



Commune Beurlay

Révision du Plan Local d'Urbanisme

RESUME NON TECHNIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

OBJECTIFS ET CADRE JURIDIQUE DE LA REVISION DU PLU

P. 2

DIAGNOSTIC ET ENJEUX DU TERRITOIRE COMMUNAL

P. 5

LE PROJET D'AMENAGEMENT DURABLE ET SA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

P. 29

LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU

Par délibération du **14 novembre 2022**, la commune de Beurlay a décidé d'engager la révision de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 avril 2015.

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 août 2021).

La révision du PLU a plusieurs objectifs :

- **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.**

LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU

PHASE 1 : DIAGNOSTIC COMMUNAL ET DEFINITION DES ENJEUX

Il s'agit de dresser un état des lieux environnemental, paysager, urbain, architectural et patrimonial précis et de faire ressortir les grandes caractéristiques socio-économiques et foncières de la commune (consommation foncière...).

PHASE 2 : Elaboration du PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D)

Cette phase a pour objectif d'élaborer le projet général de la commune pour les 10 années à venir.

L'élaboration du PADD a donné lieu à un débat au sein du Conseil municipal le 4 novembre 2024.

PHASE 3 : ELABORATION DU DOSSIER DE P.L.U ARRETE

Cette phase constitue la traduction réglementaire précise du PADD ainsi que la mise en forme du dossier de PLU. A l'issue de cette phase, on dit que le PLU est « arrêté ».

PHASE 4 : CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, ENQUÊTE PUBLIQUE ET D'APPROBATION

Le PLU arrêté est soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées (délais d'instruction de 3 mois).

Le document est ensuite soumis à enquête publique.

Après prise en compte de l'avis des services et de la concertation publique, il est approuvé par le Conseil Municipal.

LA COMPOSITION DU DOSSIER DE PLU

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme se compose :

- d'un **Rapport de Présentation** (comporte le diagnostic et expose les choix retenus et les justifications).
- d'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** ; projet d'aménagement et d'urbanisme général.
- d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui précisent les conditions d'aménagement de secteurs.
- d'un **Règlement graphique (plans de zonages)** qui détermine **les zones U, AU, A et N**
- d'un **Règlement écrit** applicable à chaque zone.
- et de **documents annexes** qui comprennent les annexes sanitaires (réseaux d'eau potable, d'assainissement, déchets), **les servitudes d'utilité publique** et tout autre document jugé utile.

Les grands types de zones du PLU :

Zones urbaines (U) définissent les secteurs déjà équipés et urbanisés de la commune.

Les zones à urbaniser (AU) définissent des terrains pouvant être aménagés sous forme d'opérations d'ensembles tels que lotissements, permis groupés. Les zones AU doivent respecter les OAP définies.

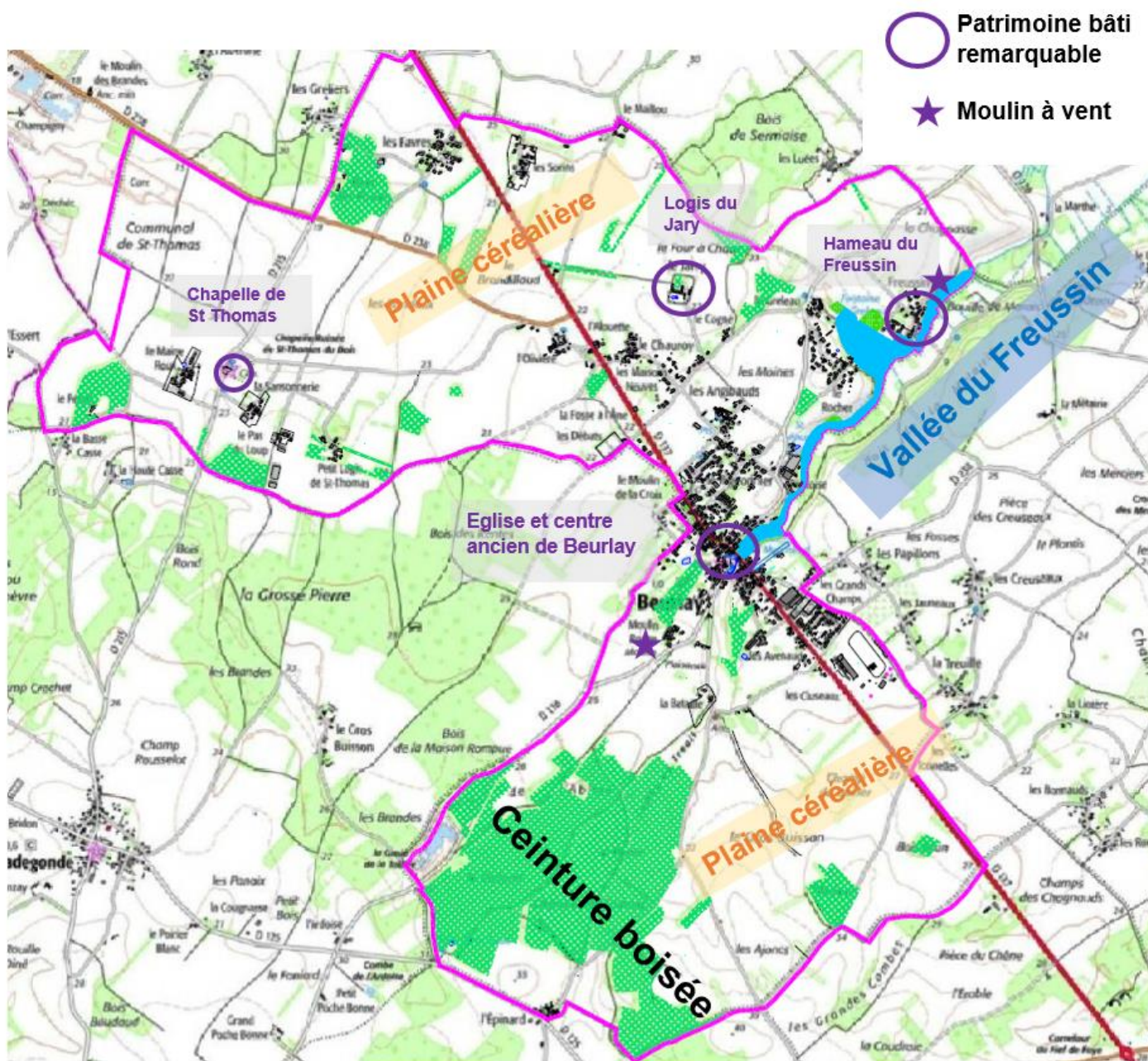
Les zones agricoles (A) identifient et protègent les terres et exploitations agricoles de la commune. Elles intègrent également tous les secteurs bâtis isolés (hameaux, anciennes fermes...).

