Commune de

BEURLAY

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°1
Rapport de présentation



	Prescrit	Projet arrêté	Approuvé
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)			
Elaboration	Le 05.05.2011		Le 23.04.2015
Modification simplifiée	Le 29.10.2015		Le 07.03.2016
Révision n°1	Le 14.11.2022	Le 16.06.2025	Le 09.02.2026

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : le 9 février 2026

Le Maire : Gérard Gandauber

B.E. PERNET
Aménagement et Urbanisme

MARSILEA
EXPERTISES ENVIRONNEMENTALES

Sommaire général

Première partie
Objectifs de l'élaboration du PLU et cadre législatif p. 3

Deuxième partie
Etat initial de l'environnement (naturel, urbain, paysager) p. 6

Troisième partie :
Diagnostic socio-économique, besoins de développement et étude foncière (consommation et capacité de mutation) p. 42

Quatrième partie :
Justifications, explication des choix retenus et évaluation environnementale p. 73

Cinquième partie :
Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'évaluation environnementale p. 117

Sixième partie :
Résumé non technique de l'évaluation environnementale et conclusion p. 120

Sommaire complet p. 132

Première partie

Objectifs de l'élaboration du PLU et cadre législatif

1. Les objectifs généraux de l'élaboration du PLU **P. 3**

2. Procédure et cadre législatif **p. 4**

2.1. Rappel des principales lois d'aménagement et des références au Code de l'Urbanisme **p. 4**

2.2. Procédure et contenu du PLU, concertation publique **p. 4**

2.3. Un PLU soumis à procédure d'évaluation environnementale **p. 5**

2.4. L'articulation du PLU avec les documents supra-communaux **p. 5**

1. Les objectifs généraux de la révision du PLU

Par délibération du 14 novembre 2022, la commune de Beurlay a décidé d'engager la révision de son PLU approuvé le 23 avril 2015 (et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 7 mars 2016).

Le PLU initial n'est plus en adéquation avec la vision de l'aménagement du territoire communal (volonté de repenser les zones à urbaniser) et doit être compatible avec les documents de portée supérieure, ainsi que les récentes lois d'aménagement (loi Résilience Climat du 22 aout 2021).

Le PLU doit être notamment compatible avec les documents de portée supérieure dont **le Schéma de Cohérence territoriale (SCOT) de la Saintonge Romane approuvé de 18 mai 2017 et actuellement en révision. Le SCOT a été mis en révision le 26 avril 2023.**

Les objectifs fixés dans la délibération du 14 novembre 2022 sont les suivants :

- Mettre en compatibilité le PLU avec le SCOT du Pays Saintonge Romane
- Repenser les zones ouvertes à l'urbanisation dans l'anticipation de leur desserte en assainissement collectif et des frais d'aménagement globaux des opérations souhaitées.
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti, naturel et paysager
- Prendre en compte le développement des activités sur le territoire
- Préserver et développer l'activité agricole.

2. Procédure et cadre législatif

2.1. Rappel des principales lois d'aménagement et des références au Code de l'Urbanisme

La révision du PLU entre principalement dans le champ d'application des grandes lois suivantes :

- la loi relative à la **Solidarité et au Renouvellement Urbains** (dite loi SRU) du 13 décembre 2000,
- la loi **Urbanisme et Habitat** du 3 juillet 2003,
- la loi portant **engagement national pour l'environnement** dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010,

- la loi pour **l'accès au logement et un urbanisme rénové** dite loi « ALUR » du 24 mars 2014

- la loi **d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt** du 13 octobre 2014,

- la loi pour **la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques**, dite loi « Macron » du 6 aout 2015,

- l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme,

- La loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite **loi « ELAN » du 23 novembre 2018.**

- La loi portant lutte **contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience** face à ses effets du 22 août 2021.

- La loi « **Accélération de la Production d'Energies Renouvelables** » du 10 mars 2023.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit respecter les principes fondamentaux du **Code de l'Urbanisme** définis dans les articles L.101-1 et L.101-2 et est défini par les articles **L.151-1 à L.151-48 et R.151-1 à R.151-55 pour son contenu ainsi que les articles R.153-1 à R.153-22 pour son élaboration, modification, révision et mise à jour**.

2.2. Procédure et contenu du PLU, concertation publique

La procédure de révision du PLU :

La révision du PLU est l'occasion de définir clairement les objectifs et projets d'aménagement de la commune à travers l'élaboration de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) qui définit la politique d'aménagement de la commune et qui constitue la ligne directrice du document d'urbanisme.

La révision du PLU passe par la constitution d'un **diagnostic communal**, état des lieux de l'environnement naturel, agraire et urbain ainsi que des données socio-économiques qui caractérisent la commune (démographie, activité…). De ce diagnostic ressortent des problématiques et enjeux afin de déterminer le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** qui fixe le projet communal pour les années à venir. Cette étape donne lieu **à un débat au sein du Conseil Municipal.**

Le PLU est ensuite composé **d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** qui peuvent préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs.

Le Règlement opposable du P.L.U comprend des pièces graphiques (plans de zonage ; cartographie des différentes zones et de leurs affectations) et des pièces écrites (règlement écrit qui fixe les modalités d'occupation du sol en fonction de chaque zone).

Les différents types de zones définis par le PLU :

Le règlement graphique du P.L.U distingue quatre types de zones :

- les zones urbaines (dites zones U) qui correspondent aux secteurs déjà urbanisés et équipés,

- les zones à urbaniser (dites zones AU) qui correspondent aux secteurs au caractère naturel et non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Leurs conditions d'urbanisation sont précisées par des OAP.

- les zones agricoles (dites zones A) correspondent aux terres agricoles à forte valeur agronomique importantes à préserver.

- les zones naturelles et forestières (dites zones N) correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

La concertation publique :

Les modalités de la concertation publique ont été définies dans la délibération de prescription de la révision du PLU et se composent des dispositions suivantes :

- Affichage en mairie de documents sur le PADD, les OAP et le zonage
- Articles dans le bulletin municipal.
- Tenue d'une réunion publique en soirée (réalisée le 2 juin 2025)

- Un registre destiné aux observations de toute personne intéressée est mis tout au long de la procédure à la disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture.
- Rencontre des personnes ayant un projet particulier sur la commune.
- Rencontre des professionnels de la commune (agriculteurs notamment).

Un bilan de la concertation publique sera tiré au moment de l'arrêt du projet de PLU.

Le **projet arrêté** sera ensuite soumis durant trois mois à l'avis des **Personnes Publiques Associées** (DDTM, Pays Saintonge Romane, Communauté de Communes - Cœur de Saintonge, Chambre d'Agriculture, Département…) qui sont associées tout au long de la procédure.

Il sera ensuite soumis à **Enquête Publique**, puis **approuvé** après avoir éventuellement subi quelques adaptations mineures.

2.3. Un PLU soumis à procédure d'évaluation environnementale

La commune de Beurlay n'est pas directement concernée par un site Natura 2000 (voir chapitre 2.4.3), mais se situe à proximité de la vallée de la Charente identifiée par les zones Natura 2000 suivantes :

- Zone de protection spéciale (ZPS) n°FR5400430 - Vallée de la Charente (basse vallée),
- Zone de protection spéciale (ZPS) n° FR5412025 - Estuaire et basse vallée de la Charente.

La commune n'a pas de projet de développement spécifique susceptible de porter atteinte à l'environnement.

Cependant, **une procédure d'évaluation environnementale est obligatoire** depuis le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 reporté à l'article R. 104-11 du Code de l'Urbanisme, puisque la révision du PLU engendre de fait le changement des orientations du PADD.

Article R104-11 du Code de l'urbanisme ***Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6***
I.- Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration ;
2° De leur révision :
a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

2.4. L'articulation du PLU avec les documents supra-communaux

Le projet doit être compatible avec les orientations des documents et politiques sectorielles qui concernent le territoire auquel elle appartient et plus particulièrement les plans et programme suivants :

- **Le Schéma de Cohérence territoriale du Pays de la Saintonge Romane approuvé le 18 mai 2017. Le SCOT est exécutoire depuis le 6 aout 2017. Le SCOT a été mis en révision le 26 avril 2023.**
- **Le Schéma Directeur de Gestion de l'Eau (SDAGE) Adour-Garonne** pour la période 2022-2027
- **Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SAGE) de la Charente.
- **Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), approuvé par la Région Nouvelle Aquitaine le 27 mars 2020.**

LES AMBITIONS DU SRADDET A L'HORIZON 2030

- une **consommation foncière divisée par deux** en Nouvelle-Aquitaine ;
- la **fin de l'étalement commercial** effréné qui dévitalise les centres-villes/bourgs ;
- la **réduction de la consommation énergétique** des bâtiments ;
- de **nouvelles solutions de transport** pour **réduire** non seulement **les pollutions atmosphériques** et les émissions de GES mais aussi les **coûts de transport** et les **temps de parcours** ;
- la Nouvelle-Aquitaine prépare dès à présent **son adaptation aux dérèglements climatiques** ainsi que **la prévention des risques** auxquels elle est exposée ;
- un modèle de développement qui **respecte la nature**, **les paysages** et favorise **la restauration de la biodiversité**.
- Et en 2050 la Nouvelle-Aquitaine sera **une région à énergie positive**.

Deuxième partie

Etat initial de l'environnement (naturel, urbain, paysager)

1. Situation géographique **p. 7**
1.1. Situation géographique administrative p. 7
1.2. Situation géomorphologique et paysagère p. 9

2. Etat des lieux physique et environnemental **p. 10**
2.1. Contexte géologie et hydrogéologique p. 12
2.2. Topographie et hydrographie p. 13
2.3. Les risques naturels et majeurs p. 14
2.3.1. Liste des risques recensés sur la commune et arrêtés de catastrophes naturelles p. 14
2.3.2. Le risque lié aux inondations et remontées de nappes p. 15
2.3.3. Le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux p. 17
2.3.4. Le risque mouvements de terrain lié à la présence de cavités souterraines p. 18
2.3.5. Les risques technologiques p. 18
2.4. Les mesures de protection et de gestion environnementales p. 19
2.4.1. Les zones Natura 2000 / ZPS p. 19
2.4.2. Les Zones d'Inventaires : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique p. 21
2.4.3. Le SDAGE du bassin Adour-Garonne p. 22
2.4.4. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Charente p. 23
2.4.5. La protection des captages d'eau potable p. 24
2.4.6. Les zones humides p. 25
2.4.7. La trame verte et bleue et sa déclinaison par le SCOT p. 26
2.4.8. Déclinaison de la trame verte et bleue locale ; corridors écologiques p. 28

3. Analyse des espaces naturels et bâtis ; analyse paysagère, environnementale et Urbaine **p. 30**
3.1. Les entités naturelles et agraires p. 31
3.1.1. La plaine agricole céréalière au paysage ouverte p. 31
3.1.2. La ceinture boisée et les boisements épars p. 32
3.1.3. La vallée du Freussin et ses talwegs secondaires p. 34
3.2. Les espaces bâtis p. 35
3.2.1. Le bourg de Beurlay et ses zones d'extension p. 35
3.2.2. Les hameaux p. 38

4. Architecture locale **p. 40**

5. Histoire et patrimoine de la commune **p. 42**
5.1. Histoire de la commune p. 42
5.2. Patrimoine remarquable et rural p. 43
5.3. Patrimoine archéologique p. 45

1.1. Situation géographique administrative

Beurlay est une commune rurale de 9,71 km² et de 1023 habitants, située en partie centrale de la Charente Maritime entre Rochefort au Nord et Saintes au Sud, et à proximité du fleuve de la Charente sur sa rive gauche.

La commune comprend un important bourg aux allures d'une petite ville, et d'une plaine agricole ouverte, comprenant quelques boisements en partie Sud. La vallée du ruisseau du Freussin constitue un espace naturel de grande qualité qui traverse le bourg et rejoint la vallée de la Charente.

La commune est traversée par la RD 137, axe à grande circulation, qui relie Rochefort à Saintes.

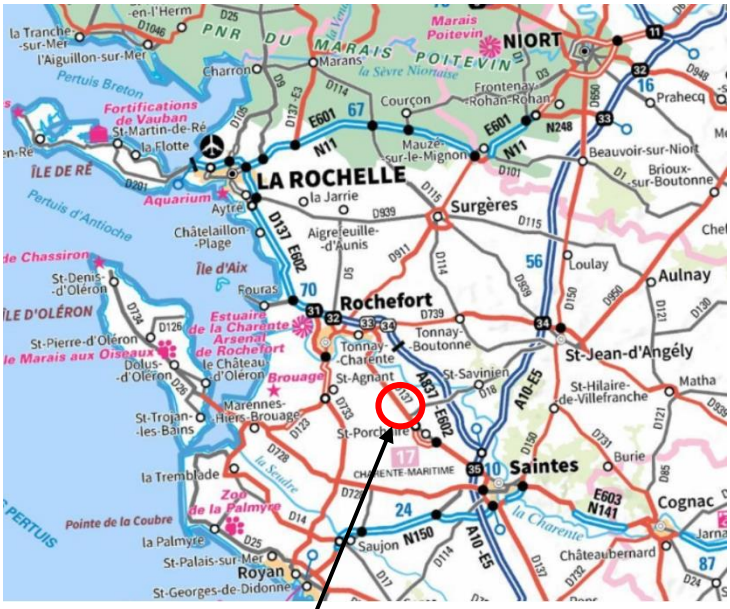
La commune est desservie par :

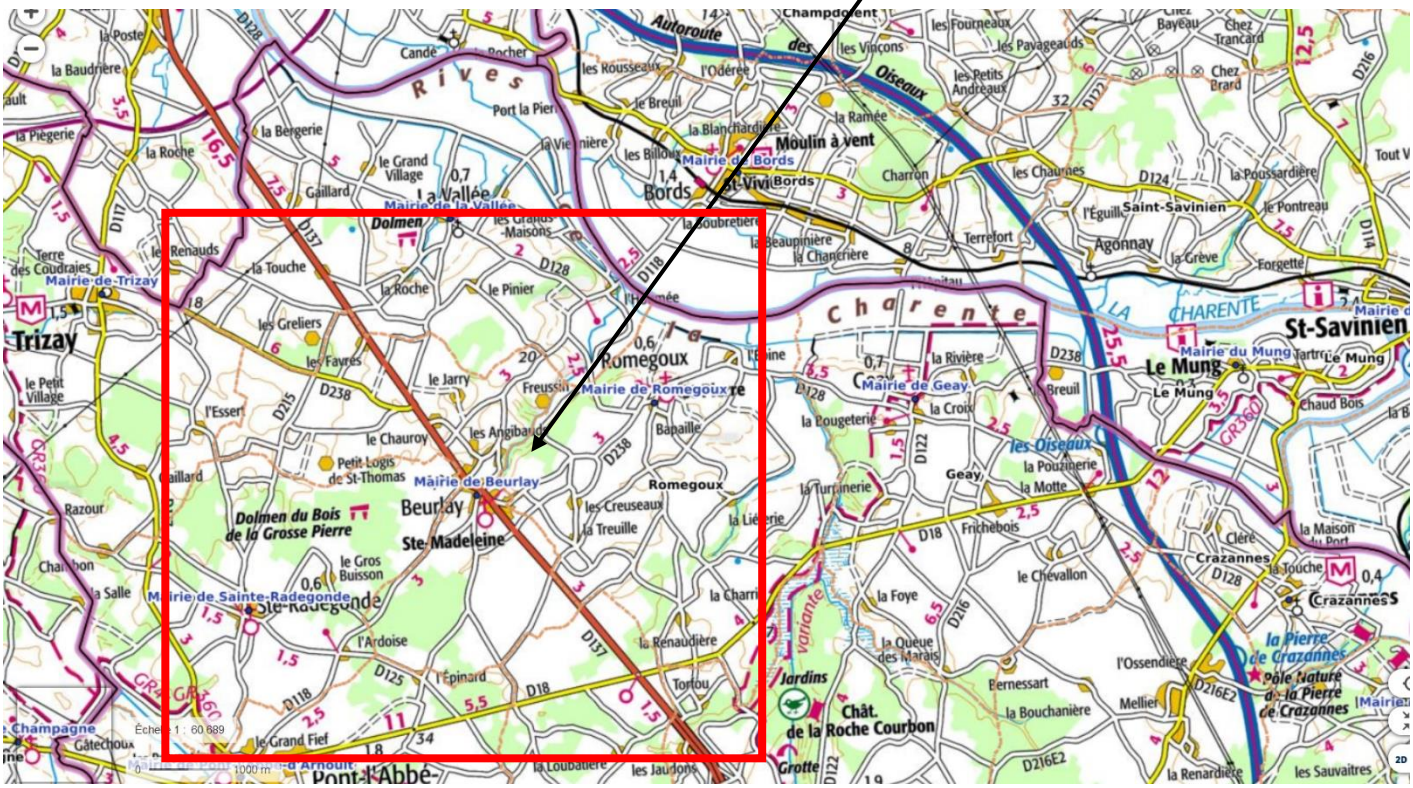
- La RD 238 qui relie la commune à Trizay et Romegoux.

- La RD 118 qui relie la commune à Pont l'Abbé d'Arnoult.

- La RD 18 qui relie Pont l'Abbé d'Arnoult à St Savinien.

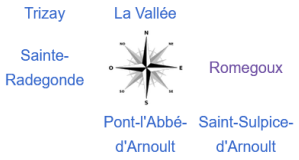
Situation géographique





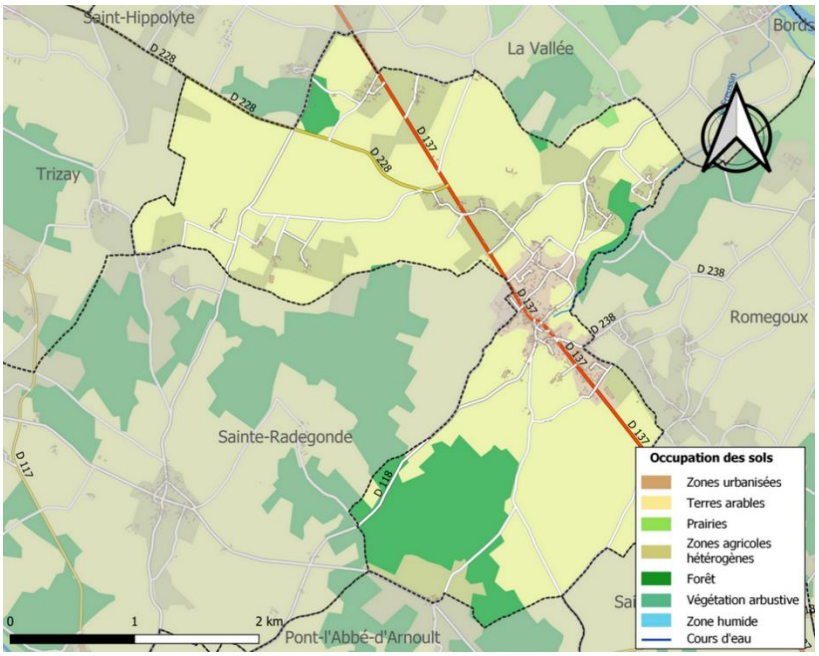
Beurlay a des limites communales particulières revêtant une forme de papillon. Elles sont très resserrées au niveau du bourg. Certaines parties agglomérées appartiennent à la commune de Saint Radegonde.

La commune est limitrophe des communes de : Trizay, La Vallée, Romegoux, Saint Sulpice d'Arnoult, Pont l'Abbé d'Arnoult, Saintes Radegonde.





Carte de l'occupation du sol de la commune et des voies de communication :



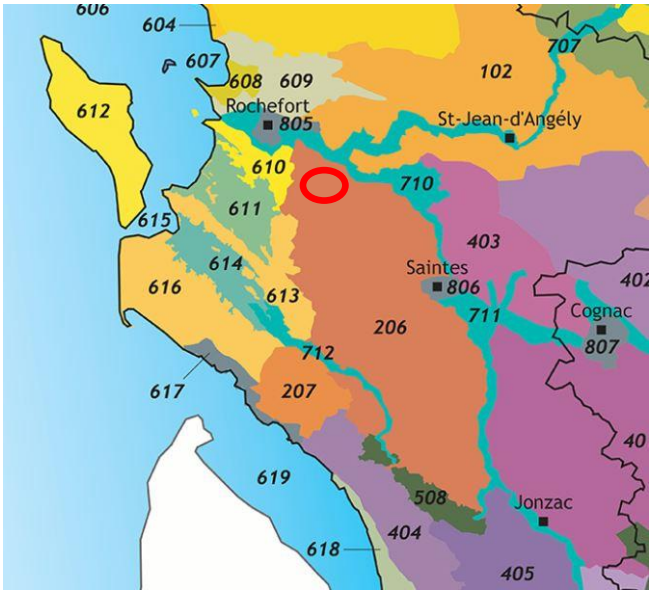
La commune appartient à la **Communauté de Communes Cœur de Saintonge** et au Syndicat **Mixte du Pays de la Saintonge Romane.**

La commune appartient au canton de St Porchaire et à l'arrondissement de Saintes.



1.2. Situation géomorphologique et paysagère

Atlas des Paysages de Poitou Charentes



Beurlay

Les entités paysagères

Les plaines vallonnées et boisées :

206 : La campagne de Pont l'Abbé / Gémozac

Les vallées principales :

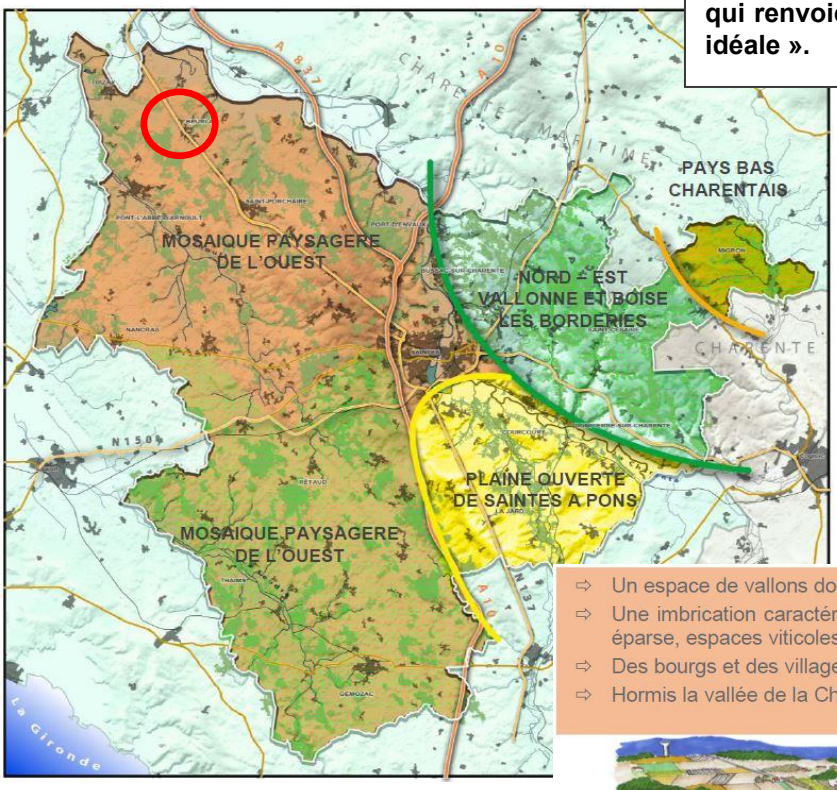
710 : La basse Charente

D'un point de vue des grandes entités paysagères constituant les paysages charentais et décrites **par l'Atlas des Paysages de Poitou-Charentes**, la commune appartient à celle de « **La campagne de Pont l'Abbé Gémozac** » comprise dans les vastes entités des « Plaines vallonnées et boisées ».

Dans les « Plaines vallonnées et boisées », les vallonnements ou les boisements, parfois les deux, créent des organisations spatiales spécifiques qui ne relèvent ni de la plaine de champs ouverts, ni du bocage.

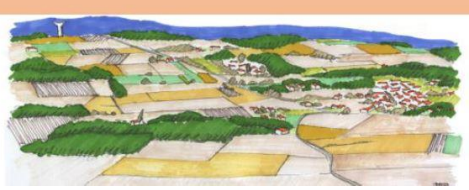
Ces régions proposent d'autres structures paysagères dont la diversité est source de richesse. Leur identification souffre d'un déficit de représentations : il n'y a pas de « clichés » immédiatement reconnus. **Pourtant, une découverte approfondie révèle un grand nombre de scènes pittoresques composant avec un bâti typique, qui renvoient bien souvent à l'idée d'une « campagne idéale ».**

Carte des entités paysagères du SCOT de la Saintonge Romane



La Carte des entités paysagères du SCOT de la Saintonge Romane localise la commune dans l'ensemble « **mosaïque paysagère de l'Ouest** » composé de vallonnements doux et boisés et de villages ayant un grand intérêt architectural.

- ⇨ Un espace de vallons doux et un réseau dense de surfaces boisées,
- ⇨ Une imbrication caractéristique associant des motifs paysages : bâti traditionnellement éparse, espaces viticoles, terres agricoles et boisements,
- ⇨ Des bourgs et des villages d'un grand intérêt architectural, souvent bien préservés,
- ⇨ Hormis la vallée de la Charente et de l'Arnoult, des paysages d'eau discrets.



Mosaïque paysagère de l'Ouest

2. Etat des lieux physique et environnemental

2.1. Contexte géologique et hydrogéologique

Contexte géologique et richesse du sous-sol :

Au droit du territoire situé au Nord-Ouest du département de la Charente- Maritime, entre la ville de Saintes, l'embouchure de la Charente et l'océan Atlantique, les dépôts du Crétacé supérieur constituent la presque totalité du substratum. Il est traversé du Nord-Ouest au Sud-Est par les deux structures majeures de la Saintonge : l'anticlinal de Jonzac au Sud et le synclinal de Saintes au Nord.

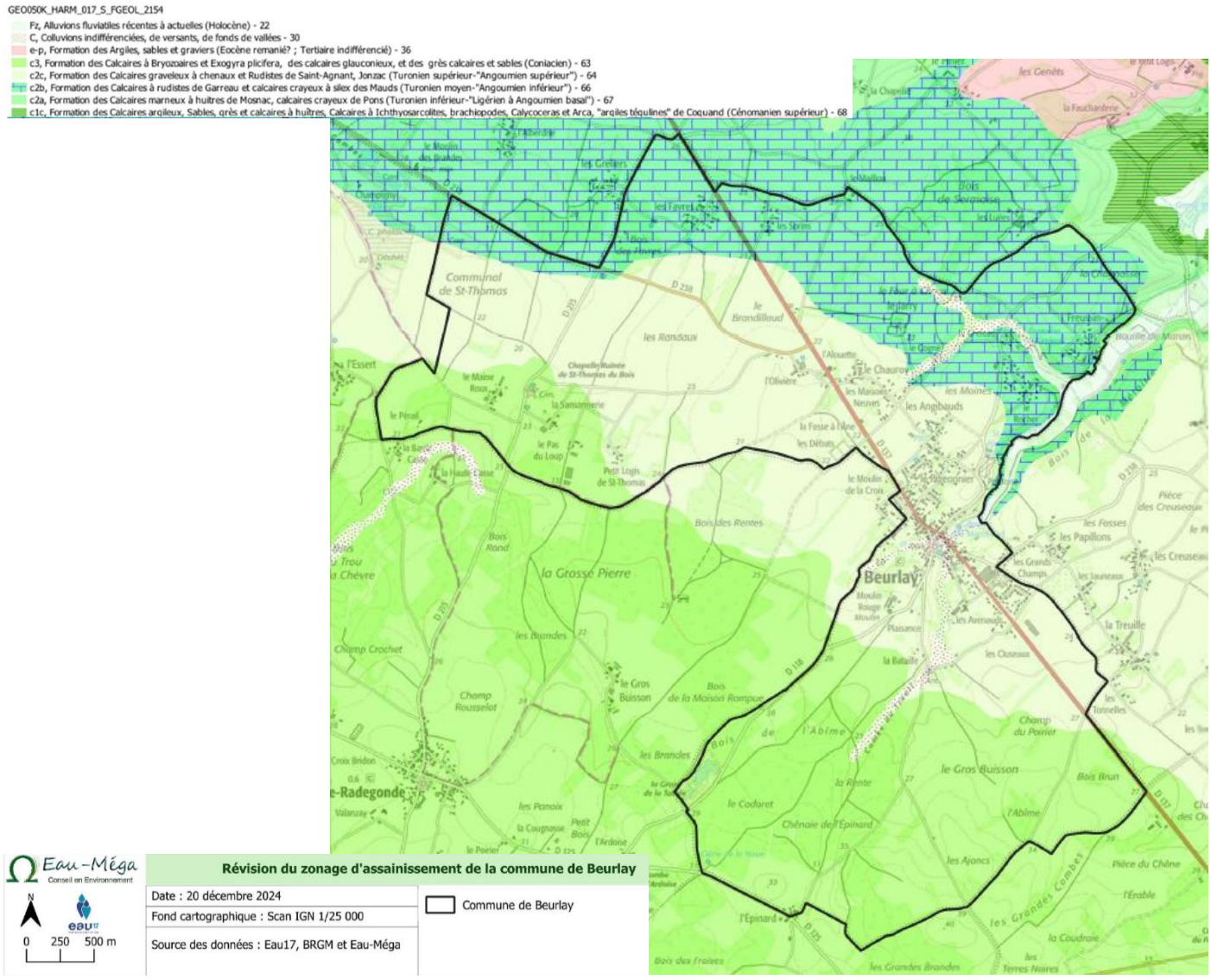
Le Nord du territoire de Beurlay repose sur des **calcaires du Turonien** (C3). Cet étage peut s'observer sur trois bandes d'affleurement qui soulignent les structures de Jonzac et de Saintes :

- la bande sud entre le Gua, Nieulle-sur-Seudre et l'île d'Artouan,
- la bande centrale depuis la Clisse—Corme- Royal jusqu'au Nord de Saint-Agnant,
- la bande nord entre la zone Plassay—Geay et celle de Saint-Agnant— Échillais au Nord.

C'est dans cette dernière bande que l'étage offre la plus grande étendue d'affleurements par suite de pendages très faibles.
Le Sud du territoire communal est représenté par les calcaires du Coniacien (C4). Les terrains de cet étage forment, autour de Sainte-Radegonde, entre Beurlay et Pont-l'Abbé, une vaste zone affleurante qui se poursuit par deux bandes séparées passant, au Nord, par Saint-Porchaire et Plassay et, au Sud, par Soulignonne et la Clisse. Le Coniacien affleure également dans toute l'île de Souhe (estuaire de la Seudre).

Sur la quasi-totalité de la commune, des formations superficielles viennent recouvrir se substratum calcaire : le Complexe des Doucins (We-C). Il s'agit d'un ensemble de dépôts détritiques superficiels qui peut masquer le Crétacé (à part le Campanien) sur de grandes surfaces, principalement sur les hauteurs et les versants accusés. Il n'est pas exclu que, localement, une partie de ce complexe soit en fait à rapporter à l'Éocène continental à faciès « sidérolithiques » non remaniés. En effet, en l'absence de coupes nettes, il est difficile de différencier ce dernier des dépôts superficiels. L'épaisseur des Doucins est généralement inférieur e à 1 ou 2 m mais peut localement dépasser 5 m, surtout lorsqu'ils comblent des poches de dissolution au toit des calcaires.

Des sondages effectués au Nord de Beurlay en ont traversé 4 à 5 m. Il est formé de dépôts remaniés plusieurs fois et les mélanges rendent leur cartographie détaillée impossible. Toutefois, une « stratigraphie » peut s'en dégager.



Richesse du sous-sol :

La richesse du sous-sol calcaire a donné lieu à une importante activité d'extraction du sous-sol dans la région de Beurlay qui compte de nombreux sites de carrières.

Le schéma départemental des carrières a répertorié sur la commune de Beurlay un gisement potentiellement exploitable de calcaires pour granulats et pierres de taille.

Une importante carrière est toujours en activité sur la commune en limite Nord-Ouest du territoire avec Trizay au lieu-dit « **communal de Saint-Thomas »** (gisements de roches et minéraux industriels liés à des sédiments ou des roches métamorphiques, extraction autorisée jusqu'en 2033).



La carrière située au lieu-dit La Groie de la taillée en partie Sud de **la commune a aujourd'hui cessé son activité.**



Contexte hydrogéologique :

Au titre de la Directive Cadre sur l'Eau d'octobre 2000, et du SDAGE Adour-Garonne 2010-2015 adopté le 18 novembre 2009, chacun des cours d'eau est rattaché à une ou plusieurs masses d'eau pour lesquelles des objectifs d'atteinte du bon état sont fixés. La « masse d'eau » est l'unité de base du découpage de la Directive Cadre sur l'Eau, servant à l'évaluation de la qualité des milieux. Elle correspond à une portion de cours d'eau, de plans d'eau, d'eaux côtières ou d'un ou plusieurs aquifères, dont les caractéristiques sont homogènes tant du point de vue qualitatif que quantitatif, ce qui justifie un objectif de gestion déterminé. Sa taille suffit pour permettre le fonctionnement des processus biologiques et physicochimiques dont elle est le siège.

Au droit de la commune, les masses d'eaux souterraines présentent des objectifs d'atteinte de qualité résumés ci-dessous :

Code	Dénomination	Etat hydraulique	Etat quantitatif	Etat chimique	Etat global	Pression
FRFG075	Calcaires, grés et sables de l'infra-cénomanien/cénomanien captif nord-aquitain	Captif	2021	2015	2021	Agricole forte, eau potable moyenne
FRFG076	Calcaires, grés et sables de l'infra-cénomanien/cénomanien libre	Libre	2015	2027	2027	Agricole forte, eau potable moyenne
FRFG078	Sables, grés, calcaires et dolomies de l'infra-toarcien	Captif	2015	2027	2027	Agricole forte, eau potable moyenne
FRFG093	Calcaires, grés et sables du turonien-coniacien libre BV Charente-Gironde	Libre	2015	2027	2027	Agricole forte, eau potable moyenne

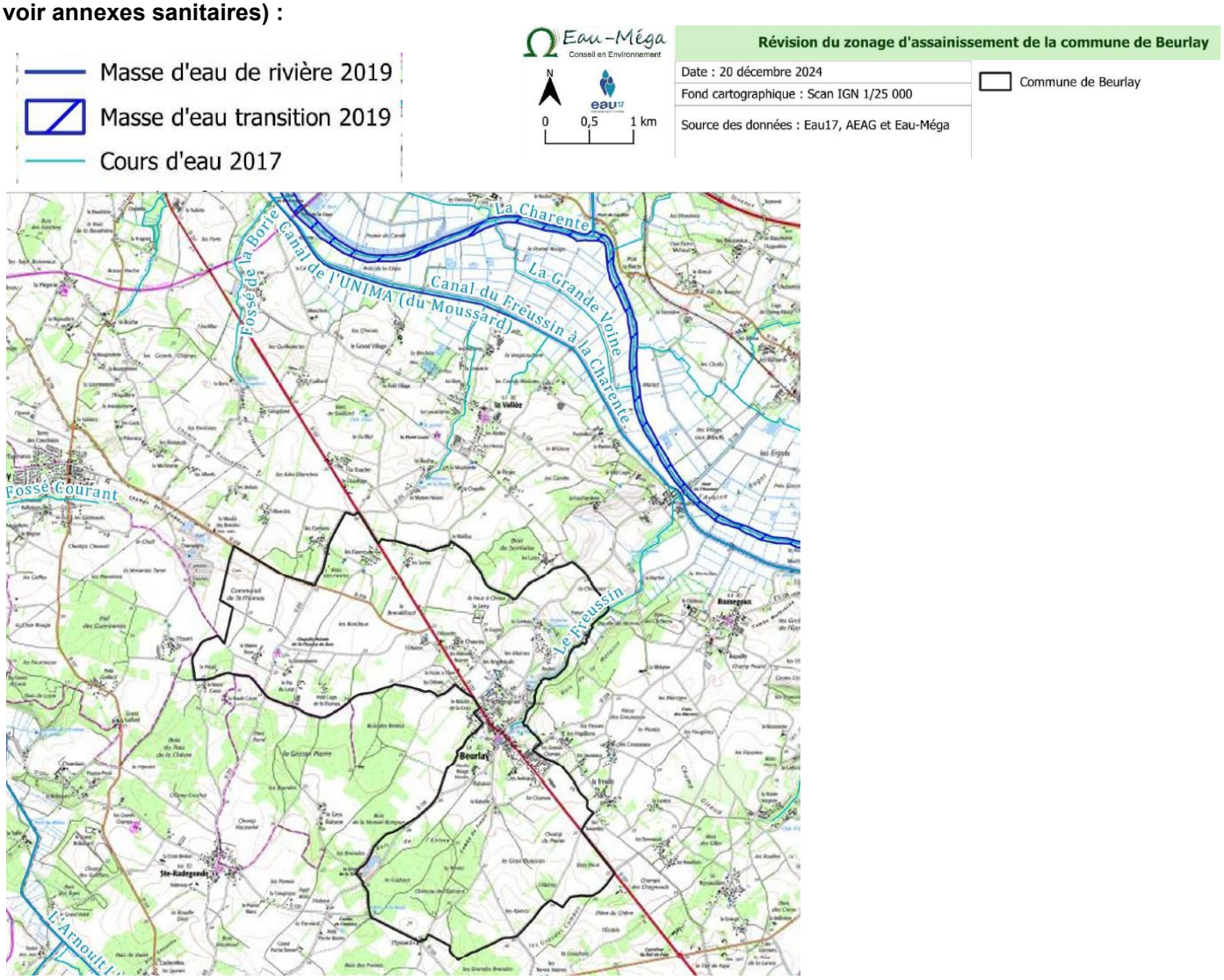
Contexte hydrologique :

La commune de Beurlay appartient au bassin versant de La Charente.
Elle se situe sur la ligne de séparation des eaux de 4 zones hydrographiques citées ci-dessous :

Code de la Zone (sur X% de la surface communale)	**Libellé de la Zone**
R523 (60.49)	La Charente du confluent du Bramerit au confluent de la Boutonne
R714 (28.59)	L'Arnoult du confluent du canal de Champagne au confluent de l'Arnaise
R713 (11.55)	L'Arnoult du confluent du canal du Rivolet au confluent du canal de Champagne (inclus)
R700 (0.72)	La Charente du confluent de la Boutonne au confluent du canal Seudre-Charente

Le Freussin, affluent rive gauche de La Charente prend sa source sur le territoire communal, en amont du bourg de Beurlay. Il traverse ce dernier pour rejoindre La Charente après un parcours de 4 km.
Ce cours d'eau n'est pas considéré comme masse d'eau superficielle.

Carte du contexte hydrologique et masse d'eau (extrait de l'étude sur la révision du zonage d'assainissement / voir annexes sanitaires) :



III.5.1. Masse d'eau

D'après les données de l'Agence de l'eau Adour Garonne, l'Estuaire de la Charente est identifiée comme masse d'eau de transition en aval de la zone de collecte (Cf. Carte en page 24) :

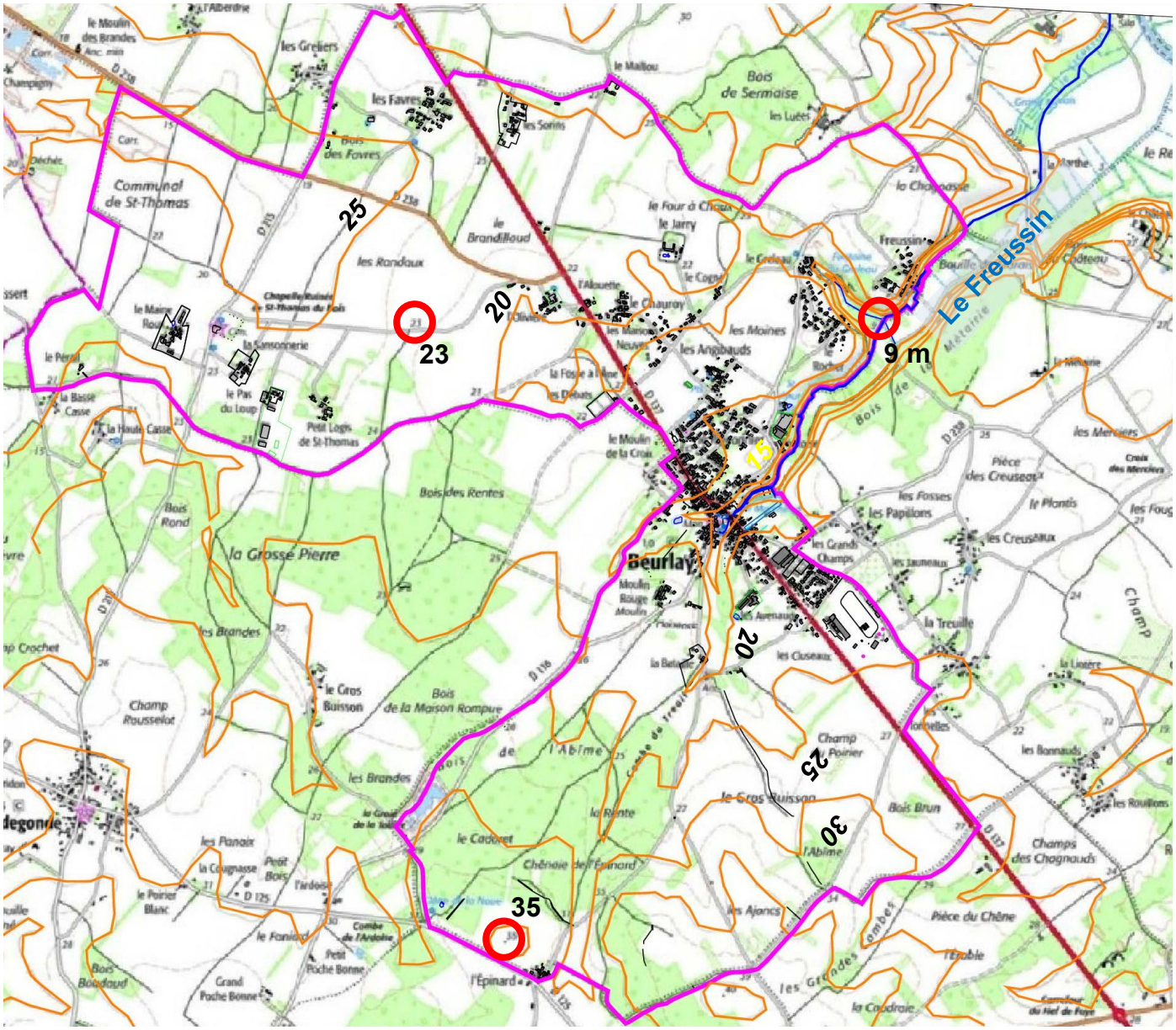
Identifiant EU	Nom	État écologique	État chimique
FRFT01	Estuaire de la Charente	Bon	Bon

L'état des lieux réalisé en 2019 fait état de pression non significative concernant les pressions liées aux rejets de stations d'épuration domestiques (Source : Agence de l'Eau Adour-Garonne). Les pressions sur l'Estuaire de la Charente (État des lieux 2019, Agence de l'Eau Adour-Garonne) sont les suivantes :

Tableau 2: Pressions identifiées sur la masse d'eau de transition « Estuaire de la Charente »

	Pressions
Pression ponctuelle :	
Pression ponctuelle – pollution domestique :	Non significative
Degré global de perturbation des rejets de stations d'épurations industrielles pour les macro polluants :	Non significative
Indice de danger « substances toxiques » global pour les industries :	Non significative
Pression diffuse :	
Pression diffuse - nitrates :	Significative
Pollution diffuse phytosanitaires ou micropolluants :	Inconnue
Altérations hydromorphologiques et régulation des écoulements	
Activité de navigation :	Significative
Altération hydromorphologique :	Non significative
Altération continuité latérale :	Non significative

2.2. Topographie et hydrographie



Le relief de la commune se caractérise par un **vaste plateau agricole au relief peu marqué** occupant la majeure partie du territoire communal. Ce plateau compte d'amples ondulations dont les altitudes sont comprises entre 20 à 35 m d'altitude. Le point haut de la commune se situe en limite Sud à proximité du hameau de l'Epinard.

Le relief descend en pentes légères vers la vallée en Charente située à quelques kilomètres à l'Est de la commune.

La topographie est marquée par **le ruisseau du Freussin** qui prend sa source sur la commune à hauteur du bourg au pied de l'église, et qui forme une petite vallée encaissée par des affleurements calcaires. La vallée est très encaissée à sa source, puis s'élargit ensuite, formant des espaces caractéristiques de cultures maraichères dans la partie plane de la vallée enrichie par les sédiments du ruisseau. Le hameau du Freussin surplombe le ruisseau à flanc de coteau. Le ruisseau s'écoule à une altitude moyenne de 8 m d'altitude, puis descend vers la Charente à travers une zone de marais au-delà des limites communales.

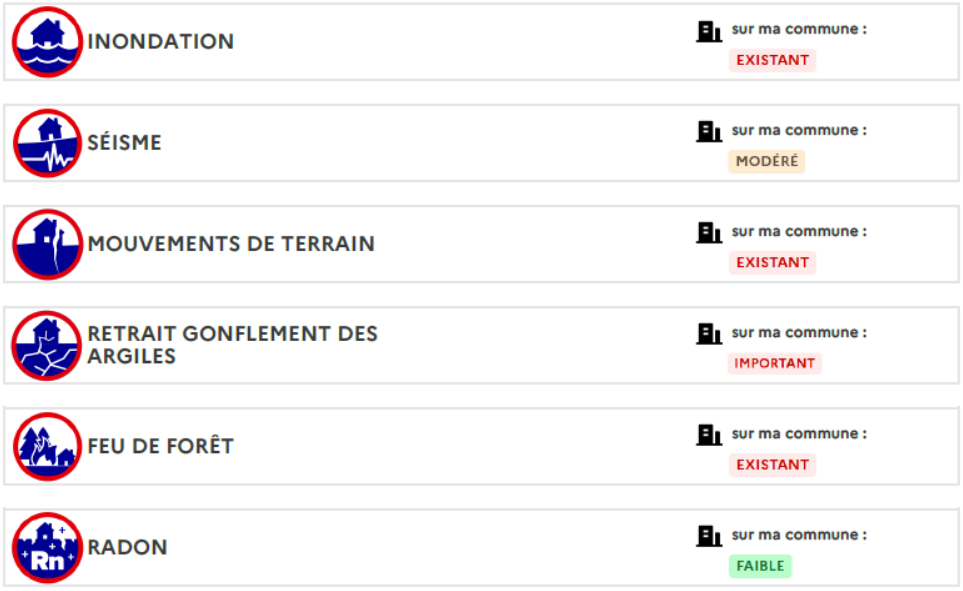
En amont de la source, en partie Ouest du bourg, une vallée peu encaissée précède la formation du ruisseau du Freussin.

2.3. Les risques naturels et majeurs

2.3.1. Liste des risques recensés sur la commune et arrêtés de catastrophes naturelles

Liste des risques recensés sur la commune :

6 Risques naturels identifiés :



1 Risque technologique identifié :



Arrêtés de catastrophes naturelles :

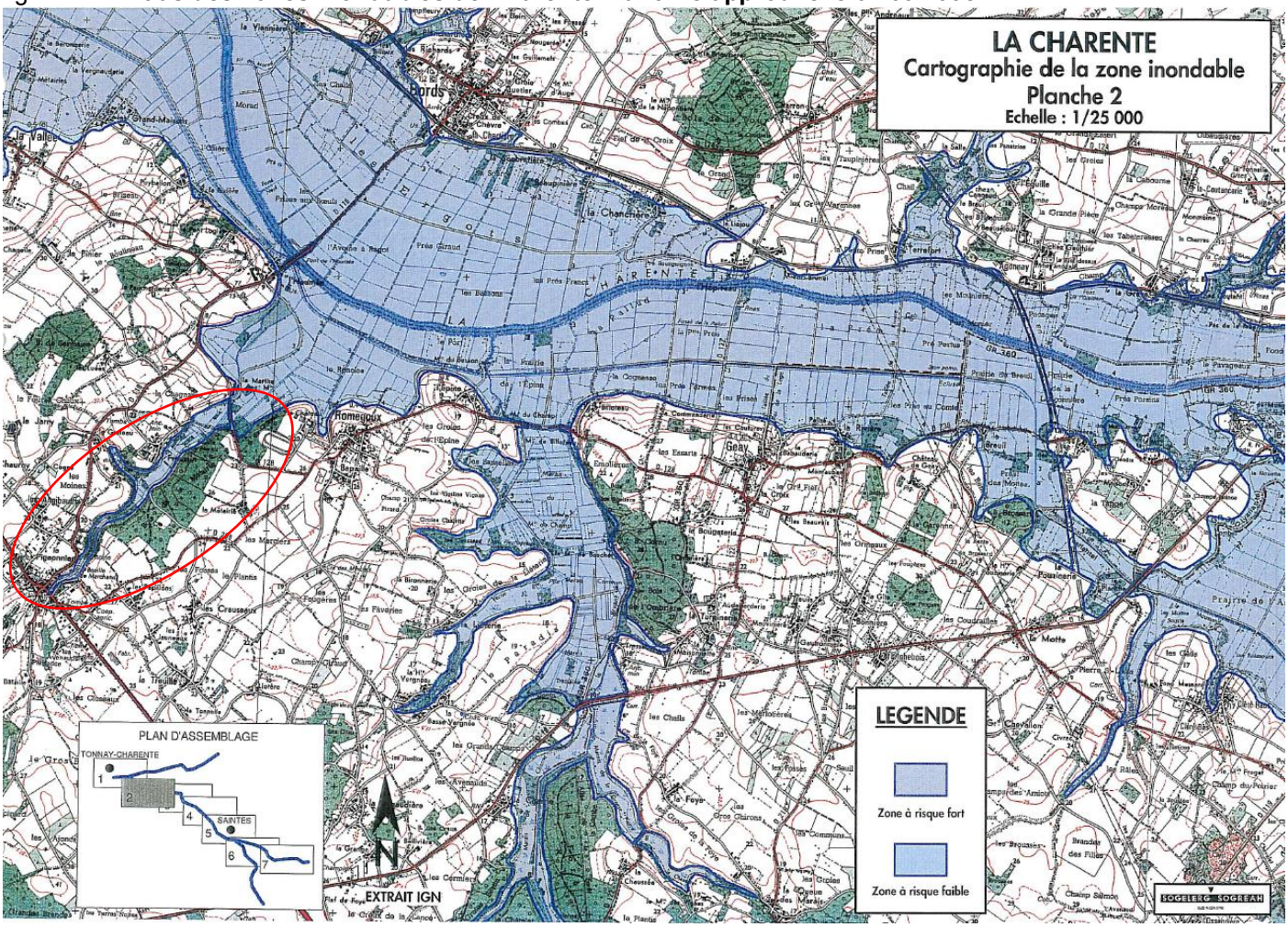
Historique des catastrophes naturelles dans ma commune : 4

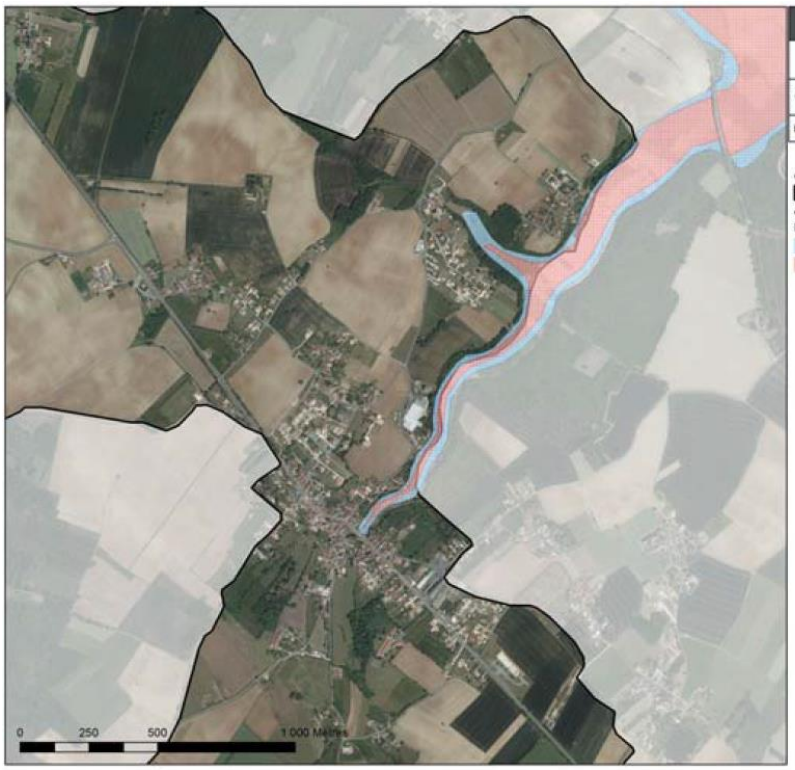
Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
IOCE1005933A	Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	27/02/2010	02/03/2010
IOCE1032143A	Sécheresse	01/07/2009	13/01/2011
INTE9900627A	Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	25/12/1999	30/12/1999
NOR19830111	Inondations et/ou Coulées de Boue	08/12/1982	13/01/1983

Plus d'information sur : **www.georisques.gouv.fr**

2.3.2. Le risque lié aux inondations et remontées de nappes

La commune de Beurlay est exposée au risque d'inondation concernant uniquement la vallée du Freussin dans sa partie aval. Ce risque reste modéré (une seule habitation concernée par le risque) et la commune ne dispose pas de Plan de Prévention des Risques d'Inondation. En revanche, la vallée du Freussin est concernée par l'aléa inondation figurant à **l'Atlas des zones inondables de Charente-Maritime approuvé le 01/09/1998** :





Aucune habitation de la commune de Beurlay n'est concernée par l'aléa inondation.

REMONTÉE DE NAPPES :

Vous êtes situé dans une zone où il y a de fortes probabilités d'observer des débordements par remontée de nappe, ou au moins des inondations de cave.
- Votre niveau d'exposition est : Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
- L'indication de fiabilité associé à votre zone est : FORTE

PAPI : PAPI intention Charente

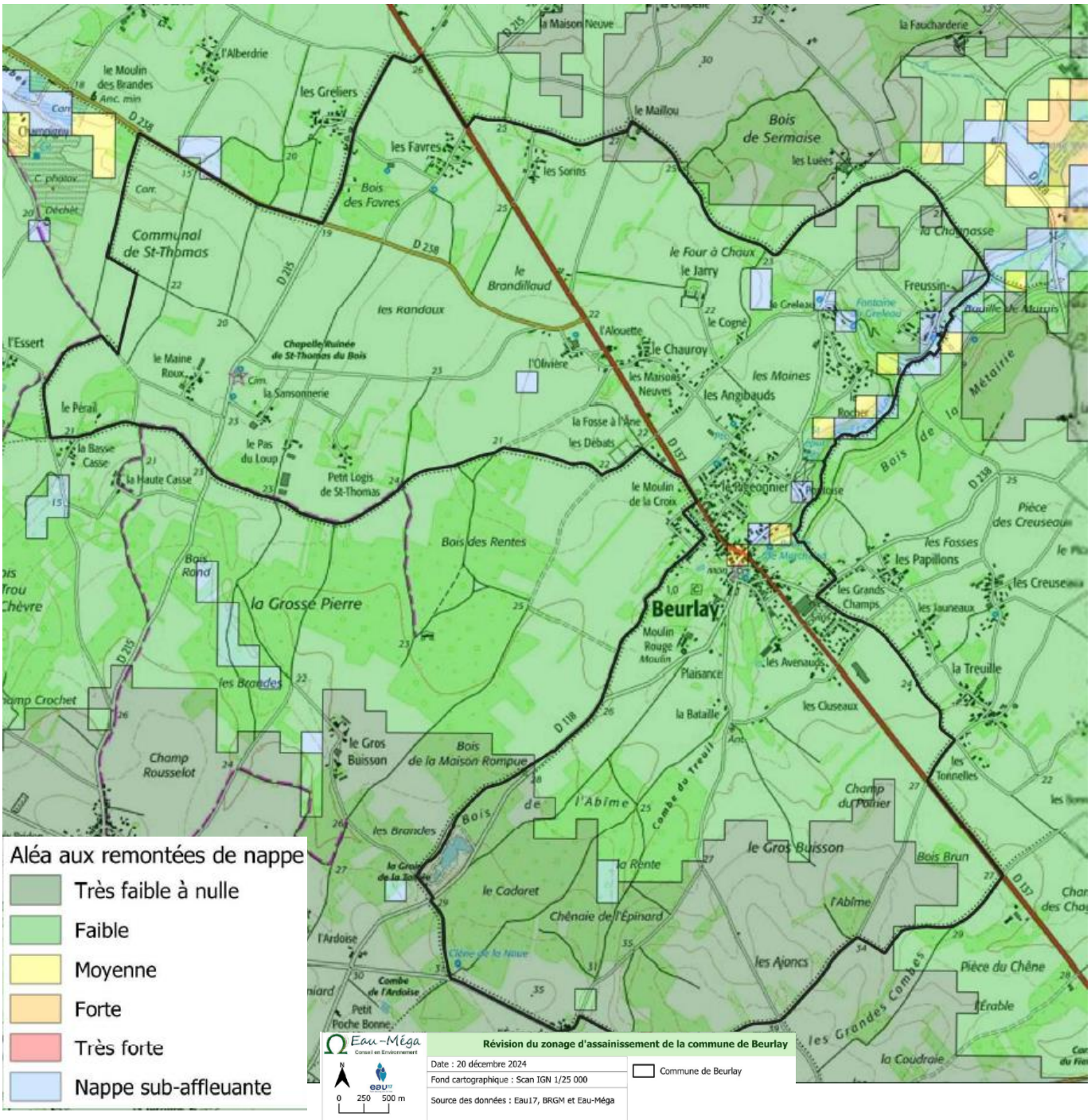
Votre commune bénéficie d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) dont l'identifiant est 16DREAL20210001.
Il couvre les aléas et sous aléas :
Inondation
Par une crue à débordement lent de cours d'eau

Ce programme vise à réduire les conséquences des inondations sur les personnes et les biens. Un PAPI peut ouvrir droit à des subventions au profit des habitants et les petites entreprises, pour les aides à réaliser des travaux de réduction de la vulnérabilité de leur habitation ou de leur bâtiment.

On appelle zone « sensible aux remontées de nappes » un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée (Z.N.S. : terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air), et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol.

