoine » ;
- « Un territoire qui répond aux besoins du quotidien » ;
- « Une commune sensible aux modifications climatiques ».

Le PLU arrêté propose des indicateurs de suivi avec leurs caractéristiques et leurs modalités de mise en œuvre conformément à l'article R. 151-4 du code de l'urbanisme. En vertu de l'article L. 153-27 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation précise que la commune devra réaliser, dans un délai maximal de 6 ans après l'approbation du PLU, une analyse des résultats de sa mise en œuvre.

### **1. Analyse du projet de développement au regard des enjeux d'organisation, d'équilibre et de gestion économe des espaces**

#### **1.1. Perspectives démographiques et estimation du besoin en logement.**

Le PLU retient comme perspective de croissance démographique un taux annuel de 0,90%, sur les 10 ans à venir (2035), aboutissant à une cinquantaine d'habitants supplémentaires. Si ce taux annuel moyen est compatible avec les objectifs fixés par le SCoT de la communauté de communes de la Haute-Saintonge pour le bassin de vie de Saint-Aigulin dont Boscamnant fait partie, il ne correspond pas à la tendance observée ces dernières années qui enregistre une baisse de la population entre 2016 et 2022 (- 2,2 %). Selon l'Insee, la population en 2022 est estimée à 336 habitants. Selon le document d'urbanisme, la population serait aujourd'hui de 361 habitants. Cette différence devra nécessairement être justifiée dans le rapport de présentation et les données aboutissant à ce calcul précisées. Pour satisfaire les besoins liés à l'accueil d'environ 50 habitants supplémentaires à horizon 2035 et sur la base de 1,37 habitants par ménage, le document en déduit une estimation de 3 logements à construire sur la période 2025-2035 sans plus d'explications.

#### **1.2. Analyse de l'étude de densification urbaine**

##### **a) Rappel des objectifs d'intensification urbaine fixés par le SCoT**

La commune est identifiée comme une commune rurale par le SCoT. Le SCoT fixe comme objectifs la production de 45 % des futurs logements dans l'enveloppe urbaine et pour les opérations en extension de l'enveloppe urbaine, un taux moyen de densité brute à l'échelle de la commune de 10 logements / ha. Le PADD ne rappelle que partiellement les objectifs du SCOT en omettant de mentionner le taux de densité brute à respecter pour les opérations en extensions.

#### b) Mobilisation des logements vacants

Le SCoT fixe comme objectif de passer de 11 % de logement vacant à 9 % d'ici 2040. Les documents d'urbanisme devront identifier le potentiel de résorption de la vacance et les opportunités de valorisation et de reconversion du patrimoine rural et agricole, notamment les changements de destination des bâtiments agricoles. Le potentiel de résorption de la vacance pour réinvestissement n'a pas été estimé dans le rapport de présentation. Seul un taux de vacance projeté de 13,81 % d'ici 2040 est indiqué. En page 22, il est fait état de 20 logements vacants et sur le diagnostic territorial, 5 logements vacants seraient présents sur la commune. En l'état, le rapport de présentation ne présente pas clairement d'état des lieux quantitatif et qualitatif de la situation du territoire en termes de vacance (les logements mentionnés ne sont pas localisés et les photos illustratives en page 17 représentent une église, une route ou un panneau ...).

#### c) Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

Dans le rapport de présentation, l'étude du potentiel de densification des zones déjà urbanisées est incomplète. L'étude devrait déterminer un nombre de logements pouvant être produits en intensification (reconquête des logements vacants, des friches, des dents creuses, des divisions de grands terrains déjà bâtis), afin de minimiser l'impact de la consommation sur les ENAF. Il est donc attendu pour cette analyse un regroupement clair des données sous la forme d'un bilan chiffré, assorti d'explications et de précisions sur la méthode de calcul retenue pour estimer ce potentiel de densification. Ce n'est que si les besoins ne peuvent pas être entièrement comblés en intensification que des extensions sur des ENAF sont envisageables. Le projet de la commune prévoit un besoin de 3 logements à construire d'ici 2035 et une estimation du potentiel de logement à créer au sein de l'enveloppe urbaine à 11 unités, sans plus de détail concernant la mobilisation des logements vacants, les possibilités de changements de destination... L'analyse de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ne permet pas donc pas de démontrer le besoin de production de logements en extension, alors que 2,13 ha sont concernés. L'étude de densification doit impérativement être revue sur ce point.

### **1.3.Objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Le PADD fixe comme objectif au PLU d'aboutir à « limiter la consommation d'espaces à 8 600 m<sup>2</sup> d'ici 2035 ». Le PADD du SCoT de la Haute Saintonge rappelle d'atteindre « l'objectif de réduction par 2 de la consommation d'espace ».

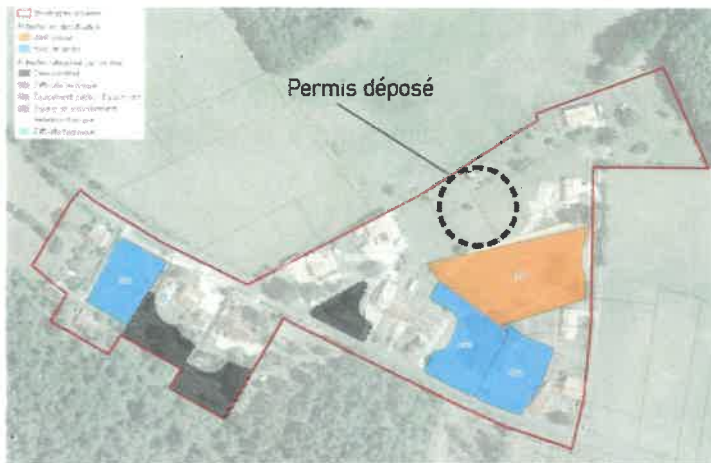
#### a) Analyse de la consommation passée

Le rapport de présentation se réfère à une consommation passée de 1 ha pour la période 2011-2021 et de 1,1 ha pour la période 2012-2022. Les prévisions de consommation engendrées par le projet sont à comparer avec la consommation passée sur les 10 ans précédant l'arrêt du PLU (soit 2015 – 2025). D'après les données du site du portail de l'artificialisation, la commune a consommé une surface totale de 0,35 ha sur la période 2014-2024. Il est attendu que la commune précise les surfaces consommées sur la période 2015 – 2025, toutes vocations confondues (équipements, économie, résidentiel...).