Les zones naturelles et forestières (N) identifient et protègent les espaces naturels (vallées et les grands boisements de la commune).



DIAGNOSTIC ET ENJEUX DU TERRITOIRE COMMUNAL

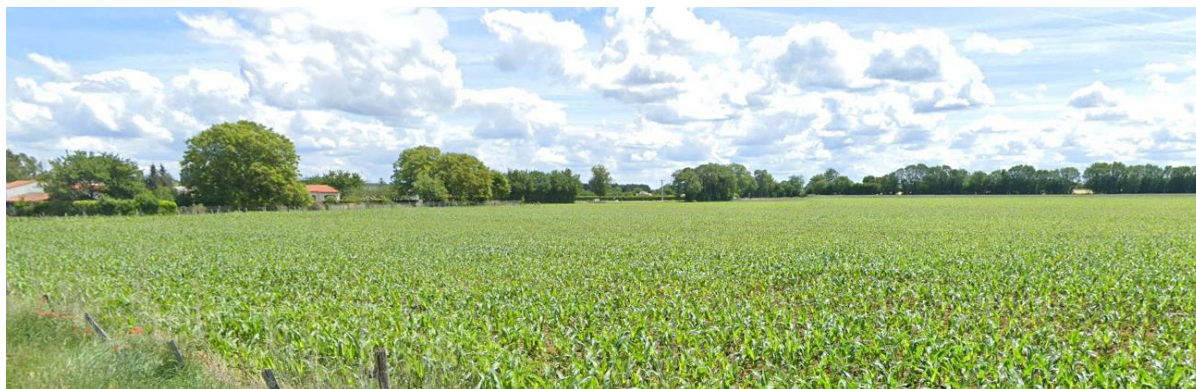
LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES ET NATURELLES



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.
- Une ceinture boisée qui marque la limite Sud de la commune (Bois de la Rente).
- 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.

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.