Sensibilité aux remontées de nappes :

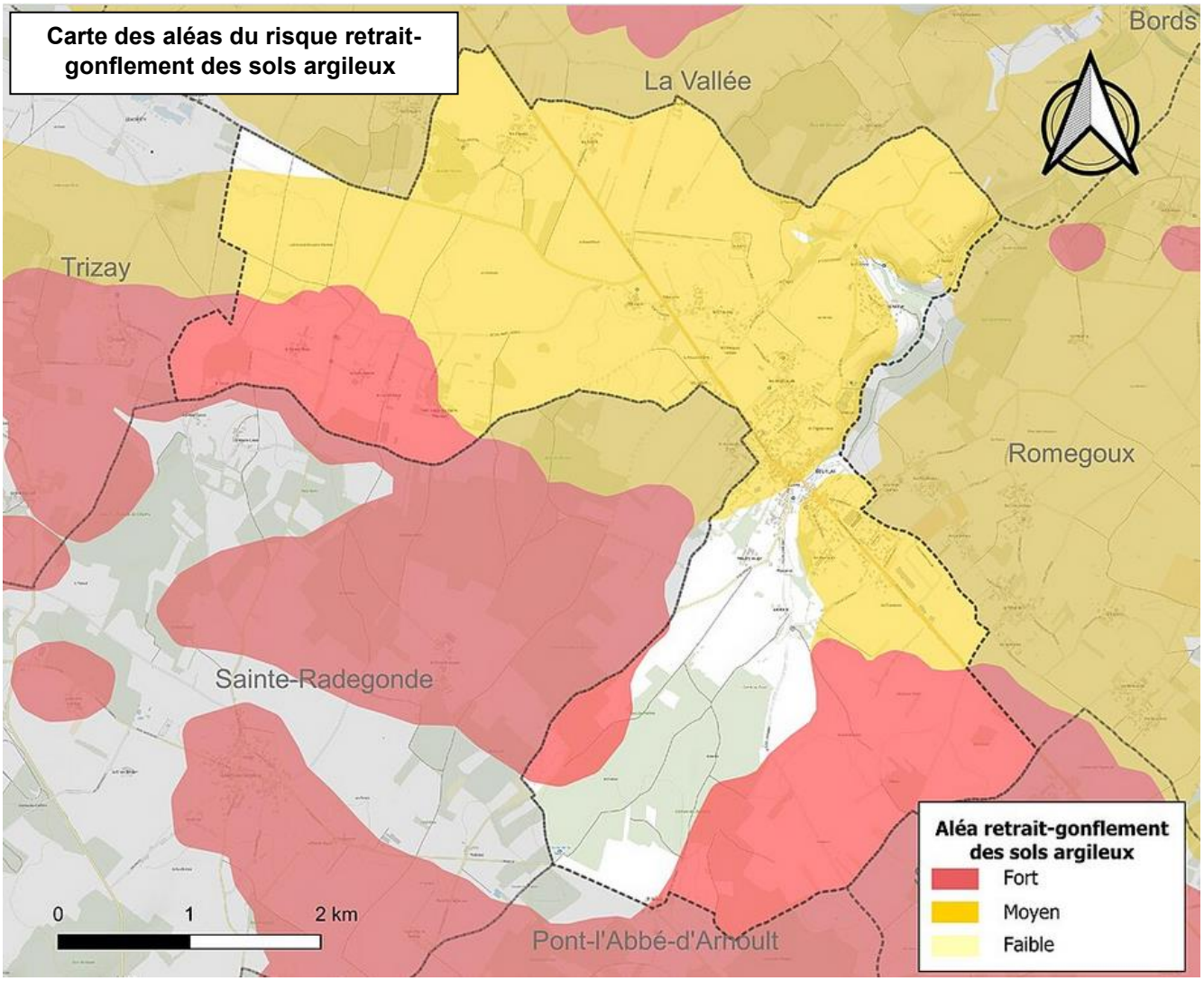
Sur la commune de Beurlay, seule la vallée du Freussin est concernée par une sensibilité moyenne à forte.



2.3.3. Le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux

L'essentiel des espaces habités de la commune sont situés sur des zones d'aléa moyen. Le Sud du territoire communal est concerné par un aléa fort.

Carte des aléas du risque retrait-gonflement des sols argileux



Voir DETAILS SUR LE SITE : www.georisques.gouv.fr

Les **fondations** sur semelle doivent être **suffisamment profondes** pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. À titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre **au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort**. Une construction sur **vide sanitaire** ou avec **sous-sol généralisé** est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

- Les fondations doivent être **ancrées** de manière **homogène** sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix ;
- La **structure** du bâtiment doit être suffisamment **rigide** pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des **chaînages horizontaux** (haut et bas) et **verticaux** ;
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de **joints de rupture** sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels ;
- Tout élément de nature à provoquer des **variations saisonnières d'humidité** du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être **le plus éloigné possible** de la construction. On considère en particulier que l'**influence d'un arbre** s'étend jusqu'à une **distance égale à au moins sa hauteur à maturité** ;
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **géomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation ;
- En cas de **source de chaleur** en sous-sol (chaudière notamment), les **échanges thermiques** à travers les parois doivent être **limités** par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs ;
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords non fragiles (systèmes d'assouplissement) au niveau des points durs.

2.3.4. Le risque mouvements de terrain lié à la présence de cavités souterraines

Aucune cavité n'est référencée sur la commune.

- **Cependant, le secteur du Pigeonnier est à la fois un secteur à risque cavité et archéologique.**

2.3.5. Les risques technologiques

Activités industrielles

Des activités industrielles ont été exercées sur la commune, mais sont aujourd'hui terminées (ancien dépôt pétrolier, réparation dépôt de machines agricoles).

- **La seule activité à risque technologique sur la commune concerne le silo de la Coop de Beurlay implantée au cœur du bourg.**



Ancien dépôt pétrolier Picoty atlantique services :

L'ancien dépôt pétrolier 25 route de Bords a fait l'objet d'une dépollution partielle. L'étude des risques résiduels considère que le site peut faire l'objet d'un aménagement de type industriel. Le risque d'exposition quelles que soient les substances est considéré comme acceptable. Toutefois, ce risque est calculé pour des temps d'exposition extrêmement courts (1h/j – 220 j/an au sein du bâtiment et/ou sur la voirie en bordure du bâtiment ; 8 h/j – 12 j/an par la personne en charge de l'entretien des espaces verts).

Liste des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Textes de référence ■ articles L511-1 à L517-2 et R511-9 à R517-10 Code de l'environnement

Nom de l'établissement	Adresse	Régime en vigueur	Date de dernière inspection
COOP BEURLAY	37 rue du Maréchal Leclerc	Autres régimes	11/03/2024
EUROVIA SA	Communal de St Thomas	Autorisation	20/01/2022

2.4. Les mesures de protection et de gestion environnementales

La commune ne fait pas l'objet de sites Natura 2000, mais les deux sites (Directives « Habitats » et « Oiseaux ») de la Basse vallée de la Charente sont répertoriés sur la commune voisine, à moins de 1 km à l'Est des limites du territoire communal.
De plus, la commune prend place au sein du bassin versant de la Charente. Il existe donc des possibilités d'interactions écologiques entre le territoire communal et la Vallée de la Charente.

Situation de la commune vis à vis des zones d'inventaire et de protection du milieu naturel :

	Surface concernée du territoire communal (en ha)	Distance du bourg de la commune (en km)
FR 5400430 ZSC Basse vallée de la Charente	0	0,6
FR 5412025 ZPS Basse vallée de la Charente	0	0,6
ZNIEFF II Estuaire et basse vallée de La Charente	4,3 ha	0,3
ZNIEFF I Bois de La Métairie	0	0,6
ZNIEFFE I Vallée de La Charente entre Bords et Rochefort	0	1,8
ZNIEFF I Bois de Lozai	0	4,1
ZNIEFF I Bois des Coudraies	0	5,6
ZNIEFF I L'Arnoult	0	4,3
ZNIEFF I Carrières du Fief de Foye	0	2,8
ZNIEFF I Bois et marais de La Rochecourbon	0	3,8

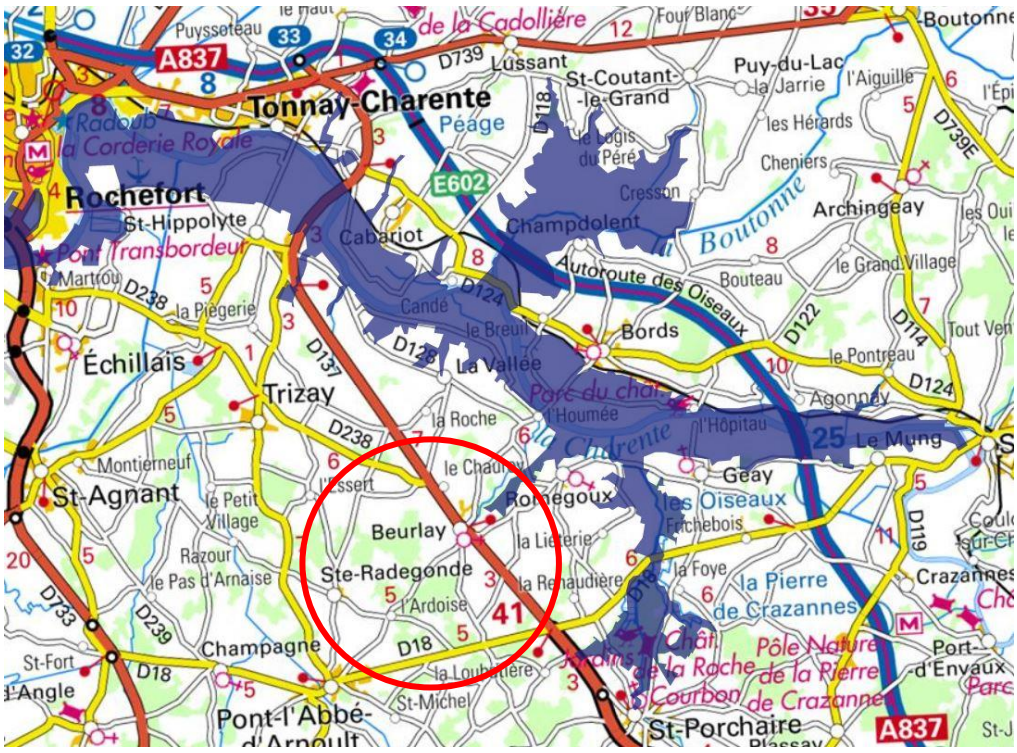
2.4.1. Les zones Natura 2000 / ZPS

La commune est située à proximité des deux sites Natura 2000 qui concernent la vallée de la Charente :

- Zone de protection spéciale (ZPS) n°FR5400430 - Vallée de la Charente (basse vallée),
- Zone de protection spéciale (ZPS) n° FR5412025 - Estuaire et basse vallée de la Charente.

➢ **La Zone de protection spéciale (ZSC) n°FR5400430 - Vallée de la Charente (basse vallée)**

ZSC : date de signature du dernier arrêté (JO RF) : 27/05/2009
Superficie totale : 10723 ha



Site centré sur les 40 km inférieurs du fleuve Charente (en aval du barrage de Saint-Savinien).
Ensemble particulièrement diversifié de milieux estuariens comprenant des vasières tidales, des prés salés, un fleuve côtier soumis aux marées, des prairies hygrophiles à gradient décroissant de salinité de l'aval vers l'amont, etc.
Le site inclut également en partie deux îles dont l'une - l'île d'Aix - offre un "résumé" des principaux habitats littoraux charentais : micro-falaises aspergées d'embruns, forêt mixte à Pin maritime et Chêne vert, dunes, prés salés, etc.
Vers l'amont, la vallée du Bruant, un petit affluent de la rive gauche du fleuve, ajoute un certain nombre d'éléments originaux propres aux petites vallées calcaires : cladiaie turficole, aulnaie fangeuse, falaises continentales et, surtout, des peuplements denses de chênaie sempervirente d'une grande signification biogéographique.

Vulnérabilité :
Les prairies naturelles aussi bien saumâtres (aval de Rochefort) que sub-dulcicoles et alluviales (amont de Rochefort), constituent un habitat essentiel pour diverses espèces de l'Annexe II de même que pour un important cortège d'espèces remarquables appartenant à des groupes très divers.
Ces prairies qui représentent l'"ossature" du site (plus de la moitié de sa surface totale) font l'objet, comme toutes les prairies naturelles des marais littoraux, d'un double processus d'intensification (drainage et cultures céréalières intensives, populiculture) ou de déprise, lié aux mutations agricoles de ces 20 dernières années : quotas laitiers, chute des cours de la viande, disparition de l'élevage etc. Seules des mesures d'accompagnement de la PAC ont permis depuis le début des années 1990 de maintenir sur une partie importante du site l'élevage extensif indispensable au maintien des prairies naturelles et à la survie des riches communautés animales et végétales qui leur sont liées.

Qualité et importance :
Intérêt écosystémique exceptionnel : un des exemples les plus représentatifs d'un fleuve centre-atlantique avec de nombreuses communautés animales et végétales originales et/ou endémiques.
Intérêt phytocénotique et floristique avec la présence d'associations végétales synendémiques des rives du fleuve (Halimiono portulacoides-Puccinellietum foucaudii, Calystegio sepium-Angelicetum heterocarpae) et d'espèces endémiques strictement inféodées aux berges vaseuses des rivières soumises aux flux de marée : Puccinellia foucaudi et Oenanthe foucaudi en aval de Rochefort, Angelica heterocarpa en amont. Grand intérêt des dépressions et mares temporaires des prairies saumâtres avec des populations importantes d'espèces méditerranéennes en aire disjointe : Crypsis aculeata, Lythrum tribracteatum.
Dans la vallée du Bruant, la chênaie sempervirente (Phillyreo latifoliae-Quercetum ilicis, endémique) avec ses pelouses xérophiles enclavées (Bellidi pappulosae-Festucetum marginatae, endémique) constituent également des éléments remarquables.
Intérêt mammalogique avec la présence de la Loutre d'Europe et du Vison d'Europe.
Intérêt chiroptérologique fort en termes d'habitat de chasse et du fait de la proximité de gîtes d'hibernation et de reproduction (8 espèces présentes).
Fort intérêt entomofaune avec la présence de la Rosalie des Alpes.

- **Zone de protection spéciale (ZPS) n° FR5412025 - Estuaire et basse vallée de la Charente**

ZPS : date de signature du dernier arrêté (JO RF) : 29/03/2019
Superficie totale : 10700 ha (même périmètre que la ZSC n°FR5400430 - Vallée de la Charente (basse vallée)

Description du site :
Cette zone représente un ensemble de milieux humides dominés par un estuaire, le cours d'eau de la Charente soumis aux marées et les prairies humides du val de Charente. Elle s'étend des communes de Saint-Savinien à Port-des-Barques et à l'Ile d'Aix, incluant tout le cours de la Charente, les vasières et l'estran dans l'estuaire et les prairies humides de la plaine alluviale.
Les prairies naturelles, aussi bien saumâtres (aval de Rochefort) que dulcicoles et alluviales (amont de Rochefort), constituent des habitats essentiels pour diverses espèces de l'annexe I de la Directive Oiseaux, de même que pour un important cortège d'autres espèces d'oiseaux remarquables migrateurs et hivernants notamment. Cet ensemble est particulièrement diversifié en milieux estuariens, comprenant des vasières tidales, des prés salés, un fleuve côtier soumis aux marées, des prairies hygrophiles à gradient décroissant de salinité de l'aval vers l'amont etc.

Composition du site :

Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	35 %
Autres terres arables	25 %
Prairies ameliorées	15 %
Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)	15 %
Forêts caducifoliées	6 %
Marais salants, Prés salés, Steppes salées	2 %
Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	2 %

Vulnérabilité :

Les prairies humides, habitat prédominants du site, font l'objet, comme toutes les prairies naturelles des marais littoraux, d'un double processus de dégradation : drainage et mise en culture, ou déprise. Cette dernière entraîne l'abandon de prairies. Seules des mesures d'accompagnement de la PAC ont permis depuis le début des années 1990 de maintenir sur une partie importante du site

l'élevage extensif, indispensable au maintien des prairies naturelles et à la survie des riches communautés animales et végétales qui leur sont liées. Ces mesures ayant une échéance quinquennale, la question reste posée quant à leur pérennisation sur un plus long terme.

Qualité et importance :

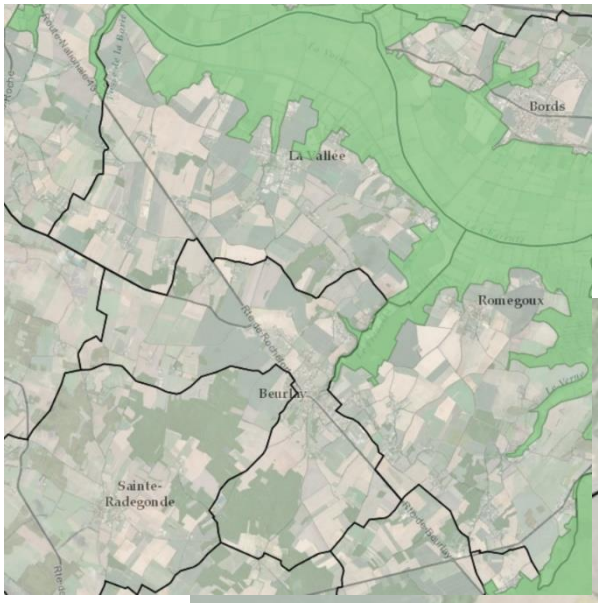
Parmi les presque 200 espèces inventoriées sur le site, 151 sont protégées, 36 sont menacées au niveau national. On recense 101 espèces nicheuses.
Si l'on considère la liste des oiseaux inventoriés durant toute l'année, ce sont 44 espèces de l'annexe I qui sont présentes dans cette ZPS.

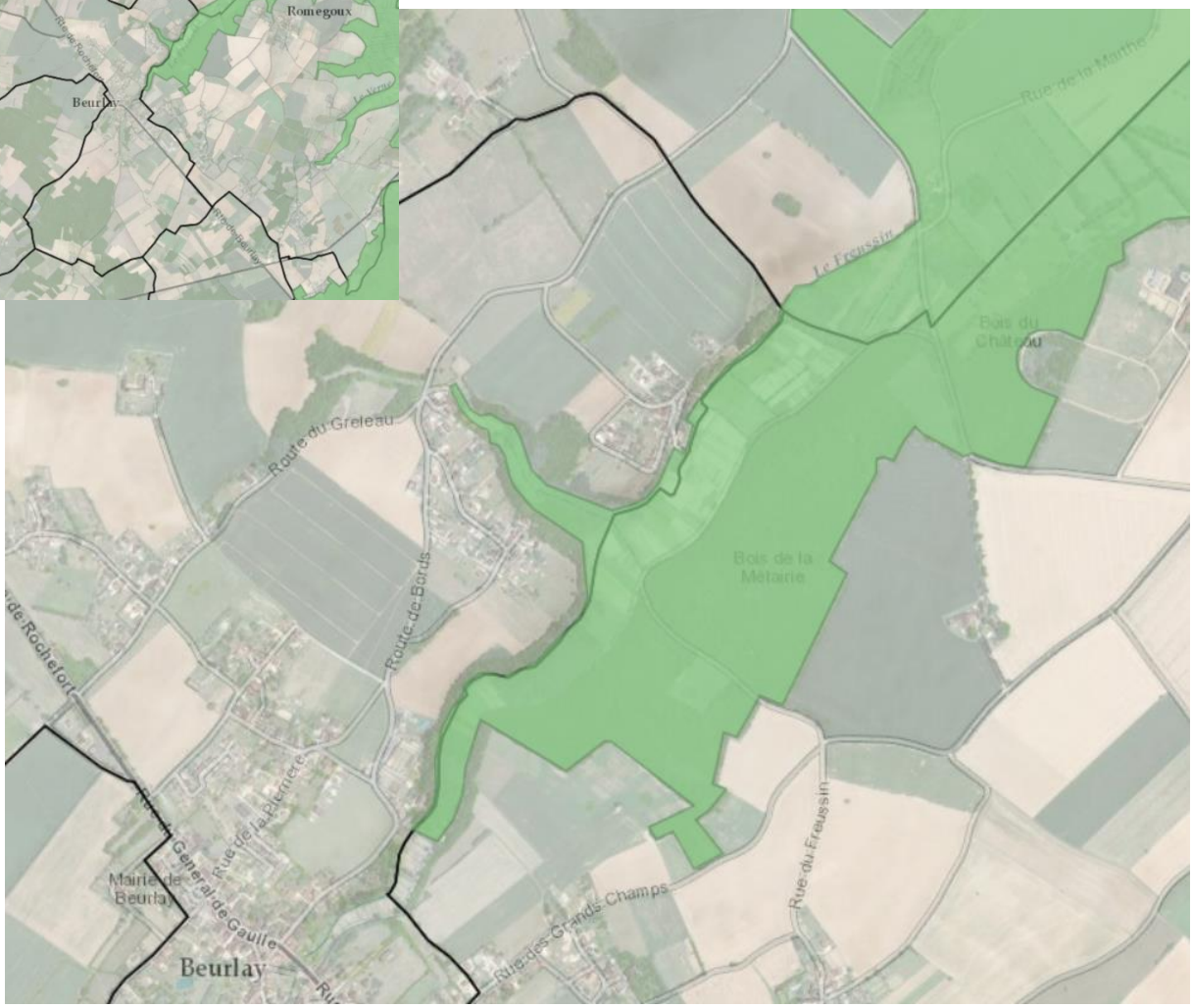
2.4.2. Les Zones d'Inventaires : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

La commune est concernée par :

- Une ZNIEFF de type 2 « ESTUAIRE ET BASSE VALLEE DE LA CHARENTE n° 540014607 qui concerne la vallée du Freussin et le vallon du Greleau sur le territoire communal.
- La proximité avec la ZNIEFF de type 1 « BOIS DE LA METAIRIE » n° 540004678 située sur la commune de Romegoux.

➢ **ZNIEFF de type 2 « ESTUAIRE ET BASSE VALLEE DE LA CHARENTE n° 540014607**





Superficie : 293,49 hectares

Remarquable ensemble de vallon calcaire associant des bois sempervirents à Chêne vert et Filaria sur plateau de calcaires durs, des pelouses xéro-thermophiles, des falaises ombragées, localement humides, des roselières tourbeuses et des aulnaies marécageuses.

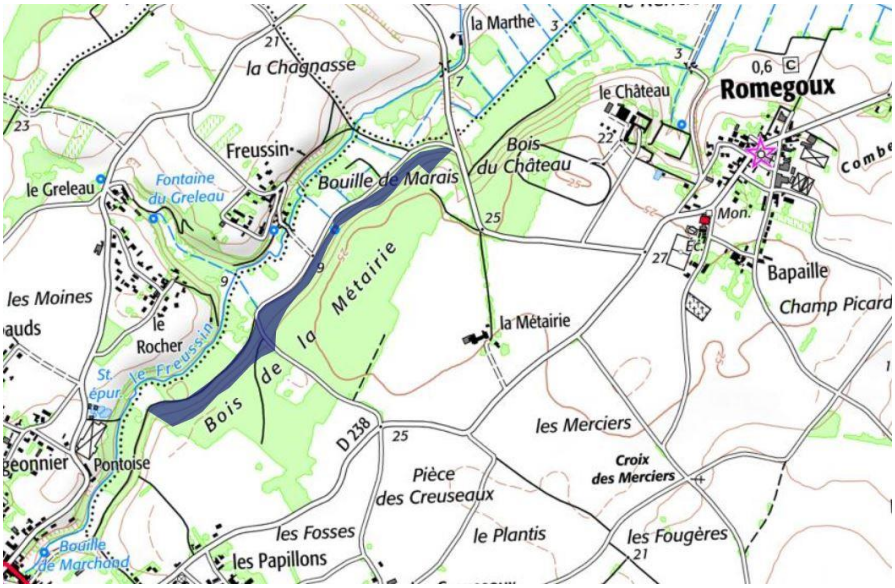
INTERET BOTANIQUE :
+ sur le plan floristique : présence de nombreuses espèces rares et/ou menacées : Pâquerette à aigrettes (Bellis pappulosa, taxon micro-endémque du Centre-Ouest, affine au Bellis sylvestris méditerranéen), Filaria à feuilles larges (Phillyrea latifolia) de la chênaie sempervirente, fougères de l'aulnaie tourbeuse (Osmonde, Dryopteris sp.pl.), Capillaire de Montpellier (Adiantum capillus-veneris) des falaises etc.
+ sur le plan phytocénotique : présence de plusieurs associations végétales endémiques ou rares : chênaie verte à Filaria extraméditerranéenne (PHILLYREO LATIFOLIAE-QUERCETUM ILICIS), pelouses xérophiles à Pâquerette à aigrettes (BELLIDI PAPPULOSAE-FESTUCETUM MARGINATAE), ALNION GLUTINOSAE à Thelypteris palustris-Dryopteris, cladiaie turficole etc.

- **Proximité avec la ZNIEFF de type 1 « BOIS DE LA METAIRIE » n° 540004678 (commune de Romegoux)**

Superficie : 5,91 hectares

Petite vallée latérale de la Charente : chênaie-frênaie de pente sur blocs rocheux calcaires passant latéralement sur le plateau à une chênaie-châtaigneraie calcifuge.

INTERET BOTANIQUE :
+ sur le plan floristique : présence dans la chênaie-frênaie de plusieurs espèces de plantes eurosibériennes rares en Charente-Maritime : Lathrée écailleuse (Lathraea squamaria), Aspérule odorante (Galium glaucum, signalée mais non revue récemment).
+ sur le plan phytocénotique : chaîne de groupements forestiers très diversifiés le long du gradient de pente : chênaie frênaie de pente abrupte, chênaie verte à Rosa sempervirens sur escarpement rocheux, chênaie acidocline à Jacinthe et Asphodèle sur le plateau (localement remplacée par un faciès à Châtaignier plus ou moins pur).



2.4.3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Adour-Garonne

Le territoire de la commune est concerné par le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2022-2027**.

Une mise à jour du SDAGE a été engagée en 2018 pour aboutir à une adoption par le comité de bassin le 10 mars 2022 en vue de sa mise en œuvre jusqu'en 2027.

L'état des lieux 2019 montre une amélioration de l'état des eaux démontrant l'efficacité des plans d'actions engagés et de la mobilisation de tous les acteurs de l'eau pour la reconquête de la qualité des eaux du bassin. **50% de masses d'eau superficielles** sont en bon état écologique (contre 43 % lors du dernier exercice en 2013). Toutefois, l'état des lieux révèle aussi les problématiques prégnantes du bassin :

- les masses d'**eaux souterraines dégradées** représentent près de 35% de sa surface,
- **3 sources de pression encore importantes** : les pollutions diffuses liées à l'utilisation des pesticides et l'excès d'azote, et leur impact notamment sur les eaux souterraines, la performance insuffisante des réseaux et de certaines stations d'épuration, ainsi que les altérations de l'hydromorphologie des cours d'eau.

Face aux enjeux des changements globaux majeurs (changement climatique, perte de biodiversité, augmentation de la population) et de la santé publique, le SDAGE 2022-2027 propose la mise en œuvre d'une politique de l'eau permettant au grand Sud-Ouest de s'adapter à ces mutations profondes et d'en atténuer les effets.

Sur la base de l'état des lieux de 2019, **l'ambition du SDAGE est d'atteindre 70% de cours d'eau en bon état d'ici 2027.**

Le SDAGE se fixe 4 catégories d'objectifs majeurs : créer les conditions de gouvernance favorables, réduire les pollutions, agir pour assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides. Il intègre et complète, sous forme de principes fondamentaux d'action, les mesures issues du plan d'adaptation au changement climatique du bassin Adour-Garonne validé en 2018.

Le SDAGE se veut volontariste sur des sujets clés :

- Couverture intégrale du territoire par des SAGE,
- Mise en avant des démarches concertées avec l'ensemble des acteurs,
- Engagement à la suppression des pollutions domestiques significatives,
- Développement d'une gestion quantitative intégrée mixant plusieurs axes de travail,
- Mise en avant des solutions fondées sur la nature au sein du mix de solutions,
- Exigences fortes sur la résolution des problèmes de pollution des captages.

Le Programme de Mesures associé au SDAGE synthétise les actions techniques, financières ou réglementaires à mettre en oeuvre pour atteindre les objectifs du SDAGE. Il identifie notamment des mesures territorialisées en concertation avec le niveau local. Le coût de ces actions est estimé à 3,1 milliards d'euros, soit 517 millions d'euros par an, pendant six ans.

Source :https://eau-grandsudouest.fr/politique-eau/bassin/schema-directeur-amenagement-gestion-eaux-sdage/politique-eau-sdage-pdm-2022-2027

2.4.4. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Charente

Le territoire de la commune est concerné par le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Charente**.

Le SAGE Charente a été approuvé par arrêté interpréfectoral le **19 novembre 2019**. Il est ainsi entré en phase de mise en œuvre pour une durée de 6 ans.

Le SAGE Charente est porté par L'EPTB Charente qui joue le rôle d'animateur (Etablissement Public Territorial de bassin Charente).

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin de la Charente, fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau superficielle et souterraine et des écosystèmes aquatiques ainsi que de préservation des zones humides.
Il est le fruit d'une intense concertation menée depuis 2011 avec l'ensemble des acteurs du bassin versant.

http://www.fleuve-charente.net/domaines/le-sage/projet-2/le-projet-de-sage-charente

Le PAGD (Plan d'Aménagement et de Gestion Durable) constitue le cadre politique du SAGE qui fixe les objectifs à atteindre et identifie les moyens d'y parvenir (article R. 212-46 du Code de l'Environnement).

Introduit par la LEMA du 30 décembre 2006, le **règlement** contient les règles édictées par la CLE pour assurer la réalisation des objectifs prioritaires du PAGD. Les règles viennent renforcer les dispositions du PAGD auxquelles elles se rapportent. Le contenu du règlement ne peut concerner que les domaines mentionnés à l'article R. 212-47 du code de l'Environnement





Le Syndicat Mixte Charente-Aval (SMCA) a été créé le 1er janvier 2019 pour exercer la compétence GEMAPI à l'échelle du bassin versant de la Charente-Aval. Les élus de la Communauté de Communes Coeur de Saintonge ont confié cette compétence au SMCA.

2.4.5. La protection des captages d'eau potable

Voir chapitre sur le réseau d'eau potable page 58.

Voir plan, liste et arrêtés des Servitudes d'Utilité Publique en Annexe du dossier de PLU.

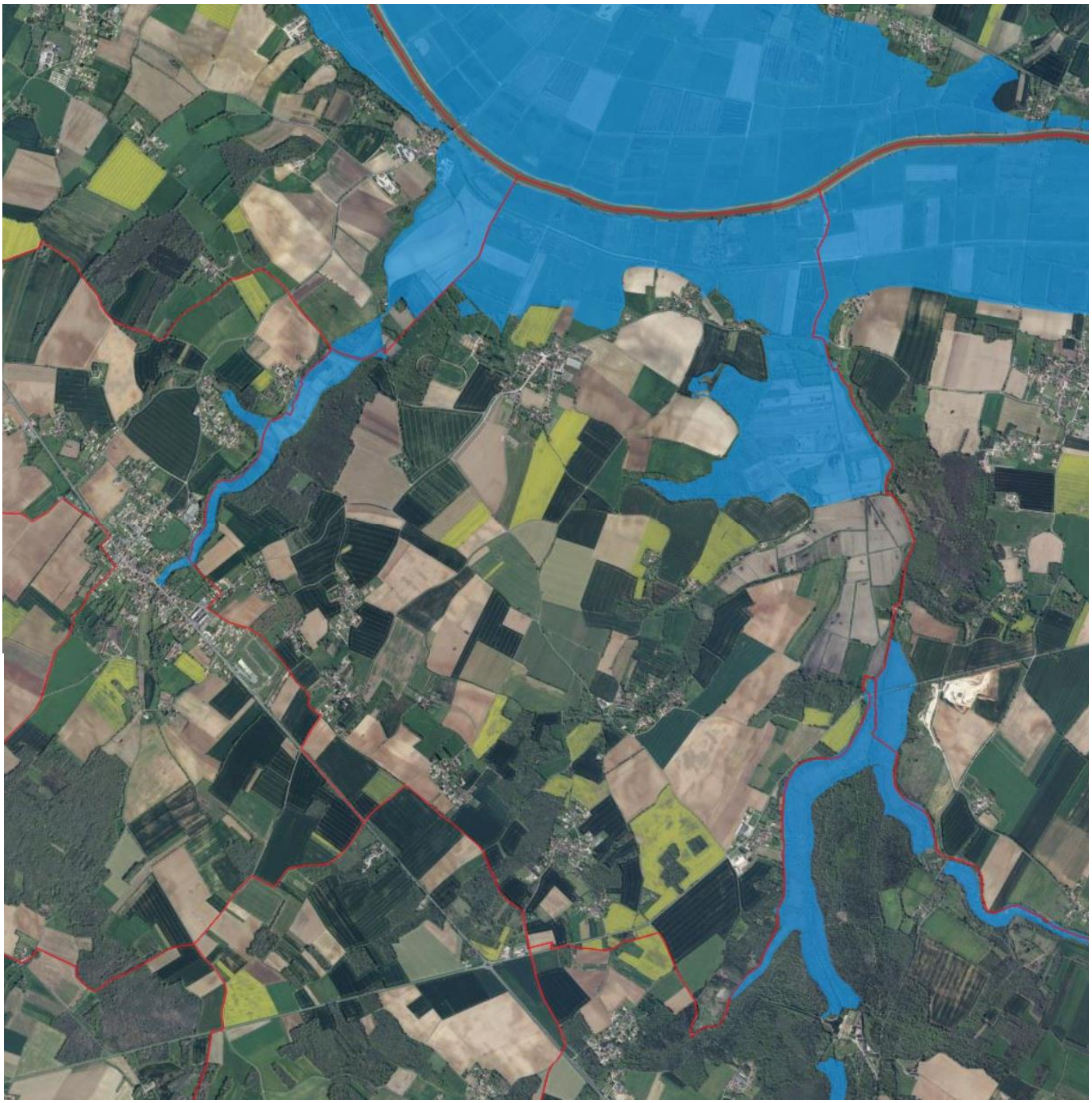
2.4.6. Les zones humides

Le SDAGE du bassin Adour-Garonne prévoit d'intégrer les enjeux de l'eau dans les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire dans une perspective de changements globaux notamment en préservant les milieux humides aquatiques et les zones humides.

Il n'y a pas d'inventaire spécifique des zones humides réalisé à l'échelle de la Communauté de Communes.

- **La pré- localisation des zones humides de la commune correspond à la vallée du Freussin.**

Source de la carte : reseau-zones-humides.org



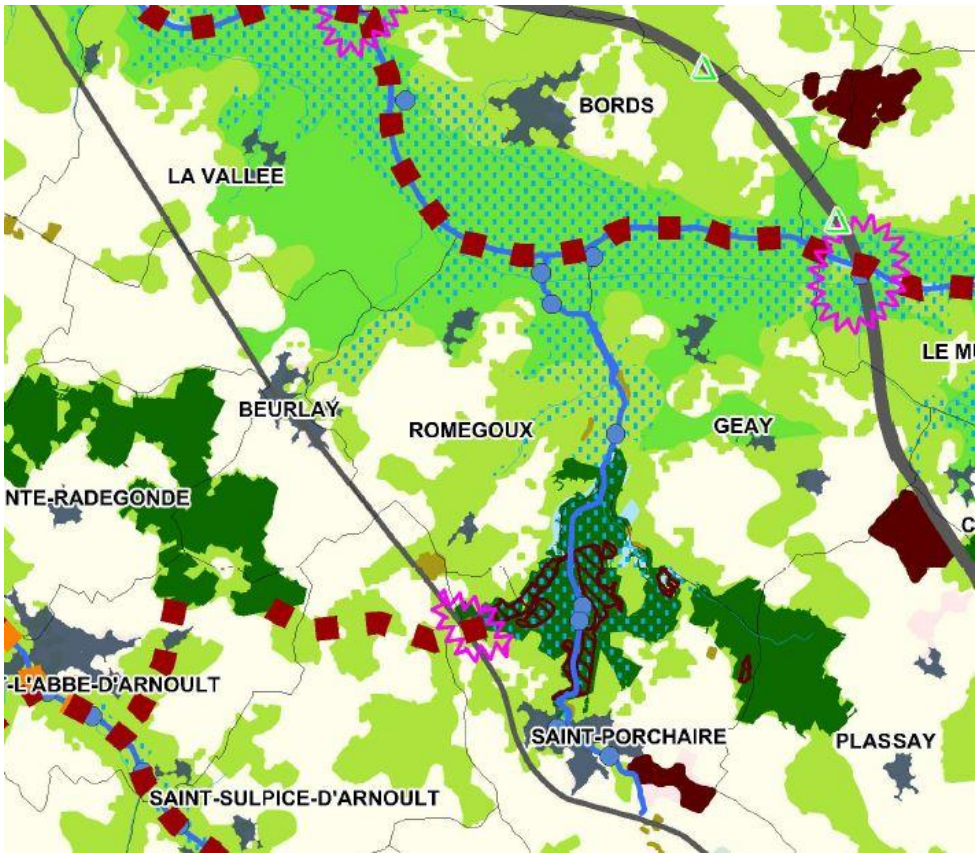
2.4.7. La trame verte et bleue et sa déclinaison par le SCOT

Le SRCE est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer.

Les lois Grenelle I et II dotent la France d'orientations nationales, imposent l'élaboration d'un **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**, et apportent des modifications aux codes de l'environnement et de l'urbanisme pour assurer la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques dans les documents d'urbanisme. La présence de milieux naturels et semi-naturels riches et diversifiés permet d'offrir des conditions favorables à l'accueil de nombreuses espèces pour l'accomplissement de leur cycle vital (reproduction, alimentation, déplacement, refuge). Forêts, landes, prairies et pelouses, cours d'eau et zones humides, dunes et plages… constituent ainsi des cœurs de biodiversité et/ou de véritables corridors biologiques. Ces milieux de vie sont le support **de la Trame verte et de la Trame bleue.**

L'article L371-1 du Code de l'environnement précise le contenu de la Trame verte et bleue.

Localisation de la commune dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique du SRADDET de la Nouvelle Aquitaine :





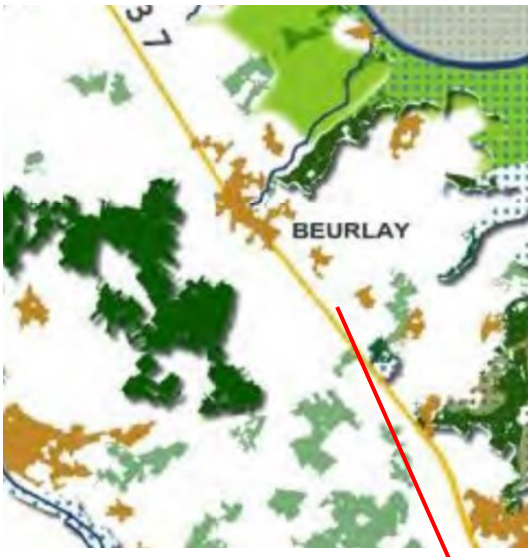
La vallée du Freussin est repérée comme élément à préserver de la trame verte et bleu comme des **« réservoirs de biodiversité à préserver » ; vallée humide.**

Elle est connectée à la vallée de la Charente qui est repérée comme une « **Composante bleue régionale » et constitue un « Corridor d'importance régionale à préserver ou à remettre en bon état ».**

L'ensemble des bois de la commune est également repéré comme éléments à préserver de la trame verte et bleu comme des **« réservoirs de biodiversité à préserver ».**

Les boisements situés au sud de la commune sont connectés à la **vallée de l'Arnoult**, elle-même repérée comme un « Corridor d'importance régionale à préserver ou à remettre en bon état ».

LA TRAME AGRI ECO PAYSAGERE POUR SOUTENIR UNE POLITIQUE PATRIMONIALE ET UN ART DE VIVRE



Le SCOT du Pays de Saintonge Romane, dans son état initial, identifie plusieurs secteurs à enjeux sur la commune de Beurlay :

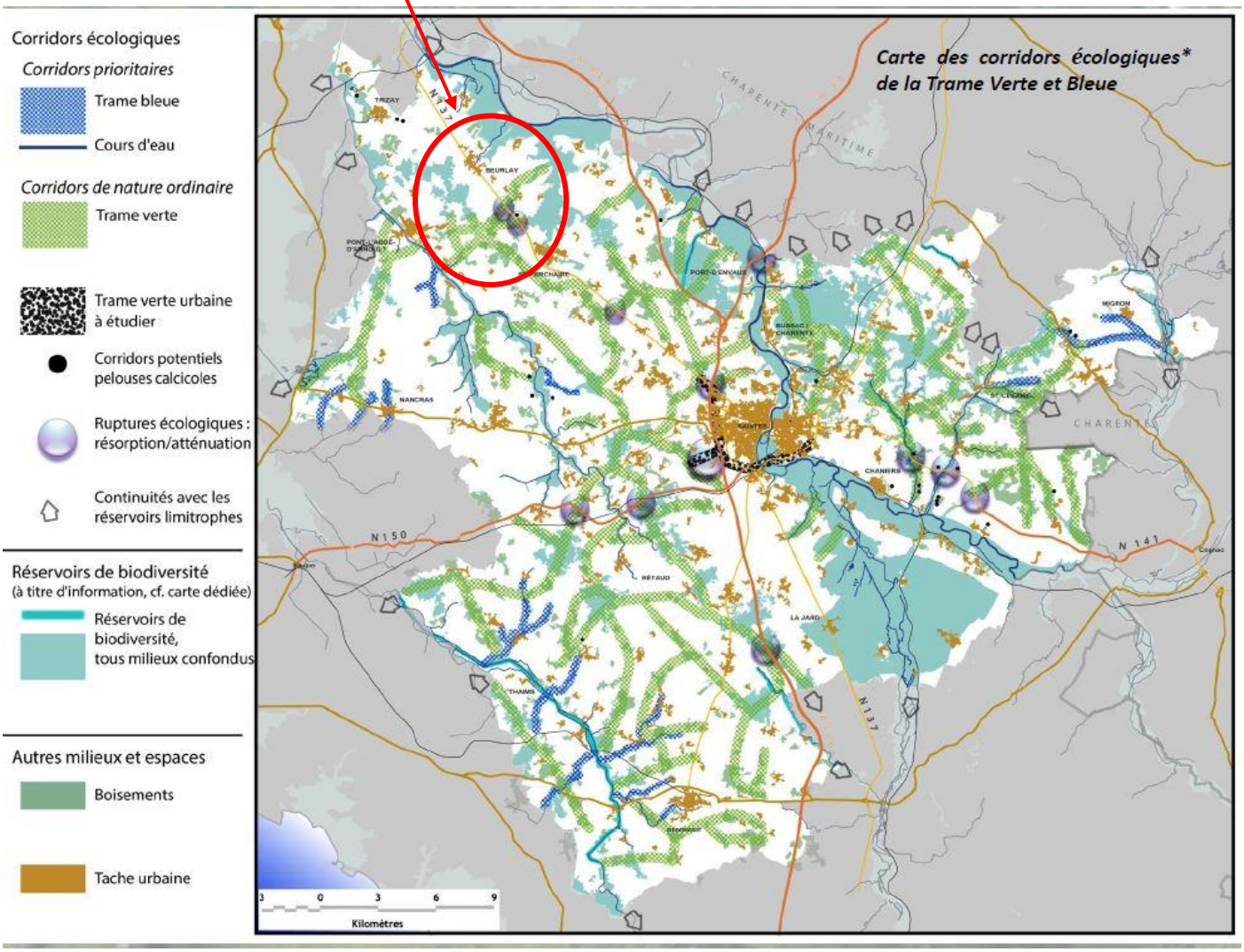
- **La trame verte et bleue de la Vallée du Freussin, considérée comme coeur de biodiversité ;**

- **des trames vertes en continuité avec les communes voisines auxquelles participent les boisements Sud de la commune,**

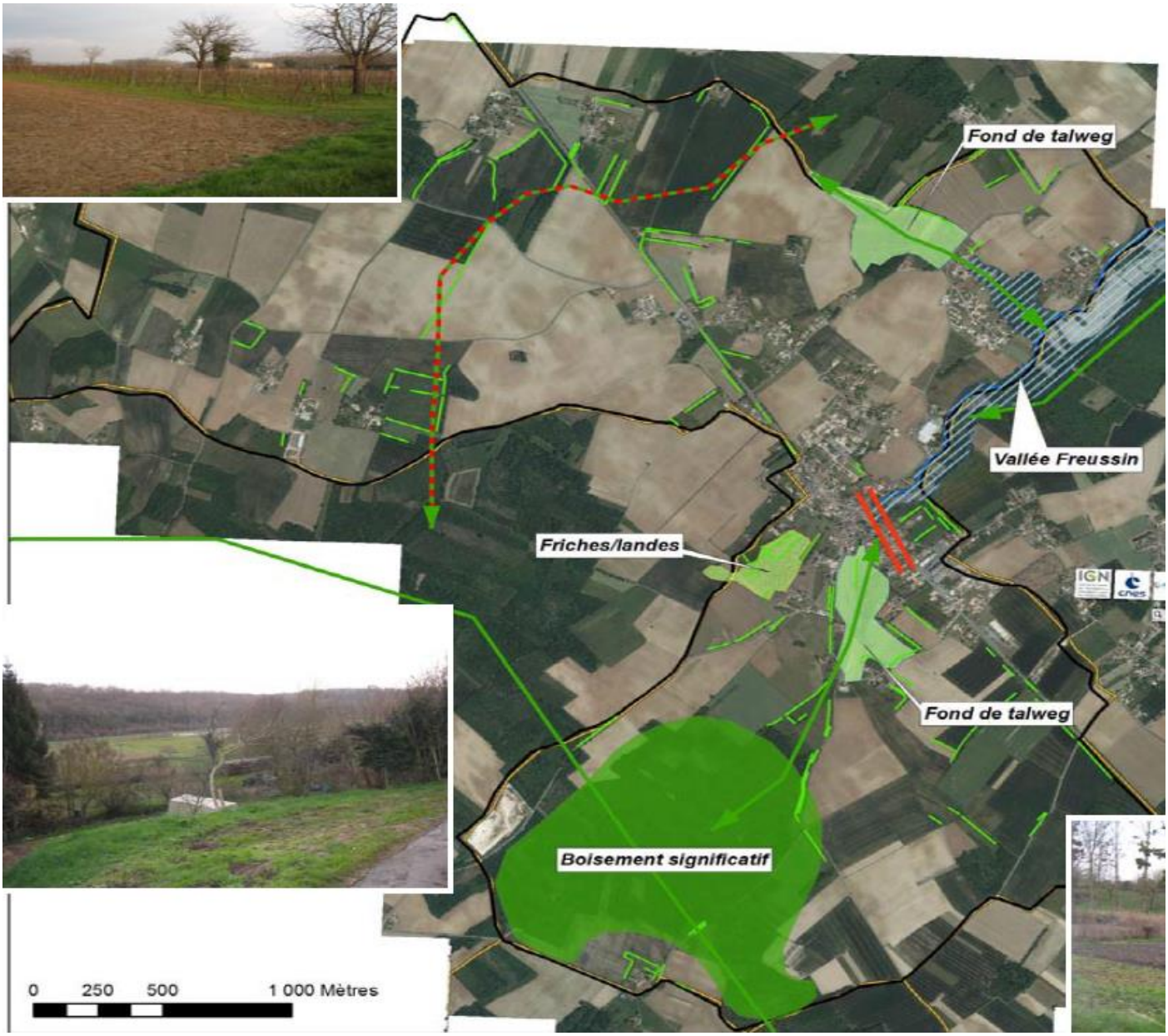
- **la RD 137 comme axe potentiel de coupure biologique.**

Il met ainsi en avant la nécessité de protéger ces espaces et de maintenir leurs connexions et leur fonctionnalité.

Le positionnement géographique de la commune de Beurlay **entre la vallée de La Charente et la vallée de l'Arnoult lui confère un rôle important pour le maintien des liens biologiques.**



2.4.8 Déclinaison de la trame verte et bleue locale ; corridors écologiques



PLU BEURLAY

CARTE DES ZONES D'INTERÊT ET CORRIDORS ECOLOGIQUES

Fond de plan : BD-Ortho

Echelle : 1:17 471

Légende :

- Limites communales
- Corridor terrestre
- Corridor terrestre, aquatique, et aérien
- Corridor à restaurer
- Rupture
- Boisement significatif
- Fond de talweg
- Friches/landes
- Vallée Freussin
- Haies

Sur la commune de Beurlay, deux réservoirs principaux de biodiversité se distinguent :

- **La vallée du Freussin** qui constitue une prolongation d'axe Nord- Est / Sud-Ouest du corridor écologique de la **vallée de la Charente** ;

- **La vaste zone boisée (Bois des Rentes) au Sud de la commune** qui constitue à la fois un site de nidification pour de nombreuses espèces et un lieu de passage pour les mammifères terrestres ;

Des réservoirs de biodiversité complémentaire sont associés à ces milieux :

- **Le talweg du Fond du Greleau ;**

- **Les friches et landes au Nord du « Moulin Rouge » ;**

- **Le fond de talweg en amont du bourg en continuité de la vallée du Freussin.**

Les haies, mares, plans d'eau, boisements résiduels, noyés dans la matrice agricole, forment des structures paysagères constituant les continuités écologiques reliant fonctionnellement ces ensembles.

Les liaisons entre ces différents milieux écologiques forment des corridors de biodiversité, qu'il s'agit parfois de renforcer par la plantation de haies.

Le bourg de Beurlay, prenant place de part et d'autre du Freussin, constitue la principale rupture aux continuités écologiques du territoire.

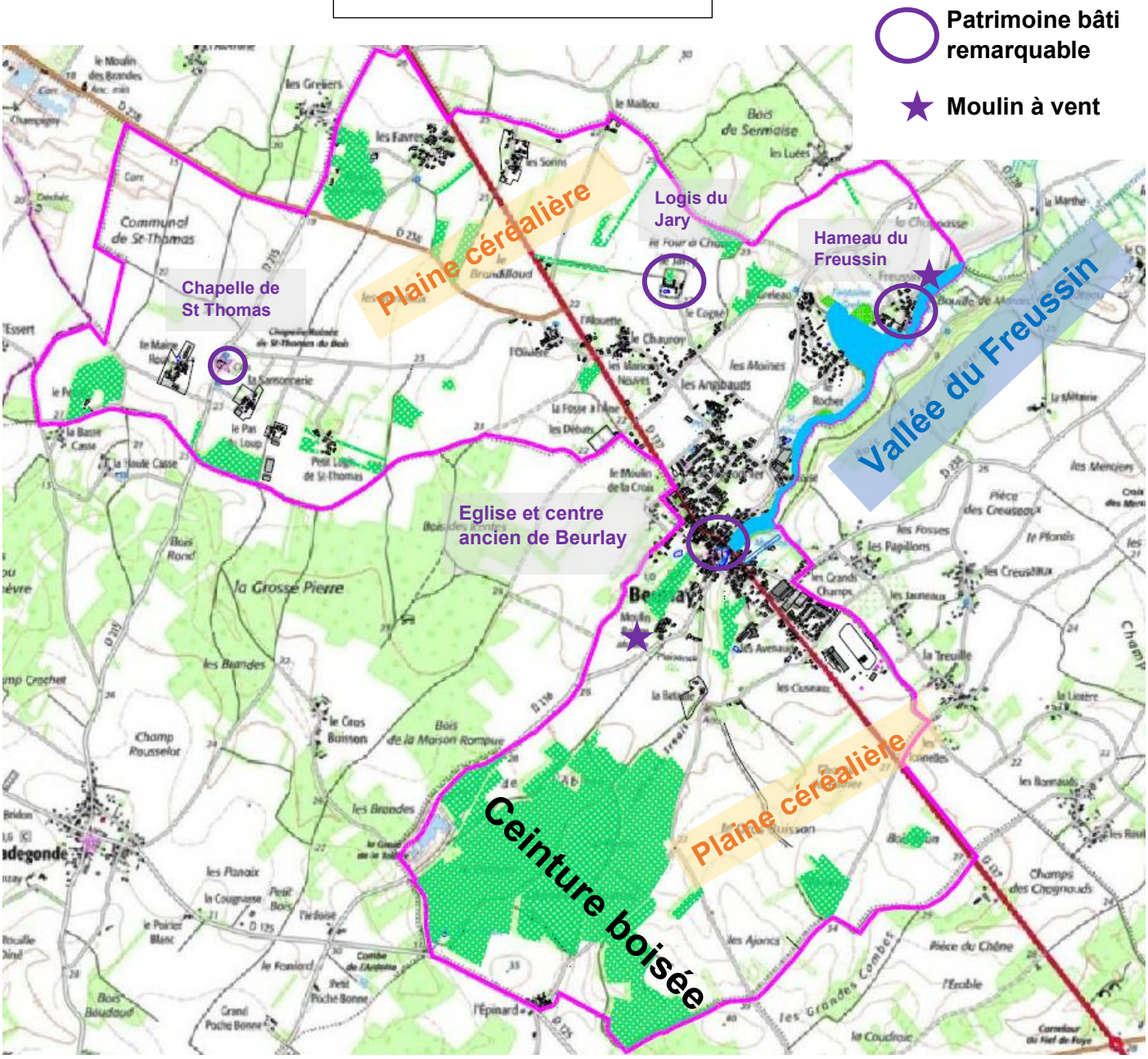
La RD 137 forme également un obstacle partiel pour de nombreuses espèces qui pourraient avoir un déplacement Nord/Sud entre la vallée de La Charente et celle de l'Arnoult.

Voir détail ci-après et prescriptions des OAP

3. Analyse des espaces naturels et bâtis ; analyse paysagère, environnementale et urbaine

Carte de l'occupation des sols

et des entités paysagères



Les paysages naturels et agraires de la commune de Beurlay se composent principalement de trois grandes entités :

- **Une vaste plaine agricole céréalière au paysage ouvert** qui offre des vues très dégagées, sauf aux périodes où les cultures sont hautes. Les cultures céréalières y prennent place sur de vastes parcelles remembrées. Quelques massifs boisés et un réseau discontinu de haies ponctuent cette plaine céréalière tout comme la présence de **hameaux ou espaces résidentiels** en frange du bourg de Beurlay.
- **Une ceinture boisée qui marque la limite Sud de la commune (Bois de la Rente).** Elle appartient à un ensemble boisé plus vaste qui s'étend sur les communes voisines.
- **La vallée du Freussin qui constitue une entité paysagère et naturelle atypique et remarquable revêtant différents visages au cours de sa traversée de la commune** ; ouvrages maçonnés (sources, escaliers) et petits jardins au cœur du bourg et au pied de l'église, parcelles jardinées et sentier piétonnier, village remarquable du Freussin avec ses maisons à flanc de coteaux, espaces boisés naturels vers la Charente (corridor écologique).

3.1. Les entités naturelles et agraires

3.1.1. La plaine agricole céréalière au paysage ouverte et le réseau discontinu de haies

La plaine agricole céréalière au paysage ouvert offre **des vues très dégagées**, sauf aux périodes où les cultures sont hautes, comme celle du maïs qui est très présente.

La **vallée de la Charente**, bien que située à quelques kilomètres, est peu perceptible depuis la commune.

Les **cultures céréalières** y prennent place sur de vastes parcelles remembrées. Le mode de **culture est intensif**, les champs sont majoritairement entièrement désherbés par traitement chimique entre les périodes de semis, les friches hivernales sont rares (à absentes). Dans ce contexte de gestion intensive des parcelles agricoles ouvertes, **la qualité biologique des milieux et leur attractivité s'en trouve limitées** ainsi que, par répercussion, la biodiversité de la commune.

Quelques massifs boisés et un **réseau discontinu de haies** ponctuent cette plaine céréalière et animent le paysage, notamment en parties Ouest et Sud de la commune. **Des linéaires de haies ont été replantés** notamment en partie Sud de la commune. La préservation de l'ensemble des haies de la commune est un enjeu écologique et paysager majeur et participe à composer des **corridors écologiques (trame verte)** entre les massifs boisés éparses et les vallons humides.

A noter également quelques arbres complantés (vieux châtaigniers) dans des parcelles agricoles (prairies). Les **arbres isolés** sont rares sur la commune. Outre leur intérêt paysager, ils constituent également des perchoirs pour les oiseaux et les plus âgés, plus ou moins sénescents, peuvent héberger des populations de coléoptères (voire les chiroptères en gîtes temporaires).

Quelques **prairies** subsistent à proximité du vallon du Freussin en amont du bourg (combe), offrant des espaces de grande qualité aux abords du bourg. **Un maillage bocager y est associé formant un site écologique remarquable** se démarquant du reste du paysage communal.

La plaine est ponctuée de **quelques hameaux ou anciennes fermes**. Les espaces résidentiels en frange du bourg de Beurlay s'inscrivent également dans cette vaste plaine ouverte.





Photos ci-contre : paysage très ouvert de la plaine agricole cadré par la ceinture boisée de la commune.
Les cultures céréalières sont prédominantes, mais le paysage reste animé et de qualité.





Les prairies sont rares et se situent principalement au niveau du vallon formé par le Freussin en amont du bourg, offrant des espaces bocagers de grande qualité aux abords du bourg



Le réseau de haies est discontinu dans la plaine agricole et a évolué au grès des remembrements fonciers. D'importants linéaires de haies ont cependant été replantés en partie Sud de la commune.



Présence ponctuelle de vieux châtaigniers dans des espaces de friche : un intérêt écologique pour la fauve sauvage (chauves-souris)





Arbres isolés sur la commune

3.1.2. La ceinture boisée et les boisements épars

Au sud de la commune s'étend une vaste zone boisée au sein de laquelle s'ouvrent quelques clairières. Elle correspond à **un corridor écologique important et constitue une composante essentielle du paysage.**

Les boisements observés sont généralement peu matures, témoignant d'une **exploitation régulière des arbres les plus âgés**. Toutefois, ces boisements constituent des habitats de vie pour de nombreuses espèces (avifaune en particulier) et offrent des refuges favorables à la biodiversité communale. En outre, pour pallier à l'absence de micro-habitat dans les boisements, il est conseillé de **créer des îlots de vieillissement** au sein de ces boisements, notamment au niveau du vaste massif au sud.

A noter la présence de l'ancienne carrière Paul Marchand au cœur du massif boisé qu'on ne distingue pas depuis la RD 118.



La commune présente une grande diversité d'essences arborées regroupées en plusieurs entités :

- Un massif qui constitue une ligne continue entre St Radégonde et Beurlay : **Bois des Rentes, Chênaie de L'Epinard, Bois de La Maison Rompue, Bois de l'Abîme**... Ce massif présente des peuplements mixtes associant le Chêne pédonculé avec le Chêne pubescent, le Charme, le Cerisier commun, l'Erable champêtre, l'Erable de Montpellier.

- Des boisements de feuillus, variés où dominent le Chêne pubescent et le Chêne pédonculé auxquels s'ajoutent, suivant l'orientation du bois, le Chêne vert et le Chêne tauzin avec parfois en sous-bois le Fragon et le Géranuim robert. A la faveur d'un sol plus humide, dans le bois des Favres, on rencontre l'Aulne glutineux.

- Des taillis, aux espèces diversifiées, qui se sont développés sur des parcelles agricoles délaissées.

- **Des futaies de chênes de petite superficie** rencontrées au Four à Chaux et à l'Orgerie.

Ces boisements présentent plusieurs intérêts :

- Les plus importants d'entre eux constituent des sites permettant l'accueil **d'une faune sylvicole abondante et variée.**
- Ils contribuent à la **protection des sols et de la qualité de l'eau**.
- Ils constituent **des points marquants du paysage** local.

Les surfaces en friche sont peu importantes. Evoluant généralement vers le boisement, elles sont installées au niveau d'anciennes carrières (secteur du Moulin Rouge) près des zones de dépôts (Les Cailloux) ou dans les parcelles délaissées (Clone La Noue, Nid de l'Oiseau, Champ du Canon...).




Sous-bois de la chênaie mésophile



Vue en frange de la ceinture boisée au sud de la commune



Vue à l'intérieur du Bois de l'Abime au sud de la commune où on observe la jeunesse des boisements

3.1.3. La vallée du Freussin et ses vallons secondaires

La vallée du Freussin constitue une entité paysagère et naturelle atypique et remarquable revêtant différents visages au cours de sa traversée de la commune ; ouvrages maçonnés (sources, escaliers) et petits jardins au cœur du bourg et au pied de l'église, parcelles jardinées et sentier piétonnier, village remarquable du Freussin avec ses maisons à flanc de falaise, espaces boisés naturels vers la Charente (corridor écologique).

La vallée du Freussin revêt une originalité particulière liée à ses coteaux pentus à affleurements calcaires. A l'échelle de la commune, la vallée du Freussin (et ses affluents) et milieux connexes (mosaïque de milieux secs et humides répartis entre le fond du vallon et les coteaux, des milieux naturels aux milieux exploités), forme **le plus important réservoir communal de biodiversité.**

Les boisements de la vallée se composent :

- De boisements de coteaux dans le vallon de Greleau et la vallée du Freussin composés de : l'Erable champêtre, le Noisetier, le Frêne avec un sous-bois dense réunissant Aubépine, l'Ortie, le Lierre, le Fragonpiquant et le Scolopendre commun.

- **De peupleraies**, dans la vallée du Freussin et le vallon de Greleau.





Vallée du Freussin à hauteur du bourg, très encaissée en partie Nord et marqué par des murs d'enceinte.
Les jardins potagers et ouvrages maçonnés (lavoirs, sources) forment un ensemble paysager de grande qualité offrant un espace de promenade très appréciable.