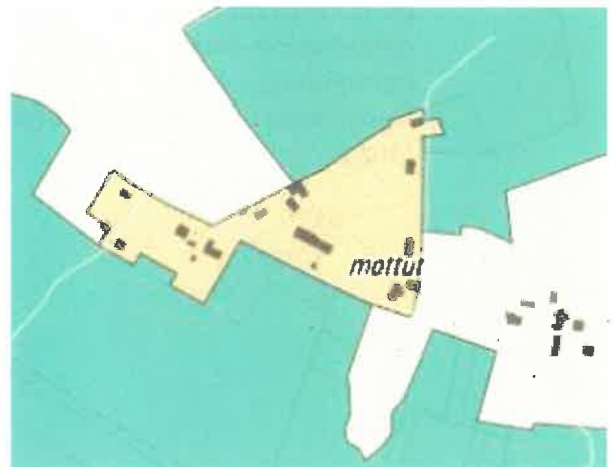
#### c) Analyse de la projection de la consommation d'ENAF pour l'habitat

Le projet du PLU prévoit un secteur d'ouverture à l'urbanisation (zone AU sur le règlement graphique) qui engendrera une consommation d'ENAF de 0,64 ha pour la construction de 6 logements. Il prévoit également 3 importantes extensions du périmètre de l'enveloppe urbaine, identifiées en zone non constructible de la carte communale approuvée le 15 février 2021 : au nord et au sud du bourg, ainsi qu'au hameau de Mottut qui est classé en zone non constructible de la

carte communale. Sur ce dernier, une vaste parcelle est intégrée à la zone urbaine en arguant du fait qu'un permis a été déposé. Cet élément ne joue pas sur la classification à retenir. Une dent creuse (en marron sur l'illustration ci-dessous) a été comptabilisée en potentiel de densification alors qu'il s'agit d'une extension de l'urbanisation.



Extrait de la cartographie du potentiel en densification (PLU arrêté)  
Extrait du règlement graphique, zone Uc : zone urbaine d'extension pavillonnaire



Extrait du règlement graphique, zone Uc : zone urbaine d'extension pavillonnaire

À noter que le Hameau Mottut est situé en lisière de la forêt Double Saintongeaise. Il s'agit d'un massif forestier classé à risque majeur pour les feux de forêt, identifié dans le PDPFI (plan départemental de prévention des risques incendies) et le DDRM. Le SCoT impose de limiter le développement des hameaux et pour le développement urbain, de prendre en compte tous les risques.

Au global, le projet de PLU évalue la consommation d'ENAF pour l'habitat à horizon 2035 à 8 600 m<sup>2</sup>, en ne prenant en compte que le secteur « le fond de Cadet » au nord du bourg (2 200 m<sup>2</sup>) et la zone Auh (6 400 m<sup>2</sup>). Cette analyse de la consommation d'ENAF est sous-estimée. La comptabilisation de l'extension au nord du Bourg par rapport à la carte communale représente plus de 5 300 m<sup>2</sup>. À cela, il convient d'ajouter les parcelles non urbanisées en « dent creuse » du hameau Mottut, y compris celles où un permis de construire a été déposé, ce qui représente une consommation ENAF de 9 600 m<sup>2</sup>.

Le projet communal consommera donc une surface totale de 2,13 ha à l'horizon 2035, correspondant à une forte hausse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la période 2011-2021, estimée à 1 ha. Cette hausse est encore plus forte rapportée aux dix dernières années où seuls 0,35 ha ont été consommés. Dans le PADD et dans le rapport de présentation du PLU, il est bien rappelé que l'objectif est d'éviter « un étalement urbain non maîtrisé qui fragmente les milieux naturels et dégrade les paysages ». « La réhabilitation de l'existant et la mobilisation du foncier déjà urbanisé ou artificialisé constituent les principaux leviers de cette orientation ». En l'occurrence, ce scénario n'a pas été choisi. **Il est donc nécessaire, avant l'approbation du projet, de ne pas inclure dans les zones U l'extension au Nord du bourg ainsi que le hameau Mottut.**

## 2. Autres observations sur le règlement graphique, les OAP et la procédure d'abrogation de la carte communale

- Les OAP : il est obligatoire de faire apparaître un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU et de réalisation des équipements (art L.151-6-1 du code de l'urbanisme) ;

- Le règlement graphique doit faire apparaître : les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, les infrastructures routières ou ferroviaires. De manière générale, le règlement graphique manque de précision.
- Il est nécessaire de réaliser une enquête publique unique portant à la fois sur l'abrogation de la carte communale et sur l'approbation du PLU, et de veiller notamment à ce que la délibération finale emporte à la fois approbation du PLU et abrogation de la carte communale. L'arrêté préfectoral d'abrogation de la carte communale sera émis dès transmission de la délibération d'abrogation par la commune à la sous-préfecture de Jonzac.