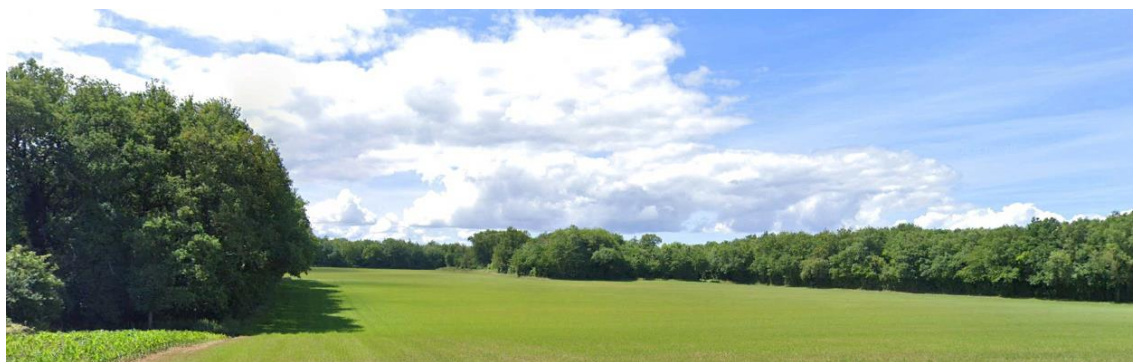
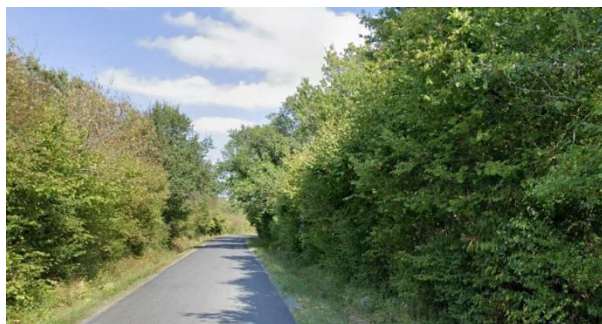
Quelques massifs boisés et un réseau discontinu de haies ponctuent cette plaine céréalière et animent le paysage, notamment en parties Ouest et Sud de la commune. Des linéaires de haies ont été replantés notamment en partie Sud de la commune.

A noter également quelques arbres complantés (vieux châtaigniers) dans des parcelles agricoles (prairies). Quelques prairies subsistent à proximité du vallon du Freussin.

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.



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

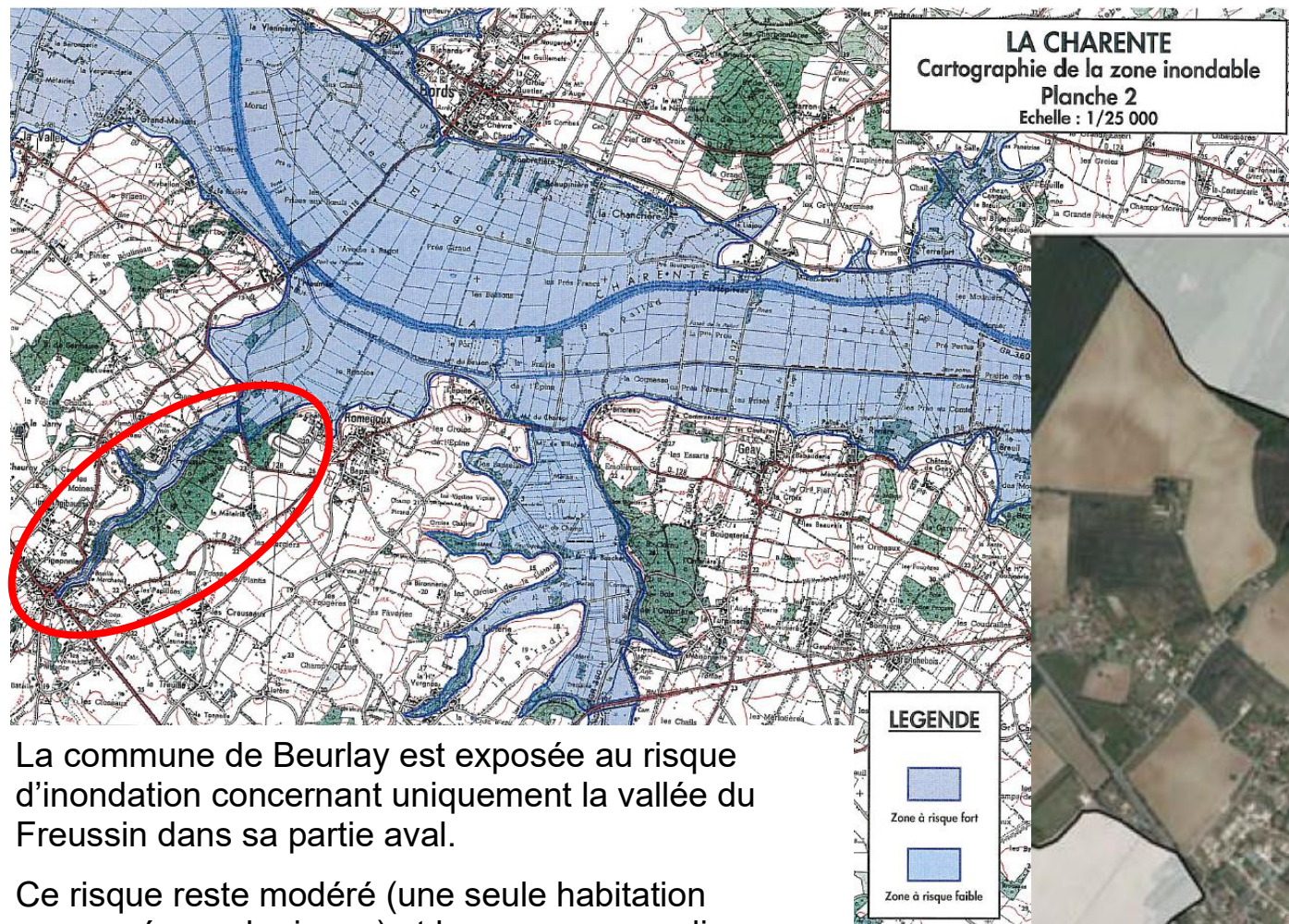
La vallée du Freussin et ses vallons secondaires