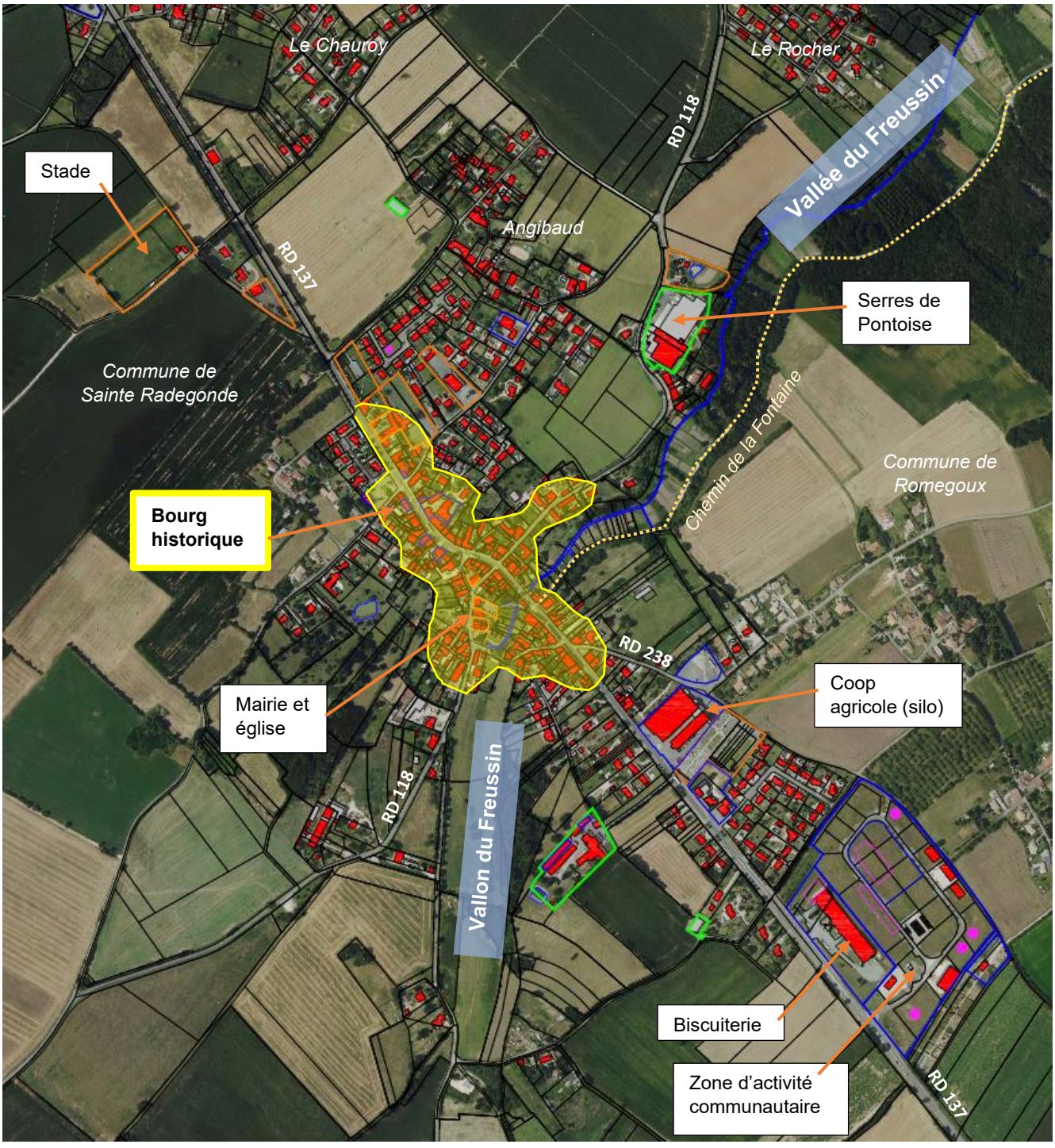
Vallée du Freussin à hauteur du hameau du Freussin.
Le ruisseau, à peine perceptible, s'inscrit dans un vallon très plat, cultivé de jardins potagers profitant de la richesse du sol.
Cet espace très intime et confiné s'inscrit dans des coteaux boisés en limite des communes de Romegoux et de Beurlay.
Une entité paysagère atypique et de grande qualité.

3.2. Les espaces bâtis

Les espaces bâtis de la commune se composent :

- Du **bourg de Beurlay**, aux allures d'une petite ville, marquée par son **église classée en surplomb du ruisseau du Freussin** et ses alignements de belles maisons charentaises sur la rue principale.
- Des **espaces d'extensions du bourg** qui sont relativement étendus.
- De gros hameaux situés à proximité du bourg tels ceux de **Le Rocher, Le Chauroy et de Freussin**, dont la partie à flanc de coteau constitue un ensemble patrimonial de grand intérêt à préserver.
- De **petits hameaux** parsemés dans la plaine agricole aux formes assez groupées (les Favres, les Sorins) dont quelques éléments de patrimoine plus emblématiques que sont ; le **Logis du Jarry** en partie nord et les vestiges de **l'ancienne chapelle de St Thomas du Bois** en partie Ouest.

3.2.1. Le bourg historique de Beurlay et ses zones d'extension



Le **bourg historique de Beurlay**, aux allures d'une petite ville, est marqué par son **église classée en surplomb du ruisseau du Freussin,** véritable coulée verte du centre ancien, et également par **ses alignements de maisons de villes charentaises** en bordure de la rue principale (rues du Général de Gaulle et Leclerc / RD 137).

Le bourg se compose de maisons de villes à étages, parfois imposantes, implantées sur rue présentant une belle harmonie dans la symétrie et la volumétrie des ouvertures. Les façades sont simples ou parfois munies d'ornements, en pierre de taille ou en moellons enduits. Quelques maisons de maîtres se distinguent par des volumétries ou matériaux différents (toiture en ardoise par exemple).

La RD 137, axe majeur, a l'avantage de drainer de nombreux visiteurs conférant au bourg un certain dynamisme, mais a l'inconvénient d'apporter des nuisances liées au trafic qui engendrent un délaissement des maisons sur rue. Tels sont les deux visages de ce bourg à la fois dynamique et en déclin.

On dénombre de nombreuses habitations vacantes, et parfois en état de vétusté avancé. La grande taille des immeubles ne favorise pas non plus les opérations de rénovation. Cet appauvrissement nuit à la qualité urbaine du bourg. La rue principale, très large, revêt un caractère très routier qui n'incite pas les automobilistes à ralentir. Le centre bourg parait ainsi coupé par la RD137. Les traversées piétonnes rentes difficiles. Une valorisation des espaces publics permettrait de valoriser le patrimoine bâti, d'atténuer l'aspect très minéral de la traversée, de mieux souligner la traversée du Freussin, et de sécuriser les déplacements piétonniers.









Vues sur la traversée du bourg depuis la RD 137 avec ses belles maisons de ville, parfois en voie de vétusté. Une petite ville à l'ambiance assez routière, mais qui reste dynamique (commerces, école). Le franchissement de la vallée du Freussin offre une respiration et des points de vue remarquables sur l'église et la coulée verte.

Quittée la rue principale, le bourg se laisse découvrir de façon plus apaisée à travers quelques ruelles (rue de La Croix, rue de l'Eglise) aux allures plus villageoises et bien soignées (abords de l'église classée). Le bâti est moins imposant mais tout autant resserré sur rue ou sur cours communes (quereux). L'église, les maisons environnantes et la magnifique vallée du Freussin composent un ensemble remarquable. La vallée encaissée comprend de nombreux ouvrages maçonnés (murets, lavoir) anciens autour de petits jardins ou espaces verts. La vallée permet une mise en valeur du magnifique chevet de l'église et constitue un lieu de promenade très agréable.

Côté Nord, la vallée du Freussin se laisse apprécier à pied par le Chemin de la Fontaine, qui offre un point de vue magnifique sur la vallée encaissée et ses petits jardins.

Le bourg s'est développé côté Nord avec l'implantation de l'école et de l'ancienne mairie. Ce secteur abrite quelques commerces et services, notamment aux abords de la place de la mairie (ancienne mairie reconvertie en Poste et magasin alimentaire). Un peu plus loin, des extensions plus récentes sous forme pavillonnaire se sont succédées vers le Nord (Le Pigeonnier, Les Angibauds) intégrant quelques anciens hameaux ou fermes anciennes (Angibaud, Pontoise). Côté Ouest, le bourg est inséré dans la commune de Ste Radegonde donnant une forme si particulière aux limites communales (en forme de papillon). Les secteurs résidentiels mêlent bâti ancien ponctuel, habitat des années 70 et constructions plus récentes, chaque type d'habitat arborant ses « modes » anciennes ou actuelles de clôtures, implantations, plantations…

Côté Sud, le bourg est marqué par la présence de la Coopérative agricole et de ses imposants hangars et ses abords bitumés en bordure de la D 137. Cette implantation aujourd'hui en plein quartier résidentiel n'est pas idéal (risques, trafic, impact visuel) mais reste attaché à l'histoire de la commune et à sa vocation nourricière (galettes). Le cimetière est accolé à la coopérative, composant ainsi une zone tampon d'un côté du site. A proximité, mais en retrait de la RD 137, l'ancienne laiterie des Avenauds plus ancienne, marque également la vocation agricole de la commune. Un petit secteur commercial, éloigné du cœur de bourg, profite du passage routier de la RD 137.

L'entrée Sud de la partie agglomérée est marquée par la présence de la biscuiterie de Beurlay et par la zone d'activité communautaire qui a été aménagée à l'arrière. Cette zone est en cours de remplissage et accueille des activités artisanales et de service.









Le quartier historique de l'église avec ses belles ruelles villageoises et son bâti soigné







La vallée encaissée du Freussin avec ses ouvrages maçonnés (escaliers, murets, lavoirs) un site magnifique et un lieu de promenade très agréable





Les espaces résidentiels d'extension de l'habitat mêlent bâti ancien, maisons des années 70, habitat pavillonnaire le long des rues existantes ou sous forme de lotissements



Vue sur la coopérative agricole et ses imposants bâtiments en pleine partie agglomérée



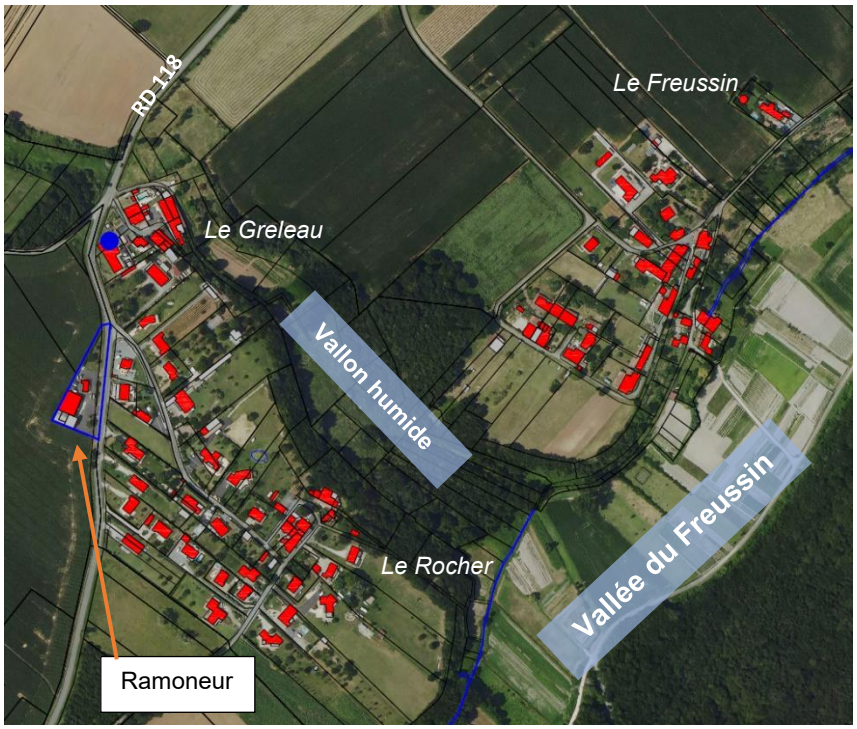
Vue sur la biscuiterie de Beurlay, entreprise emblématique de la commune, et sur la zone d'activité communautaire située à l'arrière en entrée Sud de l'agglomération.

3.2.2. Les hameaux

A proximité du bourg, des gros hameaux se sont développés tels ceux du **Chauroy, Le Rocher, et de Freussin**, dont la partie à flanc de coteau constitue **un ensemble patrimonial de grand intérêt à préserver.**





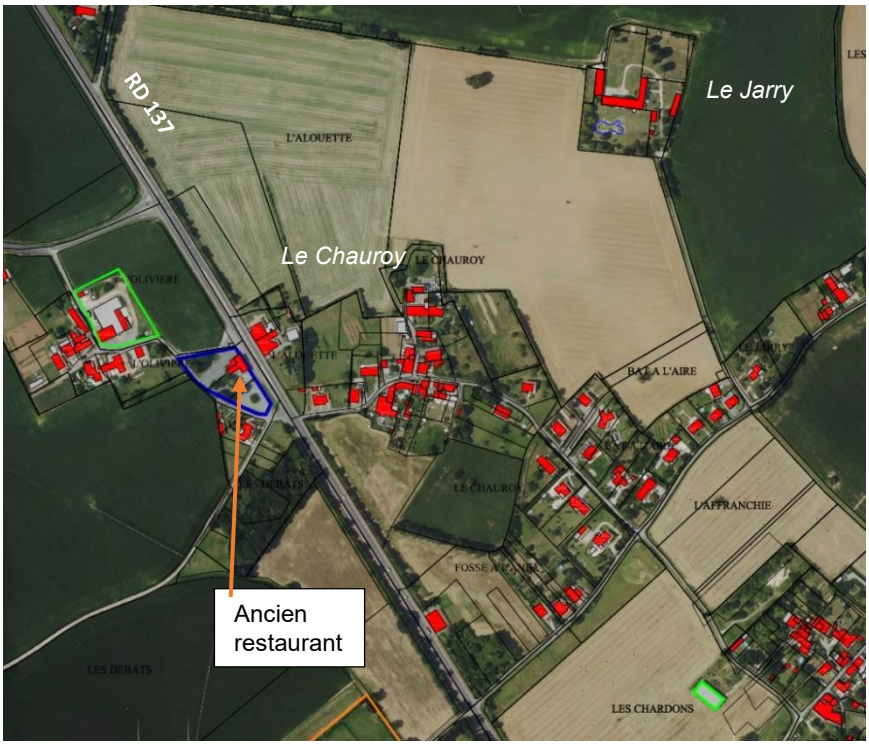




Vue sur la rue du Chêne en surplomb de la vallée du Freussin (photos ci-dessus) qui compte un habitat rural de qualité tourné vers la vallée.
En haut à gauche, vue sur la partie basse du hameau en bordure du ruisseau. L'habitat, dont un ancien moulin, forme avec la vallée naturelle un site remarquable.



Les deux anciens hameaux du Greleau au Nord et du Rocher au Sud ont été progressivement reliés par un secteur d'habitat pavillonnaire sur de grands terrains. Les parties anciennes des hameaux sont peu visibles. Attention à la disparité des clôtures et à la présence de hauts murs en parpaing qui sont impactant sur de grands linéaires de rue. Des haies seraient plus adaptées à ce secteur peu dense.



Le secteur du Chauroy correspond également à un ancien hameau groupé situé au Nord du bourg de Beurlay qui a été en partie étendu par un habitat de type pavillonnaire le long des rues (côté Est).

Un ancien restaurant (en vente) est situé en bordure de la RD 137 et a du mal à retrouver repreneur.





Au Chauroy aussi l'habitat traditionnel est très rural et simple, avec la présence de petites granges, de puits et des formes groupées de types quéreux.
Attention également aux écueils liés à la disparité des clôtures souvent très banalisées et non appropriés (murs en parpaing hauts et parfois non enduits, haies opaques… qui dévalorisent ces hameaux).

La plaine céréalière est parsemée de petits hameaux **aux formes assez groupées** (les Favres, les Sorins, Petit Logis de St Thomas en partie Nord de la commune, La Sansonnerie, Le Maine Roux, en partie Ouest, Hameau de l'Epinard en limite Sud) dont quelques éléments de patrimoine plus emblématiques que sont le **Logis du Jarry** en partie nord et les vestiges de **l'ancienne chapelle de St Thomas du Bois** en partie Ouest (voir partie patrimoine ci-après).

Ces hameaux abritent un habitat rural très simple composé de petites maisons accolées, de granges et de quelques maisons de maitres plus significatives. Le bâti est parfois vétuste et a pu subir des adaptations inappropriés (percements horizontaux, linteaux en béton, menuiseries pvc), mais globalement il règne dans ces petits villages une belle harmonie entre le **bâti ancien, les jardins, cours et potagers, les murets en pierres et les granges en moellon, les puits qui les composent**. Tous ces éléments restent à préserver et à restaurer avec attention.

Certains hameaux ont connu quelques extensions récentes (Les Sorins, Les Favres).



Belle maison de maitre aux Fabres (en partie Nord de la commune) comprenant un arbre remarquable (tilleul) et des murs d'enceinte en pierres sèches (en partie). Le hameau comprend de nombreux linéaires de murets qui restent à préserver (ci-contre)





Habitat très rural dans le hameau de l'Epinard en limite sud de la commune. Attention aux rénovations qui ne respectent pas les ouvertures traditionnelles.







Habitat rural et de qualité dans le hameau de la Sansonnerie en partie Nord-Ouest de la commune. A noter la symétrie des deux habitations ci-dessus avec leurs ouvertures traditionnelles parfaitement ordonnancées. Les façades s'ouvrent sur des petites cours entourées de murets en pierre. Malheureusement, ces composantes traditionnelles n'ont pas été respectées dans la maison accolée.

4. Architecture locale

La maison saintongeaise, une architecture simple et raffinée

La typologie de l'architecture saintongeaise est de grande qualité et doit faire l'objet de toutes les attentions dans les opérations de rénovation et d'extension.

On distingue sur la commune plusieurs typologies bâties en fonction de la situation et de la taille des bâtiments ; maisons de bourgs, maisons de maître, maisons rurales, logis, dépendances agricoles.

On trouve les caractéristiques suivantes qui doivent être respectées dans toute la mesure possible :

Volumes et implantations :

La typologie saintongeaise se caractérise par une simplicité de volume et une orientation traditionnelle au sud, sud-est afin de bénéficier des apports du soleil et de se prémunir des vents froids dominants.

Le bourg se compose de maisons de villes à étages, parfois imposantes, implantées sur rue présentant une belle harmonie dans la symétrie et la volumétrie des ouvertures. Les façades sont simples ou parfois munies d'ornements, en pierre de taille ou en moellons enduits. Quelques maisons de maîtres se distinguent par des volumétries ou matériaux différents (toiture en ardoise par exemple).

Dans les hameaux, la typologie est plus simple et rurale liée au monde agricole. Elle se compose de maisons rurales individuelles ou accolées, et ponctuellement de quelques maisons de maître.

La plupart des maisons rurales sont munies de dépendances agricoles.

Les cours, agrémentées de plantations et clôturées ou non par un muret en pierre sèche, participent à la valorisation des éléments bâtis.

Plus ponctuellement les maisons sont agencées autour d'un **quéreux** (cour commune comprenant souvent un puits).



Alignement de maisons de ville dans la rue principale de Beurlay.



Maison de maître dans le bourg correspondant à l'ancienne mairie.

Ouvertures :

Les ouvertures sont symétriques et de volumétries nettement plus hautes que larges.

Elles sont munies de volets battants en bois peints de couleur lumineuse (tons blanc-cassé, gris, bleu charrette, vert passé).

Toiture :

La toiture, à deux versants parfois dissymétriques (grand pan de toiture au nord abritant des dépendances), est couverte de tuiles canal de teintes panachées.

Certaines grandes maisons de maître ou bâtisses de la fin du XIXème diffèrent de par leur volume ou leur toiture (toitures à croupes, ardoises, tuiles mécaniques, grandes cheminées, lucarnes).



Bel alignement de maisons à caractère plus rural en face de l'église.

Façades :

Sur la commune, les façades des maisons de maîtres sont composées de pierres de taille.

Généralement, ce matériau noble est utilisé simplement pour les encadrements et les pierres de chaînage.

Le moellon enduit au sable et à la chaux est d'usage pour les pignons et les façades de la plupart des maisons au caractère plus rural. L'enduit est affleurant et sans surépaisseur laissant apparaître les têtes de moellon et arrivant au nu des pierres de taille.

Les demeures les plus riches sont agrémentées en façade d'éléments de modénature qui témoignent d'une richesse passée : bandeau, corniches moulurées, linteaux ouvragés.



Maison rurale dans le hameau du Chauroy

Les abords :

Les abords sont traditionnellement très paysagés : une glycine ou une vigne court souvent sur la façade afin d'apporter un ombrage bénéfique durant les périodes chaudes.

La végétation sur fond de pierre ou d'enduit clair souligne la qualité des façades et apporte une harmonie très appréciable.

La cour est le plus souvent agrémentée d'arbres d'ornement (tilleul, palmier, marronnier, chêne), de plantations champêtres (fleurs, massifs, arbres fruitiers) et de vergers qui forment parfois de magnifiques compositions.



Muret en pierres sèches surmonté d'une vigne ; des abords simples qui valorisent le bâti rural (les Angibauds)

Les clôtures :

La clôture peut être imposante pour les grandes demeures (hauts murs en moellon ou pierre de taille, porches, portails et piliers imposants…).

En milieu plus rural, la clôture est peu présente et beaucoup plus discrète composée d'un simple muret (surmonté ou non d'une grille métallique) ou d'une haie champêtre. Le portail est simple en bois ou en métal.



Maison de maitre au volume imposant et tilleul remarquable dans le hameau des Favres

Les dépendances :

Les dépendances agricoles sont assez modestes sur la commune. Elles restaient traditionnellement en moellons non enduits.

Elles se situent à proximité ou dans la prolongation de l'habitation principale formant de grandes longères ou des fermes sur cour ; ou se situent à l'arrière des maisons maître côté Nord parfois avec un grand pan de toit.



Petite grange en pierres sèches dans le hameau de la Sansonnerie

Recommandations en matière de restauration (voir OAP pièce n°4) :

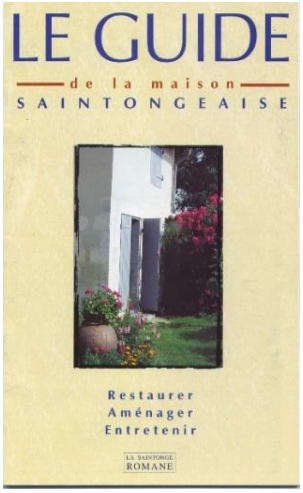
Attention aux écueils de restauration trop rigides qui dénaturent ce patrimoine si précieux et non renouvelable. La problématique de restauration est complexe pour les bâtiments agricoles anciens qui subissent des adaptations souvent désastreuses (extension en parpaing non enduits ou en bardage métallique, destruction des ouvertures, consolidations en béton…). L'essentiel est de préserver l'avenir en évitant les transformations irréversibles.

Toute opération de restauration ou d'adaptation d'une maison ancienne demande un savoir-faire réel qui doit s'appuyer sur des conseils de professionnels (architectes, CAUE) et des outils d'information tel le « guide de la maison saintongeaise » (voir extraits dans les OAP en pièce n°4).

Conseils :

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement :
CAUE 17 (conseils gratuits sur rendez-vous)
Tél : 05 46 31 71 90

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine - Charente-Maritime (UDAP)
2, rue de la Monnaie (Château Vieljeux) 17 000 LA ROCHELLE
05.46.41.09.57
udap.charente-maritime@culture.gouv.fr



5. Histoire et patrimoine de la commune

5.1. Histoire de la commune

Au Moyen Age, la châtellenie, qui appartient à Pierre de Didonne, seigneur de Tonnay-Charrette, est léguée à Jeanne de Rochechouart-Mortemart puis à Pons de Montendre, vicomte d'Aulnay. Par mariage, elle devient ensuite le fief d'un seigneur anglais, Simon de Burleigh. Ce dernier, précepteur de Richard II d'Angleterre et conseiller d'Edouard III, est accusé de malversation dans l'exercice de ses fonctions et enfermé à la Tour de Londres. Traduit devant le Parlement le 12 mars 1388, il est condamné le 5 mai suivant et immédiatement décapité. Marguerite de Vaussay, sa veuve, meurt en 1391 sans postérité, après avoir rendu hommage à Charles V pour sa tour de Broue.

L'explorateur René Caillé (1799-1838), qui a acquis une maison à Beurlay, est devenu membre du conseil communal de l'instruction primaire.

Par ordonnance du 11 novembre 1824, Beurlay absorbe une partie de la commune de L'Houmée (l'autre partie revenant à La Vallée) et celle de Saint-Thomas-du-Bois.

Saint-Thomas-du-Bois, petite paroisse puis commune, est rattachée à Beurlay en 1824. Il y existait un prieuré qui est tombé en désuétude. Il ne reste que quelques vestiges de la chapelle du XIIème siècle, dont les pierres ont été démantelées vers 1965. **Dans le cimetière, environ 28 pierres tombales sont gravées d'inscriptions ou d'objets qui rappellent le métier exercé par le défunt**. Parmi elle figure la tombe d'un forgeron serrurier, gravée d'une enclume, d'une tenaille et d'outils. L'arête est sculptée en forme de clef.



Vestiges du cimetière de la Chapelle de St Thomas du Bois

Source : Le patrimoine des communes de la Charente-Maritime Editions Flohic

5.2. Patrimoine remarquable et rural

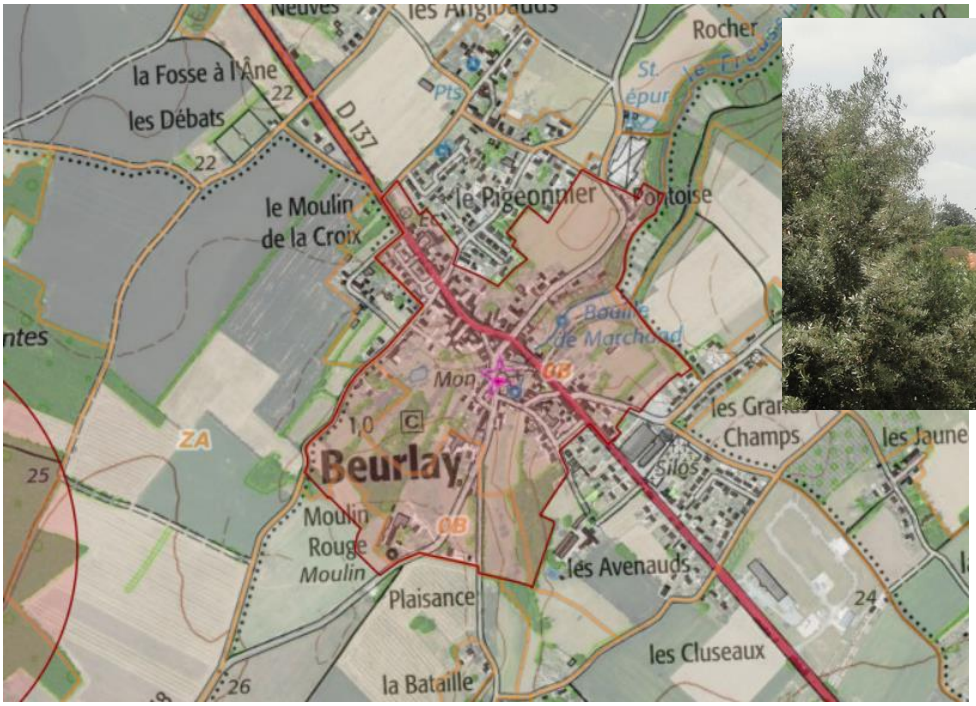
Patrimoine protégé ; l'église Sainte Madeleine



L'église Sainte Madeleine est inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 7 juillet 1998. Elle fait l'objet d'une servitude d'utilité publique AC1 de protection des Monuments Historiques.

Un Périmètre de Protection Modifié a été instauré par délibération du Conseil municipal du 23 avril 2015 (en remplacement du rayon de 500 m autour de l'édifice). Ce périmètre concerne les abords directs de l'édifice, la partie ancienne du bourg et la vallée du Freussin à proximité du bourg.

Voir plan des servitudes d'utilité publiques en annexe.





Le chevet roman, quelque peu antérieur à la nef et au clocher, est caractéristique de l'architecture saintongeaise avec ces trois registres superposés ; la position latérale du clocher du 14e siècle et peu fréquente, d'autant plus qu'une chapelle est aménagée au rez-de-chaussée. Le voûtement en berceau brisé de la nef à nécessité d'importantes consolidations, comme l'indique l'arc doubleau intermédiaire portée par des culs de lampe sur la travée occidentale et les lourds contreforts du 15e siècle sur le flanc nord. L'abside est composée de trois étages et de 7 aires, qui sont séparées les unes des autres par des colonnes. La façade de l'édifice a été restaurée après la période romane.



Deux chapiteaux de l'église sont sculptés de corbeilles végétales. Sur un autre, la curieuse superposition de félins évoque de manière assez lointaine les chapiteaux de la croisée du transept de l'église Saint Eutrope de Saintes.

Source : Le patrimoine des communes de la Charente-Maritime Editions Flohic





Le logis du Jarry

Au 17e siècle, la terre du Jarry est la propriété de la famille Lebrun. En 1670, Georges Lebrun, demeurant à la bergerie et Prévost en la maréchaussée de Marennes en est le Seigneur. De sa femme il a deux fils Charles et Louis. Le domaine du Jarry revient à Charles qui en est seigneur en 1678. Conseiller du roi, il est également Prévost du ressort du présidial de Marennes. Au début du 20e siècle, le logis est la propriété de Monsieur Billet. Il s'agit d'une vaste bâtisse de plan rectangulaire. L'accès à la porte d'entrée couronnée d'un fronton se fait par un escalier à volée double et à montées convergentes.



Maison bourgeoise de l'explorateur René Caillé dans le bourg de Beurlay



Partie ancienne du hameau du Freussin à flanc de coteau (rue des Peupliers) ; un ensemble bâti et paysager remarquable.



Source / lavoir du Freussin au pied de l'église



Moulin Rouge (1817)

5.3. Patrimoine archéologique

La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) a répertorié plusieurs sites archéologiques sur la commune qui avait été reporté sur la version précédente du PLU. Ces secteurs sont reconduits sur le plan de zonage du PLU révisé.

La commune ne dispose pas d'un arrêté préfectoral identifiant des secteurs soumis à archéologie préventive.

TEXTES DE REFERENCE :

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine (livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Article R. 523-1 du code du patrimoine

« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

Il convient de préciser deux autres dispositions réglementaires importantes :

• d'une part, le préfet de région (DRAC - SRA) a la possibilité de demander transmission de tout dossier d'aménagement échappant au dispositif évoqué plus haut (Art. 6 du décret de 2004) ;

• d'autre part, chaque aménageur a la possibilité de saisir le préfet de région en amont du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme, afin de connaître son éventuelle intention de prescrire une opération d'archéologie préventive puis, le cas échéant, lui demander la réalisation anticipée de cette opération (Art. 10 & 12 du décret de 2004).

Dans le cas où le préfet de région a édicté des prescriptions d'archéologie préventive sur un dossier d'aménagement (diagnostic archéologique et/ou fouilles préventives), les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions (Art. 17 du décret de 2004, Art. L. 425-11 du Code de l'Urbanisme, Art. L. 512-29 du Code de l'Environnement).

Troisième partie

Diagnostic socio-économique, besoins de développement et étude foncière (consommation et capacité de mutation)

1. Les données démographiques **p. 47**

2. Les activités économiques **p. 48**
2.1. Population active p. 48
2.2. Le secteur tertiaire, touristiques et artisanal p. 48
2.3. L'activité agricole p. 49
2.4. Localisation des activités économiques et des équipements publics p. 50
2.5. L'activité d'extraction et la reconversion des anciennes carrières p. 53

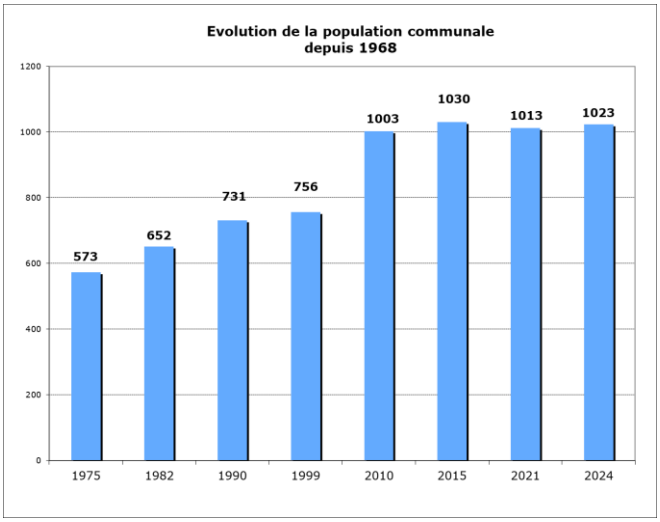
3. Equipements, réseaux et services publics ou d'intérêt collectif **p. 55**
3.1. Les équipements communaux p. 55
3.2. Infrastructures routières, transports collectifs et réseau pédestres p. 55
3.3. Les réseaux publics et services intercommunaux p. 57
3.3.1. La gestion des ordures ménagères p. 57
3.3.2. La gestion du réseau pluvial p. 57
3.3.3. Le réseau électrique et la problématique des énergies renouvelables p. 57
3.3.4. Couverture numérique p. 57
3.3.5. Le réseau d'eau potable p. 58
3.3.6. La Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) p. 59
3.3.7. Assainissement autonome des eaux usées p. 61

4. Le parc de logements et le recensement des logements vacants **p. 63**

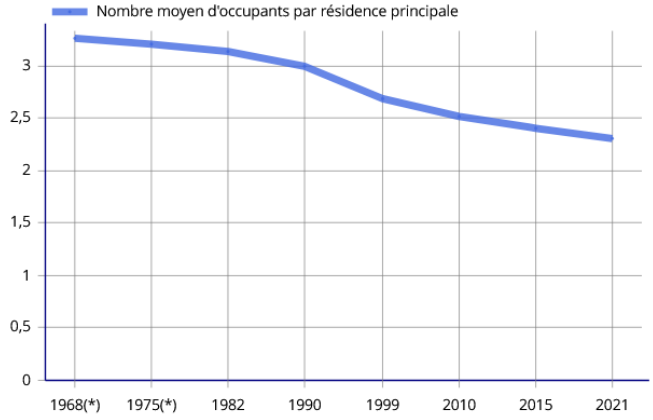
5. Les prévisions démographiques et besoins en matière de logements **p. 67**
5.1. Prévision des besoins au regard des orientations du SCOT en matière de logements, de densité et de consommation foncière p. 67
5.2. Les besoins en matière de logement sur les 10 prochaines années p. 67

6. Etude de la consommation foncière **p. 68**
6.1. La consommation foncière en matière d'habitat depuis les 10 dernières années (2014-2023) tous types d'espaces confondus p. 68
6.2. La consommation foncière au regard des enveloppes urbaines du SCOT p. 69
6.3. La consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) p. 70
6.4. Localisation de la consommation foncière en matière d'habitat depuis 2013 / tous types d'espaces confondus p. 71

1. Les données démographiques



FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	2,6	**0,5**	**-0,3**
due au solde naturel en %	0,7	**0,7**	**0**
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,9	**-0,1**	**-0,3**
Taux de natalité (‰)	12,8	**12,2**	**77**
Taux de mortalité (‰)	5,6	**5,7**	**7,3**

En 2024, la commune de Beurlay compte 1023 **habitants** (population légale au 1er janvier 2024 / source INSEE).

Le nombre moyen d'habitants par ménages était de 2,33 en 2021.

La densité de population observée en 2021 était de 104,3 habitants au km². Cette densité est élevée compte tenu de la configuration particulière de la commune (limites communales resserrée sur le bourg et englobant en proportion des surfaces agricoles réduites).

La commune a connu une croissance constante de la population depuis 1982, passant de 652 habitants en 1982 à 1030 habitants en 2015. Un fort pic de croissance a été observé entre 1999 et 2009 (lié à l'aménagement de nouveaux lotissements).

Depuis cette période, la commune connait une stagnation démographique. La population est passée de 1030 habitants en 2015 à 1013 en 2020 (dernière période intercensitaire).

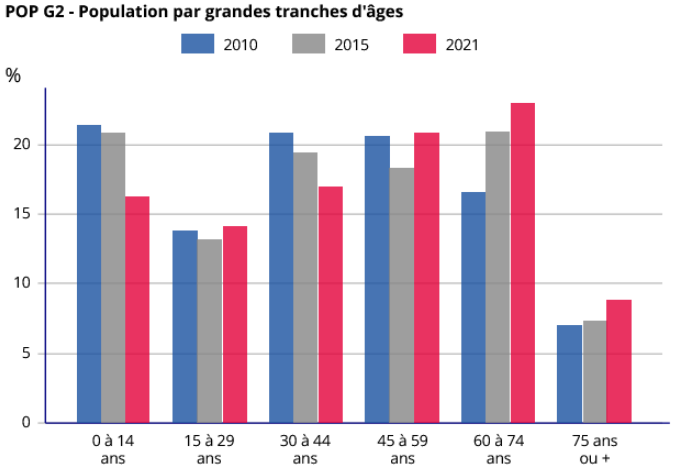
Cette légère décroissance démographique correspond à **un taux de variation moyen négatif de – 0,3 % entre 2015 et 2021, lié pour une proportion quasi équivalente au sol naturel et au solde apparent ;**

Le solde naturel (naissances – décès) était nul témoignant d'un vieillissement de la population.

Le solde apparent (entrées – sorties) était négatif sur la même période avec – 0,3 %, témoignant d'une faible attractivité du territoire, ou de possibilités d'accueil de nouveaux habitants très limitées.

La pyramide des âges du recensement de 2021 témoignait d'une population pourtant relativement équilibrée (avec une forte proportion de la tranche d'âge entre 0 et 14 ans).

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges

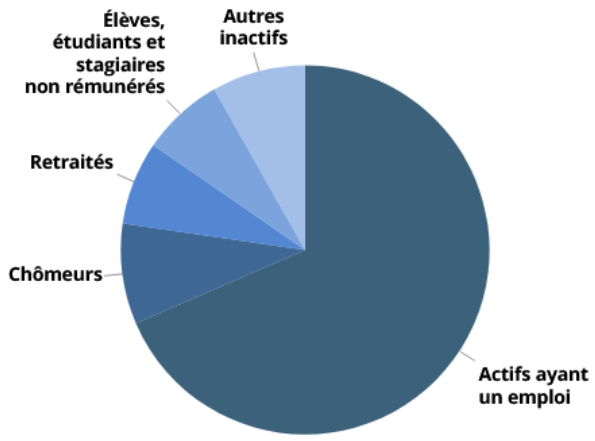


2. Les activités économiques

2.1. Population active

Type d'activité	2010	2015	2021
Ensemble	**635**	**611**	**599**
Actifs en %	**72,1**	**72,8**	**77,3**
Actifs ayant un emploi en %	63,2	63,3	68,5
Chômeurs en %	8,8	9,5	8,8
Inactifs en %	**27,9**	**27,2**	**22,7**
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	6,5	7,7	7,2
Retraités ou préretraités en %	11,2	10,6	7,3
Autres inactifs en %	10,3	9,0	8,2

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2021



En 2021, le taux d'activité était de 77,3 %. Ce taux a légèrement augmenté en 2010 où il était de 72,1%.

La part de chômeurs a légèrement abaissée entre 2015 et 2021 passant de 9,5 % à 8,8 %.

La commune appartient aux bassins d'emplois des villes de Rochefort, Saintes, Royan. Les chiffres de l'INSEE comptabilisent 72 entreprises sur la commune en 2022, dont 30,6 % dans le secteur de la construction.

Seuls 12,8 % de la population active travaillaient sur la commune en 2021 ce qui représente une faible proportion.

Nombre d'unités légales économiquement actives en 2022

Secteur d'activité	Nombre	%
Ensemble	**72**	**100,0**
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	5	6,9
Construction	22	30,6
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	16	22,2
Information et communication	3	4,2
Activités financières et d'assurance	1	1,4
Activités immobilières	2	2,8
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	7	9,7
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	11	15,3
Autres activités de services	5	6,9

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

Zone du lieu de travail	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	**403**	**100**	**390**	**100**	**423**	**100**
Travaillent :						
dans la commune de résidence	87	21,6	94	24,0	54	12,8
dans une commune autre que la commune de résidence	316	78,4	297	76,0	369	87,2

2.2. Le secteur tertiaire, touristiques, artisanal et industriel

SECTEUR PUBLIC / EMPLOIS ADMINISTRATIFS :

Mairie, école et garderie

Poste

Projet de MAM (Maison d'assistante maternelle)

COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITÉ :

Coop (magasin alimentaire en cours de reprise place de la mairie)

Bar / tabac / restaurant : établissement en vente.

Coiffeur Primeur Fleuriste

Boulangerie Boucherie Dessinateur

Maison para médical (ostéo, psychologue, orthophoniste, infirmières, sophrologue)

Restaurant Les Papilles / à vendre.

HEBERGEMENT ET ACTIVITE TOURISTIQUE :

- Gîtes aux Sorins
- Gîtes dans le bourg
- Gîtes au Petit Logis de St Thomas

La commune bénéficie d'un bon niveau d'équipements, de commerces et de services, bien que le maintien des commerces de proximité reste difficile pour certains. Le bourg compte un bar, mais le restaurant Les Papilles a fermé et a du mal à trouver repreneur.

Un petit magasin d'alimentation s'est implanté à côté de la poste dans l'ancienne mairie.

En entrée Sud du bourg, plusieurs commerces sont regroupés formant un petit pôle commercial (primeur, boucherie, boulangerie) bénéficiant d'une bonne visibilité en bordure de la RD137 et d'une facilité de stationnement, propice à attirer une clientèle de passage.

La commune a investi dans l'aménagement d'une maison para médical dans le bourg regroupant plusieurs thérapeutes.

D'un point de vue hébergement touristique, on compte quelques gîtes sur la commune.

Voir détail et localisation pages suivantes

ACTIVITES ARTISANALES :

- Menuisier (bourg)
- Atelier de mécanique auto
- Ramoneur au Rocher
- Enduiseur
- Maçon, couvreur au Maine Roux
- Biscuiterie de Beurlay

Activités présente dans la zone d'activité communautaire de Champs Bouchet (2025) :

- Contrôle technique
- Lavage auto
- Dépôt de menuiserie
- Ateliers de mécanique
- Locaux de stockage
- Entreprise Cousin
- Chausson matériaux
- Menuisier

Voir détail et localisation pages suivantes

La commune comprend quelques artisans du secteur du bâtiment, traditionnellement implantés dans le tissu résidentiel du bourg ou de hameaux. Il s'agit pour la plupart de petites entreprises.

A noter la présence d'une grosse entreprise de menuiserie en plein bourg. Une partie de l'activité a été délocalisée dans la zone communautaire.

La **biscuiterie de Beurlay** est la plus grosse entreprise de la commune. L'activité a des projets d'extensions porteurs d'emplois.

A l'arrière de l'entreprise, la **zone d'activité communautaire de Champs Bouchet** (29 parcelles réparties sur 5 ha) aujourd'hui quasiment comblée, notamment suite à l'implantation d'une grosse entreprise de fourniture de matériaux.

2.3. Le secteur agricole

NOMBRE DE SIEGES D'EXPLOITATIONS AGRICOLES EN 2023 : 3 (dont une activité d'élevage ovin non pérenne)

+ Coopérative agricole de Beurlay

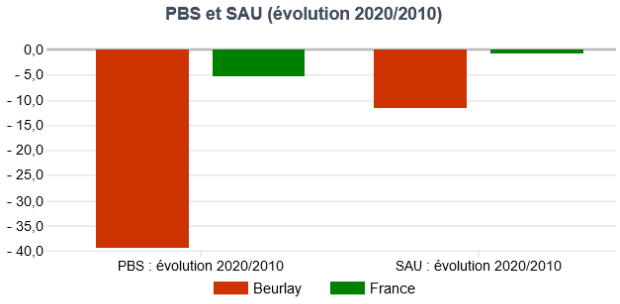
ACTIVITES DOMINANTES : polyculture céréales, élevage, pépiniériste

SURFACE AGRICOLE UTILE 2020 : 663 ha

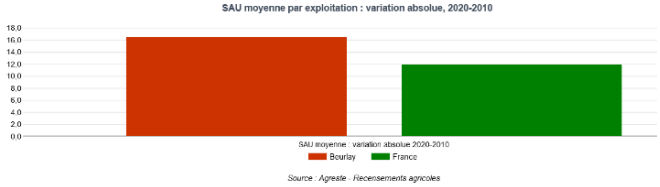
Chiffres clés

Indicateurs	Beurlay	France
Nombre d'exploitations en 2020 (exploitations)	10	416 436
PBS en 2020 (milliers d'euros standard)	588	65 224 552
SAU en 2020 (ha)	663	26 880 582

Source : Agreste - Recensement agricole 2020



Source : Agreste - Recensements agricoles



Source : Agreste - Recensements agricoles

<u>Le contexte et l'activité agricole sur la commune :</u>

L'activité agricole est de type polyculture avec une dominante pour la **culture céréalière** compte tenu de la nature favorable des sols (terres calcaires de doucins).

Cette exploitation céréalière se pratique sur de grandes parcelles remembrées, notamment pour la production de maïs irrigué. Le principal exploitant céréalier a son siège sur la commune voisine de La Vallée.

Le nombre d'exploitations est assez limitée sur la commune compte tenu de la configuration particulière des limites communales, axées sur le bourg. On compte seulement 2 sièges d'exploitations pérennes sur la commune (élevage du Pas du Loup et les Serres de Pontoise).

Le nombre d'exploitants sur la commune a fortement diminué ces dernières années avec de nombreux départs en retraite. 10 sièges d'exploitations étaient recensés au recensement agricole de 2020.

La commune compte une grosse exploitation **d'élevage bovin et ovin au lieu-dit Le Pas du Loup** en partie Nord-Ouest de la commune.

L'ancienne laiterie des Avenauds située au Sud du bourg compte également une petite activité d'élevage ovin qui devrait prochainement prendre fin suite au départ à la retraite de l'exploitante. Le site abrite des activités artisanales et n'a pas vocation à maintenir une activité agricole.

La commune abrite les **Serres de Pontoise**, qui constitue une activité emblématique de la commune (production de plans de fleurs et de plantes potagères). Les serres sont situées à proximité du bourg, en partie Nord-Est en contre haut de la vallée du Freussin. L'entreprise dispose de peu de place pour se développer et étude des possibilités d'extension à ses abords.

La vigne est très peu présente sur la commune.

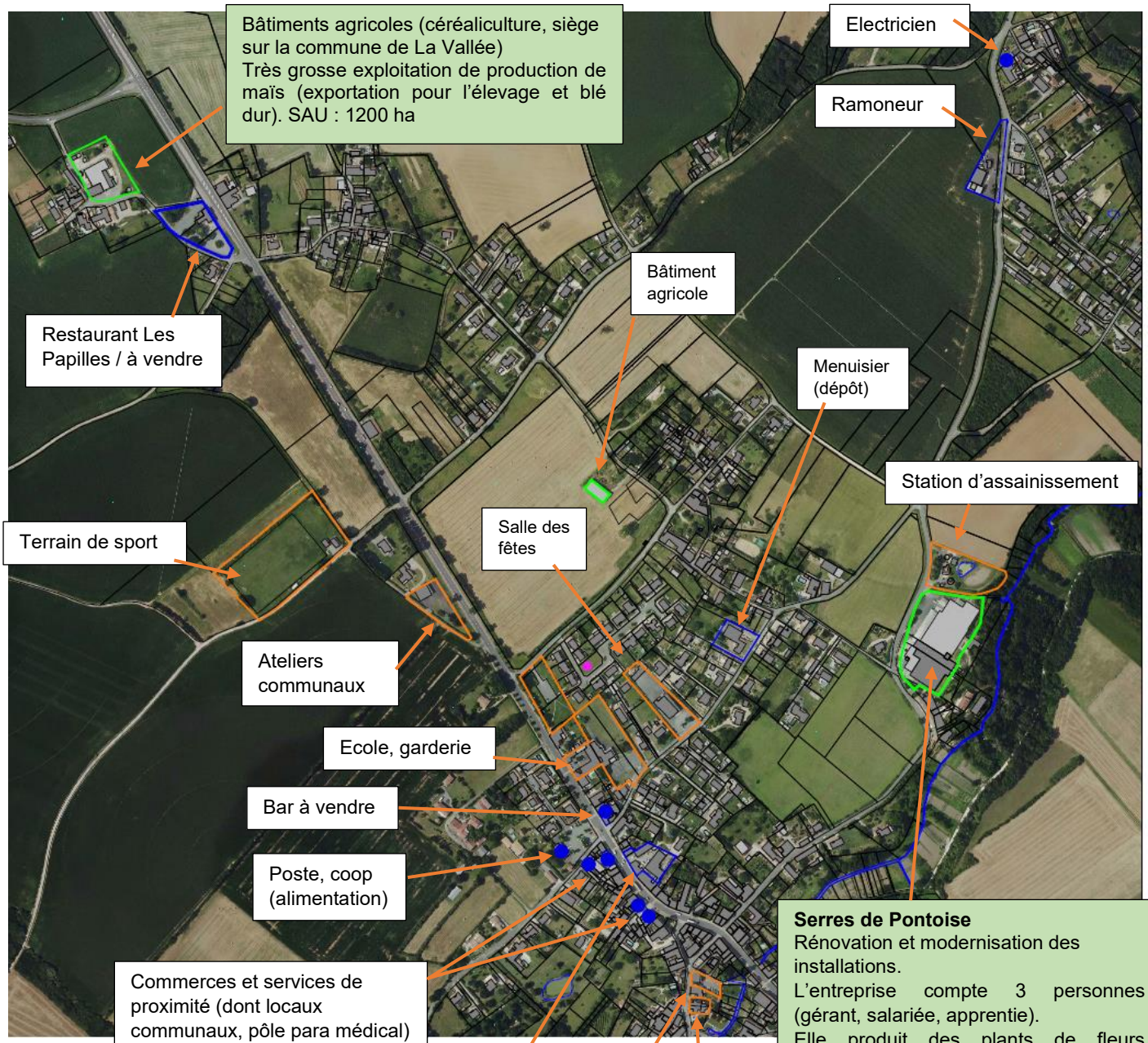
La commune abrite au cœur du bourg la **Coopérative agricole de Beurlay/ Plassay** (Société Coopérative Agricole de Beurlay) qui collecte céréales et oléo-protéagineux. Les centres de collecte sont à Beurlay, Plassay et Corme Royal. Le site de Beurlay pose le problème de sa proximité avec des espaces résidentiels (risques, nuisances, circulation des engins agricoles). Les perspectives d'évolution de la coop se situent sur le site de Plassay et non à Beurlay dont les possibilités d'extension ne sont pas possibles.

Les AOC et IGP :

La commune est concernée par les Appellations d'Origine Contrôlée (AOC) suivantes : « Cognac Bons Bois », « Pineau des Charentes », « Beurre Charentes-Poitou ».
Elle est également concernée par les Indications Géographiques Protégées (IGP) suivantes :
- Viandes ; « Agneau de Poitou-Charentes », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest »
- Vins ; « Charentais » et « Atlantique »
- IG spiritueuse ; « Cassis de Saintonge ».

2.4. Localisation des activités économiques et des équipements publics

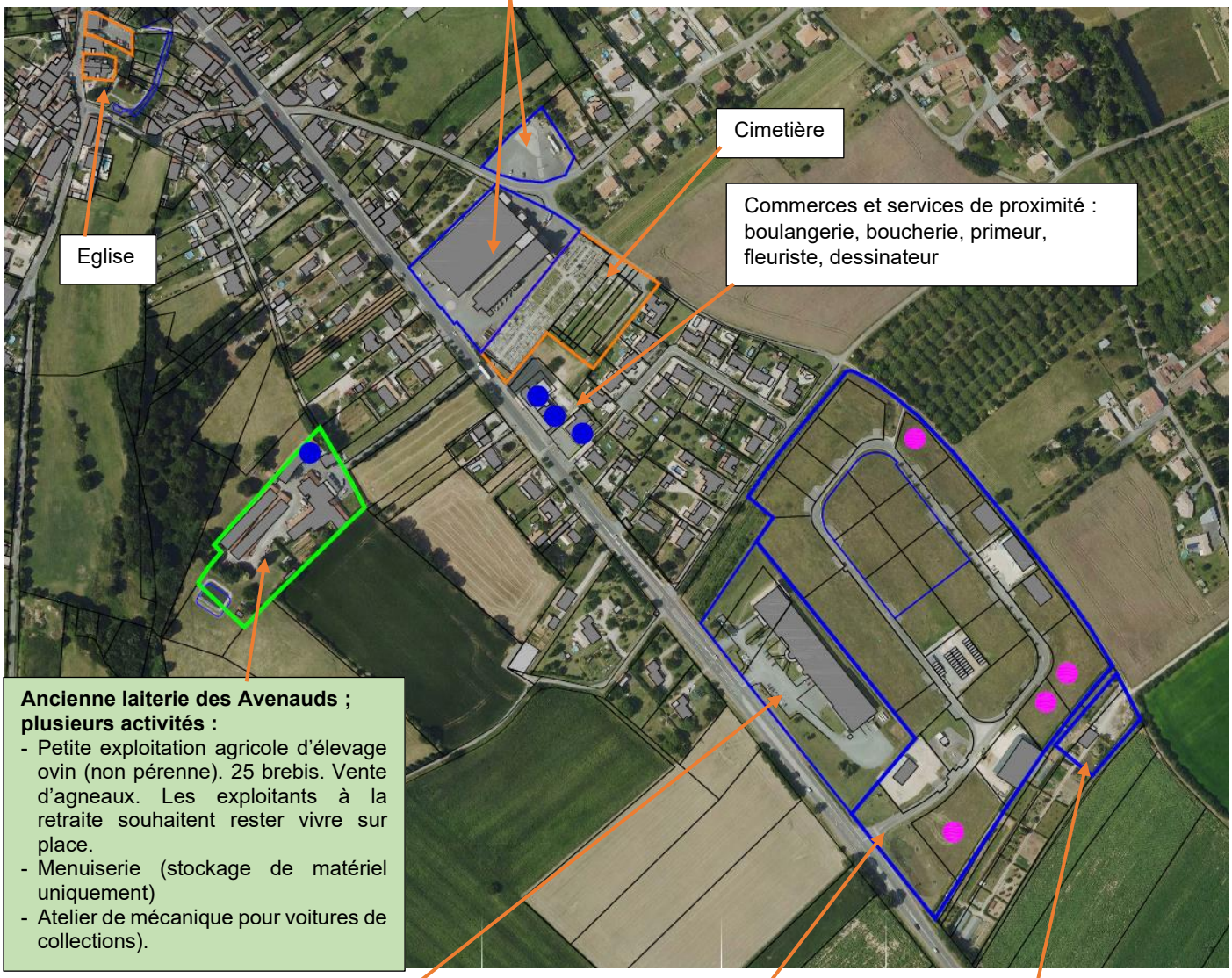
Partie Nord du bourg :



Partie Sud du bourg, coopérative agricole, zone d'activité communautaire :

Coopérative agricole de Beurlay

Pas de projet d'extension sur le site de Beurlay. Les projets d'extension ou de mise en conformité se font sur le site de Plassay et non sur celui de Beurlay qui est enclavé.



Ancienne laiterie des Avenauds ; plusieurs activités :
- Petite exploitation agricole d'élevage ovin (non pérenne). 25 brebis. Vente d'agneaux. Les exploitants à la retraite souhaitent rester vivre sur place.
- Menuiserie (stockage de matériel uniquement)
- Atelier de mécanique pour voitures de collections).

Biscuiterie de Beurlay :
Projets d'extensions :
- Création d'une surface de vente et de réserves.
- Création d'un second atelier de fabrication.
- Agrandissement de l'entreposage des matières premières.

Soit la création d'une dizaine de nouveaux emplois (pâtissier, chocolatier, conducteur de ligne, service achat).

Activités présentes dans la zone d'activité communautaire de Champs Bouchet :
- Contrôle technique
- Lavage auto
- Dépôt de menuiserie
- Ateliers de mécanique
- Locaux de stockage
- Entreprise Cousin
- Chausson matériaux (sur 6 lots)
- Menuisier

Reste 4 lots libres en 2025

Entreprise d'enduiseurs attenante à la zone communautaire (ancienne pépinière)

Aucun accès ne sera autorisé par la zone communautaire, ni sur la RD 137. La voie communale de Romegoux va être rénovée.

Projet à l'étude d'implantation d'une activité de gardiennage / entrepôt (type caravanes…).

La partie Nord-Ouest de la commune :

Entreprise de maçonnerie, couverture, terrassement au Maine Roux.

Entreprise familiale (reprise par le fils).

Pas de nuisance pour le voisinage.

Ancienne scierie.

Projet de construction d'un hangar en partie Nord du site sur une partie déjà artificialisée.

Une partie du matériel est stocké en extérieur d'où le projet d'édifier un hangar d'une surface de 350 à 500 m².

Une toiture photovoltaïque est envisagée



Une zone constructible spécifique en zone agricole (STECAL) est donc nécessaire pour assurer la pérennité de l'entreprise. Il est proposé le classement d'un secteur spécifique sur l'emprise des bâtiments existants et du projet de construction au Nord du site sur des terrains déjà artificialisés (zone de dépôt).

Exploitation agricole au lieu-dit Le Pas du Loup

Exploitation d'élevage bovin, ovin et de volailles

Activité pérenne

Elevage de vaches limousines ; 300 UGB (viande). Les vaches sont transportées dans des zones de pâturage de marais à Port Médoc des mois de mars à aout.

Régime d'ICPE

Projet de construction d'un nouveau hangar (photovoltaïque) pour l'élevage bovin et le stockage de matériel (surface d'environ 3 800 m² équivalente au bâtiment existant). Eloignement des riverains de plus de 100 m.

Partie d'élevage ovin ; 100 brebis (mères). Vente des agneaux. 19 ha de pâturage aux abords.

Volaille ; environ 1000 volailles par an.

Terres : environ 400 ha utilisés aux abords de l'exploitation et à Port Médoc (prairie naturelle, méteil et prairie artificielle).

Aux abords de l'exploitation, environ 160 ha de prairies artificielles sont cultivés.

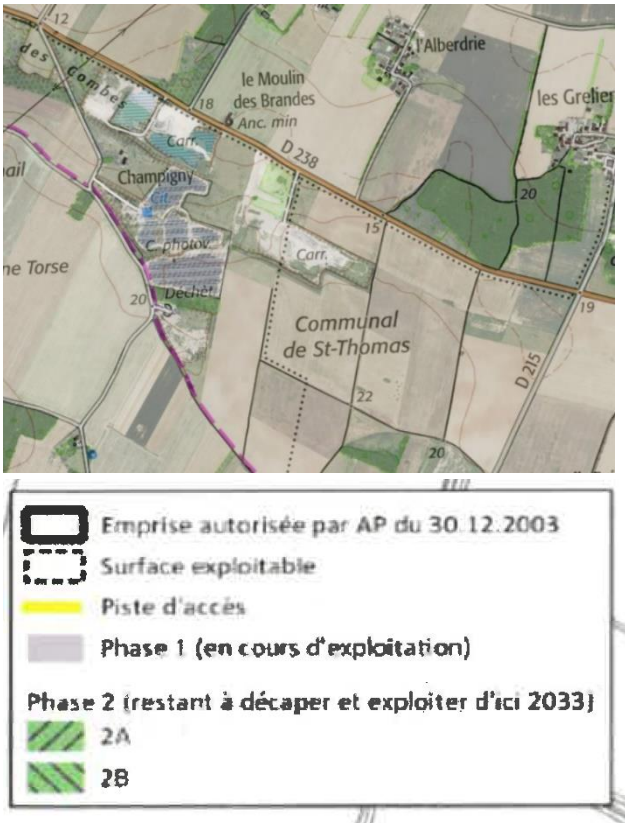
2.5. L’activité d’extraction et la reconversion des anciennes carrières

L’activité d’extraction au lieu-dit « Communal de Beurlay » :

La commune ne compte plus qu’une seule carrière en cours d’exploitation par la société Eurovia au lieu-dit « Communal de Beurlay » en limite avec la commune de Trizay. Il s’agit de gisements de roches et minéraux industriels liés à des sédiments ou des roches métamorphiques.

L’extraction est autorisée jusqu'en 2033 selon les conditions fixées par les deux arrêtés suivants :

- **Arrêté du 30 décembre 2003**
- **Arrêté complémentaire du 13 février 2023**





Le PLU entend permettre le maintien de cette activité, conformément aux arrêtés préfectoraux en cours.

La commune souhaite permettre la reconversion possible des espaces exploités en centrales solaires.

Le projet de parc photovoltaïque dans l'ancienne carrière dite « Paul Marchand »

Projet de centrale solaire dans l'ancienne carrière dite « Paul Marchand » située en frange Sud-Ouest du territoire communal porté par la société JP énergie environnement.



PROJET DE PARC PHOTOVOLTAÏQUE
BEURLAY

Plan de masse

Légende

- Table de modules PV
- Plateforme non artificialisée
- Portail d'accès
- Clôture
- Aire de retournement
- Poste de livraison (PDL-PTR)
- Poste HTA/BT existant
- Végétation maintenue
- Zone à débroussailler
- Citerne incendie (120m^3)
- Voie engins (3m)
- Circulation intérieure (3m)
- Limite cadastrale
- Bouche d'aspiration



Le PLU entend autoriser la reconversion des anciennes carrières en centrales solaires après exploitation des sites

3. Equipements, réseaux et services publics ou d'intérêt collectif

3.1. Les équipements communaux

Equipements publics communaux :

- Mairie
- Ecole et garderie
- Poste
- Salle des fêtes
- Eglise classée
- Cimetière
- Atelier municipal
- Terrain de sport
- 4 logements communaux
- Cabinet médical

Projet d'aménagement d'un local pour une MAM.

Projets d'aménagements / voir PADD

La commune dispose d'un bon niveau d'équipements.

Elle compte notamment une école de 89 élèves (2024-2025) avec des effectifs en baisse. 2 classes ont déjà fermé récemment. La commune souhaite garantir le maintien, voir le développement des effectifs scolaires, ce qui a en grande partie justifié la révision du PLU afin de favoriser l'accueil de nouveaux habitants. L'école a l'avantage d'être facilement accessible (parkings) et de disposer de surfaces aux abords des édifices. La cantine utilise la salle des fêtes située à proximité.

La commune bénéficie d'équipements sportifs (terrain de foot) et envisage d'aménager un city stade.

La salle des fêtes, ancienne, nécessiterait une rénovation énergétique.

La commune compte 4 logements communaux et aucun logements sociaux. Elle envisage de rénover l'ancienne mairie en vue d'aménager des logements locatifs. Un projet de Maison pour assistantes maternelles (MAM) est également envisagé.

3.2. Infrastructures routières, transports collectifs et réseau pédestres

Le réseau routier départemental :

La commune est desservie par :

- la RD 137, **axe à grande circulation**, qui relie Rochefort à Saintes
- La RD 238 qui relie la commune à Trizay et Romegoux.
- La RD 118 qui relie la commune à Pont l'Abbé d'Arnoult.
- La RD 18 qui relie Pont l'Abbé d'Arnoult à St Savinien.

Le classement de la RD 137 comme axe à grande circulation :

➢ **Application de l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme : loi Barnier sur les entrées de ville**

La RD 137 est une route à grande circulation (**décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation**) / voir extrait ci-dessous concernant la section intégrant commune de Beurlay (entre Rochefort et Saintes). L'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme s'applique donc engendrant **un périmètre inconstructible de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 137.**

› Article (15 à 19)

Modifié par Décret n°2016-762 du 8 juin 2016 - art. 1

DÉPARTEMENT	ROUTE	ROUTE de début de section	COMMUNE de début de section	ROUTE de fin de section	COMMUNE de fin de section
17	D 137	A 837	ROCHEFORT	N 137	SAINTES

Article L111-6
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.
En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de **soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.**
Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L111-7
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.
L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :
1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
4° Aux réseaux d'intérêt public.

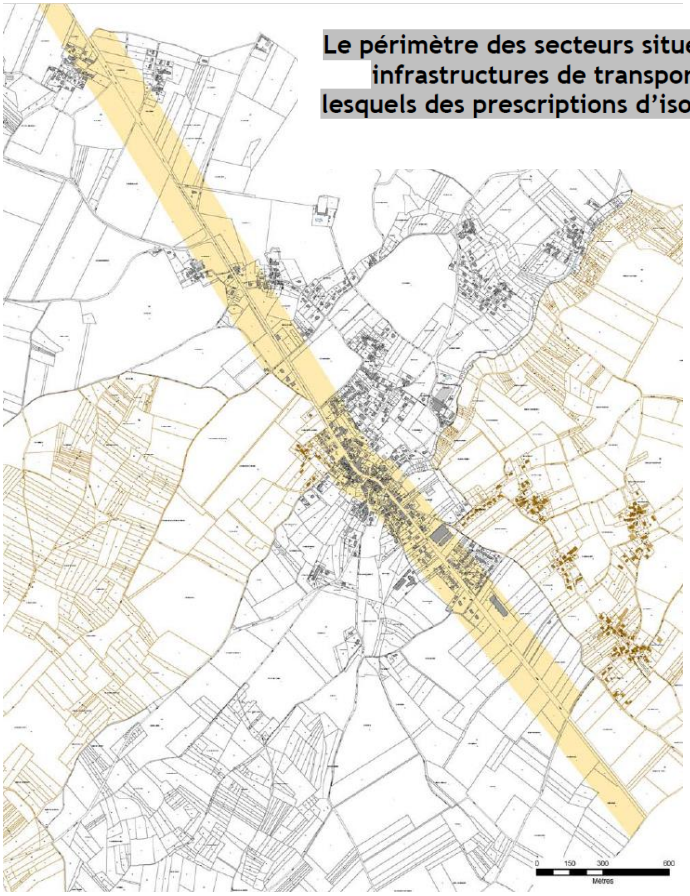
- **La protection contre le bruit**

La RD 137 fait l'objet d'un classement **en catégorie 3 et 4 pour le centre bourg** relatif à l'arrêté Préfectoral n°99-2695 portant au classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente Maritime (voir extrait ci-dessous concernant la commune de Beurlay).

Cette classification donne lieu à des fuseaux de nuisance sonores **de 100 m de large (catégorie 3) et 30 m dans le bourg (catégorie 4)** comptés de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord de la chaussé la plus proche, à l'intérieur desquels les bâtiments à construire doivent **présenter un isolement acoustique minimum contre le bruit extérieur**, conformément aux articles 2 et 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 / ***voir arrêté en annexe de du PLU***

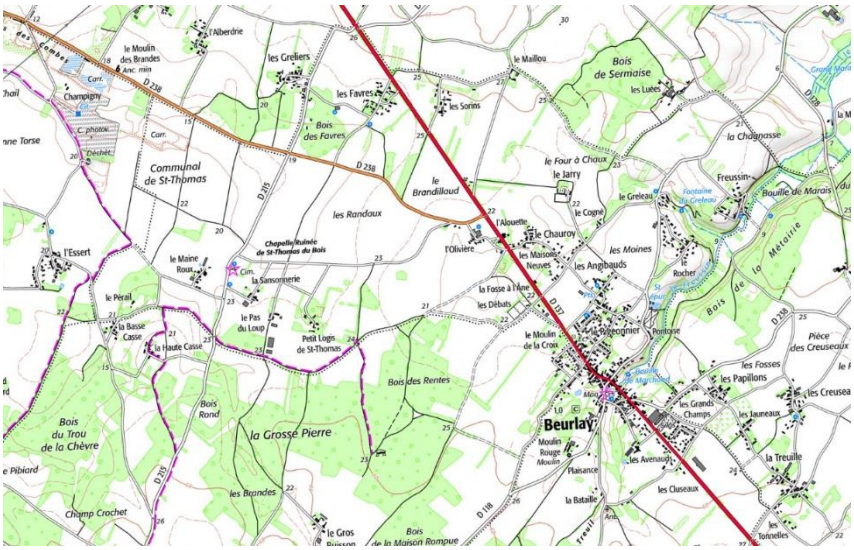
Nom de l'infrastructure	Communes concernées	Délimitation des tronçons (*)				Catégorie de l'infrastructure	Tissu	Largeurs des secteurs affectés par le bruit
		PR début	Désignation	PR fin	Désignation			
RN 137	Saint-Sulpice-d'Arnoult, Romegoux, Beurlay	65+700	Centre du carrefour giratoire avec la RD 18	67+000	Panneau d'entrée d'agglomération est de Beurlay	3	Ouvert	100 m
RN 137	Beurlay, Sainte-Radegonde	67+000	Panneau d'entrée d'agglomération est de Beurlay	68+248	Entrée est du bourg de Beurlay (chaussée passant à 8 m de largeur)	4	Ouvert	30 m
RN 137	Beurlay, Sainte-Radegonde, La Vallée, Saint-Hippolyte	68+248	Entrée est du bourg de Beurlay (chaussée passant à 8 m de largeur)	75+900	Centre du carrefour avec la RD 128	3	Ouvert	100 m

Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées



Transports collectifs :

Ramassage scolaire géré par la Région Nouvelle Aquitaine.



Sentiers pédestres, de randonnée, GR, pistes cyclables :

PDIPR (Département).

Chemin de la Fontaine en bordure du Freussin.

Circuit pédestre en partie Ouest de la commune reliant le GR 360 sur la commune de Trizay.

Voie vélo en bordure de la Charente (Flow vélo)

Recensement des places de stationnement dans le bourg :

Parking de l'école en entrée ouest du village (environ 20 places)
Parking de la place de l'ancienne Mairie (35 places)
Parking place des Combattants (10 places)
Parking en sortie est du village au nord de la route départementale (avant la route de Romegoux) (environ 10 places)
Un parking de « covoiturage » existe le long de la RD 137 à l'ouest de la Place de la Mairie (placette plantée).

3.3. Les réseaux publics et services intercommunaux

3.3.1. La gestion des ordures ménagères

Gestion par la Communauté de Communes Cœur de Saintonge

- Les sacs noirs d'ordures ménagères et les sacs jaunes sont ramassés toutes les semaines.
- Le papier est à apporter dans les cloches à papier installées à côté de celles pour le verre
- Le carton est à apporter en déchetterie

Deux déchetteries sont implantées sur le territoire de la CDC, l'une **à Plassay** (lieu-dit le Fourneau), l'autre **à Trizay** (lieu-dit l'Essert).

3.3.2. Le réseau électrique et la problématique des énergies renouvelables

Réseau électrique : Absence de ligne à haute tension.

Alimentation en électricité : ENEDIS, SDEER (éclairage public).

Energies renouvelables :

- Absence de projet éolien sur la commune.

- La commune de Beurlay fait l'objet d'un projet de centrale solaire dans l'ancienne carrière dite « Paul Marchand » située en frange Sud-Ouest du territoire communal :

3.3.3. Couverture numérique

Le déploiement de la fibre optique a été réalisé en 2022 et 2023.

3.3.4. La gestion du réseau pluvial

La commune ne dispose pas de schéma de gestion des eaux de pluie.
Aucun problème spécifique n'est recensé sur la commune.

3.3.5. Le réseau d'eau potable et la protection des captages d'eau potable

Alimentation de la commune :

La commune de Beurlay est alimentée en eau potable par les captages de Lucérat à Saintes, Les Pelouses de Reveilloux à Ecurat, La Métairie à Nieulles- Saintes, Les Couasses à Romegoux. Le réseau de distribution est celui de « Geay-Beulay-Romegoux ». Ces captages bénéficient de périmètres de protection déclarés d'utilité publique.

Une étude prospective destinée à analyser l'équilibre besoins/ressource en eau potable a été engagé en 2022 par Eau17 sur l'ensemble de son territoire. Selon les premiers résultats de cette étude (2025), il apparait que les perspectives à l'horizon 2035 indiquent un équilibre besoin/ressource fragile sans marge de sécurité pour le système littoral dont la commune de Beurlay fait partie. Les résultats prévoient en outre un déficit prononcé en 2050. Il est donc d'enjeu pour la commune de contenir le développement des activités consommatrices d'eau potable notamment en période estivale.

Gestionnaires :

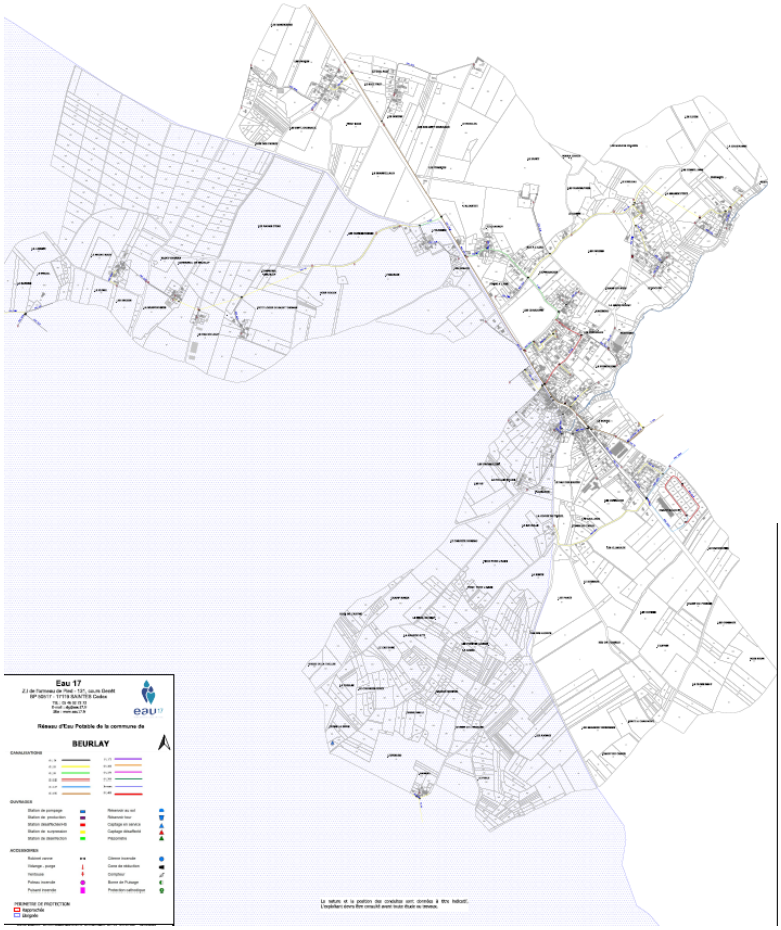
Eau 17 (131 Cours Genêt - CS 50517 - 17119 Saintes Cedex Tél. 05 46 92 72 72)

L'exploitation du réseau d'adduction d'eau potable est assurée par la RESE, régie publique d'EAU 17 dont le siège se situe à Saintes.

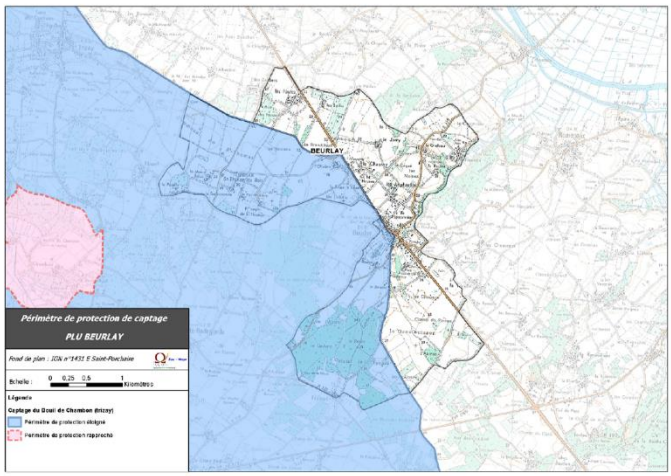
Plan du réseau d'adduction des eaux potables (voir plan en annexes)

Périmètres de protection de captage :

La commune de Beurlay est incluse en partie dans le **périmètre de protection éloigné du captage « Bouil de Chambon»** exploité sur la commune de Trizay. La partie Ouest du territoire communal, dont les limites sont au Sud de la RD 238, à l'Ouest de la RN 137 et à l'Ouest de la voie communale n°3 (de Beurlay à Saint Sulpice d'Arnoult), appartient à ce périmètre de protection éloigné.
Les prescriptions relatives aux périmètres de protection éloignée sont peu restrictives mais visent à alerter de la nécessaire application de la réglementation générale (règlement sanitaire, code de l'environnement…).
Voir liste et plan des servitudes d'utilités publiques en annexe du PLU.



Périmètre de protection de captage



PERIMETRE DE PROTECTION
Rapprochée
Eloignée

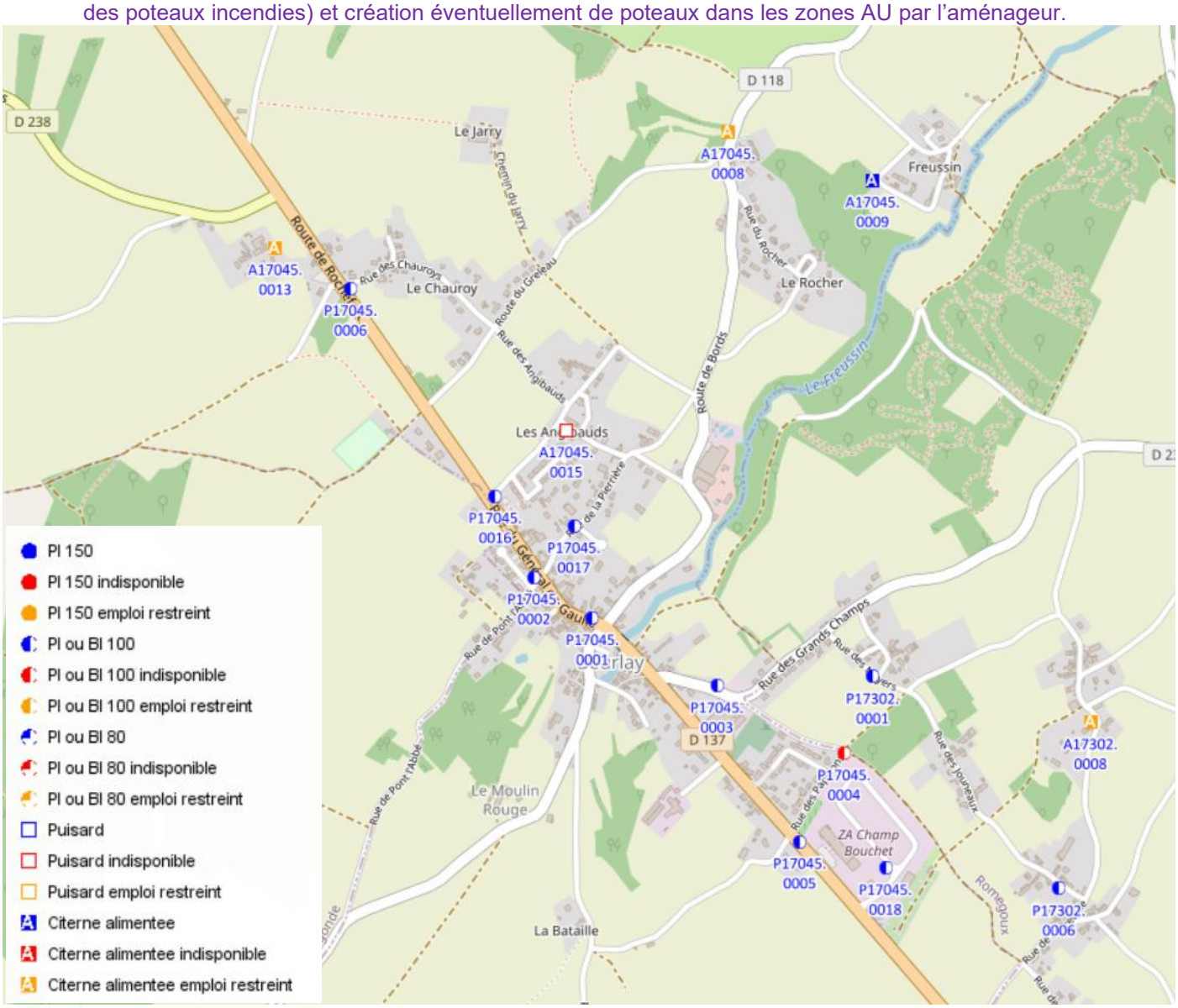
3.3.6. La défense incendie

La gestion de la défense incendie est de compétence communale.
Le schéma de **Défense Extérieure Contre l'Incendie** (DECI) a été réalisé en 2023.

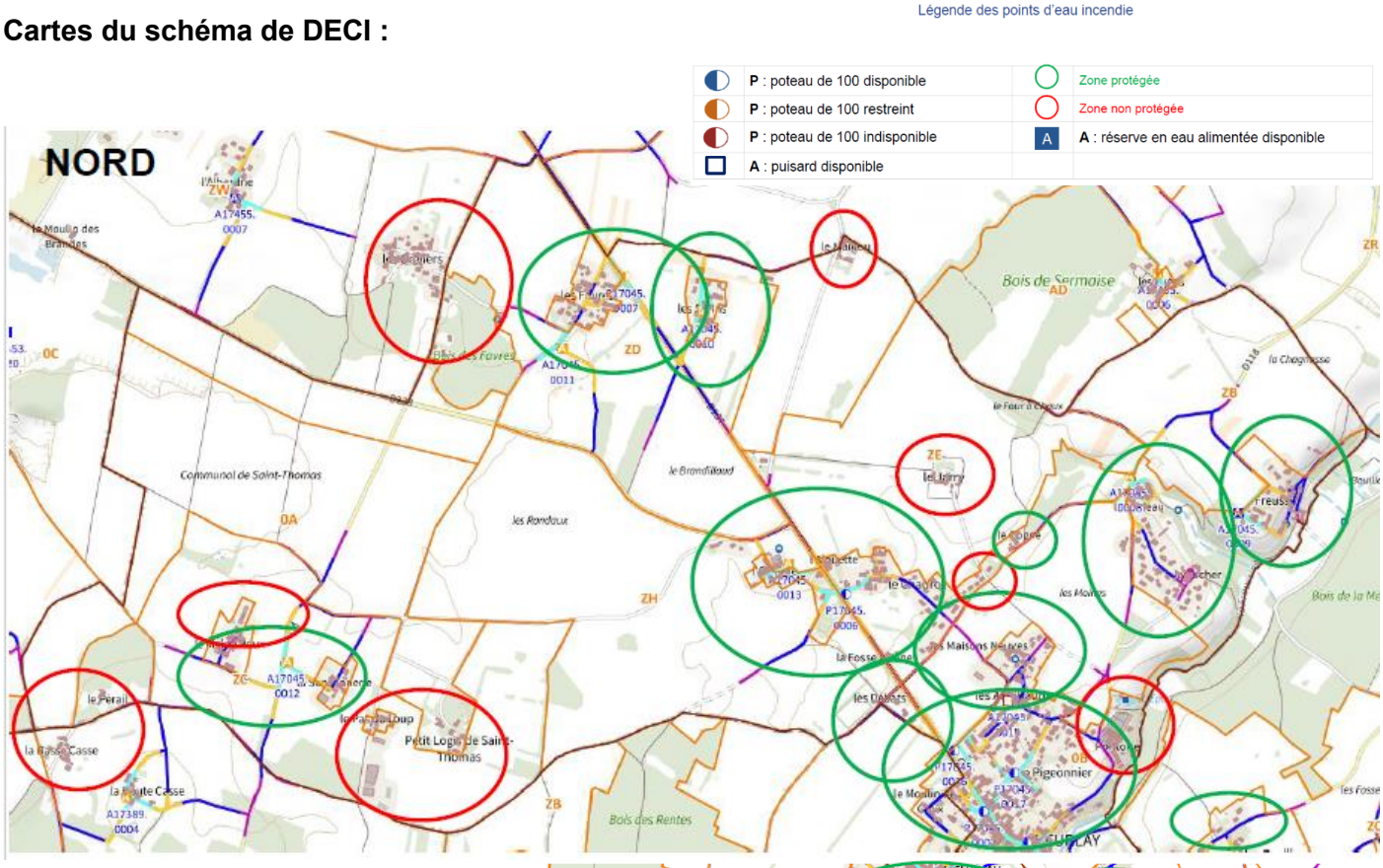
Les prescriptions du Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie de la Charente Maritime :

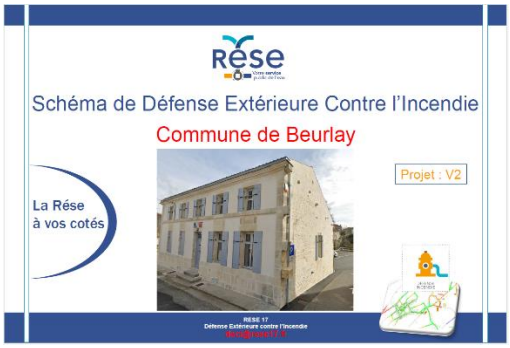
Certaines activités et/ou stockages peuvent être classés sous la règlementation des installations classées pour la protection de l'environnement. Cette règlementation, définit les moyens de DECI à mettre en oeuvre. Les établissements concernés sont donc exclus du champ d'application du Règlement départemental DECI.
Pour les autres établissements, l'ensemble des points d'eau pris en compte pour le dimensionnement hydraulique devront être situés à une distance maximale de **500 m du risque**, en utilisant les voies praticables par les engins de lutte contre l'incendie. L'implantation des Point d'Eau Incendie peut être demandée à des distances minimales de sécurité, en fonction des risques générés ou induits par l'établissement.
L'ensemble du Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie et les fiches techniques sont consultables en Mairie ou sur le site **http://www.sdis17.fr/prevention/defense-incendie-des-communes**.

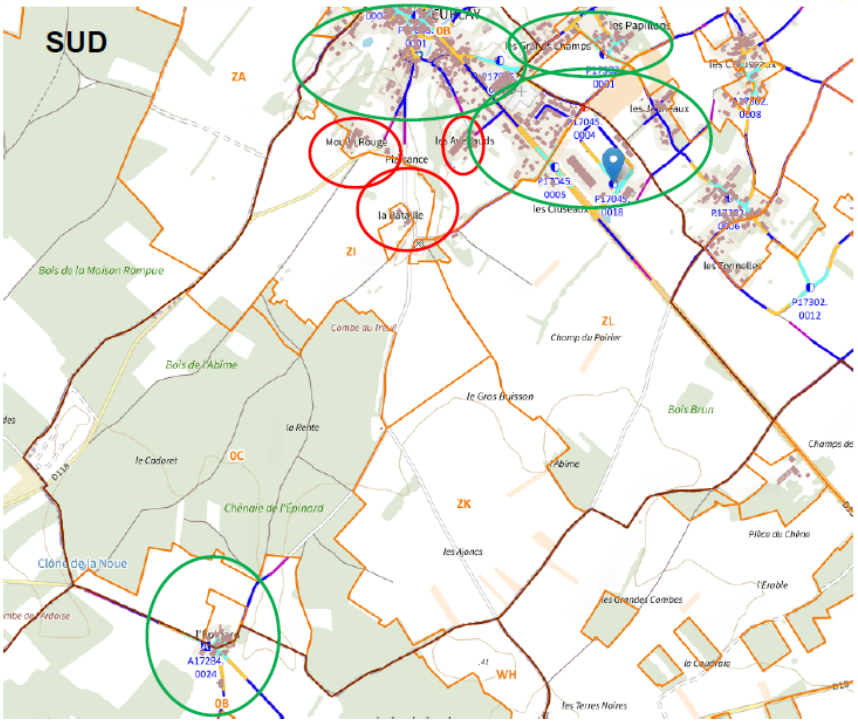
- La commune dispose d'une bonne couverture incendie à quelques exceptions, notamment dans les hameaux isolés.
- Le schéma de DECI a ciblé des secteurs et investissements prioritaires. Cependant, ces prescriptions étaient antérieures aux évolutions en cours du règlement départemental qui tend à assouplir la réglementation en matière de distance maximale des points d'eau d'incendie (distance pouvant passer de 400 à 600 ou 800 m). La commune va donc reconsidérer les recommandations du schéma communal au regard de la nouvelle règlementation. Certains travaux de renforcement sont à prévoir avec les communes voisines.
- La défense incendie sera à réaliser par les aménageurs dans le cadre de l'aménagement des zones AU du PLU si elle est jugée insuffisante.
- Sur les années à venir, les priorités de la commune sont les secteurs d'Angibauds / Pontoise (renforcement des poteaux incendies) et création éventuellement de poteaux dans les zones AU par l'aménageur.



Cartes du schéma de DECI :







3.3.7. Assainissement des eaux usées

VOIR PLAN DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT ET ZONAGE D'ASSAINISSEMENT EN ANNEXE 6.1 DU PLU.

Assainissement collectif :

La commune dispose d'une station d'assainissement collective (STEP) située en partie Nord du bourg au lieu-dit Pontoise en contre haut de la vallée du Freussin.
L'arrêté de déclaration de cette station date de 1998.
Il s'agit d'une station de type boues activées d'une capacité de 1000 équivalent-habitants.
En termes de charge hydraulique : la STEP est dimensionnée pour un débit max journalier de 140 m3/jour. Entre 2020 et 2024, la STEP est à 41 % de sa charge hydraulique en moyenne.
En termes de charge polluante à traiter : la STEP est dimensionnée pour 1000 EH (60 kg DBO5/j). En 2024, la STEP est au maximum à environ 50% de sa charge polluante admissible.

- **En l'état, la STEP peut donc accueillir environ 500 EH.**

Le réseau collectif dessert l'ensemble des parties actuellement urbanisées du bourg (voir carte ci-dessous).

Voir détails dans l'étude sur la révision du zonage d'assainissement en annexe sanitaire du PLU.

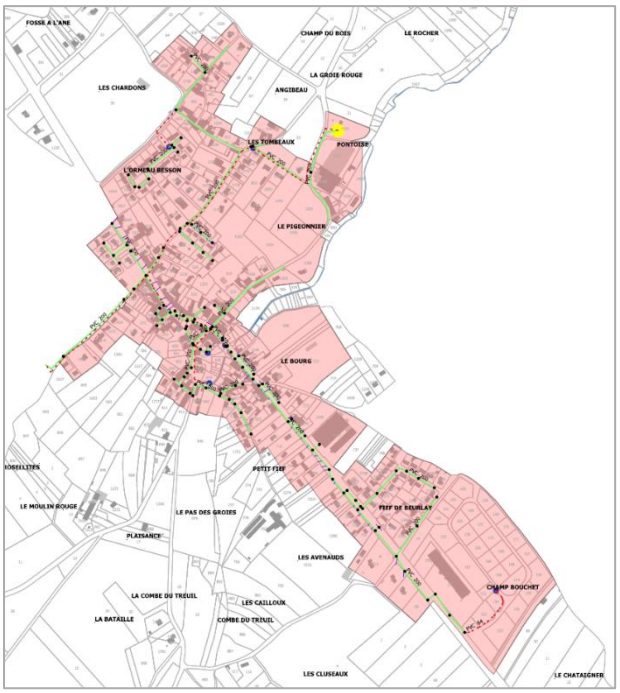
Zonage d'assainissement (révision conjointe à celle du PLU) :

La commune dispose d'un zonage d'assainissement des eaux usées domestiques dont la dernière révision a été approuvée le 23 avril 2015. Ce document, opposable aux tiers, détermine les zones devant relever de l'assainissement collectif (en rouge sur la carte ci-dessous) et les zones relevant de l'assainissement individuel.

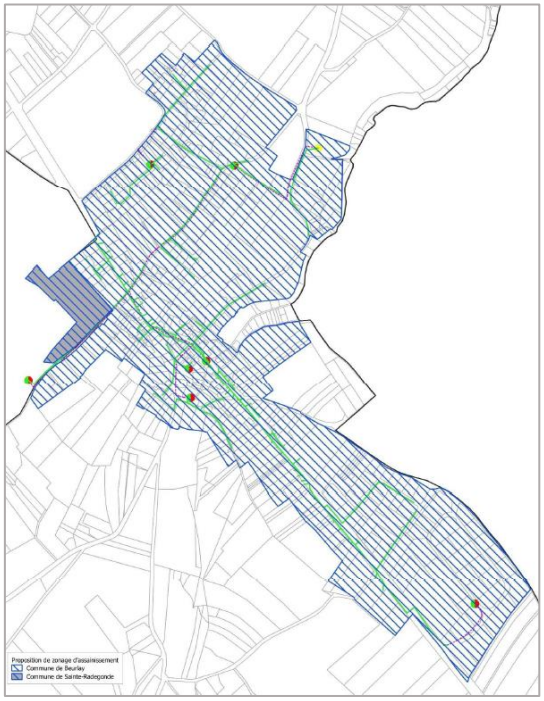
D'après ce zonage, le bourg et la majorité des zones urbanisables situées à sa périphérie sont classés en zone d'assainissement collectif. Le reste du territoire communal est classé en zone d'assainissement individuel.

- **La révision du PLU engendre une révision du zonage d'assainissement en cas de classement en zone AU de secteurs relevant jusqu'ici de l'assainissement non collectif.**
- **La commune a engagé cette révision par délibération du 24.06.2024. Le zonage d'assainissement est soumis à enquête publique conjointe. Voir annexes sanitaires du PLU.**

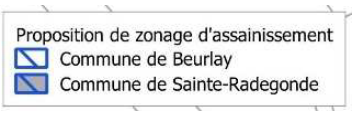
Zonage d'assainissement avant révision



Zonage d'assainissement potentiel en cours de révision



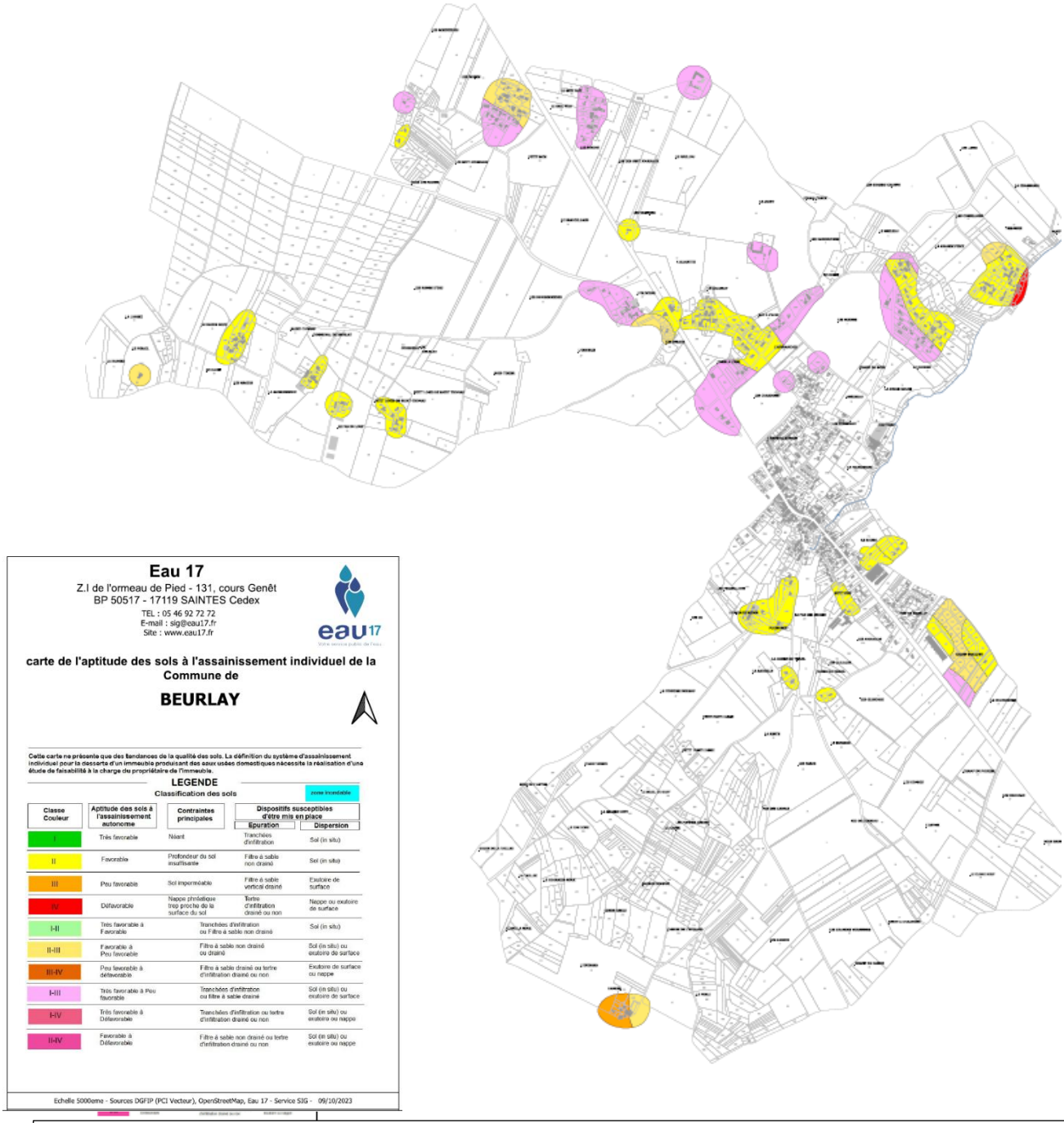




Assainissement Non Collectif (ANC) :

Gestion des assainissements individuels par Eau 17
(131 Cours Genêt - CS 50517 - 17119 Saintes Cedex Tél. 05 46 92 72 72)
En matière d'aptitude à l'assainissement autonome, on observe des **sols favorables** dans les principaux hameaux (à l'exception de la partie basse du hameau de Freussin située dans la vallée humide).

Carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome / Eaux 17 / voir annexes sanitaires du PLU :



Eau 17
Z.I de l'ormeau de Pied - 131, cours Genêt
BP 50517 - 17119 SAINTES Cedex
TEL : 05 46 92 72 72
E-mail : sig@eau17.fr
Site : www.eau17.fr

carte de l'aptitude des sols à l'assainissement individuel de la Commune de

BEURLAY

Cette carte ne présente que des tendances de la qualité des sols. La définition du système d'assainissement individuel pour la desserte d'un immeuble produisant des eaux usées domestiques nécessite la réalisation d'une étude de faisabilité à la charge du propriétaire de l'immeuble.

LEGENDE
Classification des sols

Classe Couleur	Aptitude des sols à l'assainissement autonome	Contraintes principales	Dispositifs susceptibles d'être mis en place	
			Epuration	Dispersion
I	Très favorable	Néant	Tranchées d'infiltration	Sol (in situ)
II	Favorable	Profondeur du sol insuffisante	Filtre à sable non drainé	Sol (in situ)
III	Peu favorable	Sol imperméable	Filtre à sable vertical drainé	Exutoire de surface
IV	Défavorable	Nappe phréatique trop proche de la surface du sol	Tertre d'infiltration drainé ou non	Nappe ou exutoire de surface
I-II	Très favorable à Favorable	Tranchées d'infiltration ou Filtre à sable non drainé		Sol (in situ)
II-III	Favorable à Peu favorable	Filtre à sable non drainé ou drainé		Sol (in situ) ou exutoire de surface
III-IV	Peu favorable à défavorable	Filtre à sable drainé ou tertre d'infiltration drainé ou non		Exutoire de surface ou nappe
I-III	Très favorable à Peu favorable	Tranchées d'infiltration ou filtre à sable drainé		Sol (in situ) ou exutoire de surface
I-IV	Très favorable à Défavorable	Tranchées d'infiltration ou tertre d'infiltration drainé ou non		Sol (in situ) ou exutoire ou nappe
II-IV	Favorable à Défavorable	Filtre à sable non drainé ou tertre d'infiltration drainé ou non		Sol (in situ) ou exutoire ou nappe

zone inondable

Echelle 5000eme - Sources DGFIP (PCI Vecteur), OpenStreetMap, Eau 17 - Service SIG - 09/10/2023

Prescriptions sur la mise en œuvre des assainissements individuels :

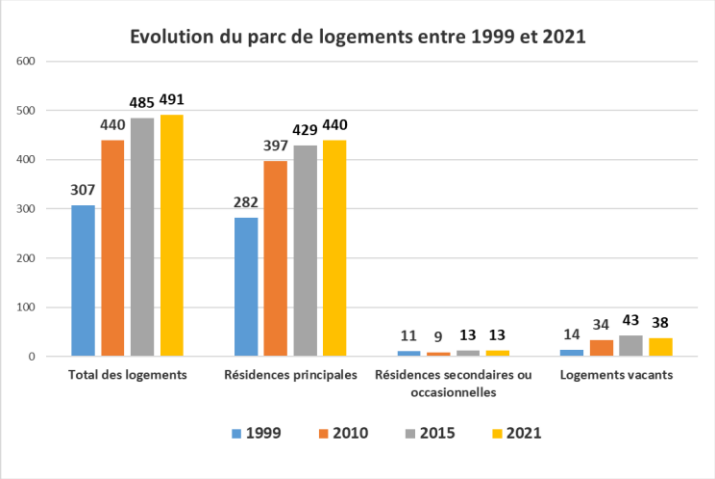
Selon les règles de l'art fixées par la Norme AFNOR DTU 64-1 relatif à la mise en œuvre des installations d'assainissement individuel, ces dernières doivent être réalisées ; à 5 m minimum des fondations de la construction, 3 m minimum des limites de propriété et 3 m minimum de végétaux présentant un développement racinaire.

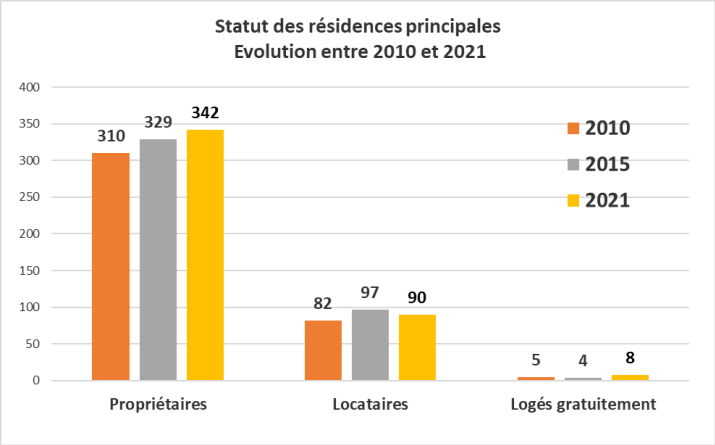
Il convient donc de réserver une surface d'environ 150 m² pour l'assainissement individuel d'une habitation unifamiliale classique.

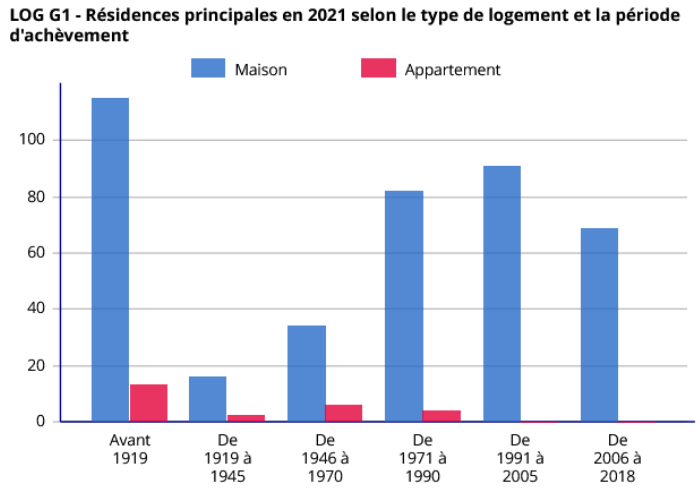
Cette surface du dispositif de traitement secondaire dépend néanmoins de la capacité des sols à infiltrer les eaux usées traitées. Elle ne devra pas être imperméabilisée et ne devra pas être soumis au stockage de charges lourdes et à la circulation de véhicules. Seul un engazonnement de la surface est possible.

4. Le parc de logements et le recensement des logements vacants

Données statistiques de l'INSEE :







Le parc de logement de la commune était composé de 491 logements en 2021, contre 307 en 1999, **soit une progression très soutenue de 184 logements supplémentaires en 22 ans.**

Le nombre de résidences principales a connu une nette progression sur la même période passant de 282 en 1999 à 440 en 2021, soit 158 en 22 ans.

Le nombre de résidences secondaires reste très modeste et n'a quasiment pas connu d'évolution ces dix dernières années. 13 étaient recensées en 2021. La commune abrite cependant de nombreux gîtes ce qui témoigne de l'attractivité de son cadre de vie et de sa situation dans une région touristique.

Les données de l'INSEE sur les logements vacants font état de 38 logements recensés en 2021, contre seulement 14 en 1999, soit une forte augmentation.
La commune compte de nombreux logements vacants (*voir chapitre suivant*) notamment dans la traversée du bourg en bordure de la rue principale (nuisances liées au trafic).

En 2021, sur les 440 résidences principales, 342 sont occupées par des propriétaires soit une très large majorité (78 %) **et 90 par des locataires, représentant un taux modéré de 20 %.**

La commune compte 4 logements locatifs communaux (2 dans la poste, 1 dans l'école et 2 dans l'ancienne mairie). La commune a récemment réhabilité un immeuble en centre ancien comprenant des logements.

Ces logements permettent notamment d'occuper des bâtiments anciens ou d'anciens logements de fonction. Ils permettent notamment l'accueil de jeunes ménages qui peuvent potentiellement se fixer ensuite sur la commune.

Ce parc bâti est en grande majorité ancien composée de maisons rurales en pierre et moellons édifiés avant le début du XXème siècle.

Recensement des logements vacants et des granges ayant un potentiel de transformation recensés en 2024 :

Recensement des logements vacants et capacité de mutation		
Localisation des logements vacants	**Etat / caractéristique du logement**	**Nombre de logements potentiels**
Rue du Gen Leclerc n°22 / Parcelle 658	Immeuble vétuste	3
Rue du Gen Leclerc n°18 / Parcelle 662	Immeuble vétuste	1
Av du Gen De Gaulle n°2 / parcelle 1614	Maison vétuste	1
Av du Gen De Gaulle / Impasse / parcelle 515	Maison en ruine	1
Rue de la Pierrière / parcelle 1471	Maison / Etat correct	1
Rue de la Pierrière / parcelle 1470	Maison / Etat correct	1
Rue des Angibauds / parcelle 1035	Petite maison vétuste	1
L'Olivière / Impasse du Cheval / Parcelle 1051p	Petite maison vétuste	1
Le Jarry / Parcelle 324	Petite maison vétuste / propriétaires introuvables	1
Freussin Rue du Chêne / Parcelle 1394	Maison très vétuste	1
Freussin Route de Freussin / Parcelle 170	Petite Maison d'angle / ANC existant ?	1
L'Epinard / Parcelle 745	Petite maison très vétuste / pas de terrain pour l'ANC	0
TOTAL		**13**

La commune compte un important gisement de logements vacants, notamment dans la traversée du bourg. Les nuisances engendrées par l'important trafic routier tendent à dévaloriser le bâti implanté en bordure de rue. Ce bâti se compose parfois de grands ensembles qui restent couteux à réhabiliter et qui se prêtent plus à du logement collectif locatif qu'individuel.

La mairie a institué une taxe sur les logements vacants en 2022 sans que cela permette une résorption de la vacance de certains logements. **La mairie souhaite faire appel à un bailleur social afin de réhabiliter un ou des bâtiments communaux (ou en cours d'acquisition) en logements locatifs sociaux.**

13 logements potentiels ont été ainsi recensés en 2024. Certains bâtiments sont en fort état de vétusté et ne trouvent pas preneurs sur le marché immobilier ou ne sont pas en vente (état trop dégradé, superficie trop grande, nuisances du trafic routier).

Un fort investissement public (bailleurs sociaux) serait nécessaire afin de réhabiliter une partie de ce parc bâti.

- **Sur les 13 logements potentiels qui ont été recensés en 2024, on estime qu'environ 5 pourraient être réellement réhabilités dans les 10 prochaines années (dont une opération collective menée par un bailleur social dans le centre bourg)**.

Recensement des anciens bâtiments agricoles (granges, chais, garage) ayant un potentiel de mutation		
Localisation des granges / chais en pierre	**Etat / caractéristique du bâti**	**Nombre de logement potentiel**
Rue du Gen Leclerc n°12 / Parcelle 677	Ancienne grange très vétuste	1
Rue des Angibauds / parcelle 1020	Belle grange ouverte en pignon	1
Le Chauroy / Impasse des Champs/ Parcelle 355	Petite grange	1
Freussin Rue du Chêne / Parcelle 1392	Grange en partie vétuste	1
L'Epinard / Parcelle 875	Petite grange en zone A	1
La Sansonnière/ Parcelle 708	Petite grange en zone A	1
TOTAL		**6**

La commune dispose également d'un gisement de petites granges en pierre qui pourraient être transformées en logements. Ce bâti constitue un patrimoine rural important à préserver. La réhabilitation de ces ensembles en logements peut permettre leur préservation.

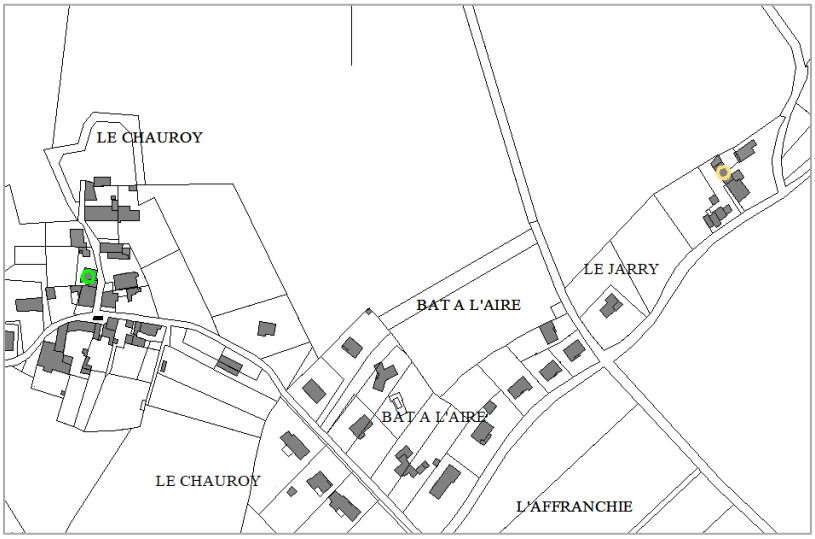
Cependant, il n'y a pas de forte dynamique en la matière sur la commune. Ces granges sont souvent utilisées à des fins de stockage ou de garage et ne présentent pas forcément des dispositions propices à une transformation en logement (petites granges, peu de terrain libre autour, état très dégradé). La question de l'assainissement autonome se pose également pour celles non desservies par le réseau collectif. Ces granges n'ont plus de vocation agricole.

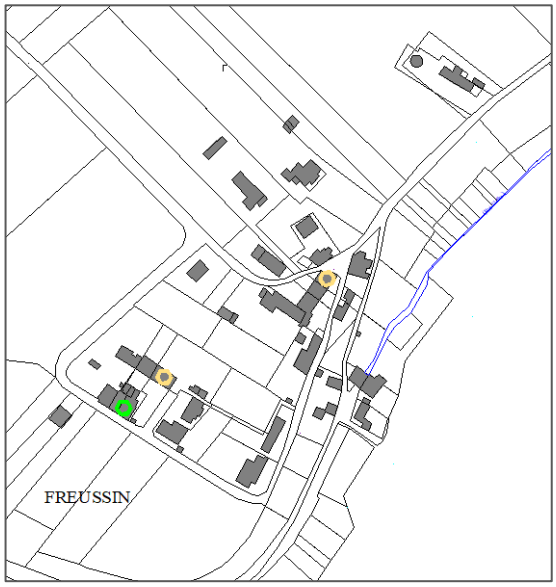
Sur les 6 logements potentiels qui ont été recensés en 2024, on estime qu'un seul pourrait être réellement aménagé dans les 10 prochaines années.

Localisation des logements vacants et des granges ayant un potentiel de transformation :

Habitation vacante

Grange ayant un potentiel de mutation







Exemples dans le bourg :

Rue du Gen Leclerc n°22 / Parcelle 658	Immeuble vétuste	3



Rue du Gen Leclerc n°18 / Parcelle 662	Immeuble vétuste	1



Rue Leclerc n°12 / Parcelle 677	Ancienne grange très vétuste	1



Rue de la Pierrière / parcelle 1471	Maison / Etat correct	1



Rue de la Pierrière / parcelle 1470	Maison / Etat correct	1



Av du Gen De Gaulle n°2 / parcelle 1614	Immeuble vétuste	1



Av du Gen De Gaulle / Impasse / parcelle 515	Maison en ruine	1



Rue des Angibauds / parcelle 1035	Petite maison vétuste	1



Rue des Angibauds / parcelle 1020	Belle grange ouverte en pignon	1



5. Les prévisions démographiques et besoins en matière de logements

5.1. Prévision des besoins au regard des orientations du SCOT en matière de logements, de densité et de consommation foncière

Le SCOT actuel (avant révision) prévoit les objectifs chiffrés suivant :

- La densité de **14 logements / ha imposée sur les surfaces en extension**.

- La production de **maximum 70% des logements construits situés en extension** de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. **30 % des logements au minimum sont à réaliser à l'intérieur des enveloppes définies par le SCOT.**

5.2. Les besoins en matière de logement sur les 10 prochaines années

Période et durée des besoins exprimés en matière démographique :

La période et durée des besoins exprimés en matière démographique s'étend sur la période **2025 – 2035**, soit une durée de **10 ans**.

La prise en compte du « point mort » :

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

Un calcul statistique n'étant pas significatif en milieu rural, une estimation théorie minimale est prise en compte.

Le parc bâti ancien sur la commune de Beurlay comprend de nombreux logements vacants. Les grandes bâtisses situées en bordure de la rue principale peuvent présenter des contraintes à la rénovation pour les particuliers (grandes tailles, perte de valeur immobilière liée aux nuisances du trafic routier). Ces grands immeubles sont par contre bien appropriés pour du logement locatif. Il y a donc sur la commune un fort enjeu en matière de renouvellement du parc bâti ancien.

Afin de tenir compte d'une base minimale de production de logements, il est retenu la valeur d'1,5 logement par an, soit 15 logements sur les 10 prochaines années**,** qui correspondent donc au nombre de logements permettant d'assurer en théorie le renouvellement de la population sur 10 ans en tenant compte des critères de renouvellement du parc de logements, de desserrement des ménages et de variation des résidences secondaires et vacantes.

Les objectifs de planification et de croissance démographique :

Rappel des objectifs du PADD : La commune de Beurlay connait une stagnation démographique depuis une dizaine d'année. Cette décroissance nuit à la pérennité de l'école, dont les effectifs tendent à baisser, ainsi qu'au tissu économique de commerces et services de proximité.

- **La commune souhaiterait retrouver une croissance démographique positive autour de 0,5 % de croissance annuelle moyenne dans les 10 prochaines années.**
- **Une telle croissance permettrait de porter la population à 1090 habitants en 2035.**
- **La commune souhaite également rattraper son retard en matière d'accueil de population nouvelle permettant un maintien de ses équipements et notamment de son école. La commune n'a pas pu réaliser l'opération d'aménagement qu'elle avait envisagée dans le cadre du précédent PLU (lotissement de 32 lots), d'où la révision prématurée du document d'urbanisme.**

HYPOTHESE AVEC UNE VARIATION ANNUELLE DE 0,5 %	
Population communale en 2022 :	**1022**
Population en 2035 sur la base d'un taux de croissance de 0,5 % :	**1090**
TOTAL en nombres d'habitants supplémentaires sur 10 ans (2035) :	**53**
TOTAL en nombre de logements sur la base de 2,33 habitants par ménage :	**23**

Estimation des besoins en matière de logements :

Besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique	23
Besoins en logements liés au Point Mort sur 10 ans	15
Besoins en logements permettant le maintien des équipements de la commune (école) et palliant au manque de développement des 10 dernières années	15
TOTAL DES BESOINS EN LOGEMENTS SUR 10 ANS	**53**

Une croissance de 0,5 % annuelle, permettrait de porter la population à environ 1090 habitants en 2035, soit une équivalence de 23 logements (sur la base de 2,33 personnes par ménage).

Si on ajoute les besoins liés au « point mort » de 15 logements sur 10 ans, ce besoin est estimé à **38 logements sur 10 ans à horizon 2035.**

Au-delà des objectifs de croissance démographique, la commune souhaite rattraper son « retard » en matière d'accueil de population nouvelle permettant un maintien de ses équipements et notamment de son école. La commune n'a pas pu réaliser l'opération d'aménagement qu'elle avait envisagée dans le cadre du précédent PLU (lotissement de 32 lots), d'où la révision prématurée du document d'urbanisme.

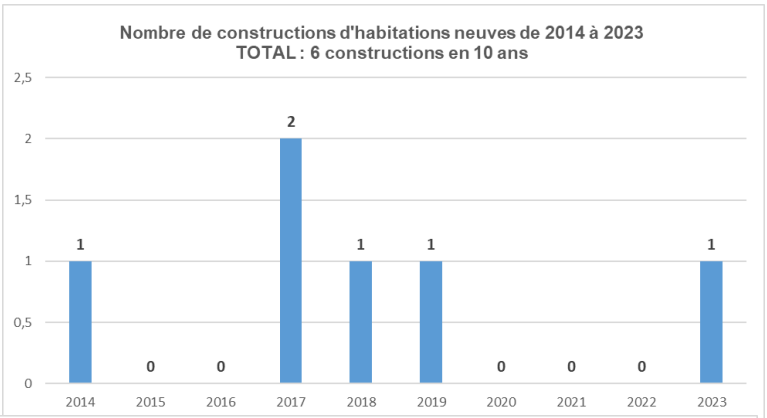
La commune entend donc accueillir une population nouvelle afin de maintenir ses équipements et « rattraper » son retard de développement. Le besoin en logements complémentaire s'élève à environ 15 logements.

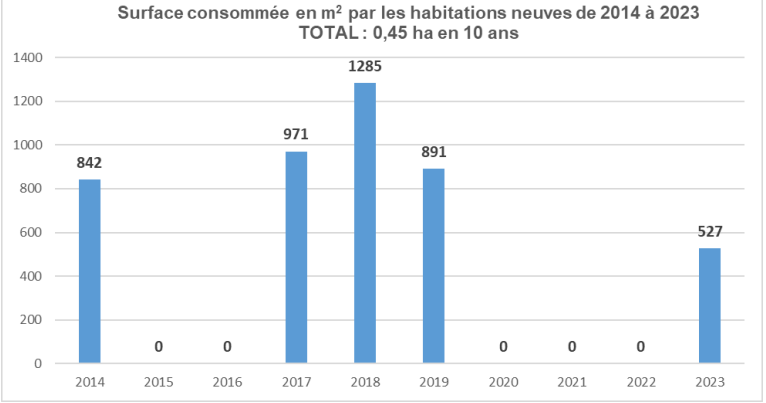
➢ **Au total, un besoin d'environ 53 logements est estimé sur la période des 10 prochaines années (2025-2035).**

6. Etude de la consommation foncière

6.1. La consommation foncière en matière d'habitat depuis les 10 dernières années (2014-2023) tous types d'espaces confondus

Consommation foncière des 10 dernières années (2014 à 2023) en ha	
Habitat (constructions neuves toutes surfaces confondues)	0,45
Zone d'activité communautaire	6,24
TOTAL en ha	**6,69**





Sur la base des permis de construire déposés pour des habitations neuves, 0,45 ha ont été consommés entre 2014 et 2023 correspondant à 6 habitations soit une très faible consommation foncière.

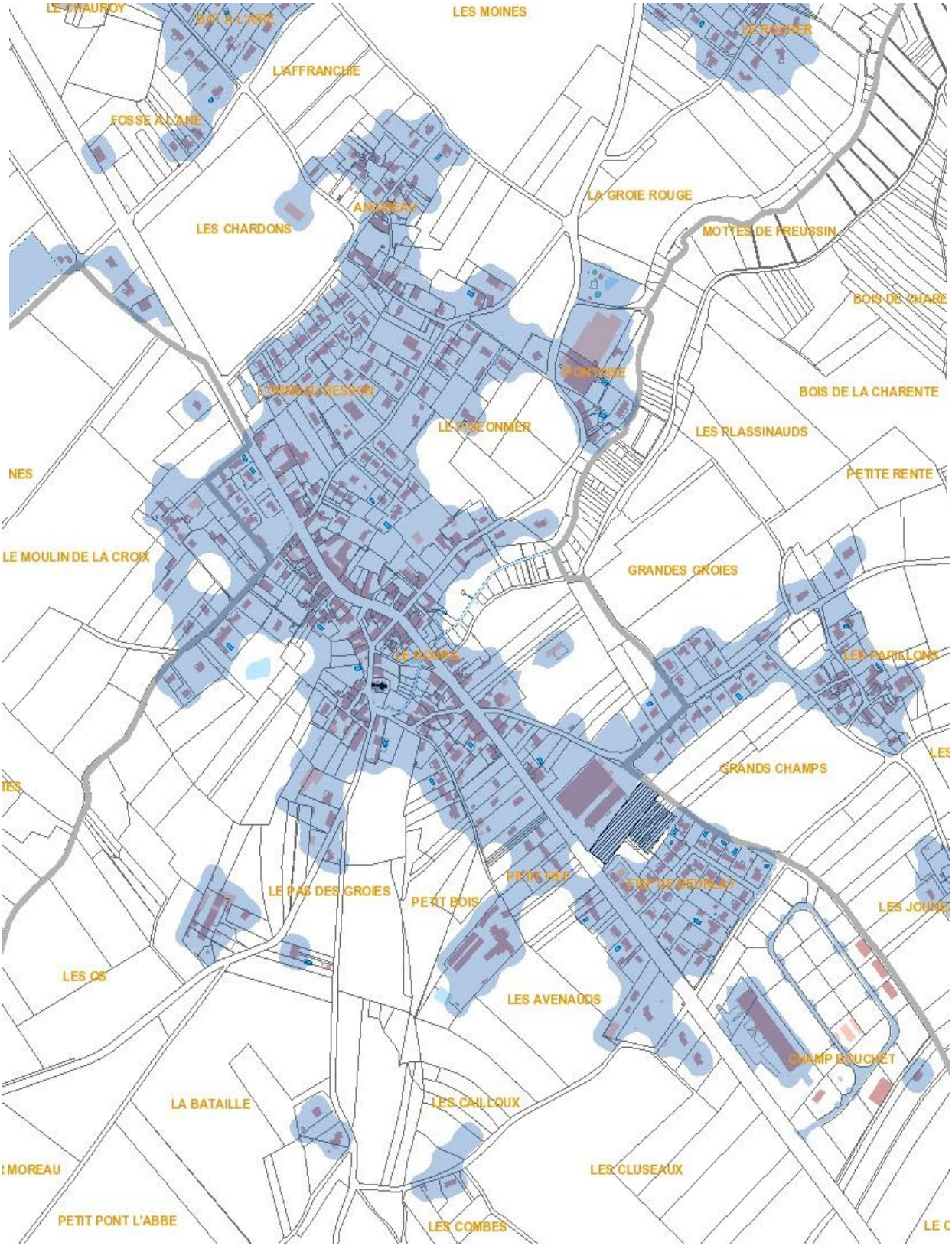
Ces 6 constructions ont été réalisées au sein des parties actuellement urbanisées de la commune sans créer d'extension nouvelle.

La zone d'activité communautaire aménagée en 2018 a consommé **6,24 ha** de terrain anciennement agricole.

La surface totale consommée ces 10 dernières années entre 2014 et 2023 s'élève à 6,69 ha.

6.2. La consommation foncière au regard des enveloppes urbaines du SCOT

- **Le Schéma de Cohérence territoriale du Pays de la Saintonge Romane a été approuvé le 11 juillet 2016 et est exécutoire depuis le 6 aout 2017.**
- **Depuis 2017, 5 habitations neuves ont été construites consommant 0,36 ha.**
- **Ces 0,36 ha se situent à l'intérieur de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT (enveloppe ci-dessous datant de 2018).**

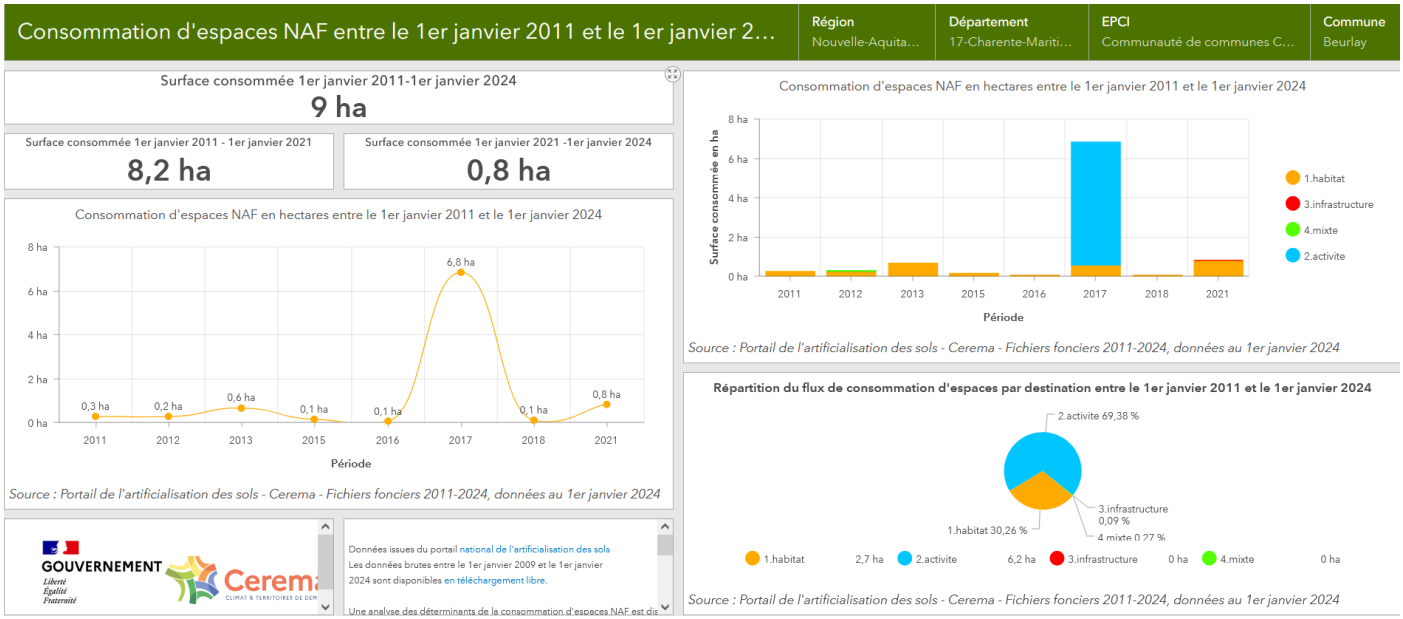


6.3. La consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (NAF)

Données de cadrage de la Loi Résilience Climat du 22 août 2021 :

- Obligation de mettre le document d'urbanisme en concordance en **22 aout 2027.**
- L'objectif est de tendre vers **50 % d'économie d'espace**, en prenant comme référence la consommation foncière des **espaces naturels agricoles et forestiers (NAF)** réalisée entre **2011 et 2021**, et en se projetant sur la période **2021 – 2031.**
- L'objectif de la loi est d'atteindre le « **zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050 (ZAN).**

Les données de la consommation foncière de la CEREMA :



Consommation d'espaces NAF en ha		
2011	0,3	*Données CEREMA*
2012	0,2	*Données CEREMA*
2013	0,6	*Données CEREMA*
2014	0	*Données CEREMA*
2015	0,1	*Données CEREMA*
2016	0,1	*Données CEREMA*
2017	6,8	*Données CEREMA*
2018	0,1	*Données CEREMA*
2019	0	*Données CEREMA*
2020	0	*Données CEREMA*
TOTAL CONSO 2011-2021	**8,2**	
2021	0,8	*Données CEREMA*
2022	0	*Données CEREMA*
2023	0,05	PC déposés
2024	0	PC déposés
TOTAL CONSO 2022 2024	**0,85**	
OBJECTIF REDUCTION 50 % SUR 2021 à 2031 en ha	**4,1**	
SOLDE POTENTIEL A CONSOMMER JUSQU'À 2031 en ha	**3,25**	

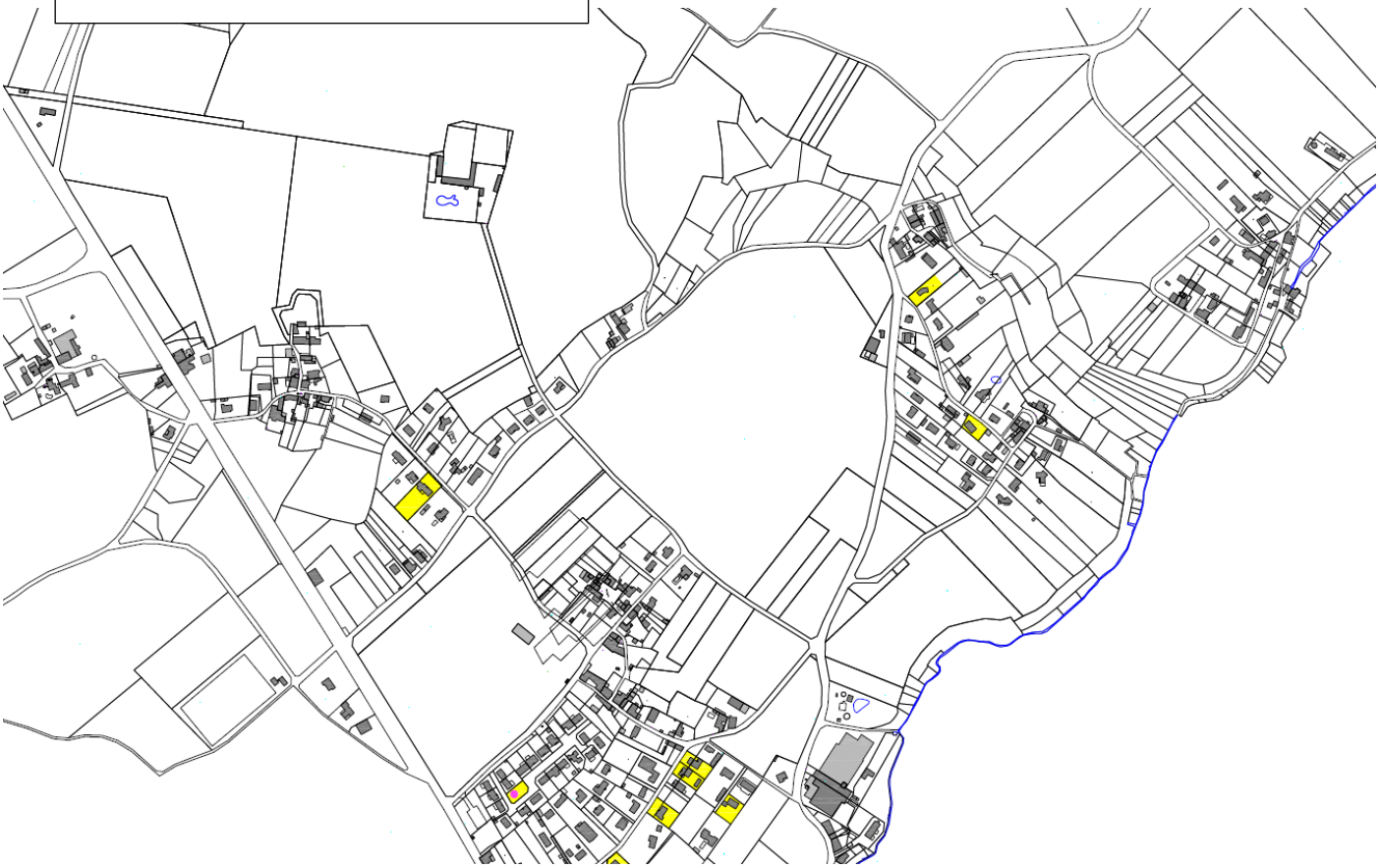
- Selon les données du CEREMA, la consommation foncière des espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) réalisée entre 2011 et 2021 s'est élevée à **8,2 ha sur la commune (dont 6,2 ha en 2017 pour l'aménagement de la zone communautaire).**
- L'objectif à l'horizon 2031 est donc de ne pas dépasser une consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) de **4,1 ha.**
- Cet objectif reprend également ceux du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (**SRADDET**), porté par la Région Aquitaine.

- **Du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2023, la commune a consommé 0,85 ha d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) selon les données du CEREMA.**
- **Il reste donc un solde de surfaces potentielles pouvant être consommées de 3,25 ha jusqu'en 2031.**

6.4. Localisation de la consommation foncière en matière d'habitat depuis 2013 / tous types d'espaces confondus



Partie Nord de la partie agglomérée et hameaux du Freussin, le Rocher, Le Chauroy



Quatrième partie

Justifications, explication des choix retenus et évaluation environnementale du plan

1. Méthodologie de l'évaluation environnementale **p. 74**

1.1. Rappel des dispositions du CU en matière d'évaluation environnementale p. 74
1.2. La méthodologie appliquée à la révision du PLU de Beurlay p. 75

2. Exposé des choix retenus sur les secteurs bâtis à vocation d'habitat bilan des capacités de mutation par zones **p. 76**

2.1. Légende commune aux cartes d'analyse p. 76
2.2. Les choix retenus autour du bourg de Beurlay (zones Ua, Ub, Uc, Ue, AU) p. 77
2.3. Les choix retenus autour des secteurs constructibles isolés (Ub, Uc) p. 84
2.3.1. Le Chauroy p. 84
2.3.2. Le Rocher p. 86
2.3.3. Le Freussin p. 88

3. Exposé des choix retenus sur les secteurs à vocation économiques (Ux, Uxa, AUx, Ax) **p. 90**

3.1. Le secteur Uxa (Coopérative / silo) p. 90
3.2. La zone Ux (zone existante) et la zone AUx (zone à vocation d'activité économique de faible densité) p. 91
3.3. Les secteurs Ax, secteurs de confortement d'une activité économique isolée p. 93
3.3.1. Secteur Ax des Avenauds (ancienne laiterie) mêlant activités artisanales et agricoles p. 93
3.3.2. Secteur Ax du Rocher (Ramoneur) p. 94
3.3.3. Secteur Ax du Maine Roux (menuiserie, maçonnerie) p. 94
3.3.4. Bilan des surfaces des secteurs Ax et évaluation environnementale p. 95

4. Bilan global sur la consommation foncière et les capacités de mutation des espaces bâtis **p. 96**

4.1. Bilan global de la consommation des espaces Naturels Agricoles ou Forestiers (NAF) p. 95
4.2. Bilan des surfaces situées en extension des enveloppes urbaines existantes p. 98
4.3. Bilan des capacités de mutation en équivalent logements p. 99
4.4. Bilan des surfaces libres constructibles déclassées p. 99

5. Exposé des choix retenus sur les autres zones agricoles et les zones naturelles (A et N) **p. 100**

5.1. Présentation globale des zones agricoles et naturelles p. 100

5.2. Les choix retenus pour les zones agricoles A p. 101
5.2.1. Les zones agricoles A et les possibilités mesurées d'évolution des habitations p. 101
5.2.2. Les possibilités de changements de destinations des anciens bâtiments agricoles p. 102
5.2.3. Le secteur Ac p. 103
5.2.4. Les secteurs Ax p. 103
5.2.5. Les secteurs Ap p. 103

5.3. Les choix retenus pour les zones naturelles N p. 104
5.3.1. Les zones naturelles (N) et la prise en compte de la trame verte et bleue p. 104
5.3.2. Le secteur Npv à vocation de parc solaire p. 105

5.4. Les outils de protection de la trame boisée ; Espaces Boisés Classés et L.151 23 du CU p. 108

6. Les éléments de patrimoine identifiés en application de l'article L. 151-19 du CU **p. 110**

7. Tableau des surfaces PLU **p. 111**

8. Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les OAP **p. 111**

9. La prise en compte des documents supra communaux **p. 115**

1. Méthodologie de l'évaluation environnementale

1.1. Rappel des dispositions du CU en matière d'évaluation environnementale

Article R104-18
Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 9

Les documents d'urbanisme mentionnés à la section 1 qui ne comportent pas de rapport de présentation en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.
Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

Article R104-19
Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 9

Le rapport de présentation, ou le rapport environnemental mentionné à l'article R. 104-18, est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.
Il peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.
L'autorité environnementale définie à l'article R. 104-21 est consultée, en tant que de besoin, sur le degré de précision des informations que doit contenir le rapport.
Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable :
1° La demande est adressée au service régional de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) qui prépare et met en forme toutes les informations nécessaires pour que la mission régionale puisse rendre son avis ;
2° L'avis est transmis pour information au préfet de région lorsque le périmètre du document d'urbanisme est régional ou aux préfets des départements concernés dans les autres cas.
Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

1.2. La méthodologie appliquée à révision du PLU de Beurlay

Les chapitres suivants présentent une description des dispositions du document d'urbanisme en exposant :

- **L'état initial des secteurs bâtis et des terrains constructibles libres** (*le chapitre sur l'état initial de l'environnement de la partie diagnostic apporte également une description des principaux espaces bâtis et naturels de la commune*). La localisation et les grandes caractéristiques urbaines et paysagères de chaque secteur sont décrites. Une photo aérienne et / ou une photo illustre cette description.

- **Le projet de zonage**, illustré par une **carte de synthèse** faisant apparaitre les terrains libres constructibles. **Un tableau de synthèse** résume pour chaque secteur et chaque terrain ; sa surface, ses capacités de mobilisation et s'il s'agit :
    - d'un espace situé en extension de l'enveloppe urbaine du village concerné,
    - d'un espace agricole naturel et forestier (espace NAF).
    - Du potentiel de création de nouveaux logements.

- Les évolutions par rapport à la précédente version du document d'urbanisme (secteurs déclassés et bilan chiffré par secteur).

- **L'évaluation environnementale de ces secteurs** : impacts sur les paysages ou les milieux naturels environnants. Sont également étudiés la consommation des espaces NAF, la capacité des réseaux, la desserte incendie.

- **Les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre de la carte sur l'environnement**, ainsi qu'une synthèse de l'évaluation environnementale par secteur.

Un bilan des surfaces qui seront potentiellement consommées dans les 10 prochaines années est ensuite présenté en précisant :

- Le bilan des terrains mobilisables (ne faisant pas l'objet de rétention foncière connu) et leur équivalent en nombre de logements qui pourraient y être créés.
- Le bilan des espaces agricoles naturels et forestiers (espaces NAF) qui seront potentiellement consommés dans les 10 prochaines années.
- Le bilan des surfaces situées en extension des enveloppes urbaines.
- Le bilan des surfaces déclassées par rapport au précédent PLU.

Des indicateurs de suivi (assez simples) sont ensuite définis afin de pouvoir réaliser le bilan de l'évaluation environnementale à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation.

Un résumé non technique permet de rappeler cette méthodologie et les principales conclusions de l'évaluation environnementale.

2. Exposé des choix retenus sur les secteurs bâtis à vocation d'habitat et bilan des capacités de mutation par zones

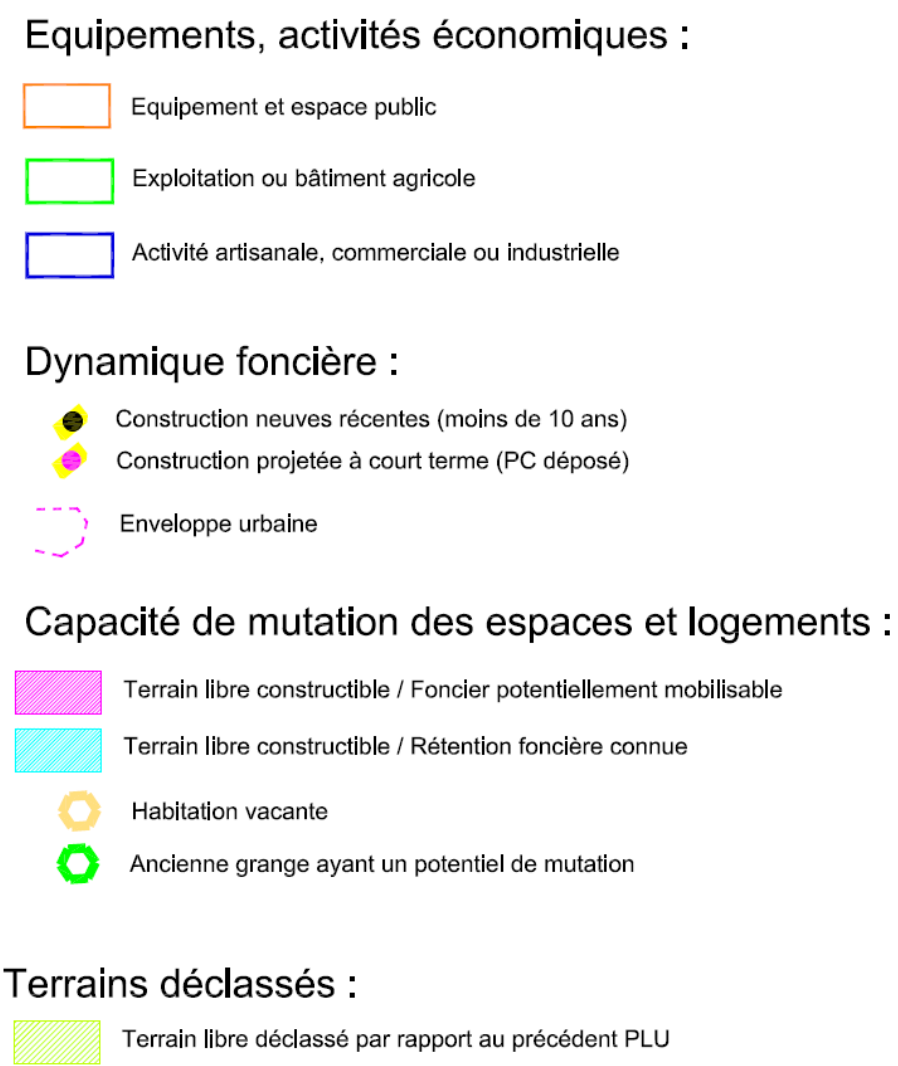
2.1. Légende commune aux cartes d'analyse

Avertissement sur les légendes des cartes d'analyse :

Seuls les éléments figurés sur les plans de zonage sont opposables.

Les autres représentations figurant dans le rapport de présentation dans les cartes détaillées et explicatives ont une valeur indicative permettant d'expliquer et justifier les choix retenus.

Les indications ci-dessous ne sont pas opposables :



2.2. Les choix retenus autour du bourg de Beurlay (zones Ua, Ub, Ue, AU)

Description et justification :

Les choix retenus du PLU autour du bourg de Beurlay sont principalement décrits dans l'orientation n°1 du PADD :

Afin de maintenir son dynamisme démographique et conforter ses équipements et ses commerces, la commune souhaite favoriser des opérations d'aménagement d'ensemble permettant de **proposer une offre de terrains à bâtir attractive et disponible**. La commune n'a pas pu réaliser une opération d'aménagement d'ensemble par manque de disponibilité foncière, et a engagé la révision de son PLU afin d'envisager l'aménagement de nouvelles opérations dans des secteurs bien situés et ne faisant pas l'objet de blocage foncier.

Le tissu bâti du bourg et de son agglomération présente des possibilités limitées de nouvelles constructions. Quelques terrains libres restent disponibles mais tous ne font pas l'objet d'une dynamique foncière (terrains en vente).

La commune souhaite donc favoriser l'aménagement d'un nouveau quartier permettant de proposer une offre de terrains à bâtir directement urbanisables et de tailles appropriées à la demande locale.

Après avoir étudié les dynamiques foncières qui s'exercent sur les terrains bien situés et ne faisant pas l'objet de contraintes particulières, les secteurs des Angibeau et de Pontoise sont apparus comme opportun pour le développement de tels projets.

Le PLU identifie principalement deux secteurs de développement à court ou moyen :

- Une **zone d'urbanisation (d'environ 0,63 ha),** située à l'angle entre la rue de la Pierrière et la rue de Pontoise, qui pourrait accueillir 5 à 6 logements à court terme.
- Une **zone d'urbanisation (d'environ 1,56 ha),** située en bordure de la rue de la Pierrière sur des terrains agricoles, qui pourrait accueillir environ vingt-cinq logements à court ou moyen terme (en une ou plusieurs tranches). Cet aménagement nécessite un portage par un investisseur public ou privé.

Ces zones « à urbaniser » font l'objet d'orientations d'aménagement de programmation (OAP) permettant de définir des principes de densité, de desserte et d'intégration paysagère.

Leur réalisation est subordonnée à un portage par un investisseur privé ou public qui reste à définir.

Cohérence avec le PADD :

La traduction règlementaire du PADD répond aux orientations 1 (accueil et renouvellement de population, confortement du bourg), 2 (maintien des équipements publics de la commune) et 5 (préservation du patrimoine bâti et paysager de la commune).

Cohérence avec les OAP :

Les objectifs du PADD se traduisent par :

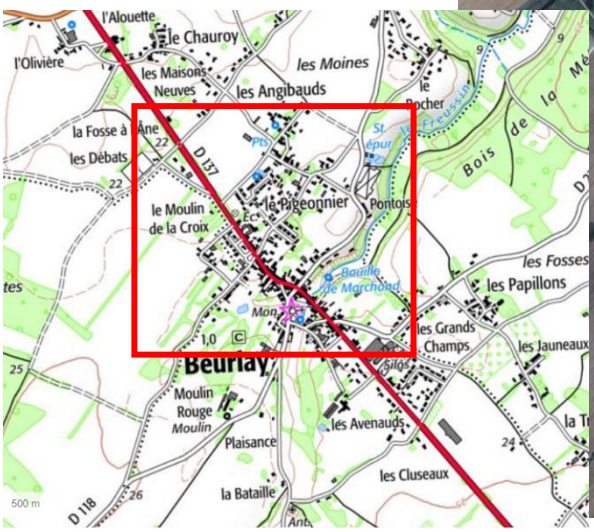
- L'identification de terrains stratégiques faisant l'objet d'OAP sectorielles (zones AU).
- Des OAP thématiques en matière de préservation du patrimoine bâti et des paysages (prescriptions sur la rénovation du bâti et les constructions neuves, les clôtures, les plantations recommandées). Ces OAP thématiques ont comme objectif d'illustrer les prescriptions du règlement du PLU et d'apporter des recommandations et conseils complémentaires.

Voir état des lieux dans la partie diagnostic du rapport de présentation :

Pages 35 à 37 concernant le bourg et partie sur le patrimoine pages 40 à 44.

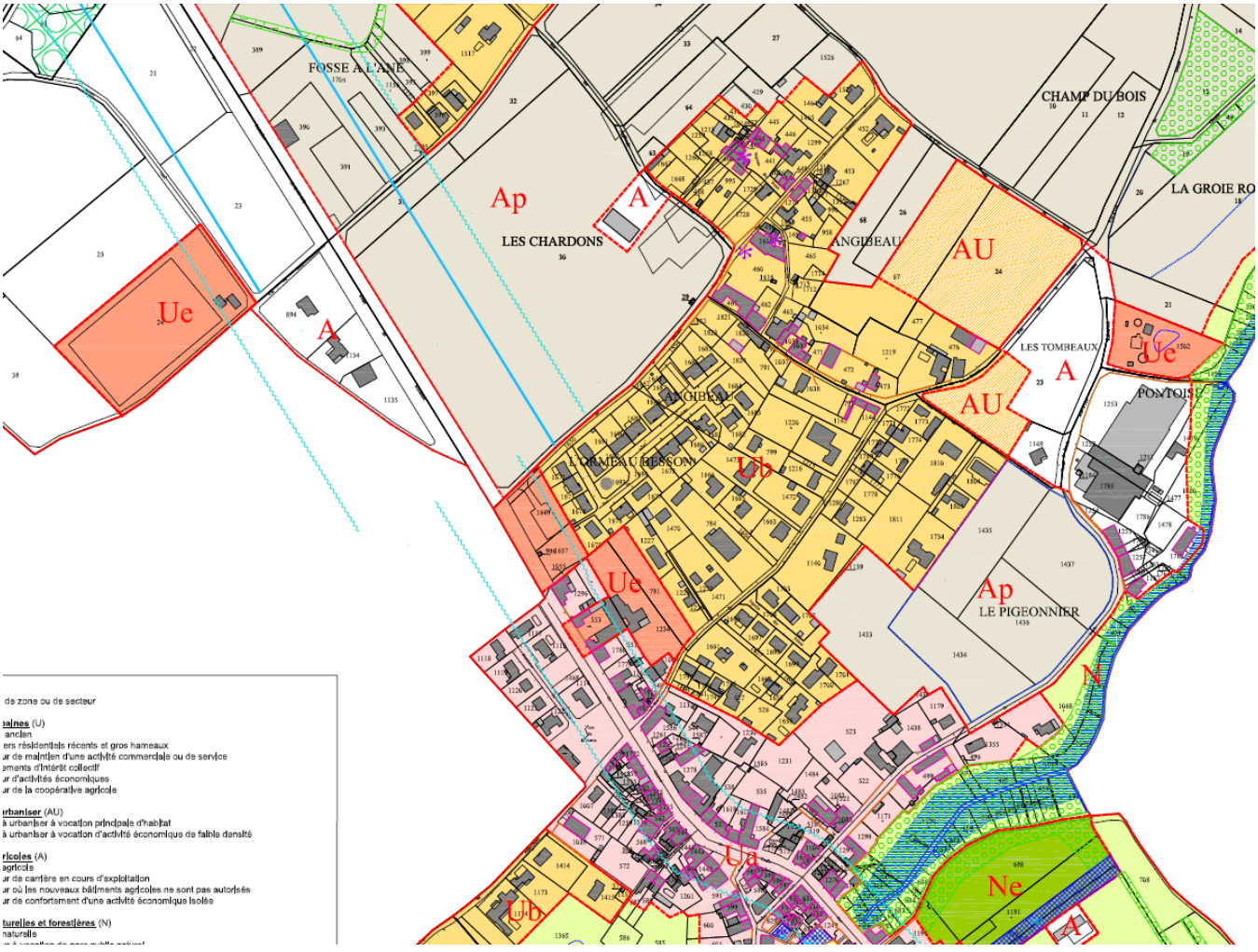
La partie Nord du bourg ; le secteur d'Angibaud et les zones AU (voir OAP) :

Localisation et vue aérienne :

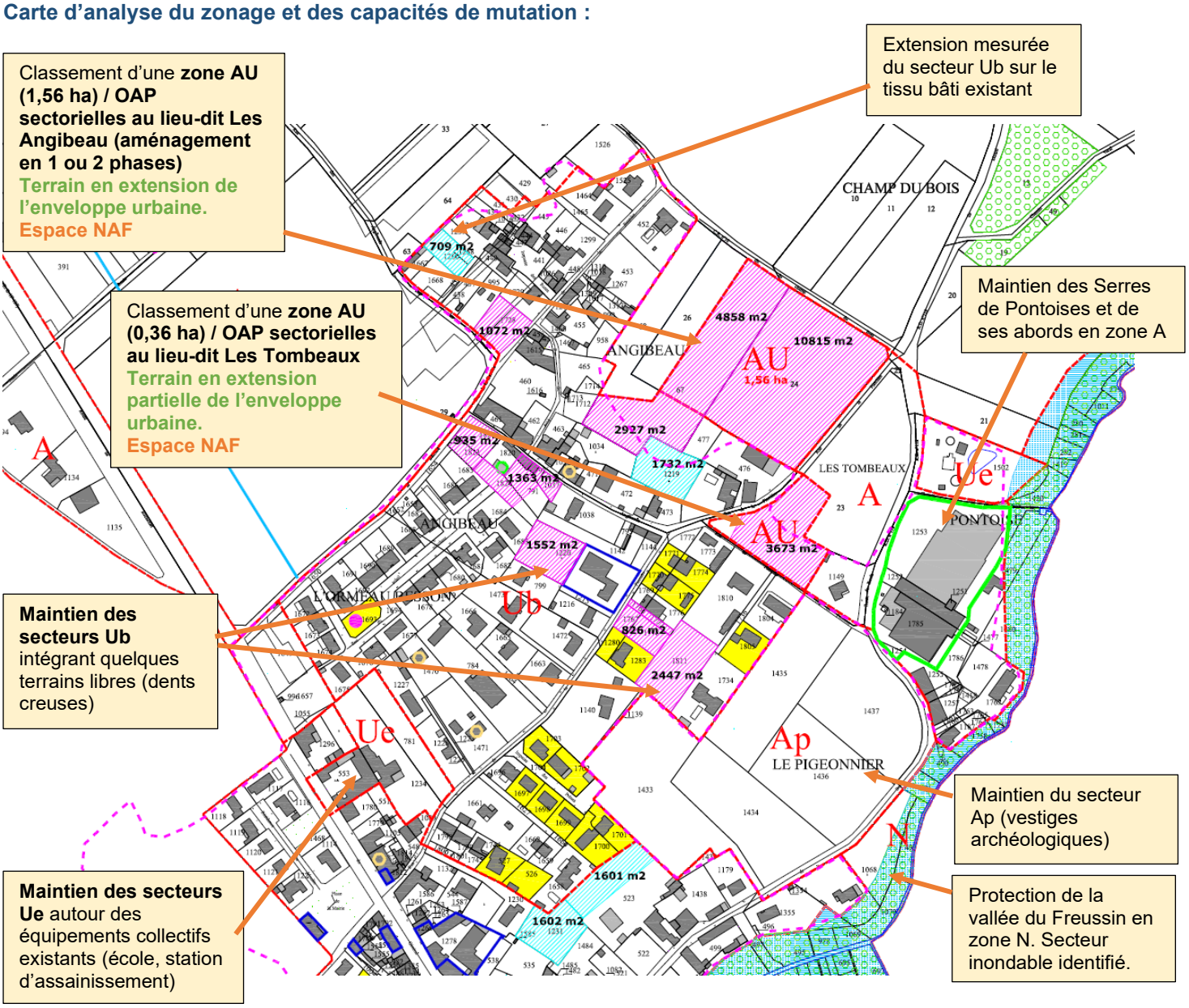




Extrait du zonage du PLU :

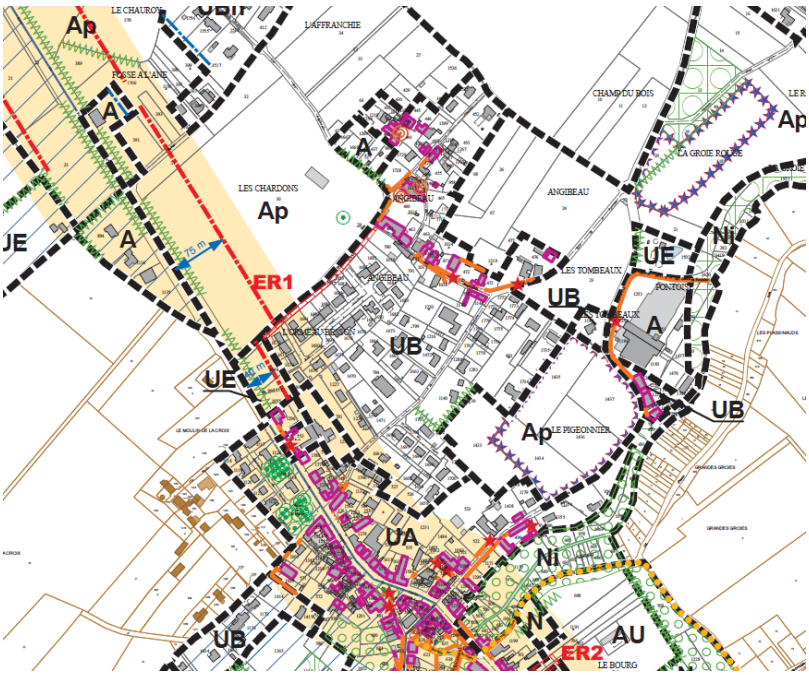


Carte d'analyse du zonage et des capacités de mutation :



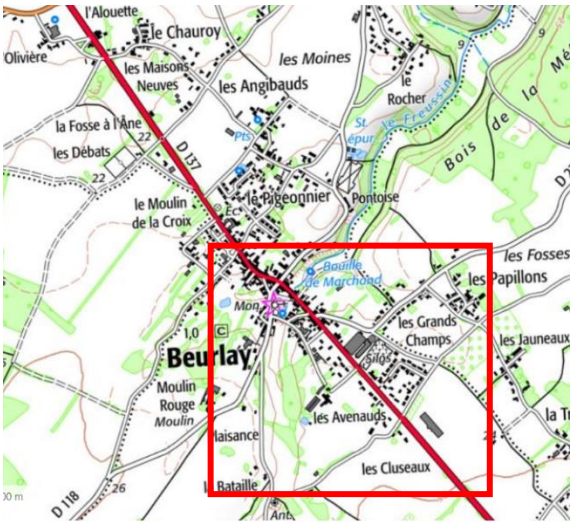
Evolution par rapport à la précédente version du PLU (extrait du PLU initial) :

- Création des deux secteurs AU dans la partie Nord du bourg sur une ancienne zone A.
- Maintien du secteur Ua et des protections sur le bâti ancien.
- Maintien des secteurs UE (école et STEP)
- Extensions mesurées des secteurs Ub sur le tissu bâti existant (intégrant quelques dents creuses)
- Maintien des Serres de Pontoise et de ses abords en zone A.
- Maintien de la vallée du Freussin en zone N.



La partie Sud du bourg :

Localisation et vue aérienne :

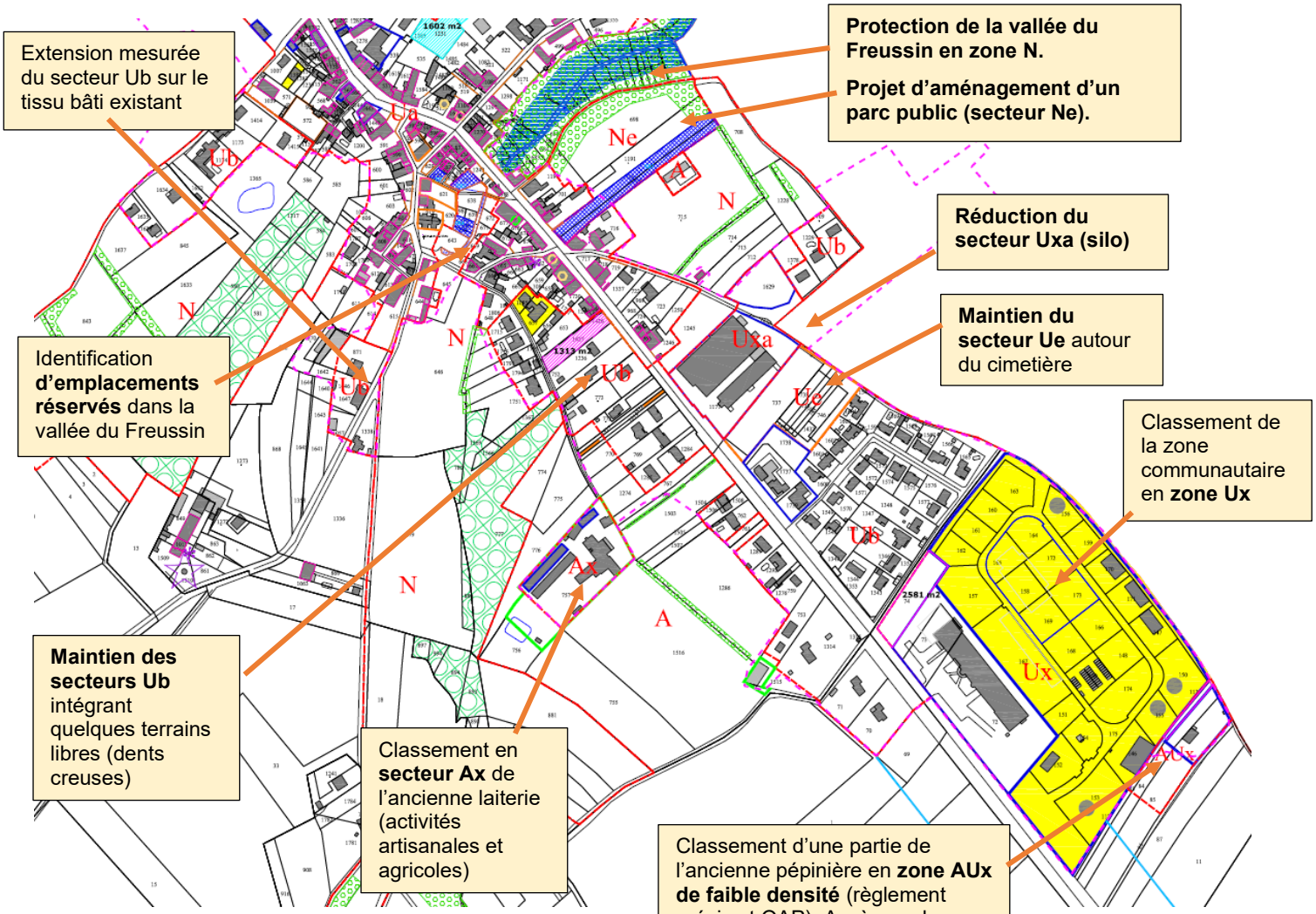




Extrait du zonage du PLU :

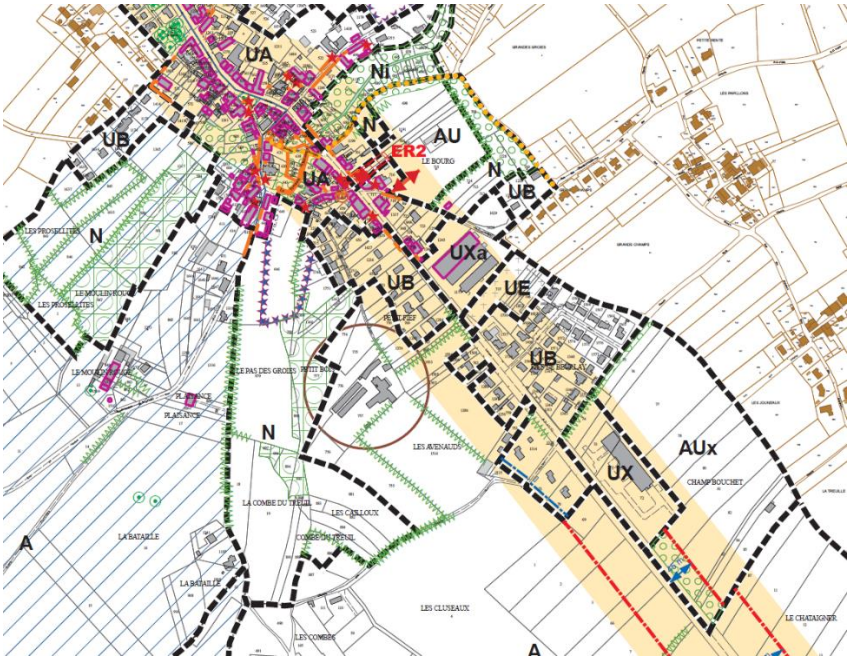

Ap
LE PIGEONNIER
Uc
Ua
Ub
Nc
N
LE BOURG
FREUSSIN
Ub
Ua
Ub
Ub
Ub

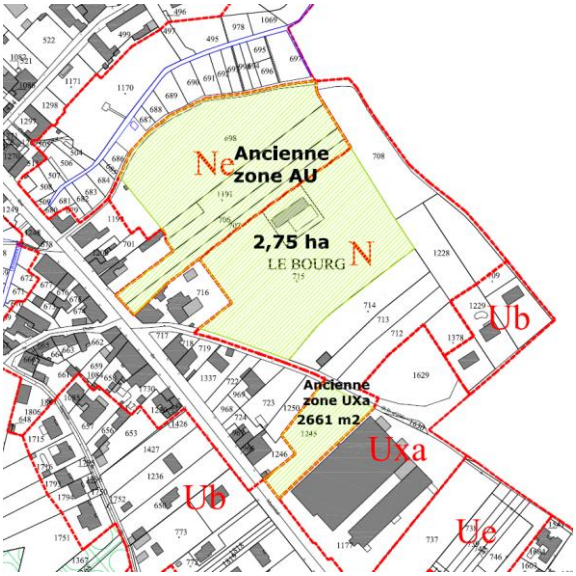
Carte d'analyse du zonage et des capacités de mutation :



Evolution par rapport à la précédente version du PLU (extrait du PLU initial) :

- Déclassement de la zone AU située à proximité de la vallée du Freussin et reconversion en zone naturelle (secteurs Ne et N) pour maintien en espace vert public et protection des abords de la vallée.
- Maintien du secteur Ua et des protections sur le bâti ancien.
- Extensions mesurées des secteurs Ub sur le tissu bâti existant (rue de Verdun).
- Réduction du secteur UXa (silo)
- Reconversion de la zone AUx en secteur Ux (sauf partie Sud maintenue en partie en zone AUx).
- Classement en secteur Ax de l'ancienne laiterie (activités artisanales et agricoles)





➢ **Surface déclassée par rapport au précédent PLU : 3,02 ha**

Surfaces libres déclassées par la révision du PLU en m2		*Equivalent logements (sur la base de 1000 m2 par logement)*
Ancienne zone AU	27549	*28*
Ancien secteur Uxa	2661	
TOTAL	**30210**	***28***

Bilan de la consommation foncière et des possibilités de densification ; surfaces libres constructibles et équivalent en nombre de logements / surfaces en extension de l'enveloppe urbaine / consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) :

Localisation	Parcelles	Surface en m2	Indications (en bleu : rétention foncière connue)	Total mobilisable à court et moyen terme (si rétention = 0)	Equivalent en nombre d'habitations	DONT SURFACES EN "DEVELOPPEMENT" (AU SENS DU SCOT)	Dont équivalent en nombre d'habitations	Dont consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers	Caractérisation :
BOURG :									
ANGIBEAU	1728	1072	Dent creuse / jardin	1072	1				
ANGIBEAU	1260	709	Jardin	0	0				
ANGIBEAU	1821, 1823	935	Terrain libre	935	1				
ANGIBEAU	1820, 1824, 791	1363	Destruction bâti sur rue. Belle grange.	1363	2				
ANGIBEAU	67p	4858	ZONE AU Grande parcelle agricole en extension / ENAF / Prairie / chevaux	4858	7	4858	7	4858	Prairie
ANGIBEAU	24	10815	ZONE AU Grande parcelle agricole en extension / ENAF	10815	15	10815	15	10815	Terre agricole cultivée
LES TOMBEAUX	23p	3673	ZONE AU Grande parcelle agricole dont seule la partie Sud est affectée à l'urbanisation (secteur en extension / espace ENAF)	3673	5	1033	2	3673	Terre agricole cultivée
ANGIBEAU	67p	2927	Partie Sud de la parcelle 67 ne disposant pas d'accès. Equipements équestres. Seule la partie Nord est un espace ENAF	2927	4			1196	Prairie
Rue de la Pierrière	1219		Grand jardin boisé / Rétention foncière	0	0				
Rue de la Pierrière	1220	1552	Terrain derrière dépôt menuisier / terrain enclavé	1552	2				
Rue de la Pierrière	1767, 1778	826	Dent creuse	826	1				
Rue de la Pierrière	1811, 1777, 1768	2447	CU pour division de 2 lots	2447	2				
LE PIGEONNIER	1231	1602	Grand jardin / pas d'accès	0	0				
LE PIGEONNIER	523	1601	Grand jardin / pas d'accès	0	0				
PETIT FIEF / Impasse de la Laiterie	1427	1313	Terrain libre (mutation en cours)	1313	1				
Sous Total BOURG		**35693**		**31781**	**41**	**16706**	**24**	**20542**	

Sur l'emprise globale de 3,56 ha de terrains libres potentiellement constructibles :

- **3,17 ha** au global seraient mobilisables en théorie dans les 10 prochaines années (pas de rétention foncière connue), soit un équivalent de **41 logements**. Cette surface intègre **les deux zones AU** dont la plus importante pourra être urbanisée en deux phases (soit une tranche 2 possiblement au-delà de 10 ans). La capacité de logements des zones AU représente environ **27 logements**.

- **1,67 ha** sont situés en extension de l'enveloppe urbaine existante représentant un potentiel de 24 logements correspondant aux deux zones AU (parties situées en extension de l'enveloppe urbaine). La densité des surfaces en extension est donc de **14 logements / ha** conformément aux prescriptions du SCOT.
- **2,05 ha** sont considérés comme des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) correspondant à des terres arables et quelques prairies (zones AU et Ub) espaces de prairies.

Capacité de mutation du bâti existant :

- Le bourg compte un important gisement de logements vacants correspondant pour la plupart à des immeubles situés en bordure de l'avenue Leclerc (7 immeubles recensés représentant un potentiel de 9 logements). Des aides publiques sont nécessaires pour mobiliser la rénovation de ce gisement notamment pour la création de logements locatifs.
- **6 logements vacants** pourraient être rénovés dans le bourg dans les 10 prochaines années (immeuble appartenant à la commune et projet en cours d'étude de rénovation d'un ensemble immobilier vétuste pouvant être donné à la mairie). Partenariat nécessaire avec un bailleur social.

Evaluation environnementale sur le bourg :

Enjeux environnementaux et prise en compte par le PLU :

- Absence d'impact environnemental ; les zones U et AU n'impactent pas de milieux écologiques sensibles, ni de zones humides.
- Absence d'impact paysager ; les zones U et AU ne portent pas atteinte au paysage et restent centrées sur les parties urbanisées. Les zones AU intègrent des prescriptions sur les franges paysages à composer en limite d'opération.
- Les abords de la vallée du Fressin sont préservés (zones N et Ap).
- Le PLU reconduit les mesures de protection du patrimoine bâti et paysager (L. 151-19 et L. 151-24).
- Consommation foncière limitée ne portant pas atteinte à un milieu naturel.
- Révision conjointe du zonage d'assainissement collectif afin d'intégrer les zones AU créées. Capacité suffisante de la station d'assainissement.
- Adduction d'eau potable et défense incendie à prévoir / renforcer dans le cadre de l'aménagement des zones AU.
- Voir évaluation environnementale dans les OAP (état initial) concernant les zones AU.

Synthèse « Eviter Réduire Compenser » : sans objet

- Consommation foncière limitée ne portant pas atteinte à un milieu naturel. Les zones AU classées dans le cadre de la révision viennent en remplacement de l'ancienne zone AU qui est déclassée. 2,75 ha de zones AU sont déclassés, contre seulement 1,93 ha de zone AU classés dans le cadre de révision. Soit un bilan de 0,82 ha déclassés au global (sur des espaces NAF).

Recommandations architecturales et paysagères :

- Voir OAP sectorielles et thématiques.

Impact sur les zones Natura 2000 liées à la vallée de la Charente.

- Aucun projet d'habitat situé dans le bourg n'est susceptible de porter atteinte aux zones Natura 2000 :
  - Zone de protection spéciale (ZPS) n°FR5400430 - Vallée de la Charente (basse vallée),
  - Zone de protection spéciale (ZPS) n° FR5412025 - Estuaire et basse vallée de la Charente.

  Ni aux ZNIEFF présentes sur la commune.

2.3. Les choix retenus autour des secteurs constructibles isolés (Ub, Uc)

Description et justification :

Les choix retenus du PLU autour des secteurs constructibles isolés (hameaux) sont principalement décrits dans l'orientation n°1 du PADD, notamment au chapitre 1.4 ; « Conforter de façon mineure les gros hameaux, et maintenir des capacités de renouvellement du bâti » : La commune souhaite conforter de façon mesurée les gros hameaux et secteurs bâtis résidentiels situés à proximité du bourg comme ceux de Freussin, Le Rocher et Le Chauroy, sans permettre pour autant des extensions au-delà des enveloppes urbaines existantes. Quelques terrains libres situés à l'intérieur des parties bâties pourraient être comblés. Le PLU défini donc des secteurs urbanisables à cet effet en excluant les espaces à fort enjeux patrimonial et paysager comme la partie bâtie du coteau du Freussin dans le hameau du même nom (rue des Peupliers).

Cohérence avec le PADD :

La traduction règlementaire du PADD se décline par le classement en secteur Ub des parties agglomérées des hameaux du Freussin, du Rocher et du Chauroy. Le restaurant en cours de vente en bordure de la RD 137 est classé en secteur Uc afin de tenir compte de la présence de cette activité spécifique et de permettre son maintien dans le cadre d'une reprise.

Ces traductions répondent aux orientations 1 (accueil et renouvellement de population, favoriser la réhabilitation du parc de logements vacants et les changements de destination des anciens bâtiments agricoles non utilisés, conforter de façon mineure les gros hameaux, et maintenir des capacités de renouvellement du bâti), 3.2 (maintien du tissu artisanal et commercial de la commune) et 5 (5.1. Eviter la banalisation des constructions neuves et favoriser une bonne intégration paysagère, 5.2. Préserver et gérer le patrimoine bâti de la commune).

Cohérence avec les OAP :

Les objectifs du PADD se traduisent par des OAP thématiques en matière de préservation du patrimoine bâti et des paysages (prescriptions sur la rénovation du bâti et les constructions neuves, les clôtures, les plantations recommandées). Ces OAP thématiques ont comme objectif d'illustrer les prescriptions du règlement du PLU et d'apporter des recommandations et conseils complémentaires.

Voir état des lieux dans la partie diagnostic du rapport de présentation :

Pages 45 à 37 concernant le bourg et partie sur le patrimoine pages 40 à 44.

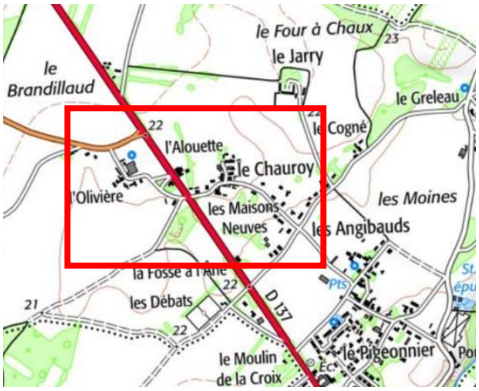
2.3.1. Le Chauroy (Ub, Uc)

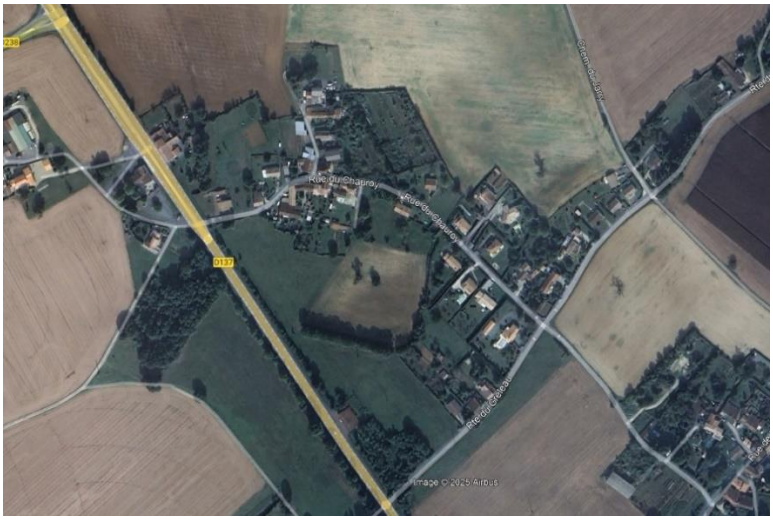
Description et justification :

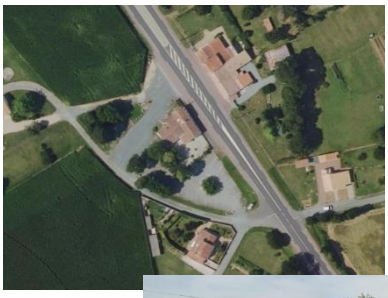
Maintien d'un secteur constructible Ub autour du secteur résidentiel et de l'ancien hameau du Chauroy situé au Nord du bourg. La partie ancienne du hameau, ancienne classée par le PLU en zone A, est intégrée à la zone Ub sans offrir de capacité d'extension. Le secteur Ub ne permet pas d'extension au-delà de l'enveloppe urbaine existante.

L'ancien restaurant situé en bordure de la RD 137, actuellement en vente, fait l'objet d'un secteur spécifique Uc destiné à maintenir une activité de restauration / hébergement de clientèle, sans permettre la reconversion du site en zone constructible pour de nouvelles habitations.

Localisation et vue aérienne :



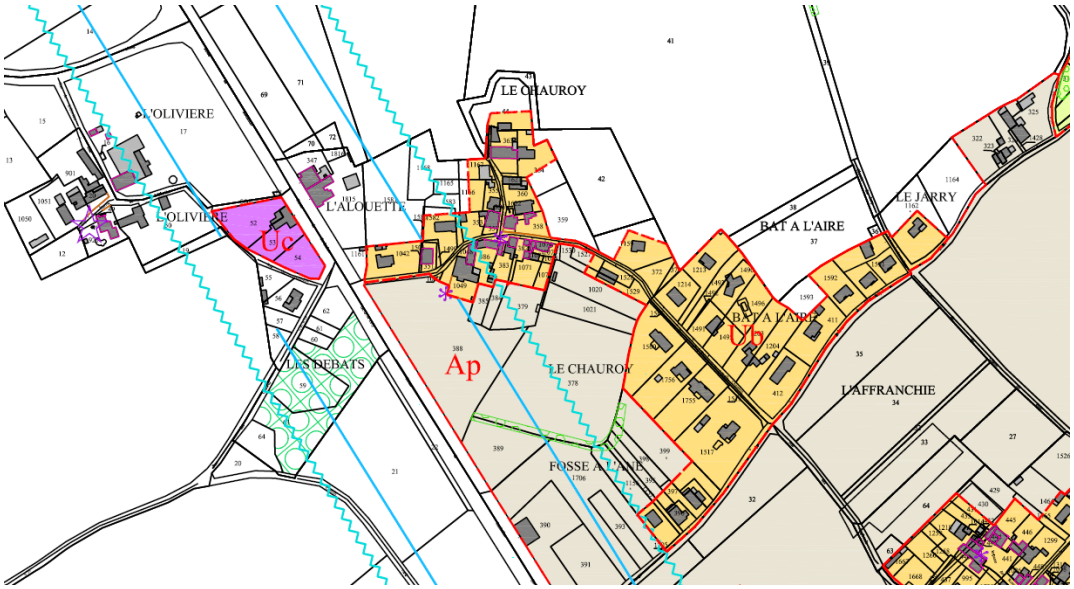




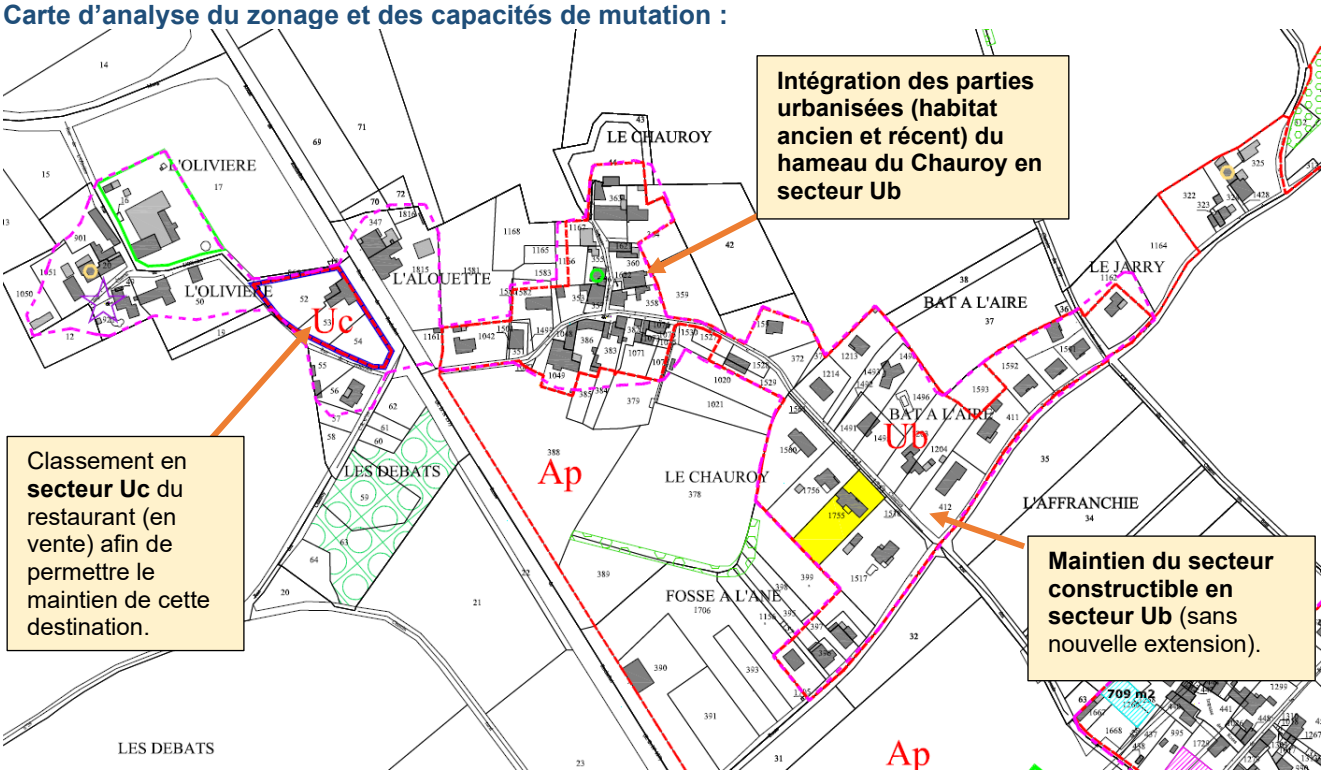




Extrait du zonage du PLU :

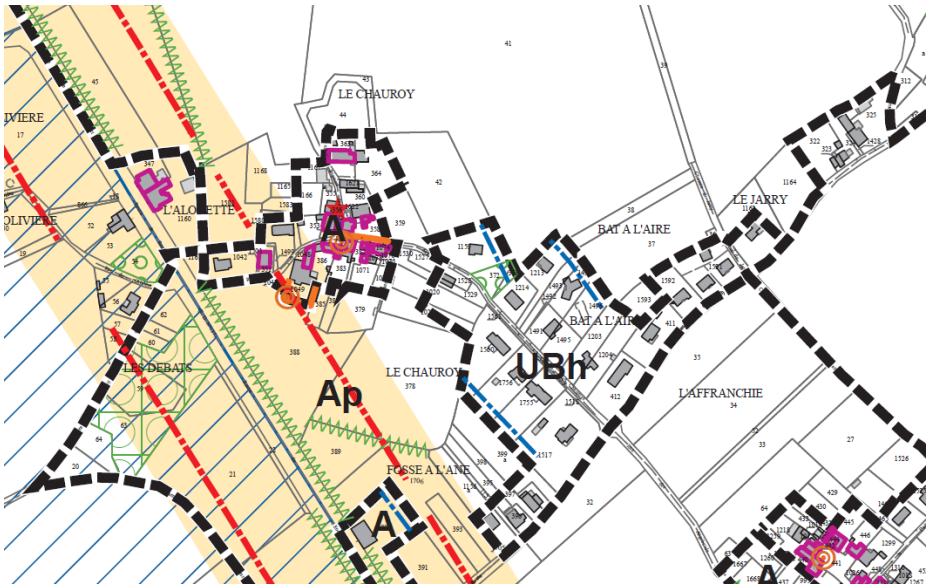


Carte d'analyse du zonage et des capacités de mutation :



Evolution par rapport à la précédente version du PLU (extrait du PLU initial) :

- Intégration des parties urbanisées (habitat ancien anciennement classé en A et récent anciennement classé en UBh) dans un même secteur Ub.
- Maintien des protections sur le bâti ancien.
- Classement en secteur Uc du restaurant (en vente) afin de maintenir cette destination (ancienne zone A).



Bilan de la consommation foncière et des possibilités de densification ; surfaces libres constructibles et équivalent en nombre de logements / surfaces en extension de l'enveloppe urbaine / consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) :

Aucun terrain libre n'est recensé dans ce secteur.

Capacité de mutation du bâti existant :

Le secteur Ub comprend une ancienne grange de petite taille utilisée à des fins de stockage (non agricole). Elle ne fait pas l'objet de possibilité de mutation connue.

Absence de logements vacants dans le secteur Ub.

2.3.2. Le Rocher (Ub)

Description et justification :

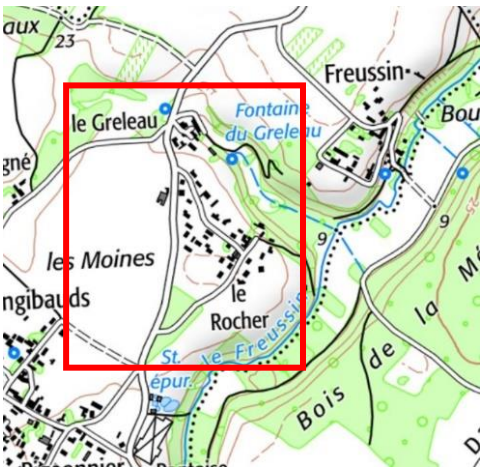
Maintien d'un secteur constructible Ub autour des anciens hameaux du Rocher et du Greleau situés en partie Nord du bourg. Le secteur est quasiment comblé et ne compte que quelques terrains libres situés dans l'enveloppe urbaine existante. Certains grands terrains pourraient être divisés sans que cette dynamique soit observée sur la commune.

Le zonage n'a pas évolué de manière significative. Il a été adapté afin d'intégrer quelques annexes qui ont été édifiées.

Les abords du vallon du Greleau sont préservés en zone naturelle.

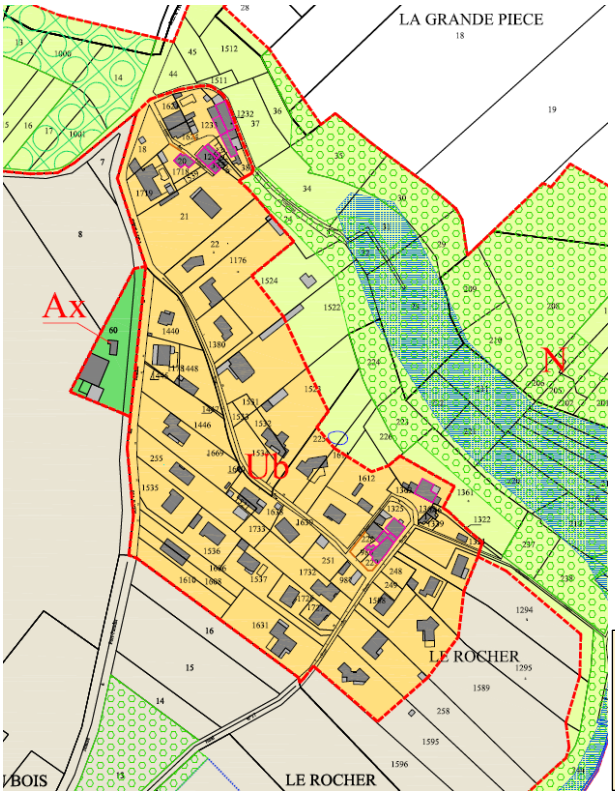
Le secteur Ax vient remplacer le secteur Uxp sur l'entreprise artisanale existante (maintien de l'activité).

Localisation et vue aérienne :

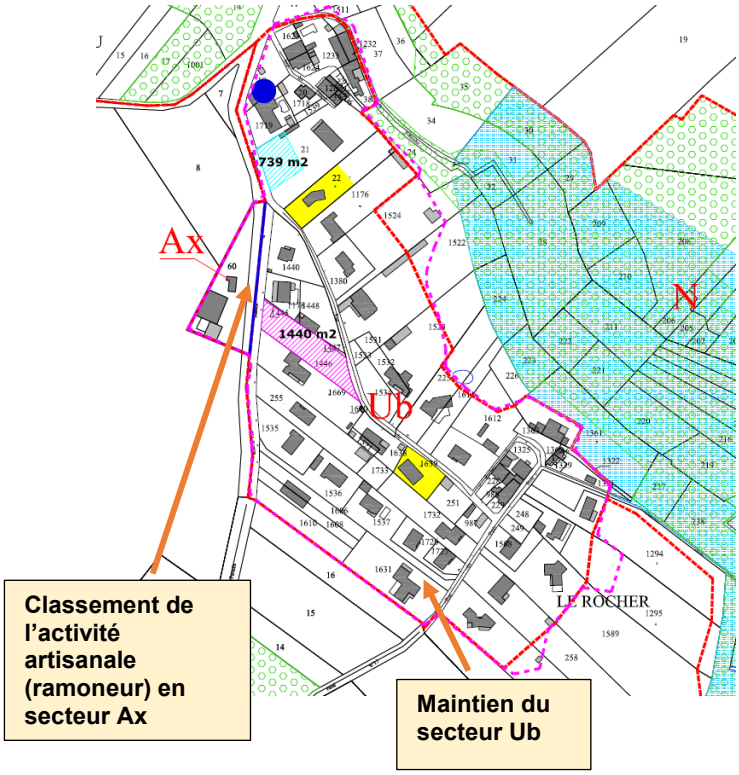




Extrait du zonage du PLU :

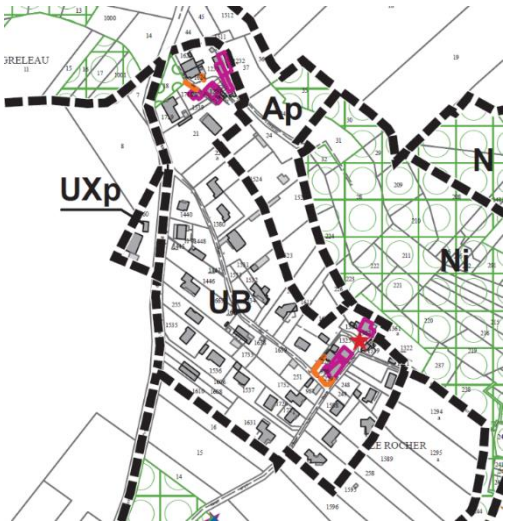


Carte d'analyse du zonage et des capacités de mutation :



Evolution par rapport à la précédente version du PLU (extrait du PLU initial) :

- Classement de l'activité artisanale (ramoneur) en secteur Ax (STECAL) en remplacement du secteur Uxp.
- Maintien des protections sur le bâti ancien.
- Maintien du secteur Ub.



Bilan de la consommation foncière et des possibilités de densification ; surfaces libres constructibles et équivalent en nombre de logements / surfaces en extension de l'enveloppe urbaine / consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) :

Localisation	Parcelles	Surface en m2	Indications (en bleu : rétention foncière connue)	Total mobilisable à court et moyen terme (si rétention = 0)	Equivalent en nombre d'habitations	DONT SURFACES EN "DEVELOPPEMENT" (AU SENS DU SCOT)	Dont équivalent en nombre d'habitations	Dont consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers	Caractérisation :
LE ROCHER									
Rue du Rocher	21	739	Grand jardin	0					
Rue du Rocher	1446	1440	Terrain à vendre. Dent creuse	1440	1				
Sous Total		**2179**		**1440**	**1**			**0**	

Capacité de mutation du bâti existant :

Aucun logement vacant n'a été recensé dans ce secteur.

2.3.3. Le Freussin (Ub)

Description et justification :

Classement d'un secteur constructible Ub autour des parties actuellement urbanisées du hameau de Freussin en excluant les parties situées au pied du coteau calcaire. Le secteur Ub compte quelques terrains libres constructibles au sein de l'enveloppe urbaine.

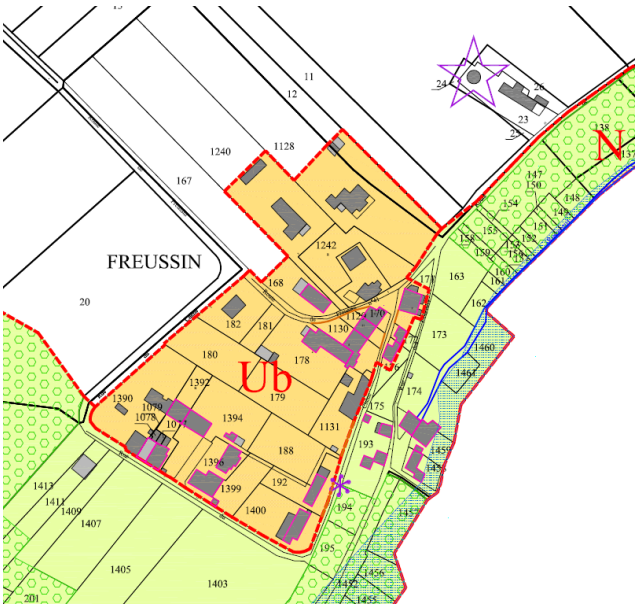
Le PLU maintient la protection du bâti ancien. Sur la partie naturelle de la vallée du Freussin, l'ancien moulin est classé en zone non constructible N (seules les rénovations et extension très mesurées sont autorisées). Le risque inondation est identifié par un hachuré spécifique. Ce risque, issu de l'Atlas des zones inondables de Charente-Maritime approuvé le 01/09/1998, est à priori très limité.

Localisation et vue aérienne :

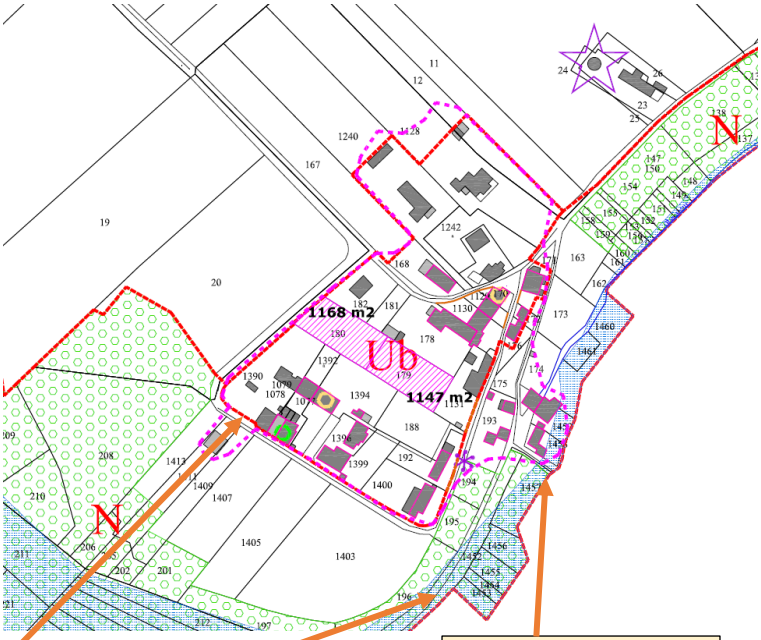




Extrait du zonage du PLU :



Carte d'analyse du zonage et des capacités de mutation :



Classement d'un secteur Ub sur la partie haute du hameau intégrant une « dent creuse » (terrain libre dans l'enveloppe urbaine)

Identification du risque inondation par un hachuré bleu

Protection de la partie basse du hameau (moulin) en zone naturelle N non constructible.

Evolution par rapport à la précédente version du PLU (extrait du PLU initial) :

- Classement d'un secteur Ub (hameau groupé anciennement classé en zone A).
- Maintien des protections sur le bâti ancien (avec des compléments sur les anciens moulins à eau et à vent).
- Classement de la partie basse inondable en zone naturelle N.
- Identification du risque inondation par un hachuré bleu (suppression des secteurs Ai et Ni difficiles à identifier sur le secteur du Freussin).



Bilan de la consommation foncière et des possibilités de densification ; surfaces libres constructibles et équivalent en nombre de logements / surfaces en extension de l'enveloppe urbaine / consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) :

Localisation	Parcelles	Surface en m2	Indications (en bleu : rétention foncière connue)	Total mobilisable à court et moyen terme (si rétention = 0)	Equivalent en nombre d'habitations	DONT SURFACES EN "DEVELOPPEMENT" (AU SENS DU SCOT)	Dont équivalent en nombre d'habitations	Dont consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers	Caractérisation :
FREUSSIN									
Rue du Chêne	180	1168	pas de réponse	1168	1				
Rue du Chêne	179	1147	Terrain enclavé	1147	1				
Sous Total		**2315**		**2315**	**2**		**0**	**0**	

Les quelques terrains libres situés dans l'enveloppe urbaine du hameau représentent une capacité de 2315 m^2 correspondant à deux habitations neuves.

Capacité de mutation du bâti existant :

Deux logements vacants sont recensés dans le hameau ainsi qu'une ancienne grange.
Ces bâtiments ne font pas l'objet de dynamique foncière connue.

Evaluation environnementale sur les hameaux classés en zone Ub :

Enjeux environnementaux et prise en compte par le PLU :

- Absence d'impact environnemental ; les zones Ub définies sur les hameaux n'impactent pas de milieux écologiques sensibles, ni de zones humides.
- Absence d'impact paysager ; ces secteurs ne portent pas atteinte au paysage et restent centrés sur les parties urbanisées des villages existants.
- Aptitude des sols favorables à l'assainissement autonome dans les zones urbaines.
- Les abords de la vallée du Fressin sont préservés (zones N et Ap).
- Le PLU reconduit les mesures de protection du patrimoine bâti et paysager (L. 151-19 et L. 151-24).
- Absence de consommation foncière en termes d'espaces NAF.

Synthèse « Eviter Réduire Compenser » : sans objet

- Sans objet

Recommandations architecturales et paysagères :

- Voir OAP thématiques sur les clôtures, les plantations, la rénovation du bâti ancien.

Impact sur les zones Natura 2000 liées à la vallée de la Charente.

- Aucun projet d'habitat situé dans les hameaux n'est susceptible de porter atteinte aux zones Natura 2000 :
  - Zone de protection spéciale (ZPS) n°FR5400430 - Vallée de la Charente (basse vallée),
  - Zone de protection spéciale (ZPS) n° FR5412025 - Estuaire et basse vallée de la Charente.

  Ni aux ZNIEFF présentes sur la commune.

3. Exposé des choix retenus sur les secteurs constructibles à vocation économiques (Uxa, Ux, AUx, Ax)

Description et justification :

Les choix retenus sur les secteurs constructibles à vocation économique répondent aux orientations 3.2, 3.3, et 3.4 du PADD. Ils visent principalement à maintenir les activités économiques de la commune (orientation 3) tout en tenant compte des spécificités de certaines activités en fonction de leur nature et de leur localisation.

Cohérence avec le PADD :

La traduction règlementaire du PADD se traduit par le classement :
- D'un secteur Uxa au niveau de la coopérative agricole
- D'une zone Ux au niveau du secteur économique de Champ Bouchet (zone communautaire et biscuiterie).
- D'un secteur AUx au niveau d'une activité artisanale ayant des projets de développement située dans la continuité de la zone communautaire mais non desservie par elle.
- De secteurs Ax liés à des activités artisanales isolées ayant des capacités de développement limités (STECAL).

Cette traduction répond aux orientations :
3.2. Maintenir le tissu artisanal et commercial de la commune
3.3. Conforter le secteur économique de Champ Bouchet en sortie Sud du bourg
3.4. Préserver les abords du silo de la coopérative (Coop agricole de Beurlay) implantée au cœur du bourg

Cohérence avec les OAP :

Les objectifs du PADD se traduisent par :
- une OAP sectorielle concernant la zone AUx de Champ Bouchet.
- des OAP thématiques portant sur les bâtiments agricoles et d'activités. Ces OAP thématiques ont comme objectif d'illustrer les prescriptions du règlement du PLU et d'apporter des recommandations et conseils complémentaires.

Voir état des lieux dans la partie diagnostic du rapport de présentation :

Pages 48 à 52 concernant la description des activités économiques de la commune.

3.1. Le secteur Uxa (Coopérative / silo)

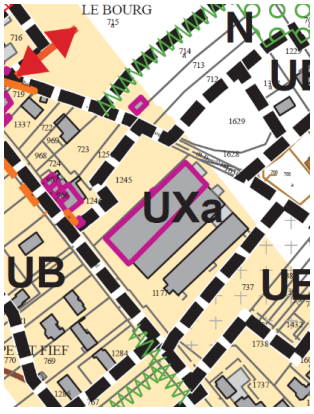
Description et justification :

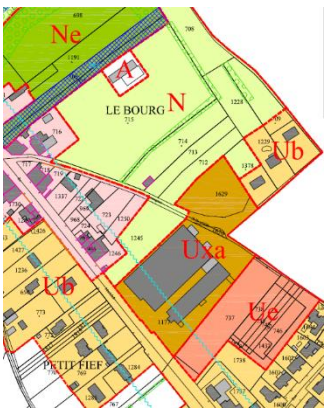
La coop agricole de Beurlay se trouve aujourd'hui insérée au cœur d'espaces résidentiels ce qui pose des questions de sécurité et de nuisances. La coop agricole n'a pas vocation à se développer sur le site de la commune, aujourd'hui inapproprié à un potentiel développement. Les projets d'extension ou de mise en conformité se font sur le site de Plassay et non sur celui de Beurlay qui est enclavé.

Le PLU entend donc prendre en compte cette situation en gelant le développement des terrains libres situés aux abords de la coop agricole. Le PLU identifie à cet effet un cordon naturel classé en zone N sur les terrains libres qui bordent l'entreprise. L'activité est classée en secteur Uxa ciblé sur les parties actuellement utilisées par l'entreprise.

Photo aérienne, zonage avant / après et principales évolutions :







- Réduction du secteur UXa (parcelle 1245 reconvertie en zone naturelle N afin de former une zone tampon).
- Règlement écrit : limitation des possibilités d'extension de l'activité (voir article Uxa 1 ci-contre).

Extraits du règlement concernant le secteur Uxa (coopérative) uniquement :

Article 1 :
Dans le secteur Uxa (coopérative) uniquement :
Seules sont autorisées les installations et constructions nécessaires au fonctionnement de la Coopérative de Beurlay, notamment celles visant à la mise aux normes, à la sécurisation et à la réduction des nuisances liées au site d'activité.
Les constructions, installations et changements de destination visant à la reconversion ou à la mutation de l'activité existante (à la date d'approbation du PLU) seront autorisés uniquement s'ils permettent une réduction des nuisances et du risque industriel.

Article 2.2 :
Les constructions nouvelles seront édifiées en retrait de 10 m minimum par rapport à l'alignement de la RD 137.

Article 2.3 :
Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, elles doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à :
- 6 mètres dans le secteur Uxa

Bilan des surfaces disponibles / consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) :

Localisation et zonage	Surface globale en ha	Surface libres disponibles créant de la consommation foncière en ha	Destination du projet	Consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en m²	Caractérisation des espaces NAF
Secteur Uxa (Coop de Beurlay / silo)	1,3	0	Secteur entièrement occupé	0	

Le secteur Uxa est entièrement artificialisé. Le secteur ne contient pas de surface créant de la consommation d'espace NAF.

Evaluation environnementale :

Conséquences éventuelles sur l'environnement	La coopérative est une activité présentant des risques industriels, mais qui n'ont pas vocation à se développer à l'avenir. Le projet de PLU tend à limiter les impacts environnementaux spécifiques à l'activité en limitant le secteur Uxa, les capacités d'évolution du site et en étendant le cordon non constructible N situé aux abords de l'activité
Incidence sur les sites Natura 2000 liés à la Charente (en aval de la commune)	Aucune en ce qui concerne le projet de PLU.
Prise en compte par le PLU	Maintien et extension d'un cordon non constructible classé en zone N aux abords du site. Limitation des possibilités d'évolution de l'activité afin de tenir compte de la proximité des espaces résidentiels.
Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser	Voir ci-dessus

3.2. La zone Ux (zone existante) et la zone AUx (zone à vocation d'activité économique de faible densité)

Description et justification :

Le secteur économique de Champ Bouchet comprend la zone d'activité communautaire (29 parcelles sur 5 ha de surface urbanisable gérée par la Communauté de Communes Cœur de Saintonge), la biscuiterie de Beurlay, entreprise emblématique de la commune, ainsi que des terrains ou activités attenants.

Le PLU entend conforter ce secteur d'activité quasi entièrement équipé et accompagner le développement des entreprises. Un vaste secteur à vocation économique est identifié à cet effet en **secteur Ux** (secteur aujourd'hui entièrement équipé). Ce secteur permet notamment l'extension de la biscuiterie de Beurlay sur des terrains jouxtant l'entreprise.

Le développement de nouvelles activités situées en frange Sud de la zone communautaire (en dehors de l'emprise existante) pourra se faire uniquement si les dessertes sont possibles, si les activités prévues restent compatibles avec

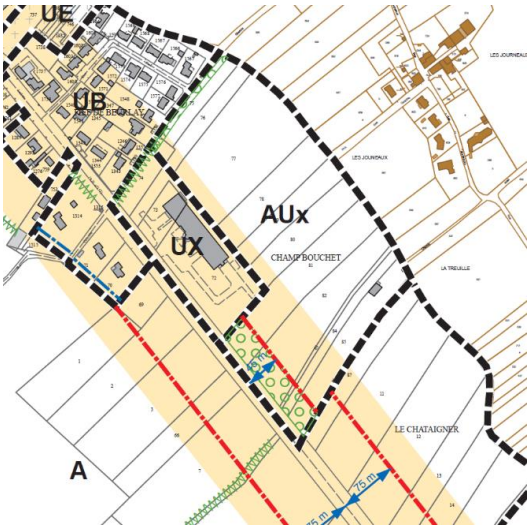
la proximité de la zone communautaire, et sous réserve d'une bonne insertion paysagère compte tenu d'une situation en entrée de partie agglomérée. A cet effet, une zone AUx de **densité modérée** est créée uniquement sur la partie Nord du terrain intégrant une activité artisanale.

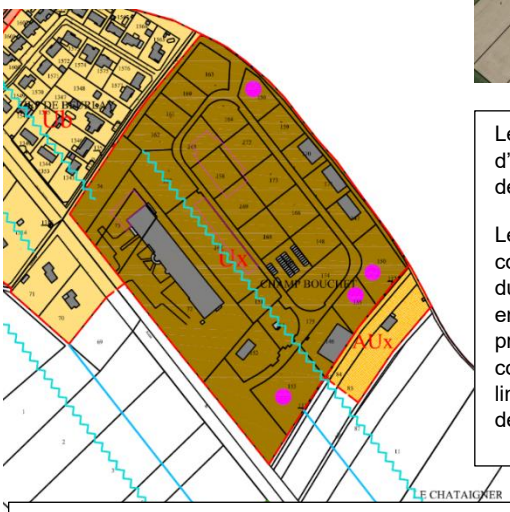
Le site correspond à une ancienne pépinière. Une OAP est également créée sur la zone AUx. Ce secteur est issu de l'ancienne zone AUx du PLU qui intégrait à l'origine la future zone communautaire ainsi que les terrains de l'ancienne pépinière qui n'ont pas été inclus dans le permis d'aménager, et qui ne disposent pas d'accès depuis la zone d'activité actuelle. La zone AUx est donc desservie par la commune de Romegoux. Ses conditions de développement sont limitées et encadrées par le règlement du PLU.



Voir description de la zone AUx dans les OAP.

Zonage avant / après et principales évolutions :





Le classement en zone AUx permet d'élaborer un règlement spécifique et de définir des OAP.

Le classement traduit une certaine continuité avec la version précédente du PLU (zone AUx également) tout en tenant compte des problématiques d'accès par la commune de Romegoux, ce qui limite de fait toute possibilité de densification significative.

- Intégration de la zone communautaire en zone équipée Ux.
- Réduction de la zone AUx en partie Nord de l'ancienne pépinière uniquement. Définition d'un règlement spécifique visant à limiter les activités et la densité.
- Création d'une OAP sur la zone AUx.
- Règlement écrit : limitation des possibilités d'extension de l'activité (voir article Uxa 1 ci-contre). Le bâtiment existant peut évoluer de façon mesurée. Les nouvelles activités sont autorisées uniquement si elles sont à destination d'entrepôt (afin de limiter la circulation routière) et éviter les mutations ultérieures. Le règlement appuie les prescriptions des OAP sur l'aspect paysager.

Extraits du règlement concernant la zone AUx :

Article 1 :
Sont seules autorisées les destinations et sous-destinations ci-dessous qui peuvent être soumises à conditions particulières :

- *Pour les **constructions existantes à la date d'approbation du PLU**, sont seules autorisées les activités artisanales ou d'entrepôt sous réserve :*
  - *Que l'activité n'engendre pas de trafic routier important.*
  - *Que ces bâtiments ne puissent pas faire l'objet **d'une extension supérieure à 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 80 m² de surface de plancher**.*

*- Pour les nouvelles constructions, sont seules autorisées celles à **destination d'entrepôt** (dans les conditions de densité et de hauteur définies à l'article 2.1). Les changements de destination ultérieurs sont interdits.*

2.1.1. Emprise au sol maximale
*L'emprise au sol des constructions neuves est limitée à **20 % de l'unité foncière comprise dans la zone AUx**.*

2.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives
*- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, elles doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à **4 m.***
*Les implantations **en limite séparative de la zone agricole sont interdites** (voir prescriptions paysagères fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation).*

Bilan des surfaces disponibles / consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) :

BILAN DES SURFACES DESTINEES A DES ACTIVITES ECONOMIQUES :					
Localisation et zonage	**Surface globale en ha**	**Surface libres disponibles créant de la consommation foncière en ha**	**Destination du projet**	**Consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en m²**	**Caractérisation des espaces NAF**
Champ Bouchet - Zone AUx de densité limitée	0,6	0,22	Zone de faible densité (emprise au sol limitée, espaces verts à maintenir)	2214	Ancienne pépinière
Zone Ux de Champ Bouchet (Biscuiterie et zone communautaire)	8,07	0,25	communautaire est viabilisée et en cours de construction et de vente. Reste la parcelle 74	2581	Vigne enclavée (friche)

La zone AUx dispose d'une surface libre d'environ 0,22 ha (ancienne pépinière).

La zone Ux intègre un terrain privé situé en continuité de la biscuiterie (parcelle 74) qui correspond à une vieille vigne insérée dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération. Cette parcelle est comptabilisée en surface NAF mais ne consomme pas de foncier en termes d'extension de l'urbanisation. Une rétention foncière s'exerce sur ce terrain pourtant stratégique.

Evaluation environnementale :

Conséquences éventuelles sur l'environnement	Le secteur économique de Champ Bouchet est entièrement équipé et quasiment comblé concernant la zone communautaire et la biscuiterie. La zone communautaire est éloignée des habitations et bénéficie d'équipements propres à assurer la défense incendie, la gestion des eaux de pluie… Chaque entreprise doit répondre aux normes environnementales qui lui sont propres. La zone Ux ne porte donc pas atteinte à l'environnement et bénéficie d'une bonne insertion paysagère. Le secteur AUx situé dans la continuité de la zone communautaire est limité en termes de surface, de densité et de type d'activités pouvant s'y implanter. Des prescriptions paysagères ont été définies dans les OAP afin de garantir son insertion paysagère. Les incidences potentielles sont donc d'ordre paysager. S'agissant d'un projet d'entrepôts (gardiennage), les problématiques d'assainissement sont limitées.
Incidence sur les sites Natura 2000 liés à la Charente (en aval de la commune)	Aucune en ce qui concerne le projet de PLU.
Prise en compte par le PLU	Limitation du secteur AUx. Consommation foncière limitée (0,22 ha) Règlementation limitative en termes de densité, de hauteur, d'emprise au sol. Prescriptions paysagères (OAP)
Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser	Evitement : réduction du secteur AUx par rapport au zonage initial.

3.3. Les secteurs Ax, secteurs de confortement d'une activité économique isolée (STECAL)

3.3.1. Secteur Ax des Avenauds (ancienne laiterie) mêlant activités artisanales et agricoles

Description et justification :

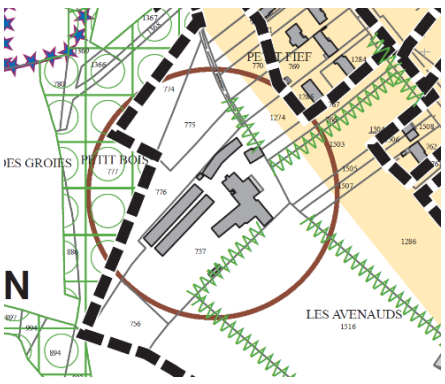
Le PADD énonce que la commune souhaite garantir le maintien des activités existantes situées dans l'ancienne laiterie des Avenauds, notamment pour assurer la pérennité de ce patrimoine « industriel ». Le site n'est pas entièrement affecté à des activités agricoles. Des activités artisanales y sont implantées qui restent compatibles avec la nature des bâtiments et la présence d'une activité d'élevage qui est actuellement réduite.

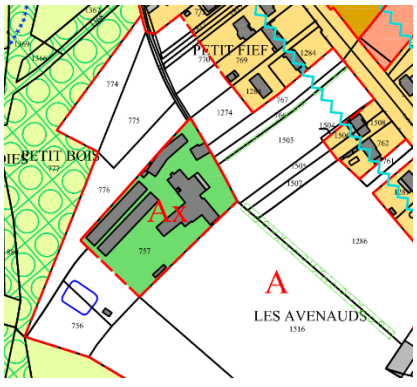
Le PLU identifie le site en **secteur Ax** (secteur de confortement d'une activité économique isolée) afin de maintenir ces activités qu'elles soient agricoles ou artisanales.

Les secteurs Ax sont des **STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité Limitée)** qui font l'objet de possibilités de constructions modérées définies par le règlement.

Photo aérienne, zonage avant / après et principales évolutions :







- Classement d'un secteur Ax afin de tenir compte de la présence d'activités artisanales (activité agricole non pérenne).
- Zonage resserré sur le site existant sans possibilité de consommation foncière d'espace NAF.
- Règlement écrit : limitation des destinations et des possibilités d'extension de l'activité. Une emprise au sol est limitée à 500 m² (pour les extensions et constructions nouvelles). Le site se compose déjà de nombreux bâtiments qui pourront donc être affectés à des activités artisanales en cas d'arrêt de l'activité agricole.

Extraits du règlement concernant les secteurs Ax :

ARTICLE A 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et constructions. Activités et constructions soumises à conditions particulières

1.5. Dans les secteurs Ax uniquement

…

En plus des dispositions définies ci-avant concernant les habitations existantes (et leurs annexes), sont seules autorisées les extensions et les constructions de nouveaux bâtiments d'activité liés aux activités déjà implantées dans la limite de ***500 m² d'emprise au sol.***

2.1.2. Hauteur maximale

Dans les secteurs Ax uniquement :

- Les extensions des bâtiments anciens (ancienne laiterie notamment) devront être en harmonie avec le bâtiment d'origine.
- La hauteur des nouvelles constructions sera limitée à 7 m à l'égout du toit.

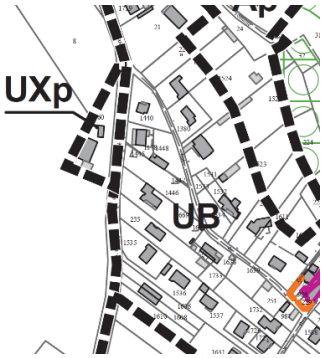
3.3.2. Secteur Ax du Rocher (Ramoneur)

Description et justification :

Le secteur Ax du Rocher permet le maintien d'une activité de ramonage. Le secteur est réduit à la parcelle actuellement utilisée par l'entreprise. Les conditions de densification sont les mêmes que celles du secteur décrit précédemment.

Photo aérienne, zonage avant / après et principales évolutions :







- Classement d'un secteur Ax en remplacement du secteur Uxp (même vocation artisanale et zonage identique).

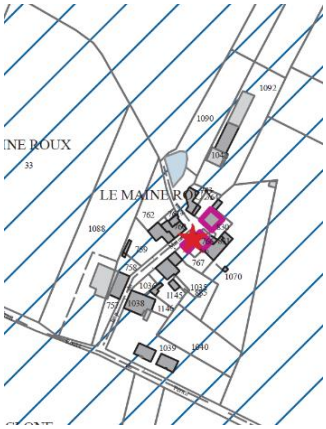
3.3.3. Secteur Ax du Maine Roux (menuiserie, maçonnerie)

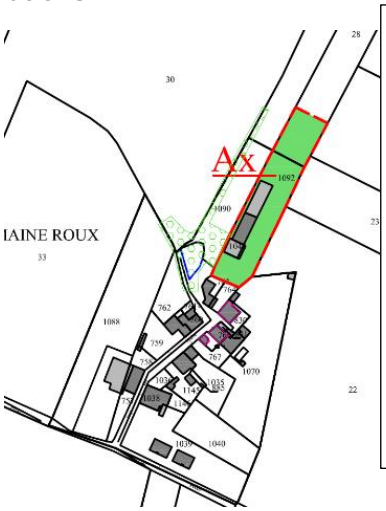
Description et justification :

La commune souhaite accompagner la pérennité et le développement de l'entreprise artisanale située dans le hameau de Maine Roux en partie Nord-Ouest de la commune afin de permettre à l'entreprise de maçonnerie / couverture / terrassement d'édifier un bâtiment de stockage de son matériel (aujourd'hui stocké en extérieur).
Un secteur Ax est créé afin de permettre la construction d'un bâtiment permettant d'abriter le matériel actuellement stocké en plein air. Le terrain est déjà artificialisé.
Les conditions de densification sont les mêmes que celles du secteur décrit précédemment.

Photo aérienne, zonage avant / après et principales évolutions :







- Classement d'un secteur Ax afin de pérenniser une activité artisanale existante et de permettre la construction d'un hangar destiné à abriter du matériel stocké en plein air. Terrain déjà artificialisé.
- Le zonage et le règlement limitent les possibilités de construction.

3.3.4. Bilan des surfaces des secteurs Ax et évaluation environnementale

Bilan des surfaces disponibles / consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) :

Localisation et zonage	Surface globale en ha	Surface libres disponibles créant de la consommation foncière en ha	Destination du projet	Consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en m^2	Caractérisation des espaces NAF
Secteur Ax des Avenauds (ancienne laiterie) mélant activités artisanales et agricoles	0,79	0	Secteur entièrement occupé	0	
Secteur Ax du Rocher (Ramoneur)	0,27	0	Secteur entièrement occupé	0	
Secteur Ax du Maine Roux (menuiserie, maçonnerie)	0,34	0	Secteur entièrement occupé. Projet de construction d'un hangar sur la partie Nord qui est déjà artificialisée (zone de dépôt)	0	

Les secteurs Ax ne génèrent pas de consommation foncière.

Evaluation environnementale :

Conséquences éventuelles sur l'environnement	Les secteurs Ax sont définis autour d'activités existantes qui ne présentent pas d'impact spécifique sur l'environnement. Les entreprises peuvent faire l'objet de règles environnementales propres à leur activité. Seul le secteur Ax du Maine Roux fait l'objet d'une extension sur la partie arrière de l'activité. Cette extension se fait sur une partie déjà artificialisée qui ne consomme donc pas de surface NAF. La construction d'un futur hangar destiné à abriter du matériel devra répondre aux prescriptions architecturales du PLU (hauteur limitée, discrétion des bardages, toiture à deux pans à privilégier).
Incidence sur les sites Natura 2000 liés à la Charente (en aval de la commune)	Sans objet.
Prise en compte par le PLU	Prescriptions architecturales et paysagères définies dans le règlement et les OAP. Zonages limités autour des activités actuelles ne générant pas de consommation foncière (extensions possibles sur des terrains déjà artificialisés).
Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser	Sans objet.

4. Bilan global sur la consommation foncière et les capacités de mutation des espaces bâtis

4.1. Bilan global de la consommation des espaces Naturels Agricoles ou Forestiers (NAF)

Bilan des surfaces libres constructibles et de la consommation des espaces NAF concernant l'habitat (zones U et AU) :

Localisation	Parcelles	Surface en m2	Total mobilisable à court et moyen terme (si rétention = 0)	Equivalent en nombre d'habitations	DONT SURFACES EN "DEVELOPPEMENT" (AU SENS DU SCOT)	Dont équivalent en nombre d'habitations	Dont consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers
Sous Total BOURG		35693	31781	41	16706	24	20542
Sous Total HAMEAUX		4494	3755	3	0	0	0

Total des surfaces libres constructibles (sans tenir compte de la rétention foncière)		Total des surfaces mobilisables en théorie	Equivalent en nombre d'habitations neuves	DONT SURFACES EN "DEVELOPPEMENT" (AU SENS DU SCOT)	Dont équivalent en nombre d'habitations	Dont consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers
TOTAL	40187	35536	44	16706	24	20542

Bilan de la consommation des espaces NAF concernant les activités économiques (secteurs Uc, Ux, Uxa, AUx, Ax) :

BILAN DES SURFACES DESTINEES A DES ACTIVITES ECONOMIQUES :					
Localisation et zonage	Surface globale en ha	Surface libres disponibles créant de la consommation foncière en ha	Destination du projet	Consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en m^2	Caractérisation des espaces NAF
Secteur Uc (restaurant)	0,36	0	Secteur entièrement occupé (parking, espaces verts)	0	
Champ Bouchet - Zone AUx de densité limitée	0,6	0,22	Zone de faible densité (emprise au sol limitée, espaces verts à maintenir)	2214	Ancienne pépinière
Zone Ux de Champ Bouchet (Biscuiterie et zone communautaire)	8,07	0,25	communautaire est viabilisée et en cours de construction et de vente. Reste la parcelle 74	2581	Vigne enclavée (friche)
Secteur Uxa (Coop de Beurlay / silo)	1,3	0	Secteur entièrement occupé	0	
Secteur Ax des Avenauds (ancienne laiterie) mélant activités artisanales et agricoles	0,79	0	Secteur entièrement occupé	0	
Secteur Ax du Rocher (Ramoneur)	0,27	0	Secteur entièrement occupé	0	
Secteur Ax du Maine Roux (menuiserie, maçonnerie)	0,34	0	Secteur entièrement occupé. Projet de construction d'un hangar sur la partie Nord qui est déjà artificialisée (zone de dépôt)	0	
TOTAL en ha	**11,73**	**0,47**		**4795**	

Les secteurs à vocation économique définis par le PLU génèrent une très faible consommation foncière. 4795 m^2 de surfaces NAF seront potentiellement urbanisés, dont un terrain situé dans l'enveloppe urbaine du bourg (en continuité de la biscuiterie).

La parcelle 74 ne fait pas l'objet de projet à court ou moyen terme (il s'agit plus d'une réserve foncière sur un terrain stratégique qui peut également être maintenu en zone tampon).

La consommation foncière en matière économique avait été élevée lors de la précédente révision du fait de l'aménagement de la zone communautaire. La nouvelle révision du PLU s'attache donc à limiter la consommation foncière en matière d'activités économiques tout en permettant le maintien et le développement des activités déjà implantées.

Bilan de la consommation des espaces NAF concernant les <u>équipements collectifs et d'intérêt général</u> (secteurs Ud) :

BILAN DES SURFACES DESTINEES A DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS :					
Localisation et zonage	**Surface globale en ha**	**Surface libres disponibles créant de la consommation foncière en ha**	**Destination du projet**	**Consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en m²**	**Caractérisation des espaces NAF**
Secteur Ue (terrain de foot)	1,37	0	Maintien des équipements spotifs	0	
Secteur Ue de l'école	1,13	0	Maintien des équipements scolaires	0	
Secteur Ue de station d'assainissement	0,40	0	Maintien de l'équipement et réserve pour une éventuelle extension	0	
TOTAL en ha	**2,90**	**0**		**0**	**0**

Bilan global de la consommation des espaces NAF (habitat, économie, équipements) :

Projection de la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF)		**Surface en m2**	
A. Consommation foncière du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2024		8500	
B. Consommation potentielle à venir des espaces NAF (sur la base projet de PLU) / **projection à 2035**	Habitat (zones U et AU) :	20542	
	Activités économiques (Secteur Uc, Ux, Uxa, AUx, Ax) :	4795	
	Equipements et projets d'intérêt collectif (secteurs Ud) :	0	
TOTAL en m2 sur la période de référence (2021-2031) + années 2032 à 2035 (2021 à 2035) : A + B		**33837**	**Objectif de la loi Résilience Climat : maximum 4,1 ha**
TOTAL en m2 sur les dix prochaines années / projection du PADD (2025 à 2035) = B		**25337**	**Objectif du PADD : maximum 3,25 ha**

<u>Bilan au regard de la loi Résilience Climat selon les périodes de référence :</u>

- **Entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2024, 0,85 ha d'espaces Naturels Agricoles ou Forestiers (NAF) ont été consommés soit une faible consommation. La commune compte très peu de permis de construire. La dynamique foncière reste assez faible compte tenu de l'absence de terrains viabilisés et du contexte économique national.**
- **Les projections du projet de PLU font état d'une potentielle consommation à l'horizon 2035 :**
  - **d'environ 2,05 ha à usage d'habitation (terrains ayant un potentiel de mutation dans les 10 prochaines années) correspondant principalement aux deux zones AU (terres agricoles et prairie).**
  - **d'environ 0,47 ha à usage d'activités économiques.**
- **Cette surface correspond à un potentiel qui ne sera pas forcément entièrement consommé car l'urbanisation des zones AU dépend de porteurs de projets publics ou privés pouvant se réaliser en une ou deux tranches.**
- **Les secteurs à vocation d'équipements collectifs ne gérèrent pas de consommation foncière.**

- **Le potentiel de consommation s'élève au global à 3,38 ha en comptant la consommation depuis 2021.**
- **Le projet de PLU intègre une projection qui respecte les projections de la loi Climat Résilience. Cette dernière prévoit un potentiel à ne pas dépasser de 4,1 ha à l'horizon 2031. L'ensemble de cette surface ne sera certainement pas consommé dans les 10 prochaines années compte tenu du phasage des opérations d'aménagement d'ensemble (zones AU) et de la rétention qui s'exerce sur certains terrains (secteur Ux).**

Bilan au regard des objectifs du PADD sur les 10 prochaines années (2025 à 2035) :

- **La consommation potentielle dans les 10 prochaines années (périodicité du PLU et du PADD) s'élève à 2,53 ha.**
- **Ce potentiel de 2,53 ha rentre dans l'objectif du PADD de ne pas dépasser une consommation de maximum 3,25 ha d'espaces NAF (orientation n°1.5 sur les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain).**

4.2. Bilan des surfaces situées en extension des enveloppes urbaines existantes

Localisation	Surface en m2	Total mobilisable à court et moyen terme (si rétention = 0)	Equivalent en nombre d'habitations	DONT SURFACES EN "DEVELOPPEMENT" (AU SENS DU SCOT)	Dont équivalent en nombre d'habitations	Densité en nombre de logements / ha
Sous Total BOURG	35693	31781	41	16706	24	14
Sous Total HAMEAUX	4494	3755	3	0	0	0

Total des surfaces libres constructibles (sans tenir compte de la rétention foncière)		Total des surfaces mobilisables en théorie	Equivalent en nombre d'habitations neuves	DONT SURFACES EN "DEVELOPPEMENT" (AU SENS DU SCOT)	Dont équivalent en nombre d'habitations	Densité en nombre de logements / ha
TOTAL	40187	35536	44	16706	24	14

- **Le bilan du projet de PLU permettrait d'intégrer un potentiel de 4,01 ha de terrains libres constructibles, dont seulement 3,55 ha seraient en théorie disponibles à la mutation (vente, aménagement de lotissements publics ou privés) dans les 10 prochaines années.**
- **Cette capacité théorique de 3,55 ha représenterait un potentiel de 44 logements qui pourraient être créés.**
    - 3,17 se situent dans le bourg représentant un potentiel de 41 logements (dont l27 logements dans les zones AU).
    - 0,37 se situent dans les hameaux représentant un potentiel limité de 3 logements.
- **Sur ce potentiel constructible, 1,67 ha se situent sur des terrains situés en extension des enveloppes urbaines existantes du bourg et des hameaux, représentant un potentiel de 24 logements, soit une densité de 14 logements / ha conformément aux prescriptions du SCOT du Pays Saintonge Romane.**

Sur l'emprise globale de 3,56 ha de terrains libres potentiellement constructibles :

- **3,17 ha** au global seraient mobilisables en théorie dans les 10 prochaines années (pas de rétention foncière connue), soit un équivalent de **41 logements**. Cette surface intègre **les deux zones AU** dont la plus importante pourra être urbanisée en deux phases (soit une tranche 2 possiblement au-delà de 10 ans). La capacité de logements des zones AU représente environ **27 logements**.
- **1,67 ha** sont situés en extension de l'enveloppe urbaine existante représentant un potentiel de 24 logements correspondant aux deux zones AU (parties situées en extension de l'enveloppe urbaine). La densité des surfaces en extension est donc de **14 logements / ha** conformément aux prescriptions du SCOT.
- **2,05 ha** sont considérés comme des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) correspondant à des terres arables et quelques prairies (zones AU et Ub) espaces de prairies.

4.3. Bilan des capacités de mutation en équivalent logements

Voir étude sur la vacance des logements et les capacités de mutation des anciennes granges pages 64 à 66 du rapport de présentation.

Voir étude sur la capacité de mutation des terrains libres constructibles (et rappel des capacités de mutation des logements par secteurs) aux pages 79 à 89.

BILAN DU POTENTIEL DE LOGEMENTS POUVANT ETRE CREE EN INTENSIFICATION ET EN DEVELOPPEMENT	TOTAL DE LOGEMENTS	En pourcentage
1. CAPACITE DE MOBILISATION DES DENTS CREUSES DES ENVELOPPES URBAINES	20	
2. CAPACITE DE MOBILISATION DES LOGEMENTS VACANTS	6	
3. CAPACITE DE MOBILISATION DES ANCIENNES GRANGES (changements de destination)	2	
TOTAL DU BILAN POTENTIEL DE LOGEMENTS CREES EN DENSIFICATION (1+2+3) :	28	54%
4. POTENTIEL DE LOGEMENTS CREES EN DEVELOPPEMENT (base projet PLU)	24	46%
TOTAL DE LOGEMENTS POUVANT ETRE CREES SUR LES 10 PROCHAINES ANNEES (1+2+3+4):	52	100%

- **20 nouveaux logements pourraient être construits à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes du bourg et des principaux hameaux dans les 10 prochaines années. Ces espaces ne seront pas forcément tous consommés dans les 10 ans (rétention foncière, inflation…).**

  Le bourg compte un important gisement de logements vacants correspondant pour la plupart à des immeubles situés en bordure de l'avenue Leclerc. Des aides publiques sont nécessaires pour mobiliser la rénovation de ce gisement notamment pour la création de logements locatifs. Le potentiel de mobilisation du parc vacant est difficile à évaluer compte tenu des situations très différentes qui peuvent exister (succession bloquée, volonté de ne pas vendre le bien, bâti trop dégradé…).
  La raréfaction des terrains constructibles devrait favoriser la réhabilitation du bâti ancien.

- **6 logements vacants pourraient être rénovés dans le bourg dans les 10 prochaines années (immeuble appartenant à la commune et projet en cours d'étude de rénovation d'un ensemble immobilier vétuste pouvant être donné à la mairie). Partenariat nécessaire avec un bailleur social.**

- **Selon la même dynamique, on estime qu'en théorie 2 logements pourraient être créés par changement de destination d'ancien bâtiment agricole dans les 10 prochaines années dans le bourg ou dans un hameau.**

- **Au total, 28 logements pourraient être créés au sein des enveloppes urbaines en construction neuve, remobilisation de logements vacants, rénovation d'anciennes granges par changement de destination (soit 54 % du bilan du potentiel de logements créés). Cette proportion respecte les prescriptions du SCOT (minimum 30 % en densification).**

- **Si on ajoute le potentiel de 24 logements pouvant être créés en extension des enveloppes urbaines (zones AU), le bilan global des capacités de mutation des espaces et des logements de la commune pourrait atteindre environ 52 logements dans les 10 prochaines années. Certains projets seront sans doute réalisés au-delà de 10 ans.**

- **Ce potentiel répond aux besoins de la commune estimés à une quarantaine de logements sur 10 ans à horizon 2035 (voir page 68 du rapport de présentation).**

4.4. Bilan des surfaces libres constructibles déclassées

Surfaces libres déclassées par la révision du PLU en m2		*Equivalent logements (sur la base de 1000 m2 par logement)*
Ancienne zone AU	27549	*28*
Ancien secteur Uxa	2661	
TOTAL	**30210**	***28***

- **3 ha de terrains libres constructibles à vocation d'habitat sont déclassés par la révision du PLU.**

5. Exposé des choix retenus sur les autres zones agricoles et les zones naturelles (A et N)

5.1. Présentation globale des zones agricoles et naturelles

Secteur Ac : carrière en cours d'exploitation au lieu-dit « Communal de Beurlay »

Orientation 3 du PADD

Préservation des terres agricoles et des sièges d'exploitation pérennes en zone agricole A. Orientation 3 du PADD

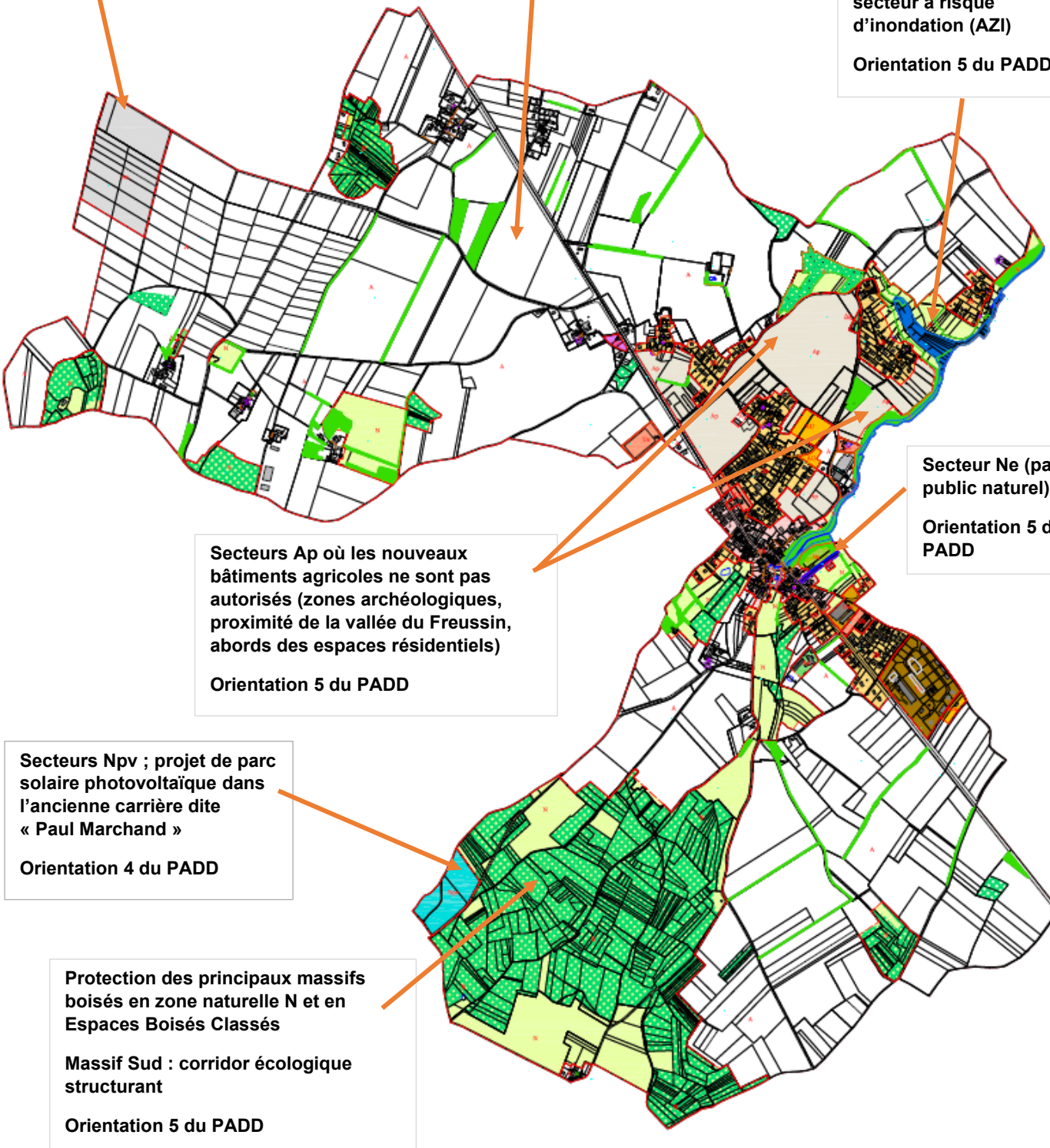
Maintien de l'habitat existant (hameaux, bâti isolé) et préservation des éléments de patrimoine remarquable (zones A et N) par un encadrement règlementaire. Orientations 1 et 5 du PADD

Zone N de protection de la vallée du Freussin et de ses vallons associés

Corridor écologique structurant

Identification du secteur à risque d'inondation (AZI)

Orientation 5 du PADD



Secteur Ne (parc public naturel)

Orientation 5 du PADD

Secteurs Ap où les nouveaux bâtiments agricoles ne sont pas autorisés (zones archéologiques, proximité de la vallée du Freussin, abords des espaces résidentiels)

Orientation 5 du PADD

Secteurs Npv ; projet de parc solaire photovoltaïque dans l'ancienne carrière dite « Paul Marchand »

Orientation 4 du PADD

Protection des principaux massifs boisés en zone naturelle N et en Espaces Boisés Classés

Massif Sud : corridor écologique structurant

Orientation 5 du PADD

5.2. Les choix retenus pour les zones agricoles A

5.2.1. Les zones agricoles A et les possibilités mesurées d'évolution des habitations

Description et justification :

Les zones agricoles correspondent aux terres et exploitations agricoles de la commune. Elles sont destinées au maintien des activités agricoles existantes et à leur développement, ainsi qu'à l'implantation de nouvelles exploitations ou bâtiments agricoles sous conditions définies par le règlement. Les zones agricoles englobent également quelques hameaux ou maisons isolés de la commune au bâti principalement ancien dont la principale vocation est l'habitat.

Dans les zones agricoles, seules la réfection, les extensions limitées (règlementées à l'article 1) et les constructions annexes des habitations existantes sont autorisées et règlementées par le présent règlement.

Extrait de l'article A1 du règlement écrit :

Dispositions concernant les réfections et extensions des habitations existantes :

Sont autorisées **les réfections des habitations existantes ainsi que leurs extensions sous réserve :**

- de ne pas compromettre une activité agricole ainsi que la qualité paysagère du site,
- que l'extension du bâtiment d'origine (à compter de la date d'approbation du PLU) ne dépasse pas :

- **40 % de son emprise au sol,**
- **et 40 % de sa surface de plancher,**
- **et dans la limite de 60 m² de surface de plancher.**

- de ne pas avoir un caractère précaire.

Dispositions concernant les annexes au bâtiment d'origine :

Les annexes sont autorisées sous réserve :

- de ne pas dépasser (en dehors des piscines) 50 m² d'emprise au sol maximum au total à compter de la date d'approbation du PLU (incluant les annexes existantes, leurs extensions et les nouvelles constructions),
- de ne pas porter atteinte aux paysages et milieux naturels environnants et sous réserve d'un projet discret qui s'intègre bien aux ensembles bâtis,
- d'être situées à proximité du bâtiment d'origine (à 30 m maximum, sauf en cas de configuration spécifique du terrain ne permettant pas une implantation plus proche).
- que les piscines ne dépassent pas 50 m².

L'article 2.1.2 du règlement de la zone A définit la hauteur maximale des annexes :

- La hauteur des annexes (type garage, abri de jardin) n'excédera pas **4,5 m** à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

Cohérence avec le PADD :

Les choix retenus du PLU concernant les zones agricoles répondent aux objectifs :
1.2. Favoriser la réhabilitation du parc de logements vacants et les changements de destination des anciens bâtiments agricoles non utilisés
1.4. Conforter de façon mineure les gros hameaux, et maintenir des capacités de renouvellement du bâti
3.1. Préserver l'activité agricole
5.1. Eviter la banalisation des constructions neuves et favoriser une bonne intégration paysagère
5.2. Préserver et gérer le patrimoine bâti de la commune

Cohérence avec les OAP :

Les objectifs du PADD se traduisent par des OAP thématiques en matière de préservation du patrimoine bâti et des paysages (prescriptions sur la rénovation du bâti, les clôtures, les plantations recommandées, les bâtiments agricoles). Ces OAP thématiques ont comme objectif d'illustrer les prescriptions du règlement du PLU et d'apporter des recommandations et conseils complémentaires.

Voir diagnostic sur les activités agricoles et artisanales aux pages 48 à 54 du rapport de présentation.

Voir état initial de l'environnement aux pages 7 à 45.

5.2.2. Les possibilités de changements de destinations des anciens bâtiments agricoles

Le PLU identifie spécifiquement 3 bâtiments situés en zone A correspondant à d'anciennes dépendances ou bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination autre qu'agricole (habitat, et/ou des gîtes ruraux, chambres et tables d'hôtes activité de service ou bureau…) sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, conformément à l'application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments sont identifiés par une étoile.

Ces bâtiments présentent un intérêt patrimonial (ancienne grange ou chais en moellon) et sont situés dans des secteurs équipés. Afin d'éviter leur abandon et leur dégradation, le PLU autorise leur changement de destination permettant leur réhabilitation. Certains bâtiments vacants sont identifiés par précaution car leur destination n'est pas clairement établie (bâti rural vacant depuis longtemps).

Le PLU n'identifie aucun bâtiment situé dans une exploitation agricole pérenne (les exploitants en activité sont autorisés à changer la destination d'un bâtiment si cela n'affecte pas leur activité).

Pour rappel, les changements de destination des bâtiments (en général) sont autorisés dans les zones U du PLU (sous réserve que la destination souhaitée soit autorisée par le règlement du PLU).

Extrait de l'article A1 du règlement écrit :

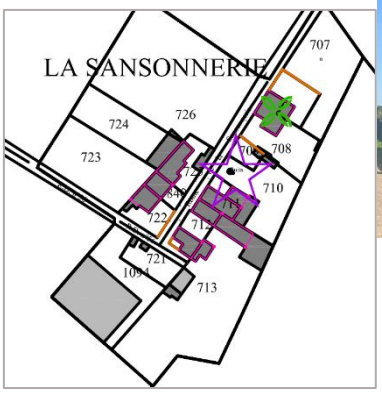
Dispositions concernant les changements de destinations :

Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques du règlement est autorisé sous réserve que les modifications apportées :

- ne compromettent pas une exploitation agricole,
- respectent les principales caractéristiques des bâtiments,
- soient destinées à de l'habitation (et/ou des gîtes ruraux ou équivalent), du bureau ou une activité de service.
- que l'éventuelle extension du bâtiment d'origine (à compter de la date d'approbation du PLU) ne dépasse pas :
  - 40 % de son emprise au sol,
  - et 40 % de sa surface de plancher,
  - et dans la limite de 60 m² de surface de plancher.

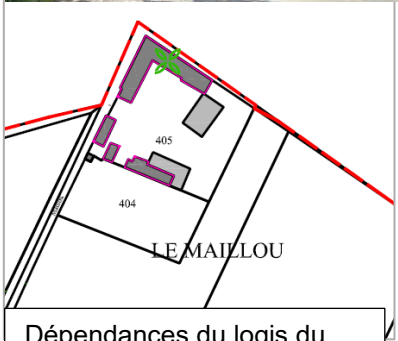




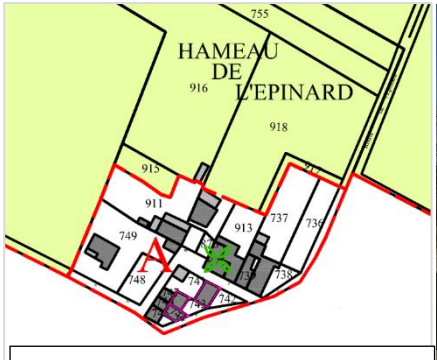




Petite grange en moellon dans le hameau de La Sansonnerie



Dépendances du logis du Maillou (ferme à cour carrée remarquable) en limite nord de la commune



Petite grange en moellon dans le hameau de l'Epinard en limite Sud de la commune



5.2.3. Le secteur Ac

Description et justification :

Les zones A comprennent un **secteur Ac « Secteur de carrière en cours d'exploitation »** correspondant à la carrière en cours d'exploitation au lieu-dit Communal de Beurlay en limite Nord-Ouest de la commune.

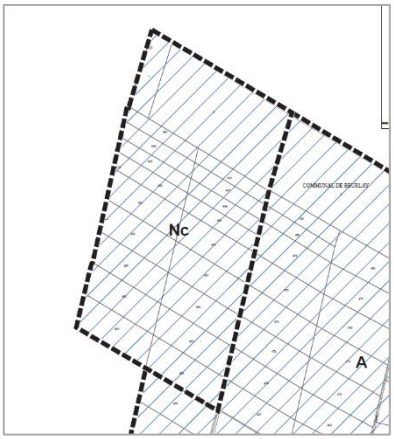
Voir diagnostic page 53 (références aux arrêtés).

Cohérence avec le PADD :

Les choix retenus du PLU concernant le secteur Ac répondent à l'objectif :
3.5. Maintenir l'activité d'extraction du sous-sol sur les secteurs exploités

Photo aérienne, zonage avant / après et principales évolutions :







- Classement d'un secteur Ac sur la carrière en cours d'exploitation au lieu-dit Communal de Beurlay en limite Nord-Ouest de la commune Le zonage et le règlement limitent les possibilités de construction.
- Modification de l'intitulé du secteur et réduction du zonage sur le secteur autorisé par l'arrêté préfectoral du 30.12.2003.
- Règlementation autorisant uniquement l'activité d'extraction, ainsi que les parcs photovoltaïques.

Extrait de l'article A1 du règlement écrit :

1.3. **Dans le secteur Ac uniquement**

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol liées aux activités d'extraction autorisées.

Les parcs photovoltaïques sont autorisés dans le cas des remises en état des sites après exploitation et sous réserve de l'accord des administrations compétentes après réalisation des études d'incidences spécifiques.

Evaluation environnementale :

Conséquences éventuelles sur l'environnement	L'activité d'extraction répond à des normes environnementales et de remise en état du site définis par arrêté préfectoral. Le PLU n'intègre pas de nouvelle extension. Il autorise la reconversion du site en parc solaire.
Incidence sur les sites Natura 2000 liés à la Charente (en aval de la commune)	Sans objet.
Prise en compte par le PLU	Maintien du secteur Ac autour du site objet d'une autorisation préfectorale.
Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser	Sans objet.

5.2.4. Les secteurs Ax

Description et justification :

Les zones A comprennent **des secteurs Ax destinés au confortement d'activités artisanales isolées**. Ils permettent d'autoriser les constructions ou extensions afin d'en assurer la pérennité ou le développement en fonction des surfaces constructibles disponibles et dans une limite d'emprise au sol maximale.
Voir pages 93 à 95 sur le chapitre concernant les secteurs économiques constructibles.

Cohérence avec le PADD :
Les choix retenus du PLU concernant les secteurs Ax répondent à l'objectif :
3.2. Maintenir le tissu artisanal et commercial de la commune

5.2.5. Les secteurs Ap

Description et justification :
Les zones A comprennent des **secteurs Ap où les nouveaux bâtiments agricoles ne sont pas autorisés**, destinés à préserver des espaces de présomption de vestiges archéologiques, ainsi que des terrains situés aux abords des espaces résidentiels afin d'éviter la proximité entre espaces résidentiels et bâti agricole. Seules les extensions mesurées (limitées à 40 % d'emprise au sol) des bâtiments agricoles existants sont autorisées. Un seul bâtiment agricole (peu utilisé) est situé en secteur Ap au lieu-dit Les Chardons.

Voir pages 78 sur le chapitre concernant le bourg et son agglomération et 100 (carte d'ensemble).

Cohérence avec le PADD :
Les choix retenus du PLU concernant les secteurs Ap répondent à l'objectif :
5.3. Prendre en compte la présence probable de vestiges archéologiques

5.3. Les choix retenus pour les zones naturelles N

5.3.1. Les zones naturelles stricte (N) et la prise en compte de la trame verte et bleue

Description et justification :

Les zones naturelles N correspondent aux zones de protection des espaces naturels et forestiers de la commune que sont la vallée du Freussin et les principaux massifs boisés.

La vallée du Freussin est concernée par le risque inondation. Seul un ensemble bâti habité est situé dans le secteur sujet au risque inondation (ancien moulin en partie basse du hameau du Freussin). Le bâti peut évoluer de façon très mesurée selon les dispositions fixées par le règlement (voir article N1 ci-dessous)

> **ARTICLE N 1 :**
> **Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et constructions**
> **Activités et constructions soumises à conditions particulières**
>
> **Dispositions concernant les réfections des bâtiments existants dans le secteur sujet à risque d'inondation :**
> - Les réfections des bâtiments existants sont seules autorisées sous réserve d'un projet de qualité. Une extension limitée à **20 % de la surface de plancher existante et dans la limite de 30 m²** (à la date d'approbation du PLU) pourra être autorisée au cas par cas s'il est apporté la justification que le projet ne présente pas de risque pour la sécurité des biens et des personnes, et sous réserve du bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.
> - Les constructions annexes ne sont pas autorisées.
> - La création de caves n'est pas autorisée.
> - Seules les clôtures ajourées et sans soubassement sont autorisées. Les clôtures (à l'exception des haies composées d'essences adaptées au milieu humide) seront limitées dans la mesure du possible afin de préserver la qualité paysagère et naturelle de la vallée du Freussin.
> - Les reconstructions de bâtiments sinistrés pour cause d'inondation sont autorisées sous réserve de la mise hors d'eau du premier niveau de sol aménagé.
> - Les ouvrages et travaux techniques sont autorisés sous réserve d'être nécessaires au bon fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas entraver le libre écoulement des eaux et sous réserve d'être conforme aux dispositions de protection des zones humides.

Cohérence avec le PADD :
Les choix retenus du PLU concernant les zones naturelles répondent aux objectifs :
5.1. Eviter la banalisation des constructions neuves et favoriser une bonne intégration paysagère
5.2. Préserver et gérer le patrimoine bâti de la commune
5.4. Valoriser et préserver la vallée du Freussin et prendre en compte le risque inondation
5.5. Préserver les boisements de la commune

Cohérence avec les OAP :
Les objectifs du PADD se traduisent par des OAP thématiques en matière :
- de définition des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.
- de préservation du patrimoine bâti et des paysages (prescriptions sur la rénovation du bâti, les clôtures, les plantations recommandées). Ces OAP thématiques ont comme objectif d'illustrer les prescriptions du règlement du PLU et d'apporter des recommandations et conseils complémentaires.

Voir état initial de l'environnement aux pages 7 à 45 du rapport de présentation.

5.3.2. Le secteur Npv à vocation de parc solaire

Description et justification :

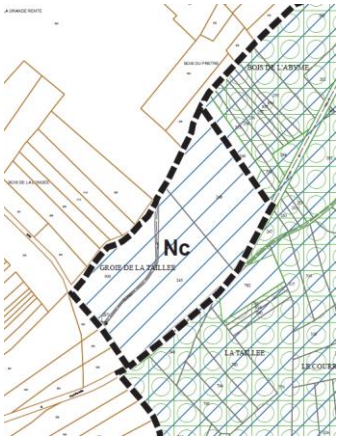
Les zones N comprennent un secteur Npv, correspondant à un projet de centrale solaire photovoltaïque située dans l'ancienne carrière dite « Paul Marchand » en frange Sud-Ouest du territoire communal.

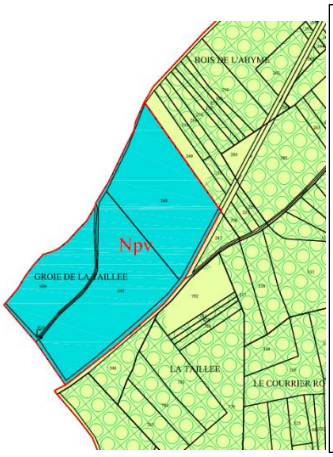
Cohérence avec le PADD :

Les choix retenus du PLU concernant le secteur Npv répondent à l'objectif :
Orientation 4 : Favoriser les projets d'énergies renouvelables tout en protégeant le cadre de vie de la commune

Photo aérienne, zonage avant / après et principales évolutions :







- Classement d'un secteur Npv en remplacement du secteur Nc (ancienne carrière exploitée) sur le même parcellaire.
- Dispositions réglementaires spécifiques définies à l'article N1 afin que le projet entre dans le cadre de l l'article 1 du décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023.

Extrait du règlement sur le secteur Npv :

Dispositions concernant le secteur Npv :
Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol liées à un projet d'aménagement de centrale solaire photovoltaïque (et à ses mesures de remise en état après exploitation) sous réserve :
- de l'autorisation (ou de la non opposition) de l'administration compétente,
- que ces installations permettent, conformément à l'article 1 du décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 « définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace au titre du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets », de garantir :

1° La réversibilité de l'installation ;

2° Le maintien, au droit de l'installation, du couvert végétal correspondant à la nature du sol et, le cas échéant, des habitats naturels préexistants sur le site d'implantation, sur toute la durée de l'exploitation, ainsi que de la perméabilité du sol au niveau des voies d'accès ;

3° Sur les espaces à vocation agricole, le maintien d'une activité agricole ou pastorale significative sur le terrain sur lequel elle est implantée, en tenant compte de l'impact du projet sur les activités qui y sont effectivement exercées ou, en l'absence d'activité agricole ou pastorale effective, qui auraient vocation à s'y développer.

- et sous réserve du respect des caractéristiques techniques définies dans l'article 1 de l'arrêté du 29 décembre 2023 « *définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers* » et rappelées dans le tableau ci-dessous :

Caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque	Valeurs ou seuils d'exemption du calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
Hauteur des panneaux photovoltaïques	1,10 mètre minimum au point bas
Densité et taux de recouvrement du sol par les panneaux photovoltaïques	Espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes au moins égal à deux mètres. Les deux mètres sont mesurés du bord des panneaux d'une rangée au bord des panneaux de la rangée suivante et non pas d'un pieux d'ancrage à l'autre.
Type d'ancrages au sol	Pieux en bois ou en métal, sans exclure la possibilité de scellements « béton » < 1 m^2, sur des espaces très localisés et justifiée par les caractéristiques géotechniques du sol ou des conditions climatiques extrêmes. Pour les installations de type trackers, la surface du socle béton ne doit pas dépasser 0,3 m2/ kWc
Type de clôtures autour de l'installation	Grillages non occultant ou clôtures à claire-voie, sans base linéaire maçonnée
Voies d'accès aux panneaux internes à l'installation et aux autres plateformes techniques	Absence de revêtement ou mise en place d'un revêtement drainant ou perméable

Evaluation environnementale / extraits du dossier d'étude d'impact :

Un dossier de Déclaration Préalable a été déposé le 31 janvier 2025.

Le projet étant soumis à étude d'impact, des éléments de synthèse exposant le projet et ses incidences environnementales sont présentés ci-après :

PROJET PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL SUR L'ANCIENNE CARRIERE PAUL MARCHAND – COMMUNE DE BEURLAY (17)

1. Préambule

a. L'énergie solaire propre et renouvelable

Le développement des énergies renouvelables représente un enjeu mondial dans la lutte contre le réchauffement climatique. En effet, l'énergie solaire, propre et renouvelable, permet une production d'électricité significative et devient une alternative intéressante à des énergies fossiles.

La Programmation Pluriannuelle de l'Energie (PPE) annonce des objectifs à atteindre de 35,6 à 44,5 GW pour la filière photovoltaïque d'ici 2028.

Au 31 décembre 2023, la puissance installée était de :

- 20 004 MW en France ;
- 313 MW en Charente-Maritime, département du projet.

Le présent projet de parc photovoltaïque au sol s'inscrit dans cette démarche de développement des énergies renouvelables.

b. Cadre administratif du projet

La société SOLEIA BEU a été créée par JP Energie environnement (JPee) pour porter l'ensemble des autorisations et contrats relatifs au projet de centrale solaire de Beurlay.

SOLEIA BEU est à ce titre maître d'ouvrage du projet de centrale photovoltaïque de Beurlay, tandis que JPee est assistant à maître d'ouvrage.

c. Contexte règlementaire du projet

Le présent projet de parc photovoltaïque est soumis aux procédures suivantes :

Procédure	Référence règlementaire	Situation du projet vis-à-vis de la procédure
Permis de construire	Articles R 421-1 et 421-9 du code de l'urbanisme	Le projet est un ouvrage de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installé sur le sol d'une puissance supérieure à 1 MWc.
Evaluation environnementale comprenant étude d'impact	Article R 122-2 du code de l'environnement	La puissance du présent projet de parc photovoltaïque au sol est supérieure à 1 MWc.
Enquête publique	Article R123-1 du code de l'environnement	Le projet est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale et donc à la tenue d'une enquête publique.
Evaluation des incidences Natura 2000	Article R.414-19 du code de l'environnement	Le parc photovoltaïque étant soumis à évaluation environnementale, il doit faire l'objet d'une notice d'incidences Natura 2000, inclue dans le rapport d'étude d'impact.

2. Description du projet

a. Situation du projet

Le projet se trouve dans l'Ouest de la France métropolitaine, dans la région Nouvelle-Aquitaine, au sein du département de la Charente-Maritime (17).

Plus précisément, il est situé au sud de la commune de Beurlay, à environ 2km du centre-ville.

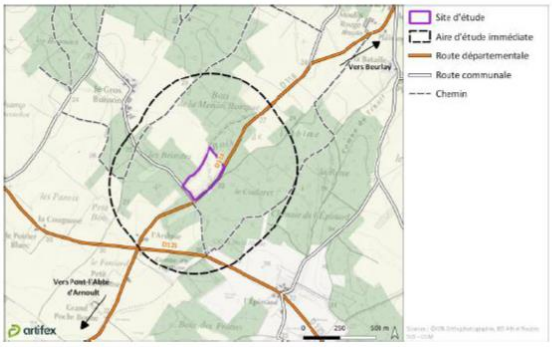


Figure 1: Localisation du projet (Source: Artifex)

b. Historique du projet

Le projet consiste en l'installation d'une centrale photovoltaïque au sol sur l'ancienne carrière des granulats de calcaire Paul Marchand. Située à Beurlay, l'activité de la carrière a commencé en avril 2000 et a cessé en avril 2015. Les photographies ci-dessous permettent de visualiser l'évolution du site.



Figure 2: Evolution de la zone d'étude

A partir d'avril 2000, le site est occupé par la société « Paul Marchand », qui exploite la carrière des granulats et de calcaire. Initialement, l'exploitation s'étend sur la partie Sud du site. La carrière progresse peu à peu vers le Nord du site.

Entre 2014 et 2016, le remise d'état du site est effectuée. Ensuite, le site a complètement été abandonné par la carrière.

c. Caractéristiques du projet

L'ensemble des choix techniques est récapitulé dans le tableau ci-après (il s'agit de données indicatives qui sont susceptibles d'évoluer) et le plan de masse en page suivante présente la disposition des structures.

Installation photovoltaïque	Puissance de l'installation	Environ 2 MWc
	Surface clôturée	3,8 ha
Modules	Type	Fixe
	Nombre	1971
	Inclinaison	Entre 15° et 25°
Support et fixation	Fondation	Pieux battus
	Espace inter-rangée	2 m
	Hauteur au point haut	3,3 m maximum
	Hauteur au point bas	1,10 m
Poste combiné	Nombre	1
	Hauteur	2,7 m
	Surface au sol	27 m²
Voie d'accès	Pistes intérieures	252 ml
	Aires de retournement	865 ml
	Aire de déchargement	241 m²

Tableau 1 : Caractéristiques techniques de la centrale solaire

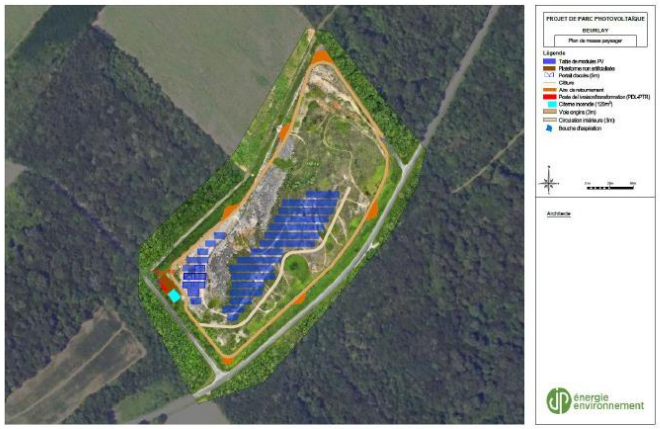


Figure 3: Plan de masse de la centrale solaire

3. Elaboration de l'étude d'impact écologique

L'étude d'impact est une analyse scientifique et technique qui permet d'appréhender les conséquences futures d'un aménagement sur l'environnement (milieu physique, milieu naturel, milieu humain et paysage) qui l'accueille.

L'étude d'impact est de la responsabilité du maître d'ouvrage. Elle doit donc s'attacher à traduire la démarche d'évaluation environnementale mise en place par le maître d'ouvrage, avec pour mission l'intégration des préoccupations environnementales dans la conception de son projet. Le Code de l'Environnement (article R.122-5) prévoit le contenu précis de l'étude d'impact.

La conduite de l'étude d'impact est progressive et itérative en ce sens qu'elle requiert des allers-retours permanents entre les concepteurs du projet, l'administration et l'équipe chargée de l'étude d'impact qui identifiera les impacts de chaque solution et les analysera.

L'objectif étant de concevoir un projet le moins impactant possible pour l'environnement. Le présent document résume l'étude d'impact écologique réalisée dans le cadre du projet y compris les mesures d'évitement, réduction et de compensation (ERC).

a. Identification de l'état initial du site

L'analyse de l'état initial du site sélectionné pour l'implantation du projet parc photovoltaïque a permis de dégager un ensemble de secteurs sensibles.

Un travail collaboratif entre les environnementalistes, naturalistes, paysagistes et autres experts et le porteur de projet (conception, construction) a été mené afin de prendre en compte les conclusions et recommandations environnementales au fur et à mesure de l'avancement du projet. Cette démarche a permis de définir, le plus en amont possible, un schéma d'implantation respectant les enjeux locaux au niveau environnemental, technique et réglementaire.

La figure et le tableau ci-dessous permettent d'identifier les enjeux écologiques naturalistes (habitats, faune et flore) et paysagers de la zone d'étude.

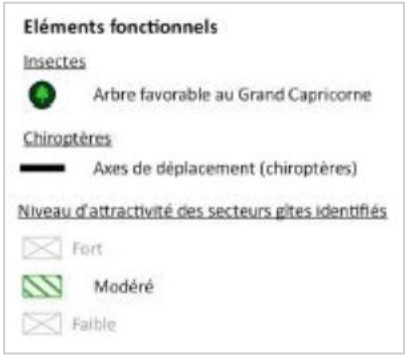


Figure 4: Identification des enjeux écologiques

Légendes grossies des cartes page précédente :







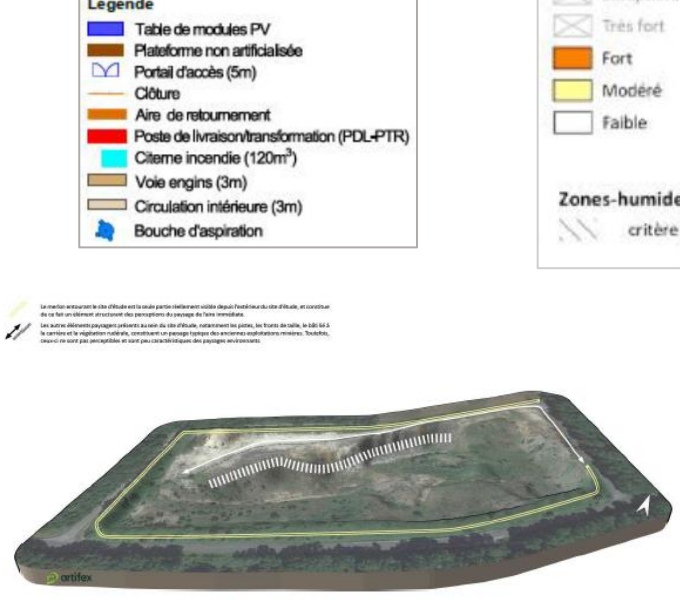


Figure 5: Synthèse des enjeux paysagers du site d'étude

b. Prise en compte des enjeux écologiques

Sur la base du site d'étude initial, le porteur de projet a étudié 4 variantes possibles d'implantation du projet. La derrière retenue variante est présentée ci-dessous :

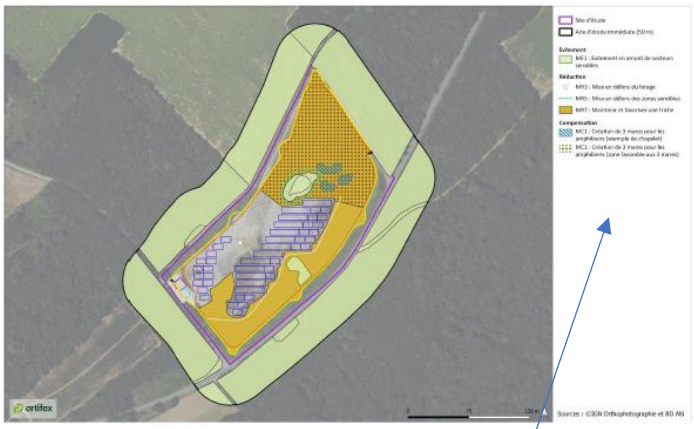


Figure 6: Plan de masse de la centrale solaire

Cette version a été retenue car elle permet de :

- Réutiliser les pistes existantes ;
- Préserver les merlons et la végétation existante situés au pourtour du site ;
- Adapter le projet à la topologie du terrain et donc de se concentrer sur les zones à faible pente ;



- Limiter les travaux de terrassement et donc de minimiser l'impact environnemental du projet de construction ;
- Préserver la zone humide existante sur site ;
- Éviter l'emprise de la centrale sur la zone de reproduction du Crapaud épineux et la zone d'alimentation du Putois d'Europe ;
- Respecter les recommandations du SDIS 17.

Le tableau ci-après synthétise l'ensemble des mesures prévues appliquées aux impacts négatifs et les impacts résiduels.

Code	Description	Impact brut (avant mesures) Qualité	Intensité	ME et MR appliquées	Impact résiduel Qualité	Intensité	MC
Impacts sur le milieu physique							
IMP6	Pollution des sols et des eaux due à un déversement d'hydrocarbures	Négatif	Modéré	MR1 : Réduction du risque de pollution accidentelle MR3 : Mise en défens du forage	Négatif	Faible	Non
Impacts sur le milieu naturel							
IMN2	Destruction d'individus appartenant à une espèce patrimoniale ou protégée	Négatif	Faible à Modéré	ME 1 :Evitement en amont de secteurs sensibles MR 4 : Respect du calendrier écologique MR 6 : Barrière anti-intrusion des amphibiens	Négatif	Faible à Modéré	Oui
IMN3	Destruction ou altération d'un habitat d'espèce patrimoniale ou protégée	Négatif	Très faible à Modéré	ME 1 :Evitement en amont de secteurs sensibles MR 7 : Maintenir et favoriser une surface de friche favorable pour la reproduction et l'alimentation de la faune MR 8 : Gestion des espèces exotiques envahissantes	Négatif	Très faible à Modéré	Oui
IMN4	Dérangement d'individus appartenant à une espèce patrimoniale ou protégée	Négatif	Très faible à Modéré	ME 1 :Evitement en amont de secteurs sensibles MR 4 : Respect du calendrier écologique	Négatif	Faible	Non
IMN5	Altération de fonctionnalités écologiques	Négatif	Modéré	ME 1 :Evitement en amont de secteurs sensibles MR 8 : Gestion des espèces exotiques envahissantes	Négatif	Modéré	Oui
IMN6	Altération d'une zone humide	Négatif	Surface de 0,057 ha	ME 1 :Evitement en amont de secteurs sensibles MR 5 : Mise en defens des zones sensibles à proximité MR 8 : Gestion des espèces exotiques envahissantes	Négatif	Absence d'impact	Non
Impacts sur le milieu humain							
IMH6	Utilisation des voies d'accès en phase chantier	Négatif	Modéré	MR2 : Bonnes pratiques de circulation en phase chantier	Négatif	Faible	Non

Figure 7: Bilan des impacts du projet après application des mesures d'évitement (ME), de réduction (MR) et de compensation (MC)

	Thématique	Mesure	Phase de mise en place de la mesure : Phase chantier	Phase exploitation	Coût* : Mise en place	Gestion, suivi
ME	Biodiversité	ME 1 : Evitement en amont de secteurs sensibles				
MR	Sols et eaux	MR1 : Réduction du risque de pollution accidentelle	X		120 €	
	Trafic	MR2 : Bonnes pratiques de circulation en phase chantier	X			
	Sols et eaux	MR3 : Mise en défens du forage	X		50 €	
	Biodiversité	MR 4 : Respect du calendrier écologique	X			
		MR 5 : Mise en défens des zones sensibles à proximité	X		600 €	
		MR 6 : Barriere anti-intrusion des amphibiens	X		9 752 €	
		MR 7 : Maintenir et favoriser une surface de friche favorable pour la reproduction et l'alimentation de la faune		X	750 €	27 250 €
		MR 8 : Gestion des espèces exotiques envahissantes	X	x	750 €	
MC	Biodiversité	MC 1 : Création de mares pour les amphibiens	X	X		
MA	Déchets	MA1 : Entreprendre une bonne gestion des déchets	X			
	Climat GES	MA2 : Prise en compte des émissions de gaz à effet de serre (GES)	X	X		
	Incendie	MA3 : Limiter le risque incendie en phase chantier	X			
	Paysage	MA4 : Intégration des éléments techniques		X		
MS	Biodiversité	MS 1 : Accompagnement et suivi écologique du site en phase chantier	X		9 000 €	
		MS 2 : Suivi écologique du site en phase d'exploitation		X	3 950 €	41 200 €
	Milieux physique, humain, risques	MS3 : Suivi et accompagnement environnemental en phase chantier	X		9 675 €	
		Coût estimé pour 37 ans, durée d'exploitation du parc			34 647 €	68 450 €

***L'estimation de ce coût est réalisée sur la base des données bibliographiques et du retour d'expérience. Il ne présage en rien le coût réel qui sera à la charge de l'exploitant.**

Figure 8: Bilan des coûts liés à la mise en place des mesures d'évitement (ME), de réduction (MR), de compensation (MC), d'accompagnement (MA)

Conséquences éventuelles sur l'environnement	Le projet de parc solaire n'a aucune incidence en matière de paysage. Les incidences environnementales sont prises en compte dans les études d'impact qui prévoient des mesures d'évitement, de réduction et de compensation.
Incidence sur les sites Natura 2000 liés à la Charente (en aval de la commune)	Sans objet.
Prise en compte par le PLU	Classement en secteur Npv Règlementation des secteurs Npv qui soumettent les projets au respect du décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 « définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace au titre du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ».
Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser	Sans objet au niveau du PLU L'étude d'impact du projet de parc solaire prévoit des mesures d'évitement (zones humides, zone de reproduction du Crapaud épineux et une zone d'alimentation du Puteau d'Europe), de réduction et de compensation (création de 6 mares).

5.4. Les outils de protection de la trame boisée ; Espaces Boisés Classés et L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Les boisements de la commune sont identifiés et préservé par deux outils règlementaires spécifiques mentionnés sur le plan de zonage :

- **Les Espaces Boisés Classés en application de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme** qui permettent notamment ; la protection des massifs de moins d'1 ha, et le rappel de la protection qui s'exerce sur les massifs de plus d'1 ha. Les défrichements y sont interdits, ainsi que les constructions neuves et les changements d'affectation.

Les EBC identifient les massifs boisés de la commune principalement situés en frange Sud du territoire (trame verte / voir état initial de l'environnement aux pages 28, 30, 32, 33). Ces massifs se composent de boisements mixtes de résineux et feuillus principalement dominés par le chêne pédonculés et pubescents. La protection de ces boisements se justifie par leur intérêt paysager et écologique et par le fait qu'ils peuvent se trouver « menacés » de défrichements car situés au cœur de plaines agricoles cultivées. Leur disparation pourrait par exemple intervenir lors de défrichements ponctuels dans le cadre de remaniements fonciers liés aux cultures agricoles.

Les dispositions réglementaires de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme et de l'ARRETE PREFECTORAL n°04-4118 DU 18 novembre 2004 d'autorisation de coupes par catégories sont exposées en annexe n°6 du règlement du PLU.

- **Les petits boisements isolés, les linéaires de haies les boisements humides de la vallée du Freussin sont identifiés et préservés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme**.

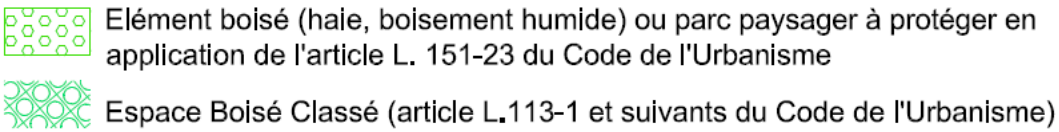
Cet outil de protection, plus souple, est plus adapté à la protection des haies ou petits boisements plus épars qui peuvent par exemple faire l'objet de percées pour des besoins agricoles (création d'accès).

Il est également plus adapté à la protection des boisement humides (ripisylve, boisements et haies alluviaux) qui peuvent faire l'objet de mesures de gestion tels des éclaircissements de milieux (en cas de fermeture de zones humides ou d'invasion de certaines essences) qui peuvent nécessiter des dessouchages. L'ensemble de la ripisylve du Freussin, ainsi que les boisements humides du vallon du Grelau sont identifiés sur le plan de zonage. Ces milieux sont intégrés à la ZNIEFF de type 2« ESTUAIRE ET BASSE VALLEE DE LA CHARENTE n° 540014607.

Le règlement définit des prescriptions règlementaires spécifiques à l'article 3.4 des zones A et N.

Le champ d'application réglementaire du Code de l'Urbanisme est également rappelé en annexe n°4 du règlement.

Ces ensembles sont identifiés sur le plan de zonage par les légendes suivantes :



	Surface en m2	Surface en ha
Surfaces des Espaces Boisés Classés :	1341477	134,15

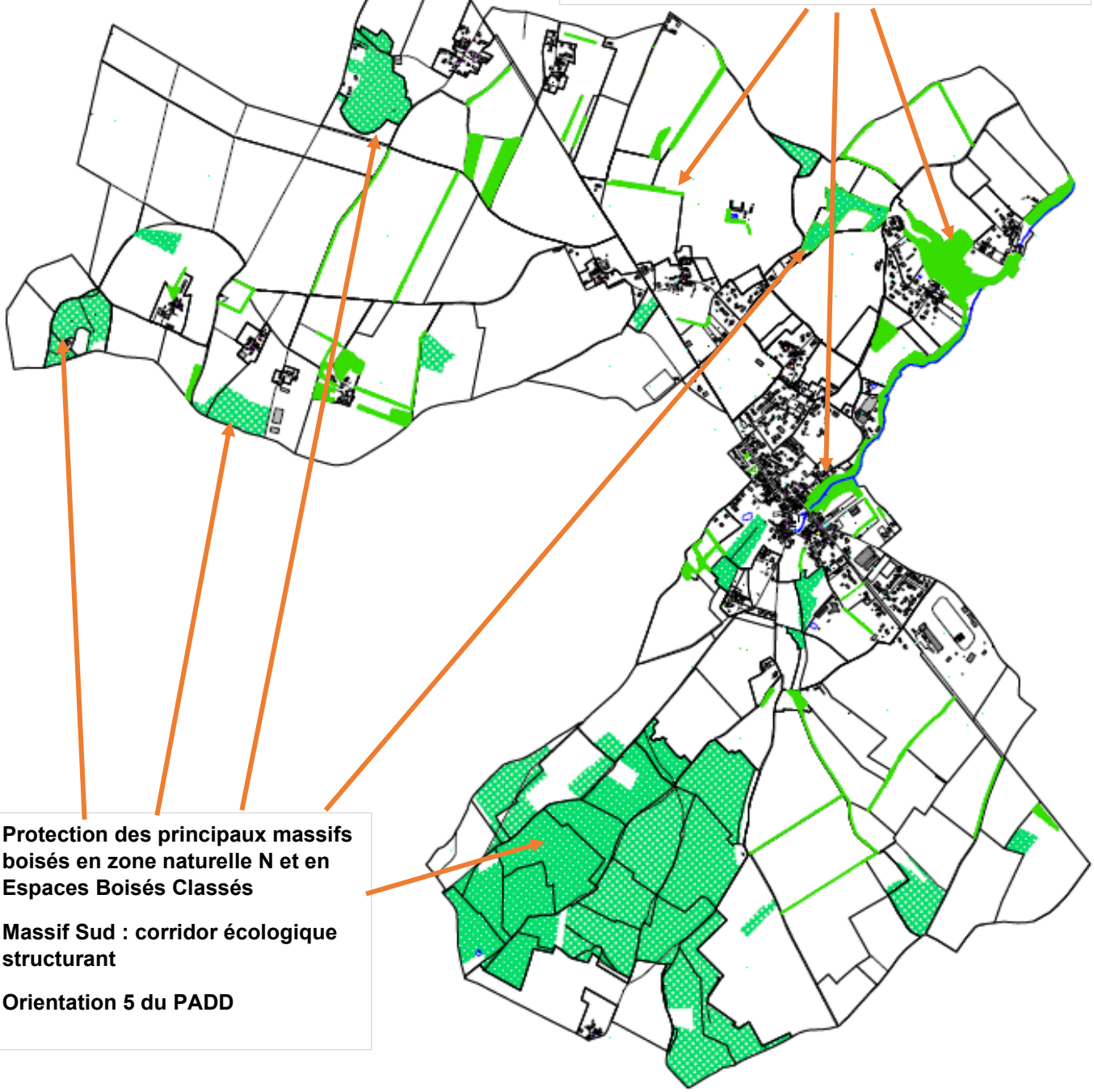
➢ **Le projet de PLU identifie 134,15 ha d'Espaces Boisés Classés.**

Localisation des éléments boisés protégés par le PLU en application des articles L. 113-1 (EBC) et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Zone N de protection de la vallée du Freussin et de ses vallons associés. Boisements humides identifiés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Corridor écologique structurant

Orientation 5 du PADD



Protection des principaux massifs boisés en zone naturelle N et en Espaces Boisés Classés

Massif Sud : corridor écologique structurant

Orientation 5 du PADD

6. Les éléments de patrimoine identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Le plan de zonage du PLU identifie des éléments bâtis à protéger en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Quatre types d'éléments sont identifiés :

- Des habitations ou dépendances anciennes en pierre et moellons qu'elles soient d'intérêt remarquable (comme des maisons de maitres, des logis) ou d'architecture plus simple et modeste. De manière générale, l'ensemble du bâti ancien de la commune est repéré. Cette disposition découle de la version précédente du PLU qui identifiait tous ces éléments. La révision du PLU a réactualisé quelques repérages en ajoutant des bâtiments anciens et d'intérêt qui n'avaient pas été repérés. Ces bâtiments sont détourés en rose.
- Des murs et murets à protéger. Cette disposition découle également du précédent PLU. La révision du PLU simplifie cette prescription puisque le PLU antérieur distinguait deux types de murs (murs à conserver et murs bahuts à conserver). Une seule typologie générale de mur ou murets en pierre est identifié. Le règlement précise les dispositions de rénovation, d'adaptation ou précise la possibilité de créer un accès sur les linéaires repérés.
- Les anciens moulins à vent. Il y en a deux sur la commune (celui de Moulin Rouge et celui du Freussin).
- Les puits. Ce repérage n'est pas exhaustif et reprend celui de la version précédente du PLU

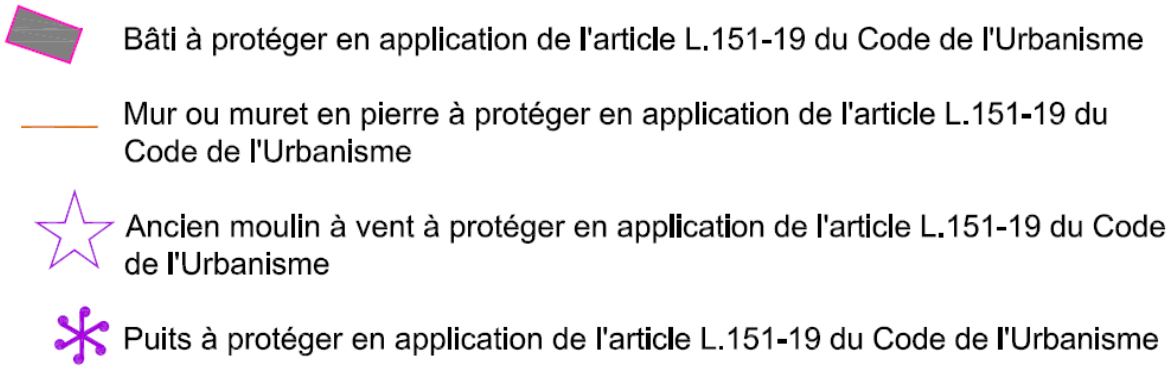
La révision du PLU ne reprend pas les « détail architectural » mentionnés par une étoile car il n'est pas fait état d'un descriptif dans le précédent dossier.

Le règlement identifie des prescriptions règlementaires spécifiques qui sont définies à l'article 3 (chapitre 3.6 ou 3.3) des zones U, A et N.

Le champ d'application réglementaire du Code de l'Urbanisme est également rappelé en annexe n°4 du règlement.

Voir également description et photos dans la partie sur le diagnostic architectural et patrimonial aux pages 40 à 44.

Légende des éléments de patrimoine bâti protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :



7. Tableau récapitulatif des surfaces PLU

ZONES	Surface en m2	Surface en ha
ZONES URBAINES	**SURFACES**	
ZONES Ua BOURG	109032	10,90
ZONES Ub VILLAGES	352046	35,20
SECTEURS Ue	29184	2,92
SECTEUR Uc	3614	0,36
SECTEUR Ux	80741	8,07
TOTAL U	**574617**	**57,46**
ZONES A URBANISER	**SURFACES**	
ZONES AU	19605	1,96
ZONE AUx	6004	0,60
TOTAL AU	**25609**	**2,56**
ZONES AGRICOLES	**SURFACES**	
ZONES A	6422861	642,29
SECTEURS Ap	442202	44,22
SECTEUR Ac	144994	14,50
SECTEURS Ax	14110	1,41
TOTAL A	**7024167**	**702,42**
ZONES NATURELLES	**SURFACES**	
ZONES N	2112520	211,25
SECTEUR Ne	15015	1,50
SECTEUR Npv	47871	4,79
TOTAL N	**2175406**	**217,54**
TOTAL en m2 et ha	**9799799**	**979,98**

8. Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les OAP

Cette partie apporte une justification complémentaire par rapport à celles apportées spécifiquement pour chaque zone ou OAP. Elle synthétise les grandes orientations règlementaires et leurs nécessités pour la mise en œuvre du PADD, ainsi que leur complémentarité avec les OAP.

<table>
<tr><th>Prescriptions règlementaires</th><th>Nécessités pour la mise en œuvre du PADD</th><th>Complémentarité avec les OAP</th></tr>
<tr><td colspan="3">SECTION 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</td></tr>
<tr><td>Article 1 du règlement de chaque zone</td><td>Affectation spécifique du sol par types de zones (voir justification spécifique à chaque zone dans les chapitres précédents).

Pour les zones U et AU, qui sont les plus ouvertes à l'urbanisation, l'article 1 présente un tableau de synthèse qui définit pour chaque destination et sous destination :
- les types d'activités autorisées ou interdites (soit l'une soit l'autre)
- et une colonne qui précise les constructions autorisées mais soumises à des conditions particulières.
Par principe, tout ce qui n'est pas interdit est autorisé.
Pour rappel, les changements de destination sont autorisés dans les zones U et AU.

Les zones A et N étant très restrictives, seules les occupations et utilisation autorisées sous conditions sont spécifiquement énumérées.</td><td>Les OAP ne disposent pas de prescriptions spécifiques complémentaires en matière d'affectations du sol.</td></tr>
<tr><td colspan="3">SECTION 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</td></tr>
<tr><td colspan="3">Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions</td></tr>
<tr><td>Emprise au sol maximale (article 2.1.1 du règlement de la zone Ub)</td><td>En zone Ub, l'emprise au sol maximale sera de 70 % du terrain d'assiette si ce dernier est supérieur à 200 m². La règle du PLU précédent est donc maintenue. Cette règle vise à limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser des plantations dans les jardins. Elle est couplée à une règlementation de coefficient de pleine terre à l'article 4.

En zone AU, il n'y a pas de règle d'emprise au sol. Par contre, un coefficient de « pleine terre » est institué à l'article 4.

Anciennes règles du PLU :

ARTICLE UB 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone UB :
L'emprise au sol ne peut excéder 70 % de la surface des parcelles.

En secteur UBh :
Dans le cas d'extension des habitations existantes : l'emprise au sol de la partie en extension est limitée à 50 m².

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 60 % de la surface des parcelles.</td><td>Les OAP ne disposent pas de prescriptions spécifiques complémentaires en matière d'affectations du sol.</td></tr>
<tr><td>Hauteur maximale (articles 2.1.2 du règlement de chaque zone)</td><td>Les règles de hauteur du PLU permettent de respecter les typologies architectures locales, correspondant ainsi à l'orientation 5 du PADD.
Les hauteurs sont limitées à 10 m (zone A / ancienne règle ; 12 m au faitage soit une hauteur quasi similaire) ou 7 m (zones Ub, Uc et AU / ancienne règle 9 m au faitage ou à l'acrotère ce qui manque de précision) à l'égout du toit ou à l'acrotère afin de pouvoir réaliser des maisons à étage (R+1) et éventuellement tenir compte de légères surélévations de</td><td>Les OAP ne disposent pas de prescriptions spécifiques complémentaires</td></tr>
</table>

	niveau de plancher qui peuvent être rendues nécessaires en cas de terrain humide (vide sanitaire, léger remblaiement) ou en pente. Compte tenu de la densification généralisée du tissu bâti (petites parcelles, divisions foncières), les constructions neuves à étage sont susceptibles de se développer dans le paysage urbain résidentiel. **Les hauteurs sont limitées à 4,5 m à l'égout (en tout point) en fond de parcelle (au-delà d'une bande de 20 m) afin de limiter les ombres portées sur les fonds voisins.** **Dans les zones agricoles, la hauteur maximale des bâtiments agricoles est portée à 9 m à l'égout du toit. Cette prescription permet de limiter l'impact paysager des bâtiments d'activité dans le paysage agricole.**	en matière de règles de hauteur.
Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (articles 2.2 du règlement de chaque zone)	**Les règles d'implantation sont volontairement très souples et visent principalement à pouvoir densifier le tissu bâti afin de répondre à l'orientation n°1 du PADD.** En effet, il parait inutile d'imposer un retrait obligatoire consommateur de foncier. Des implantations en bordure de voie permettent de structurer et valoriser l'espace public notamment dans le bourg de Beurlay (orientation 5 du PADD). La zone Ua impose globalement des implantations à l'alignement du domaine public (sauf exceptions) dans la continuité de la règle de l'ancien PLU. Dans les autres secteurs, il est nécessaire de pouvoir apporter une souplesse d'implantation en fonction de l'orientation du terrain afin de permettre des implantations en fond de terrain pour les parcelles orientées au Nord (afin que la maison puisse s'ouvrir côté sud du côté du jardin).	Les OAP des zones AU énoncent un principe général visant à favoriser les économies d'énergie « Favoriser les orientations des constructions au sud (pièces à vivre notamment). » Les OAP imposent des traitements paysager en limite de zone AU ce qui nécessite de fait des reculs d'implantations par rapport à certaines voies ou limites.
Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives (articles 2.3 du règlement de chaque zone)	Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont assez classiques et visent à respecter des principes de règles de prospect notamment en matière d'ombres portées et de vues ; implantation en limite séparative (donc sans vue directe) ou avec un retrait minimal à 3 m (règle globalement similaire à l'ancienne version du PLU). Cette règle est à mettre en corrélation avec celle sur les hauteurs pour les constructions en fond de parcelle. Ces dispositions sont utiles pour gérer un tissu bâti en voie de densification (objectif 1 du PADD).	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles 3 du règlement de chaque zone)	**La rédaction de l'article 3 du règlement répond à l'orientation n°5 du PADD qui vise à préserver l'identité patrimoniale et bâtie de la commune.** Le règlement distingue les règles sur le bâti ancien du bâti neuf. Il apporte des prescriptions assez générales sur chaque disposition (ouvertures, toitures, façade…). Concernant le bâti ancien : Le règlement reprend globalement les principales caractéristiques du bâti traditionnel et apporte également une ouverture vers un traitement plus contemporain dans le cadre d'extensions, notamment si cette dernière met en œuvre des dispositions en matière d'énergies renouvelables. Cette ouverture est conditionnée à l'élaboration « d'un projet de qualité ». Cette mention, bien que très subjective, est nécessaire afin de favoriser l'architecture moderne et écologique et également afin d'apporter des limites à des projets pouvant porter atteinte à la qualité du bâti. Le CAUE ou les services des Bâtiments de France pourront éventuellement être consultés afin de juger la bonne intégration, harmonie ou complémentarité du projet. Le règlement détaille également les prescriptions **en matière de clôtures** car ces dernières peuvent avoir un impact très fort dans le paysage tant urbain qu'agricole. Le règlement vise à limiter la hauteur des murs maçonnés sur rue afin d'éviter une trop forte banalisation du paysage urbain. **Les clôtures végétales sont imposées en limite des zones agricoles et naturelles afin de favoriser une intégration paysagère**	Les OAP complètent le règlement écrit sur les dispositions concernant les clôtures et le traitement paysager des abords des constructions. Les OAP permettent notamment d'imposer des traitements de franges paysagères (qu'elles soient traitées sur le domaine public ou privé)

	des espaces résidentiels. Cette prescription se justifie tout particulièrement sur des paysages agricoles ouverts. Le règlement comprend également les dispositions visant à préserver les éléments bâtis anciens identifiés en application de l'article L.151-19 du CU. Elles complètent celles sur le bâti ancien (chapitre 3.1). Ces règles reprennent globalement celles de la version précédente du PLU, mais avec un agencement différent. Les dispositions sur les énergies renouvelables sont réparties dans les paragraphes spécifiques (toiture, façade pour l'isolation par l'extérieur), au lieu d'être regroupées dans un chapitre spécifique.	
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (articles 4 du règlement de chaque zone).	Le règlement donne des prescriptions environnementales et paysagères assez générales répondant à l'**orientation n°5** du PADD et visant : **- à prescrire des surfaces minimales de 20 % de « pleine terre » pour les terrains supérieurs à 400 m² (zones Ub et AU).** Cette prescription permet d'imposer un minimum de surface plantée propice à l'infiltration sur place des eaux de pluie et à l'embellissement des espaces résidentiels. - **à préserver les plantations existantes présentant un intérêt écologique et paysager** (et notamment celles identifiées sur les documents graphiques du PLU. - à imposer une gestion à la parcelle des eaux de pluie (gestion individuelle ou collective dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble). Cette prescription répond aux orientations de la loi sur l'eau.	Les OAP complètent le règlement écrit sur les dispositions concernant les clôtures et le traitement paysager des abords des constructions. Les OAP permettent notamment d'imposer des traitements de franges paysagères (qu'elles soient traitées sur le domaine public ou privé)
Stationnement (articles 5 du règlement de chaque zone et article 12 des dispositions générales du règlement)	Les règles de stationnement sont assez simples et peu contraignantes afin de ne pas accorder trop de place à la voiture et de ne pas trop contraindre les projets de réhabilitation du bâti en milieu dense. Il est exigé 1 place de stationnement par logement dans des zones U et AU. Pour les constructions neuves, cette place sera aménagée à l'extérieur de l'habitation (elle ne sera pas intégrée à un garage fermé) et sera facilement accessible (type « parking de midi », auvent ou porche) afin d'éviter le stationnement sur la voirie publique. *La version précédente du PLU exigeait 1 place par logement en zone Ua, et 2 en zone Ub et AU.*	Les OAP ne disposent pas de prescriptions spécifiques complémentaires en matière de stationnement
SECTION 3 : Equipement et réseaux		
Desserte par les voies publiques ou privées (articles 6 du règlement de chaque zone)	Le règlement apporte des prescriptions générales visant au respect des règles de sécurité et de salubrité.	Les OAP complètent le règlement en apportant des principes de desserte des zones AU.
Desserte par les réseaux (articles 7 du règlement de chaque zone)	Le règlement apporte des prescriptions générales visant au respect des normes d'assainissement, de gestion des eaux de pluie et au raccordement des réseaux d'alimentation.	Les OAP renseignent sur l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

9. La prise en compte des documents supra communaux

Document supra communal	Prise en compte par le PLU
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2016-2021 **Schéma d'Aménagement et des Gestion des** Eaux (SAGE) de la Charente **Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) Adour-Garonne 2022-2027 approuvé le 10 mars 2022**	Préservation de la vallée humide du Freussin et des vallons secondaires en zone naturelle N. Aucune zone constructible ne porte atteinte à un secteur potentiellement humide. Les OAP et le règlement du PLU fixent des prescriptions sur la gestion intégrée des eaux de pluie (gestion à la parcelle). Le réseau d'assainissement collectif dispose de capacités suffisantes pour l'intégration du projet de révision du PLU. Les installations d'assainissement autonomes sont contrôlées par EAU17 (voir notice sanitaire). Les périmètres de protection des captages d'eau potable sont reportés sur le plan des servitudes d'utilité publique (plan et liste) et mentionnés dans le rapport de présentation et en annexe sanitaire du PLU. Le risque inondation issu de l'Atlas départemental des risques d'inondation en Charente-Maritime est reporté sur les documents graphiques du règlement. Le règlement écrit fixe des dispositions permettant la prise en compte du risque. Ce dernier est très limité sur la commune et concerne une seule habitation au Freussin (ancien moulin) / voir article N1 du règlement.
Le SCOT du Pays de la Saintonge Romane approuvé le 11 juillet 2016 exécutoire depuis le 6 aout 2017. **La révision du SCOT a été prescrite le 26 avril 2023.** Le PLU doit être compatible avec le SCoT du Pays de Saintonge Romane - protéger la ripisylve et les haies et bosquets qui s'y connectent - protéger les zones humides - maintenir des espaces tampons à dominante naturelle existant entre les espaces urbains et les zones humides qui les protègent	**Principes de densité définis par le SCOT :** - Les surfaces constructibles libres situées « en extension » (en dehors des enveloppes urbaines) représentent une surface de 1,67 ha représentant un potentiel de 24 logements, **soit une densité de 14 logements / ha conformément aux prescriptions du SCOT du Pays Saintonge Romane**. Ce principe de densité est imposé dans les OAP concernant les zones AU. - Au global, en additionnant les logements à créer réalisés en construction neuve et en réhabilitation de logements vacants vétustes ou en changement de destinations d'anciennes grange, 28 logements pourraient être créés dans les enveloppes urbaines du bourg et des hameaux **représentant un taux de 54 %.** Ce pourcentage respecte les prescriptions du SCOT qui impose qu'un minimum de 30 % des logements soient créés en « intensification » (enveloppes urbaines). *Voir page 98 du Rapport de présentation.* **Trame verte et bleu :** - Le PADD du SCOT identifie des corridors écologiques (voir page 27 du rapport de présentation) au niveau de la vallée du Freussin et des boisements de la commune. Les OAP thématiques définissent des prescriptions de préservation de ces corridors écologiques. L'ensemble des éléments de la trame verte et bleue identifiés par le SCOT sont protégés par le PLU par : - un classement de la vallée du Freussin et de ses vallons en zone N (trame bleue) - un classement des principaux massifs boisés en zone N et en Espaces Boisés Classés (trame verte). - une protection des massifs alluviaux de la vallée du Freussin et des petits massifs boisés épars (ou haies sur la plaine) en application de l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme (trame verte complémentaire).

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), approuvé par la Région Nouvelle Aquitaine le 27 mars 2020. *Le SRADDET, approuvé le 27 mars 2020, est un document élaboré à l'échelle de la région. Ce schéma fixe des objectifs de moyen et longs termes d'aménagement du territoire et énonce des règles générales qui s'appliqueront aux documents d'urbanisme.* ***La région se fixe comme objectif notamment de diviser par deux la consommation foncière d'ici 2030.*** ***De nombreux objectifs rejoignent ceux du SCOT.***	*Voir page 97 du Rapport de présentation.* ➢ Le projet de PLU respecte les dispositions du PADD qui visent à ne pas dépasser une consommation foncière de **3,25 ha** (orientation n°1.6 sur les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain). **2,53 ha** pourraient être potentiellement consommés dans les 10 prochaines années (si toutes les surfaces NAF étaient consommées). **Par rapport à la surface de consommation initiale (7,95 ha consommés entre 2015 et 2024), la réduction de consommation foncière représente un taux de 68 %.** ➢ Sur la base de la période de référence de la Loi résilience Climat, **3,38 ha** de surfaces NAF pourraient être consommées à l'échelle de la période de référence 2021-2031, sur un objectif à ne pas dépasser de **4,1 ha. Par rapport à la surface de consommation initiale (8,2 ha consommés entre 2011 et 2021), la réduction de consommation foncière représente un taux de 59 %.** ➢ Les objectifs du SRADDET sont donc atteints (tendre vers une réduction de la consommation foncière de 52 % sur la période 2011-2031). Le SRADDET a défini les objectifs décennaux associés de réduction du rythme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'artificialisation des sols par territoire : **2011-2031** taux de réduction minimum du rythme de **consommation d'espaces** / **2031-2041** taux de réduction minimum du rythme d'artificialisation / **2041-2050** taux de réduction minimum du rythme d'artificialisation -52,00 % / -30,00 % / -30,00 % La prise en compte de ces objectifs sera intégrée dans le cadre de la révision, en cours, du SCoT. Dans l'attente de cette intégration, le PLU devra tendre vers ces objectifs.

Cinquième partie

Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'évaluation environnementale

Rappel du 6° de l'Article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme

Les documents d'urbanisme mentionnés à la section 1 qui ne comportent pas de rapport de présentation en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant :

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

Problématique concernée	**Indicateur de suivi** **Etat d'origine à la date de l'approbation du PLU**	**Documents sources**	**Personne ou organisme ressource**
Risque lié au retrait / gonflement des sols argileux	La commune est peu concernée par le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux ➢ Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles.	Carte de risque et arrêtés sur le site : georisques.gouv.fr	Préfecture
Risque inondation	Le risque est très limité sur la commune et concerne une seule habitation au Freussin (ancien moulin). ➢ Suivi du nombre d'atteintes aux biens et aux personnes sur la commune. ➢ Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles.	Atlas des zones inondables de Charente-Maritime	DDTM
Risques technologiques	La seule activité à risque technologique sur la commune concerne le silo de la Coop de Beurlay implantée au cœur du bourg. ➢ Suivi du nombre d'atteintes aux biens et aux personnes sur la commune.	Carte de risque et arrêtés sur le site : georisques.gouv.fr	DDTM
Risque incendie	➢ La commune entend renforcer les réseaux existants (PI) dans les secteurs résidentiels en développement. ➢ Suivi des investissements réalisés.	Schéma Communal de Défense Extérieure contre l'incendie réalisé en 2023. Avis des services gestionnaires dans le cadre de futurs permis d'aménager sur les zones AU.	Commune - SDIS
Protection des captages d'eau Alimentation en eau potable et qualité de l'eau potable	➢ Respect des dispositions de gestion des captages d'eau au regard des projets susceptibles de leur porter atteinte (projets agricoles par exemple) / si indicateurs de suivi existants. ➢ Le PLU ne définit aucun secteur constructible susceptible de porter atteinte à ces captages.	Arrêtés et plans des périmètres figurant en annexe du PLU (SUP) Comptes rendus d'analyse de l'eau. Avis des services gestionnaires dans le cadre de futurs permis d'aménager sur les zones AU.	EAU17 RESE

	Suivi de la qualité de l'eau potable distribuée. *Ces indicateurs sont indépendants du PLU (il ne concerne pas une disposition mise en œuvre par le document d'urbanisme)* ➢ Capacité du réseau d'eau potable au regard de l'urbanisation. ➢ L'urbanisation des zones AU devra prévoir un renforcement de l'alimentation en eau potable (voir OAP).		
Assainissement des eaux usées	<u>Assainissement collectif :</u> Respect des dispositions prévus dans les OAP concernant les zones AU. <u>Assainissement Non Collectif :</u> Contrôle des assainissements autonomes *Cet indicateur est indépendant du PLU (il ne concerne pas une disposition mise en œuvre par le document d'urbanisme).* Aucune zone constructible n'est définie dans un secteur défavorable à l'assainissement non collectif.	Avis des services gestionnaires dans le cadre de futurs permis d'aménager sur les zones AU. SPANC - Contrôle des assainissements autonomes	EAU17
Assainissement des eaux pluviales	La commune ne dispose pas de schéma de gestion des eaux de pluie. Aucun problème spécifique n'est recensé sur la commune. ➢ Suivi des éventuels équipements réalisés faisant suite à des problèmes de gestion pluviale.	Etat du réseau Prise en compte satisfaisante de la Loi sur l'Eau lors des opérations d'aménagement d'ensemble (zone AU) selon les recommandations des OAP (gestion extensive, limitation des surfaces imperméabilisées…).	Commune, CDC (service instructeur)
Trame bleue / Corridors écologiques	Préservation du Freussin et des boisements alluviaux par le PLU en application de l'article L. 151-23 du CU. Respect des mesures visant à limiter l'épandage de produits polluants aux abords des cours d'eau et des fossés *(mesure indépendante du PLU).*	Indicateurs : suivi déclarations préalables concernant les zones naturelles et leurs abords.	Commune
Boisements (trame verte) / Corridors écologiques	Evolution de la trame boisée (linéaires détruits et plantés, qualité générale des boisements). *Le PLU accompagne ces mesures de gestion dans la limite des outils disponibles (classement en zone naturelle de ces espaces, identification et protection des boisements).*	Si indicateurs de suivis existants Emprise des Espaces Boisés Classés à la date d'approbation du PLU : 134 ha	Commune CRPF

Démographie	Population accueillie depuis l'approbation du PLU	Données INSEE	Commune
Consommation de surfaces urbanisées	Surfaces urbanisées depuis l'approbation du PLU Référence : tableau des surfaces urbanisables libres	Permis de construire des constructions concernées.	Commune Service instructeur
Densité urbaine	Nombre de logements par ha des zones AU Nombre de permis de construire pour des constructions d'habitations neuves. Surface moyenne des parcelles construites (habitations neuves).	Permis d'Aménager des lotissements d'habitations et permis de construire des constructions concernées (habitations neuves, opérations groupées).	Commune Service instructeur
Impact paysager et écologique des opérations d'aménagement	Respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones AU en matière d'intégration paysagère ; discrétion des constructions neuves, plantations de haies sur les limites agricoles…	Permis d'Aménager et permis de construire des constructions concernées (habitations neuves, opérations groupées). Constat visuel après aménagement	Commune Service instructeur

Sixième partie

Résumé non technique de l'évaluation environnementale et conclusion

1. Méthodologie de l'évaluation environnementale

Ce présent chapitre a pour objet, conformément à l'article R.151-3 7° du Code de l'Urbanisme, de présenter le résumé non technique de l'évaluation environnementale et une description de la manière dont elle a été effectuée.
Pour rappel, l**a commune de Beurlay n'est pas directement concernée par un site Natura 2000 (voir chapitre 2.4.3), mais se situe à proximité de la vallée de la Charente identifiée par les zones Natura 2000 suivantes :**

- Zone de protection spéciale (ZPS) n°FR5400430 - Vallée de la Charente (basse vallée),
- Zone de protection spéciale (ZPS) n° FR5412025 - Estuaire et basse vallée de la Charente.

La commune n'a pas de projet de développement spécifique susceptible de porter atteinte à l'environnement.

Cependant, **une procédure d'évaluation environnementale est obligatoire** depuis le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 reporté à l'article R. 104-11 du Code de l'Urbanisme, puisque la révision du PLU engendre de fait le changement des orientations du PADD.

L'évaluation environnementale est une démarche transversale qui se retrouve à tous les niveaux de l'étude et du rapport de présentation.

Elle se compose des étapes suivantes :

1. Au stade du diagnostic territorial, **un état initial de l'environnement** précis et transversal a été élaboré (analyse topographique, paysagère, urbaine, analyse des espaces naturels, état des lieux des mesures de protection environnementale, présentation des risques naturels, capacité des réseaux). Les données socio-économiques, la consommation foncière, l'étude des capacités de mutation du parc bâti vacant ont été étudiés.
   Cette analyse a permis de mettre en avant **des grands enjeux du territoire** et de voir comment le PLU pouvait les prendre en compte.
   La déclinaison de la trame verte et bleu du SCOT de la Saintonge Romane sur le territoire communal a été présentée sous forme d'une carte de synthèse présentée ci-après.

2. **Les besoins de la commune pour les dix prochaines années en matière de production de logements ont été estimés à environ 53 logements** (voir page 68).

3. **Le projet communal**, retranscrit à travers le **PADD** (pièce n°2), a ensuite été élaboré à partir des principales conclusions du diagnostic, de ses enjeux et en fonction des dynamiques territoriales.
   Des études foncières ont également été menées auprès de certains propriétaires afin de connaitre leurs intentions sur des terrains stratégiques. Les possibilités d'extension de l'urbanisation étant très limitées, il fallait s'assurer que les terrains maintenus ou rendus constructibles soient bien disponibles à la construction.
   Concernant les objectifs démographiques, la commune souhaite permettre un renouvellement de sa population, le maintien de ses équipements (école notamment) et de son parc bâti. Elle souhaite rattraper son « retard » en termes de développement et d'accueil de population car elle n'a pas pu réaliser le programme d'aménagement prévu dans le précédent PLU suite à un blocage foncier sur la principale zone AU. C'est ce blocage qui a principalement entrainé la révision du PLU.
   Une croissance de 0,5 % annuelle, permettrait de porter la population à environ 1090 habitants en 2035.
   La commune souhaite maintenir une **offre diversifiée de logements** afin de permettre l'accueil et le renouvellement de population.
   La commune dispose d'un **parc bâti vacant très important** notamment dans la traverse du bourg qui subit les nuisances du trafic routier. La taille importante des immeubles ne favorise

pas les projets privés de rénovation. Des bailleurs sociaux ont été sollicités durant les études du PLU mais n'ont pas porté d'intérêt à ce type de rénovations.
La commune entend s'appuyer en priorité sur la rénovation de son parc bâti ancien (réhabilitations, logements vacants, aménagements d'anciennes granges…) et également des possibilités mesurées de constructions neuves situées majoritairement en extension du bourg (zones U et AU).

4. **Le projet communal a donné lieu à une retranscription réglementaire sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3), de documents graphiques (zonage / pièce n°4) et d'un règlement écrit (pièce n°5).**

   Des outils spécifiques ont été mis en place (proportionnés aux enjeux et au projet communal) afin notamment de préserver les éléments de patrimoine bâti (bâti ancien, logis et demeures remarquables, anciens moulins) et paysager spécifiques (vallée du Freussin et vallons secondaires, boisements notamment en partie Sud de la communes, linéaires de haies).
   D'un point de vue environnemental, le zonage du PLU a principalement comme objectif **de préserver les terres et les exploitations agricoles (zones agricoles « A ») et de préserver les grands ensembles naturels et milieux écologiques d'intérêt (boisements, vallée du Freussin).**

   La révision du PLU engendre le déclassement de 3 ha de zones anciennement classées comme urbanisables par le PLU précédent (zone AU notamment). Parallèlement 1,93 ha de nouvelle zone AU ont été classés sur des terrains ne faisant pas l'objet de rétention foncière, et raccordables aux réseaux publics (par renforcement ou extension de réseaux).

   Le bilan des surfaces mobilisables fait apparaitre une surface de 3,55 ha correspondant à un potentiel théorique de **44 logements pouvant être construits** (potentiel qui ne sera pas entièrement consommé).

   La densité envisagée dans les secteurs en extension est de 14 logements / ha conformément aux prescriptions du SCOT.

   En ajoutant les logements potentiellement créés par rénovation du parc bâti vacant (ou par changement de destination d'anciennes granges), le potentiel de logements créés pourrait s'élever à **52 logements dans les 10 prochaines années.**

   Cette capacité répond donc aux besoins de la commune. Pour répondre à ce besoin, il faut qu'un investisseur public ou privé s'engage dans la viabilisation des zones AU (et que les propriétaires soient bien disposés à vendre leurs parcelles).

   La potentialité de création de 52 logements reste très théorique et doit être bien considérée comme une potentialité et non comme une consommation foncière prévisible. Les zones AU seront peut-être urbanisées au-delà de 10 ans.

5. Au regard du projet communal et de ses retranscriptions règlementaires, une évaluation environnementale a été effectuée afin d'analyse les impacts environnementaux potentiels **au niveau de chaque zone du PLU**.
   Cette analyse fait à chaque fois référence à l'état initial de l'environnement décrivant les sites et secteurs concernés, ainsi qu'aux projets potentiellement réalisables.
   Elle analyse les impacts potentiels et précise si ces impacts concernent les sites Natura 2000 liés à la vallée de la Charente.
   Le rapport précise également les mesures spécifiques qui ont été prises par le PLU pour prendre en compte les enjeux environnementaux (zonage, règlement spécifique, outils réglementaire…).

6. Les résultats de cette analyse environnementale sont présentés dans un chapitre spécifique présenté ci-après.

7. L'évaluation environnementale présente les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du Plan Local d'Urbanisme.

8. L'évaluation environnementale est finalisée **par un résumé non technique** qui a pour objet de résumer l'ensemble de la procédure d'évaluation et d'informer le public de manière simple et résumée.

2. Résumé de l'évaluation environnementale et conclusions

Ce chapitre a pour objet de résumer globalement les incidences du projet de PLU sur l'environnement en général et sur le site Natura 2000 en particulier.
Le résumé est transversal et présenté par grands thèmes, il est résumé par des cartes de synthèse présentées à la fin de l'analyse.

1. L'accueil et le renouvellement de population et la définition des zones constructibles à vocation principale d'habitat (zones U, AU et ses OAP) / Le bilan du foncier mobilisable et sa compatibilité avec les orientations du SCOT / Le confortement des équipements publics / Orientations 1 et 2 du PADD

Etat initial et perspectives d'évolution :

Les objectifs démographiques :

La commune de Beurlay connait une stagnation démographique depuis une dizaine d'année. Cette décroissance nuit à la pérennité de l'école, dont les effectifs tendent à baisser, ainsi qu'au tissu économique de commerces et services de proximité.

La commune n'a pas pu réaliser des aménagements propices à l'accueil de nouveaux habitants comme la réalisation d'un lotissement qui était envisagé dans le bourg à proximité de la vallée du Freussin. C'est pour cette raison que la commune a engagé la révision de son PLU, afin de définir de nouveaux axes de développement permettant l'accueil de nouveaux habitants. La commune a pu constater que les aménagements fonciers de type lotissements étaient les plus porteurs en matière de développement démographique. La commune dispose d'un important gisement de logements vacants, mais ce parc bâti reste très difficile à mobiliser et peu attractif (nuisances liées au trafic routier, couts générés par des rénovation lourdes sur un bâti très dégradé…).

La commune envisage cependant de porter quelques opérations de réhabilitation d'immeubles vacants en vue de créer du logement locatif, en partenariat avec des bailleurs sociaux.

La commune souhaiterait retrouver une croissance démographique positive autour de 0,5 % de croissance annuelle moyenne dans les 10 prochaines années.

Sur la base d'une population de 1022 habitants en 2022, une telle croissance permettrait de porter la population à 1090 habitants en 2035.

Le confortement du bourg :

Le tissu bâti du bourg et de son agglomération présente des possibilités limitées de nouvelles constructions. Quelques terrains libres restent disponibles mais tous ne font pas l'objet d'une dynamique foncière (terrains en vente).

La commune souhaite donc favoriser l'aménagement d'un nouveau quartier permettant de proposer une offre de terrains à bâtir directement urbanisables et de tailles appropriées à la demande locale.

Après avoir étudié les dynamiques foncières qui s'exercent sur les terrains bien situés et ne faisant pas l'objet de contraintes particulières, les secteurs des Angibeau et de Pontoise sont apparus comme opportun pour le développement de tels projets.

Le PLU identifie principalement deux secteurs de développement à court ou moyen :

Une zone d'urbanisation (d'environ 0,63 ha), située à l'angle entre la rue de la Pierrière et la rue de Pontoise, qui pourrait accueillir 5 à 6 logements à court terme.

Une zone d'urbanisation (d'environ 1,56 ha), située en bordure de la rue de la Pierrière sur des terrains agricoles, qui pourrait accueillir environ vingt-cinq logements à court ou moyen terme (en une ou plusieurs tranches). Cet aménagement nécessite un portage par un investisseur public ou privé.

Ces zones « à urbaniser » font l'objet d'orientations d'aménagement de programmation (OAP) permettant de définir des principes de densité, de desserte et d'intégration paysagère.

Leur réalisation est subordonnée à un portage par un investisseur privé ou public qui reste à définir.

Les hameaux :

La commune compte quelques gros hameaux ou secteurs bâtis comme ceux de Freussin, Le Rocher, Le Chauroy, quelques hameaux groupés de taille plus modérée comme Les Favres, Les Sorins, et quelques hameaux plus petits et isolés comme ceux de Petit Logis de St Thomas, Le Maine Roux.

La commune souhaite conforter de façon mesurée les gros hameaux et secteurs bâtis résidentiels situés à proximité du bourg comme ceux de Freussin, Le Rocher et Le Chauroy, sans permettre pour autant des extensions au-delà des enveloppes urbaines existantes. Quelques terrains libres situés à l'intérieur des parties bâties pourraient être comblés. Le

PLU défini donc des secteurs urbanisables à cet effet en excluant les espaces à fort enjeux patrimonial et paysager comme la partie bâtie du coteau du Freussin dans le hameau du même nom (rue des Peupliers).

Concernant les autres hameaux plus isolés ou de taille plus modérée, la commune souhaite simplement permettre l'évolution du bâti existant par des opérations de réhabilitations, d'extensions mesurées, de changement de destination et de constructions d'annexes liées aux habitations.

Ces évolutions font l'objet d'un encadrement réglementaire et d'orientations d'aménagement thématiques destinés à préserver les grandes caractéristiques du bâti ancien et à favoriser des adaptations cohérentes.

Le bilan des potentialités de création de nouveaux logements :

Le bilan des surfaces constructibles mobilisables (c'est-à-dire ne faisant pas l'objet d'une rétention foncière connue) fait apparaitre un potentiel théorique de 44 logements pouvant être construits.

Environ 6 logements vacants pourraient être rénovés dans le bourg dans les 10 prochaines années (immeuble appartenant à la commune et projet en cours d'étude de rénovation d'un ensemble immobilier vétuste pouvant être donné à la mairie).

Au global, 52 logements pourraient être construits ou remis sur le marché du logement dans les 10 prochaines années, répondant ainsi aux besoins de la commune.

La potentialité de création de 52 logements reste très théorique et doit être bien considérée comme une potentialité et non comme une consommation foncière prévisible. Les zones AU seront peut-être urbanisées au-delà de 10 ans.

La consommation foncière en matière d'habitat :

Le potentiel de constructions nouvelles en matière d'habitat génère une consommation foncière possible de 2,05 ha d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers (espaces NAF) correspondant à des terres arables ou pâturées (chevaux) situées dans la continuité des parties agglomérées du bourg de Beurlay. Cette surface correspond notamment aux zones AU du secteur de l'Angibeau objet principal de la révision du PLU afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants.

Il n'y a pas de consommation d'espaces NAF dans les hameaux.

Conséquences éventuelles sur l'environnement : aucune conséquence notable sur l'environnement

La révision du PLU ne porte pas atteinte à l'environnement dans le sens où aucune zone naturelle n'est impactée par le classement des zones urbanisables. Aucune zone humide ou espace d'intérêt écologique n'a été recensé dans les zones classées en AU. Au contraire, la révision du PLU permet la protection de prairies naturelles situées en bordure du Freussin qui pourraient être ouvertes au public (secteur Ne correspondant à une ancienne zone AU).

D'un point de vue paysager, le classement des zones AU présente un impact limité ; les terrains sont plats et peu en vue depuis les grands axes de communication (RD137). La composition de franges paysagères, prévue dans les OAP, sera essentielle afin de garantir une bonne insertion du futur quartier dans un paysage relativement ouvert.

Les autres secteurs constructibles n'intègrent pas d'extensions de l'urbanisation ; il s'agit de « dents creuses » correspondant à des jardins ou petits terrains non cultivés situés dans les enveloppes urbaines de la partie agglomérée du bourg et des hameaux du Freussin, du Chauroy et du Rocher.

Incidence sur les sites Natura 2000 liés à la Charente (en aval de la commune) : Aucune

Les zones constructibles ne sont pas situées en continuité directe avec la vallée du Freussin.

Elles ne contiennent pas d'essences végétales ni d'habitats d'intérêt communautaire.

Prise en compte par le PLU :

- Définition d'OAP sectorielles spécifiques aux zones AU prévoyant la composition de franges paysagères, et intégrant les principes de la gestion intégrée des eaux de pluie.

- Définition d'OAP thématiques sur la qualité architecturale et les clôtures.

- Déclassement de l'ancienne zone AU située à proximité du Freussin et reconversion en secteur Ne. Protection des haies bordant le chemin de la Fontaine. Maintien d'emplacements réservés en vue d'ouvrir au public ces espaces (parc naturel).

- Révision conjointe du zonage d'assainissement intégrant les zones AU.

Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser : Sans objet

2. Le maintien des activités économiques de la commune / La protection des terres et des exploitations agricoles (zones A) / Orientation 3 du PADD

L'activité agricole :

La commune de Beurlay compte peu de sièges d'exploitations agricoles parmi lesquelles on dénombre :

- Une grosse exploitation de polyculture d'élevage bovin et ovin située au Pas du Loup.
- Une pépinière en cours de modernisation (Les Serres de Pontoise) de production de plans, située à proximité du bourg.
- Une exploitation d'élevage ovin gérée par un exploitant en retraite située au Sud du bourg au lieu-dit Les Avenauds dans une ancienne laiterie qui englobe d'autres activités dans les bâtiments existants.

Les terres arables de la commune sont de bonne qualité et propices à la culture céréalière.

La commune abrite quelques bâtiments agricoles utilisés par des exploitants implantés en dehors de la commune.

Quelques ensembles ou bâtiments agricoles ne sont plus utilisés à des fins agricoles ou servent de stockage pour d'autres activités.

La commune souhaite accompagner le développement des Serres de Pontoise, entreprise historique sur la commune, notamment en permettant à l'entreprise d'exploiter des terres situées à proximité de l'établissement.

Le PLU permet la préservation de l'activité agricole. Aucune zone constructible ne porte atteinte à l'activité agricole ou à la pérennité d'un siège d'exploitation.

Dans les zones agricoles, les enjeux environnementaux sont principalement liés aux pratiques agricoles qui sont indépendantes du PLU.

Les enjeux sont paysagers en ce qui concerne l'impact des éventuels projets de hangars photovoltaïques qui peuvent parfois avoir un impact fort dans le paysage de par leur localisation ou leur volumétrie. Le règlement fixe les prescriptions suivantes ; « Les toitures photovoltaïques sont autorisées sous réserve d'un projet s'intégrant bien au paysage (en privilégiant les toitures à double pan) ».

Dans les zones agricoles, les enjeux sont également patrimoniaux en ce qui concerne la préservation des ensembles bâtis isolés (bâti rural).

Conséquences éventuelles sur l'environnement	Le projet de PLU ne porte pas atteinte aux zones agricoles A. Aucun projet situé en zone agricole A n'est susceptible de porter atteinte à l'environnement (attention cependant à l'impact potentiel des éventuels projets de hangars photovoltaïques).
Incidence sur les sites Natura 2000 liés à la Charente (en aval de la commune)	Aucune en ce qui concerne le projet de PLU.
Prise en compte par le PLU	Protection des terres agricoles et des exploitations agricoles en zone A. Règlementation encadrée des possibilités de construction dans les zones agricoles (extensions limitées et annexes).
Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser	Sans objet

La coopérative agricole de Beurlay :

La coop agricole de Beurlay se trouve aujourd'hui insérée au coeur d'espaces résidentiels ce qui pose des questions de sécurité et de nuisances. La coop agricole n'a pas vocation à se développer sur le site de la commune, aujourd'hui inapproprié à un potentiel développement. Les projets d'extension ou de mise en conformité se font sur le site de Plassay et non sur celui de Beurlay qui est enclavé.

Le PLU entend donc prendre en compte cette situation en gelant le développement des terrains libres situés aux abords de la coop agricole. Le PLU identifie à cet effet un cordon naturel classé en zone N sur les terrains libres qui bordent l'entreprise.

L'activité est classée en secteur Uxa ciblé sur les parties actuellement utilisées par l'entreprise.

Conséquences éventuelles sur l'environnement	La coopérative est une activité présentant des risques industriels, mais qui n'ont pas vocation à se développer à l'avenir. Le projet de PLU tend à limiter les impacts environnementaux spécifiques à l'activité en limitant le secteur Uxa, les capacités d'évolution du site et en étendant le cordon non constructible N situé aux abords de l'activité
Incidence sur les sites Natura 2000 liés à la Charente (en aval de la commune)	Aucune en ce qui concerne le projet de PLU.
Prise en compte par le PLU	Maintien et extension d'un cordon non constructible classé en zone N aux abords du site.

	Limitation des possibilités d'évolution de l'activité afin de tenir compte de la proximité des espaces résidentiels.
Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser	Voir ci-dessus

Les activités artisanales et industrielles du secteur économique de Champ Bouchet :

Le secteur économique de Champ Bouchet comprend la zone d'activité communautaire (29 parcelles sur 5 ha de surface urbanisable gérée par la Communauté de Communes Cœur de Saintonge), la biscuiterie de Beurlay, entreprise emblématique de la commune, ainsi que des terrains ou activités attenants.

Le PLU entend conforter ce secteur d'activité quasi entièrement équipé et accompagner le développement des entreprises. Un vaste secteur à vocation économique Ux est identifié à cet effet. Ce secteur permet notamment l'extension de la biscuiterie de Beurlay sur des terrains jouxtant l'entreprise.

Le développement de nouvelles activités situées en frange Sud de la zone communautaire (en dehors de l'emprise existante) pourra se faire de façon limitée uniquement si les dessertes sont possibles, si les activités prévues restent compatibles avec la proximité de la zone communautaire, et sous réserve d'une bonne insertion paysagère compte tenu d'une situation en entrée de partie agglomérée. A cet effet, une zone AUx de densité modérée est créée uniquement sur la partie Nord du terrain intégrant une activité artisanale.

Le site correspond à une ancienne pépinière. Une OAP est également créée sur la zone AUx. Ce secteur est issu de l'ancienne zone AUx du PLU qui intégrait à l'origine la future zone communautaire ainsi que les terrains de l'ancienne pépinière qui n'ont pas été inclus dans le permis d'aménager, et qui ne disposent pas d'accès depuis la zone d'activité actuelle. La zone AUx est donc desservie par la commune de Romegoux. Ses conditions de développement sont limitées et encadrées par le règlement du PLU. Le bâtiment existant peut évoluer de façon mesurée. Les nouvelles activités sont autorisées uniquement si elles sont à destination d'entrepôt (afin de limiter la circulation routière) et éviter les mutations ultérieures.

Conséquences éventuelles sur l'environnement	Le secteur économique de Champ Bouchet est entièrement équipé et quasiment comblé concernant la zone communautaire et la biscuiterie. La zone communautaire est éloignée des habitations et bénéficie d'équipements propres à assurer la défense incendie, la gestion des eaux de pluie… Chaque entreprise doit répondre aux normes environnementales qui lui sont propres. La zone Ux ne porte donc pas atteinte à l'environnement et bénéficie d'une bonne insertion paysagère. Le secteur AUx situé dans la continuité de la zone communautaire est limité en termes de surface, de densité et de type d'activités pouvant s'y implanter. Des prescriptions paysagères ont été définies dans les OAP afin de garantir son insertion paysagère. Les incidences potentielles sont donc d'ordre paysager. S'agissant d'un projet d'entrepôts (gardiennage), les problématiques d'assainissement sont limitées.
Incidence sur les sites Natura 2000 liés à la Charente (en aval de la commune)	Aucune en ce qui concerne le projet de PLU.
Prise en compte par le PLU	Limitation du secteur AUx. Consommation foncière limitée (0,22 ha) Règlementation limitative en termes de densité, de hauteur, d'emprise au sol. Prescriptions paysagères (OAP)
Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser	Evitement : réduction du secteur AUx par rapport au zonage initial.

Les activités artisanales isolées :

La commune compte quelques activités artisanales isolées que le PLU entend conforter. Des secteurs de capacités limitées Ax sont définies à cet effet pour 3 sites d'activité :

- Le secteur Ax des Avenauds (ancienne laiterie) mêlant activités artisanales et agricoles.
- Le secteur Ax du Rocher (Ramoneur).
- Le secteur Ax du Maine Roux (menuiserie, maçonnerie).

Le zonage des secteurs constructibles limite les possibilités de consommation foncière. Les extensions sont limitées à une emprise au sol supplémentaire de 500 m^2 (pour les extensions et constructions nouvelles) dans chaque secteur.

Conséquences éventuelles sur l'environnement	Les secteurs Ax sont définis autour d'activités existantes qui ne présentent pas d'impact spécifique sur l'environnement. Les entreprises peuvent faire l'objet de règles environnementales propres à leur activité. Seul le secteur Ax du Maine Roux fait l'objet d'une extension sur la partie arrière de l'activité. Cette extension se fait sur une partie déjà artificialisée qui ne consomme donc pas de surface NAF. La construction d'un futur hangar destiné à abriter du matériel devra répondre aux prescriptions architecturales du PLU (hauteur limitée, discrétion des bardages, toiture à deux pans à privilégier).

Incidence sur les sites Natura 2000 liés à la Charente (en aval de la commune)	Sans objet.
Prise en compte par le PLU	Prescriptions architecturales et paysagères définies dans le règlement et les OAP. Zonages limités autour des activités actuelles ne générant pas de consommation foncière (extensions possibles sur des terrains déjà artificialisés).
Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser	Sans objet.

L'activité d'extraction du Communal de Beurlay :

La commune compte une carrière exploitée par la société Eurovia au lieu-dit « Communal de Beurlay » en frange Nord-Ouest de la commune. Cette carrière à ciel ouvert d'extraction de calcaire est autorisée par arrêté préfectoral.

Le PLU entend permettre le maintien de cette activité, conformément aux arrêtés préfectoraux en cours, par un classement en secteur Ac « Secteur de carrière en cours d'exploitation ».

La commune souhaite permettre la reconversion possible des espaces exploités en centrales solaires.

Conséquences éventuelles sur l'environnement	L'activité d'extraction répond à des normes environnementales et de remise en état du site définis par arrêté préfectoral. Le PLU n'intègre pas de nouvelle extension. Il autorise la reconversion du site en parc solaire.
Incidence sur les sites Natura 2000 liés à la Charente (en aval de la commune)	Sans objet.
Prise en compte par le PLU	Maintien du secteur Ac autour du site objet d'une autorisation préfectorale.
Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser	Sans objet.

La consommation foncière en matière d'activité économique :

Les secteurs à vocation économique définis par le PLU génèrent une très faible consommation foncière. 4795 m^2 de surfaces NAF seront potentiellement urbanisés, dont un terrain situé dans l'enveloppe urbaine du bourg (en continuité de la biscuiterie).
La consommation foncière en matière économique avait été élevée lors de la précédente révision du fait de l'aménagement de la zone communautaire. La nouvelle révision du PLU s'attache donc à limiter la consommation foncière en matière d'activités économiques tout en permettant le maintien et le développement des activités déjà implantées.

3. Favoriser les projets d'énergies renouvelables tout en protégeant le cadre de vie de la commune / Le secteur Npv de parc solaire / Orientation 4 du PADD

La commune de Beurlay fait l'objet d'un projet de centrale solaire dans l'ancienne carrière dite « Paul Marchand » située en frange Sud-Ouest du territoire communal. Le PLU entend autoriser ce projet dans les conditions fixées par les études environnementales qui visent à éviter les milieux écologiques les plus sensibles. Un secteur Npv est identifié à cet effet sur l'emprise de l'ancienne carrière objet du projet de parc solaire. Des études environnementales ont été réalisées (étude d'impact) dont les conclusions figurent dans le rapport de présentation. Une zone humide sera évitée, ainsi qu'une zone de reproduction du Crapaud épineux et une zone d'alimentation du Puteau d'Europe (évitement). Des mesures d'évitement et de compensation sont également prévues.

Le PLU entend autoriser la reconversion des anciennes carrières en centrales solaires après exploitation des sites, conformément à l'orientation 3 du PADD.

La commune est favorable aux projets de centrales solaires sur des terres agricoles, uniquement si elles entrent dans le cadre de mesures d'agrivoltaïsme conformes à la réglementation en vigueur, ou à la reconversion de sites déjà artificialisés. Ces projets ne doivent pas porter atteintes aux paysages remarquables de la commune, comme par exemple les abords de la vallée du Freussin. Des secteurs inconstructibles Ap et N sont définis à cet effet.

La commune souhaite que les projets de hangars agricoles photovoltaïques soient réellement nécessaires à l'activité agricole et ne nuisent pas aux paysages de la commune. Ces bâtiments devront respecter des dispositions fixées par le règlement du PLU. Les abords des espaces résidentiels du bourg et de la vallée du Freussin sont identifiés en zone agricole protégée (Ap) afin d'éviter les constructions de grands bâtiments agricoles incompatibles avec la qualité des paysages et la proximité d'espaces résidentiels.

La commune est favorable aux projets de toitures solaires dans les secteurs affectés aux activités économiques.

La commune est favorable aux projets de production d'énergie solaire des particuliers sous réserve de discrétion et de préservation de l'architecture et du patrimoine local.

Conséquences éventuelles sur l'environnement	Le projet de parc solaire n'a aucune incidence en matière de paysage. Les incidences environnementales sont prises en compte dans les études d'impact qui prévoient des mesures d'évitement, de réduction et de compensation.
Incidence sur les sites Natura 2000 liés à la Charente (en aval de la commune)	Sans objet.
Prise en compte par le PLU	Classement en secteur Npv Règlementation des secteurs Npv qui soumettent les projets au respect du décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 « définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace au titre du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ».
Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser	Sans objet au niveau du PLU L'étude d'impact du projet de parc solaire prévoit des mesures d'évitement (zones humides, zone de reproduction du Crapaud épineux et une zone d'alimentation du Puteau d'Europe), de réduction et de compensation (création de 6 mares).

4. La préservation du patrimoine bâti et naturel de la commune / Les zones N strictes / Orientation 5 du PADD

La préservation du patrimoine architectural et paysager de la commune :

La commune souhaite préserver la grande qualité patrimoniale et architecturale de son patrimoine bâti (bâti ancien en général) qui se caractérise à la fois par des ensembles bâtis sur rue dans le centre bourg aux volumes parfois imposants, et par un habitat rural plus modeste situé dans les écarts ou en frange de bourg où éléments bâtis (maisons, granges, murets) et végétaux (jardins, vergers, arbres d'ornement) présentent traditionnellement une grande harmonie dans leur complémentarité.

La commune abrite également des éléments patrimoniaux plus spécifiques ou remarquables, comme l'église romane sainte Madeleine (monument historique inscrit) et son environnement proche (vallée du Freussin et ses ouvrages maçonnés en pierre), des maisons de maitre du bourg comme celle de l'explorateur René Caillé, le Logis du Jarry, le hameau de Freussin à flanc de coteau du ruisseau, les vestiges du cimetière de l'ancienne paroisse de St Thomas du Bois.

En matière de petit patrimoine rural, elle compte deux anciens moulins à vent et de nombreux puits.

Le PLU contribue à cette préservation à travers l'élaboration de règles spécifiques permettant la gestion de ce patrimoine. Le centre bourg ancien est classé en zone A afin de garantir des règles d'implantations traditionnelles.

Le patrimoine bâti ancien dans son ensemble ainsi que les murets en pierre de pays sont repérés par le règlement graphique du PLU en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, en complément de la servitude de protection de l'église (périmètre modifié / voir servitudes d'utilités publiques en annexe du PLU). Cette protection était déjà mise en œuvre dans la version précédente du PLU et a été reconduite en étant réactualisée.

Les OAP comprennent également un ensemble de prescriptions permettant d'illustrer ou de compléter le règlement écrit sur les clôtures, la rénovation du bâti ancien, la volumétrie des constructions neuves, les essences recommandées pour les haies et plantations dans les jardins.

La commune abrite des secteurs de vestiges archéologiques (vestiges de l'ancienne paroisse de St Thomas et anciennes galeries à proximité du bourg de Beurlay) qui sont identifiés par règlement graphique du PLU et classés en zone naturelle ou en zone agricole protégée (Ap).

Conséquences éventuelles sur l'environnement	Effets positifs liés à la préservation des éléments naturels, paysagers et bâtis qui participent à la qualité du cadre de vie.
Incidence sur les sites Natura 2000 liés à la Charente (en aval de la commune)	Sans objet.
Prise en compte par le PLU	Classement du centre bourg ancien en zone A. Règlementation sur les dispositions architecturales qui distingue les règles sur le bâti ancien et récent. Protection du bâti ancien dans son ensemble et des murs en pierre en application de l'article L. 151-19 du CU (mesure reconduite par rapport à la précédente version du PLU). Prescriptions dans les OAP thématiques sur les clôtures, la rénovation du bâti ancien, la volumétrie des constructions neuves, les essences recommandées pour les haies et plantations dans les jardins.
Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser	Sans objet.

La préservation des milieux naturels, des boisements et des corridors écologiques :

La vallée du Freussin constitue une coulée verte emblématique et remarquable qui revêt différents visages au fil de sa traversée de la commune ; ouvrages maçonnés (sources, escaliers) et petits jardins au cœur du bourg et au pied de l'église, parcelles jardinées et sentier piétonnier, village remarquable du Freussin avec ses maisons à flanc de coteaux, espaces boisés naturels vers la Charente (corridor écologique).

La commune souhaite préserver la grande qualité de ces espaces pour leur valeur patrimoniale, paysagère et naturelle à travers différentes orientations.

La commune entend poursuivre l'acquisition foncière des petites parcelles attenantes au ruisseau au pied de l'église afin de composer un espace public cohérent et assurer la pérennité de ces espaces sensibles. Le PLU identifie à cet effet le vallon en zone naturelle (également en amont du bourg) et identifie des « emplacements réservés » sur les terrains à acquérir.

La commune projette également d'aménager un parc public sur les terrains naturels qui bordent le chemin de la Fontaine afin de préserver l'écrin paysager de la vallée (belles haies) et de proposer un espace d'agrément dans un paysage de qualité. Un secteur Ne est défini à cet effet, ainsi que des « emplacements réservés ».

Le ruisseau du Freussin fait l'objet de l'identification d'une zone à risque d'inondation qui est repérée sur les documents graphiques du règlement du PLU. Quelques bâtiments sont concernés par ce risque dans le hameau du Freussin.

Conséquences éventuelles sur l'environnement	Effets positifs liés à la préservation des éléments naturels, paysagers et bâtis qui participent à la qualité du cadre de vie.
Incidence sur les sites Natura 2000 liés à la Charente (en aval de la commune)	Sans objet.
Prise en compte par le PLU	Classement des zones naturelles en zone N (vallée du Freussin et ses vallons secondaires, ainsi que les principaux massifs boisés). Protection des haies et boisements humides en application de l'article L. 151-23 du CU. Protection des boisements en Espaces Boisés Classés (et en zone naturelle N). Prescriptions paysagères du règlement visant à préserver les boisements ayant un intérêt faunistique, floristique ou esthétique. Prescription d'essences locales et diversifiées. OAP thématiques sur la définition des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ; mise en valeur de la trame bleue de la commune (vallée du Freussin dans ses parties naturelles et urbaines), mise en valeur de la trame verte de la commune (orientations concernant les massifs boisés, les haies et les arbres isolés, Orientations concernant le secteur Ne situé en frange du bourg et de la vallée du Freussin).
Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser	Sans objet.

Conclusion générale de l'évaluation environnementale du PLU :

La révision du PLU de Beurlay s'inscrit dans la continuité du PLU précédent qui mettait en œuvre des dispositions engagées de protection du patrimoine bâti et naturel. La révision réactualise ces données et les complète notamment par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les continuités écologiques et la préservation du patrimoine architectural (bâti ancien, clôtures, aménagements paysagers..).

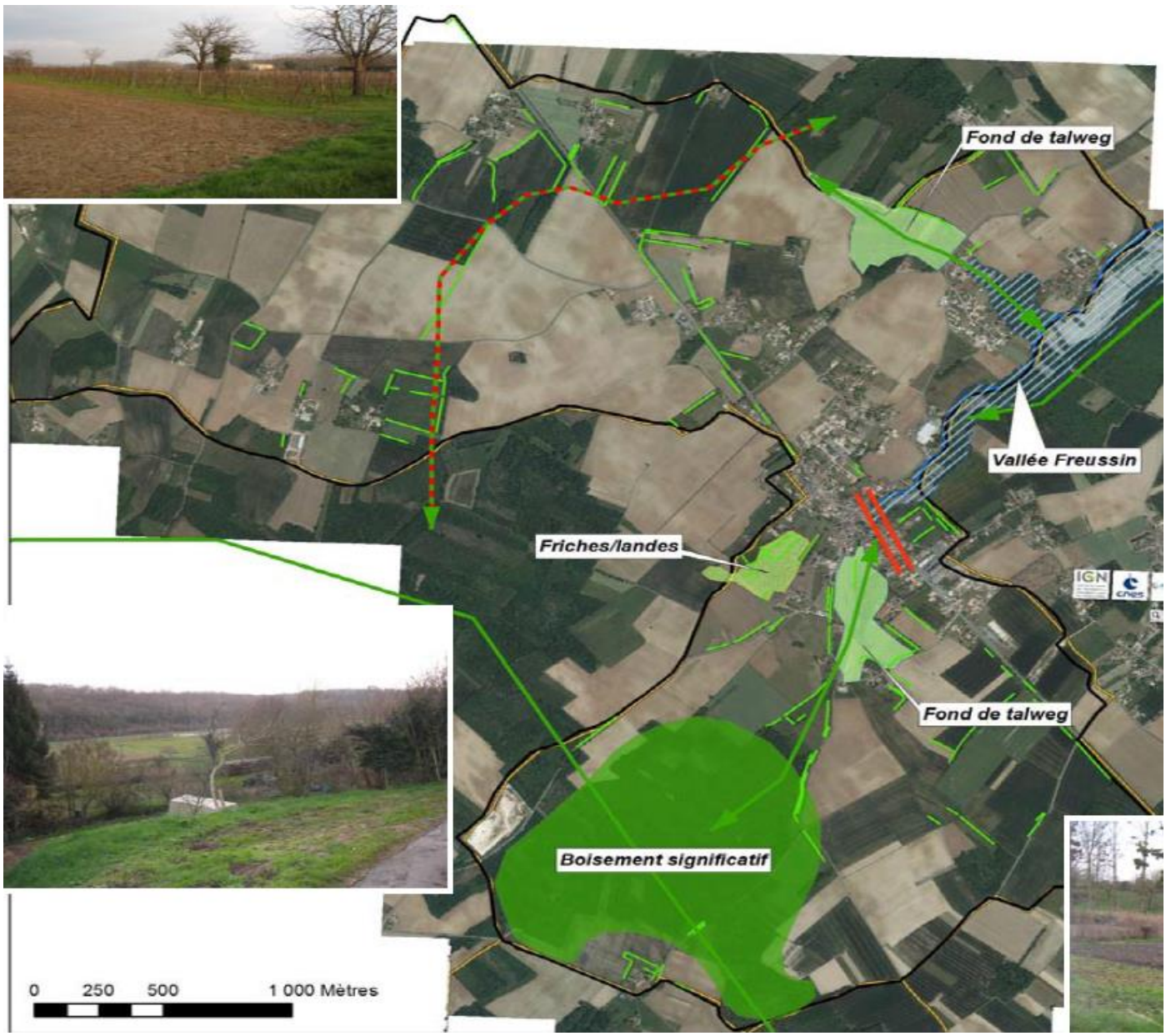
L'objectif principal de la révision est d'endiguer le déclin démographique de la commune par l'aménagement d'un nouveau quartier d'habitat dans la continuité du bourg (le projet prévu dans le PLU précédent n'ayant pas pu être réalisé). Après des études foncières, le projet de développement s'est porté sur le secteur des Angibaud (terrain agricole et de pâturage pour chevaux). L'ancienne zone AU a été reconvertie en zone naturelle N permettant la préservation d'espaces naturels de qualité aux abords du Freussin. Les autres secteurs bâtis sont maintenus sans extensions significatives. La consommation foncière potentielle en matière d'habitat reste limitée à 2,05 ha sur une emprise pouvant être urbanisée par tranches au-delà de 10 ans.

Le projet de PLU entend préserver les activités économiques de la commune sans générer de consommation foncière importante, la précédente révision ayant intégré l'aménagement de la zone communautaire.

Le projet de révision n'a pas d'impact sur l'environnement. Le bilan de l'évaluation environnemental devra notamment porter sur la prise en compte des prescriptions définies dans les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) concernant l'aménagement des zones AU.

Aucun projet ne porte atteinte à une zone naturelle, ni indirectement à la vallée de la Charente.

Synthèse des enjeux environnementaux et paysagers, déclinaison de la trame verte et bleue locale ; corridors écologiques



PLU BEURLAY

CARTE DES ZONES D'INTERÊT ET CORRIDORS ECOLOGIQUES

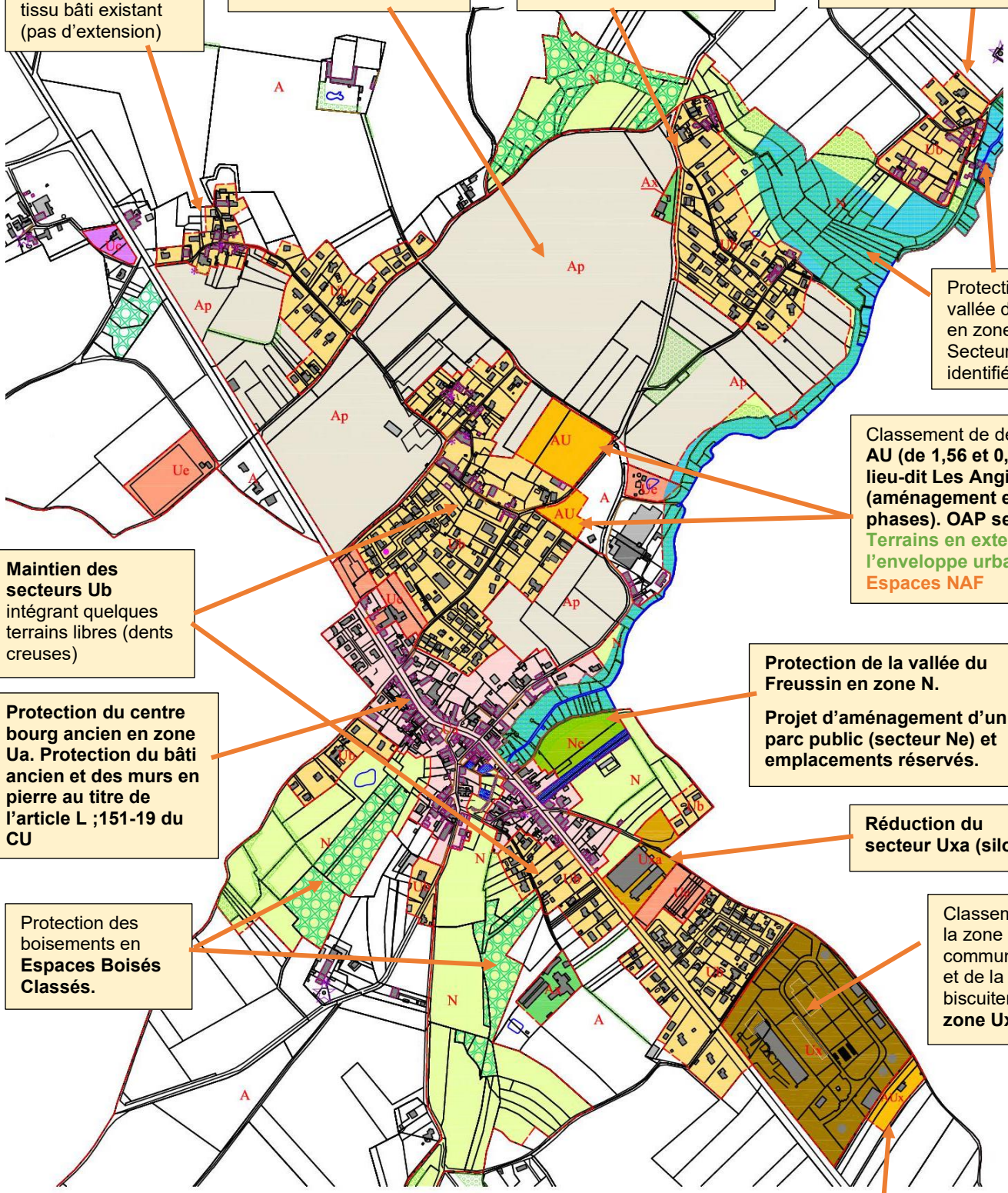
Fond de plan : BD-Ortho

Echelle : 1:17 471

Légende :

- Limites communales
- Corridor terrestre
- Corridor terrestre, aquatique, et aérien
- Corridor à restaurer
- Rupture
- Boisement significatif
- Fond de talweg
- Friches/landes
- Vallée Freussin
- Haies

Synthèse de l'évaluation environnementale sur le bourg et ses abords :



Synthèse de l'évaluation environnementale sur les zones A et N du PLU :

Secteur Ac : carrière en cours d'exploitation au lieu-dit « Communal de Beurlay »

Orientation 3 du PADD

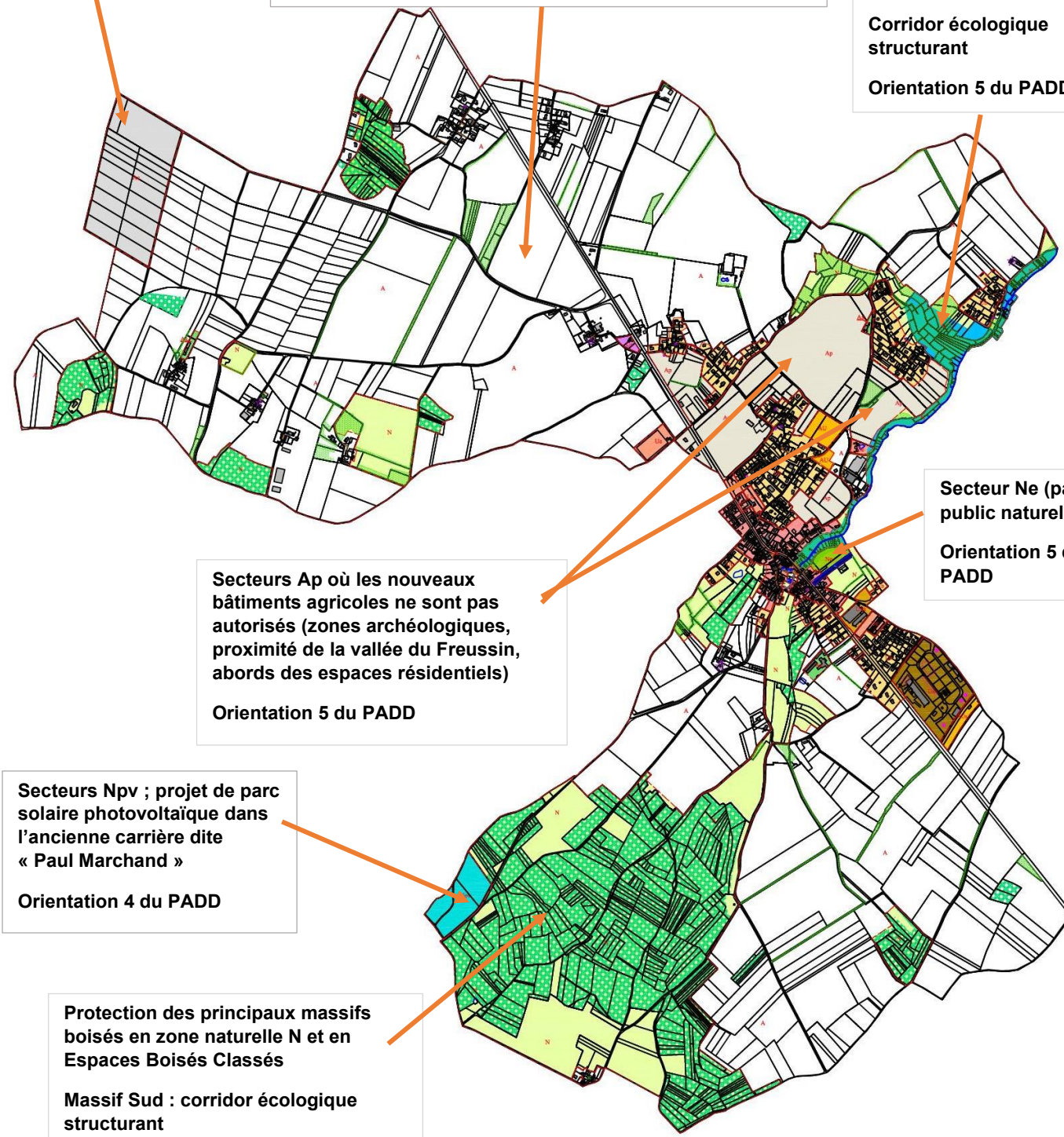
Préservation des terres agricoles et des sièges d'exploitation pérennes en zone agricole A. Orientation 3 du PADD

Maintien de l'habitat existant (hameaux, bâti isolé) et préservation des éléments de patrimoine remarquable (zones A et N) par un encadrement règlementaire. Orientations 1 et 5 du PADD

Zone N de protection de la vallée du Freussin et de ses vallons associés

Corridor écologique structurant

Orientation 5 du PADD



Secteur Ne (parc public naturel)

Orientation 5 du PADD

Secteurs Ap où les nouveaux bâtiments agricoles ne sont pas autorisés (zones archéologiques, proximité de la vallée du Freussin, abords des espaces résidentiels)

Orientation 5 du PADD

Secteurs Npv ; projet de parc solaire photovoltaïque dans l'ancienne carrière dite « Paul Marchand »

Orientation 4 du PADD

Protection des principaux massifs boisés en zone naturelle N et en Espaces Boisés Classés

Massif Sud : corridor écologique structurant

Orientation 5 du PADD

Sommaire complet

Première partie
Objectifs de l'élaboration du PLU et cadre législatif p. 3

1. Les objectifs généraux de l'élaboration du PLU P. 3

2. Procédure et cadre législatif p. 4
2.1. Rappel des principales lois d'aménagement et des références au Code de l'Urbanisme p. 4
2.2. Procédure et contenu du PLU, concertation publique p. 4
2.3. Un PLU soumis à procédure d'évaluation environnementale p. 5
2.4. L'articulation du PLU avec les documents supra-communaux p. 5

Deuxième partie
Etat initial de l'environnement (naturel, urbain, paysager) p. 6

1. Situation géographique p. 7
1.1. Situation géographique administrative p. 7
1.2. Situation géomorphologique et paysagère p. 9

2. Etat des lieux physique et environnemental p. 10
2.1. Contexte géologie et hydrogéologique p. 12
2.2. Topographie et hydrographie p. 13
2.3. Les risques naturels et majeurs p. 14
2.3.1. Liste des risques recensés sur la commune et arrêtés de catastrophes naturelles p. 14
2.3.2. Le risque lié aux inondations et remontées de nappes p. 15
2.3.3. Le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux p. 17
2.3.4. Le risque mouvements de terrain lié à la présence de cavités souterraines p. 18
2.3.5. Les risques technologiques p. 18
2.4. Les mesures de protection et de gestion environnementales p. 19
2.4.1. Les zones Natura 2000 / ZPS p. 19
2.4.2. Les Zones d'Inventaires : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique p. 21
2.4.3. Le SDAGE du bassin Adour-Garonne p. 22
2.4.4. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Charente p. 23
2.4.5. La protection des captages d'eau potable p. 24
2.4.6. Les zones humides p. 25
2.4.7. La trame verte et bleue et sa déclinaison par le SCOT p. 26
2.4.8. Déclinaison de la trame verte et bleue locale ; corridors écologiques p. 28

3. Analyse des espaces naturels et bâtis ; analyse paysagère, environnementale et Urbaine p. 30
3.1. Les entités naturelles et agraires p. 31
3.1.1. La plaine agricole céréalière au paysage ouverte p. 31
3.1.2. La ceinture boisée et les boisements épars p. 32
3.1.3. La vallée du Freussin et ses talwegs secondaires p. 34
3.2. Les espaces bâtis p. 35
3.2.1. Le bourg de Beurlay et ses zones d'extension p. 35
3.2.2. Les hameaux p. 38

4. Architecture locale p. 40

5. Histoire et patrimoine de la commune p. 42
5.1. Histoire de la commune p. 42
5.2. Patrimoine remarquable et rural p. 43
5.3. Patrimoine archéologique p. 45

Troisième partie
Diagnostic socio-économique, besoins de développement et étude foncière (consommation et capacité de mutation) p. 46

1. Les données démographiques p. 47

2. Les activités économiques p. 48
2.1. Population active p. 48
2.2. Le secteur tertiaire, touristiques et artisanal p. 48
2.3. L'activité agricole p. 49
2.4. Localisation des activités économiques et des équipements publics p. 50
2.5. L'activité d'extraction et la reconversion des anciennes carrières p. 53

3. Equipements, réseaux et services publics ou d'intérêt collectif p. 55
3.1. Les équipements communaux p. 55
3.2. Infrastructures routières, transports collectifs et réseau pédestres p. 55
3.3. Les réseaux publics et services intercommunaux p. 57
3.3.1. La gestion des ordures ménagères p. 57
3.3.2. La gestion du réseau pluvial p. 57
3.3.3. Le réseau électrique et la problématique des énergies renouvelables p. 57
3.3.4. Couverture numérique p. 57
3.3.5. Le réseau d'eau potable p. 58
3.3.6. La Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) p. 59
3.3.7. Assainissement autonome des eaux usées p. 61

4. Le parc de logements et le recensement des logements vacants p. 63

5. Les prévisions démographiques et besoins en matière de logements p. 67
5.1. Prévision des besoins au regard des orientations du SCOT en matière de logements, de densité et de consommation foncière p. 67

5.2. Les besoins en matière de logement sur les 10 prochaines années p. 67

6. Etude de la consommation foncière p. 68
6.1. La consommation foncière en matière d'habitat depuis les 10 dernières années (2014-2023) tous types d'espaces confondus p. 68
6.2. La consommation foncière au regard des enveloppes urbaines du SCOT p. 69
6.3. La consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) p. 70
6.4. Localisation de la consommation foncière en matière d'habitat depuis 2013 / tous types d'espaces confondus p. 71

Quatrième partie
Justifications, explication des choix retenus et évaluation environnementale du plan p. 73

1. Méthodologie de l'évaluation environnementale p. 74
1.1. Rappel des dispositions du CU en matière d'évaluation environnementale p. 74
1.2. La méthodologie appliquée à la révision du PLU de Beurlay p. 75

2. Exposé des choix retenus sur les secteurs bâtis à vocation d'habitat bilan des capacités de mutation par zones p. 76
2.1. Légende commune aux cartes d'analyse p. 76
2.2. Les choix retenus autour du bourg de Beurlay (zones Ua, Ub, Uc, Ue, AU) p. 77
2.3. Les choix retenus autour des secteurs constructibles isolés (Ub, Uc) p. 84
2.3.1. Le Chauroy p. 84
2.3.2. Le Rocher p. 86
2.3.3. Le Freussin p. 88

3. Exposé des choix retenus sur les secteurs à vocation économiques (Ux, Uxa, AUx, Ax) p. 90
3.1. Le secteur Uxa (Coopérative / silo) p. 90
3.2. La zone Ux (zone existante) et la zone AUx (zone à vocation d'activité économique de faible densité) p. 91
3.3. Les secteurs Ax, secteurs de confortement d'une activité économique isolée p. 93
3.3.1. Secteur Ax des Avenauds (ancienne laiterie) mêlant activités artisanales et agricoles p. 93
3.3.2. Secteur Ax du Rocher (Ramoneur) p. 94
3.3.3. Secteur Ax du Maine Roux (menuiserie, maçonnerie) p. 94
3.3.4. Bilan des surfaces des secteurs Ax et évaluation environnementale p. 95

4. Bilan global sur la consommation foncière et les capacités de mutation des espaces bâtis p. 96
4.1. Bilan global de la consommation des espaces Naturels Agricoles ou Forestiers (NAF) p. 95
4.2. Bilan des surfaces situées en extension des enveloppes urbaines existantes p. 98
4.3. Bilan des capacités de mutation en équivalent logements p. 99
4.4. Bilan des surfaces libres constructibles déclassées p. 99

5. Exposé des choix retenus sur les autres zones agricoles et les zones naturelles (A et N) p. 100
5.1. Présentation globale des zones agricoles et naturelles p. 100
5.2. Les choix retenus pour les zones agricoles A p. 101
5.2.1. Les zones agricoles A et les possibilités mesurées d'évolution des habitations p. 101
5.2.2. Les possibilités de changements de destinations des anciens bâtiments agricoles p. 102
5.2.3. Le secteur Ac p. 103
5.2.4. Les secteurs Ax p. 103
5.2.5. Les secteurs Ap p. 103
5.3. Les choix retenus pour les zones naturelles N p. 104
5.3.1. Les zones naturelles (N) et la prise en compte de la trame verte et bleue p. 104
5.3.2. Le secteur Npv à vocation de parc solaire p. 105
5.4. Les outils de protection de la trame boisée ; Espaces Boisés Classés et L.151 23 du CU p. 108

6. Les éléments de patrimoine identifiés en application de l'article L. 151-19 du CU p. 110

7. Tableau des surfaces PLU p. 111

8. Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les OAP p. 111

9. La prise en compte des documents supra communaux p. 115

Cinquième partie :
Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'évaluation environnementale p. 117

Sixième partie :
Résumé non technique de l'évaluation environnementale et conclusion p. 120

1. Méthodologie de l'évaluation environnementale p. 121

2. Résumé de l'évaluation environnementale et conclusions p. 122

Conclusion générale p. 128

Cartes de synthèses p. 129