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.**

Le risque d'inondation au niveau du Freussin



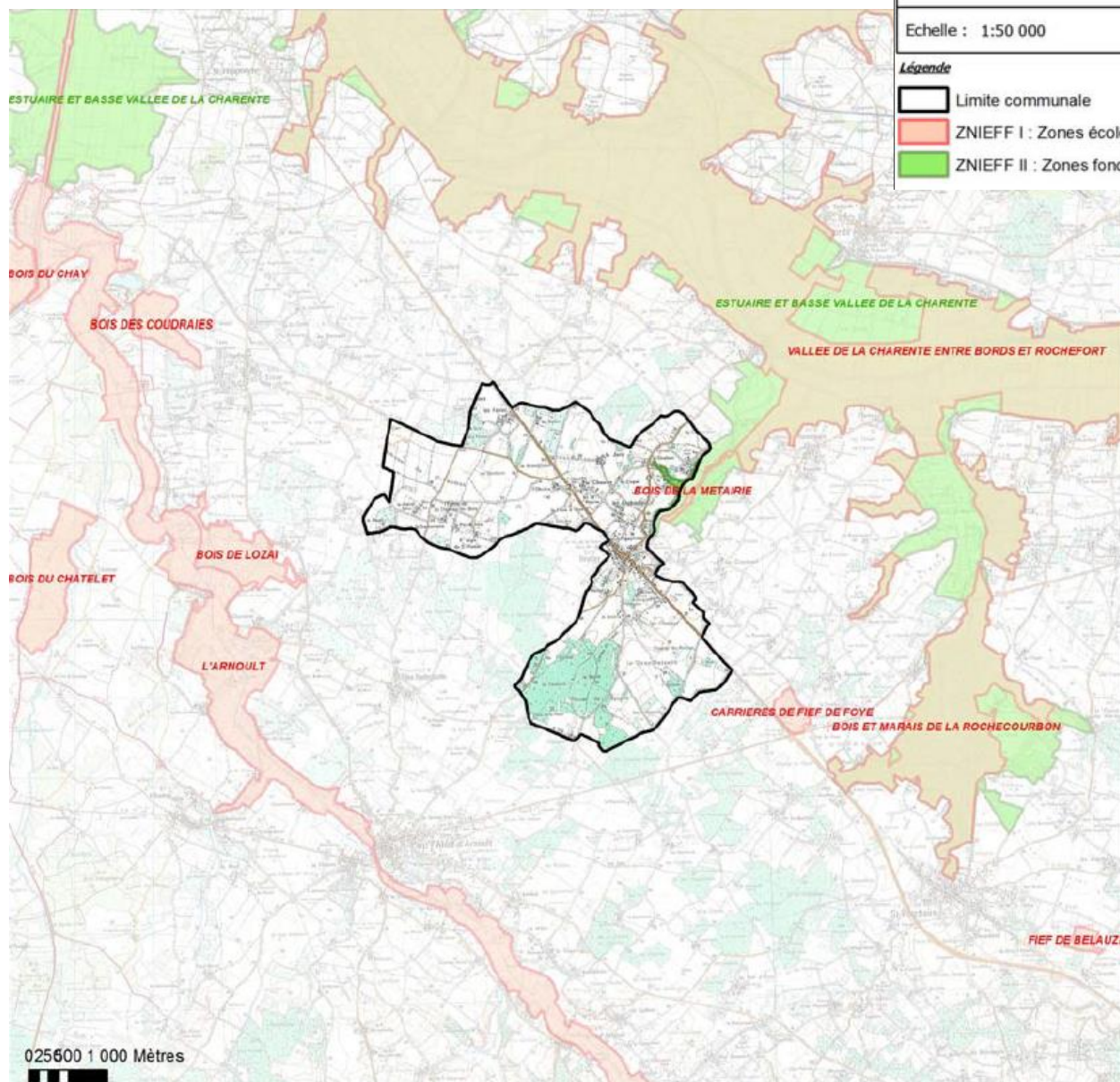
La commune de Beurlay est exposée au risque d'inondation concernant uniquement la vallée du Freussin dans sa partie aval.

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



Les mesures de protection environnementale liées à la vallée du Freussin



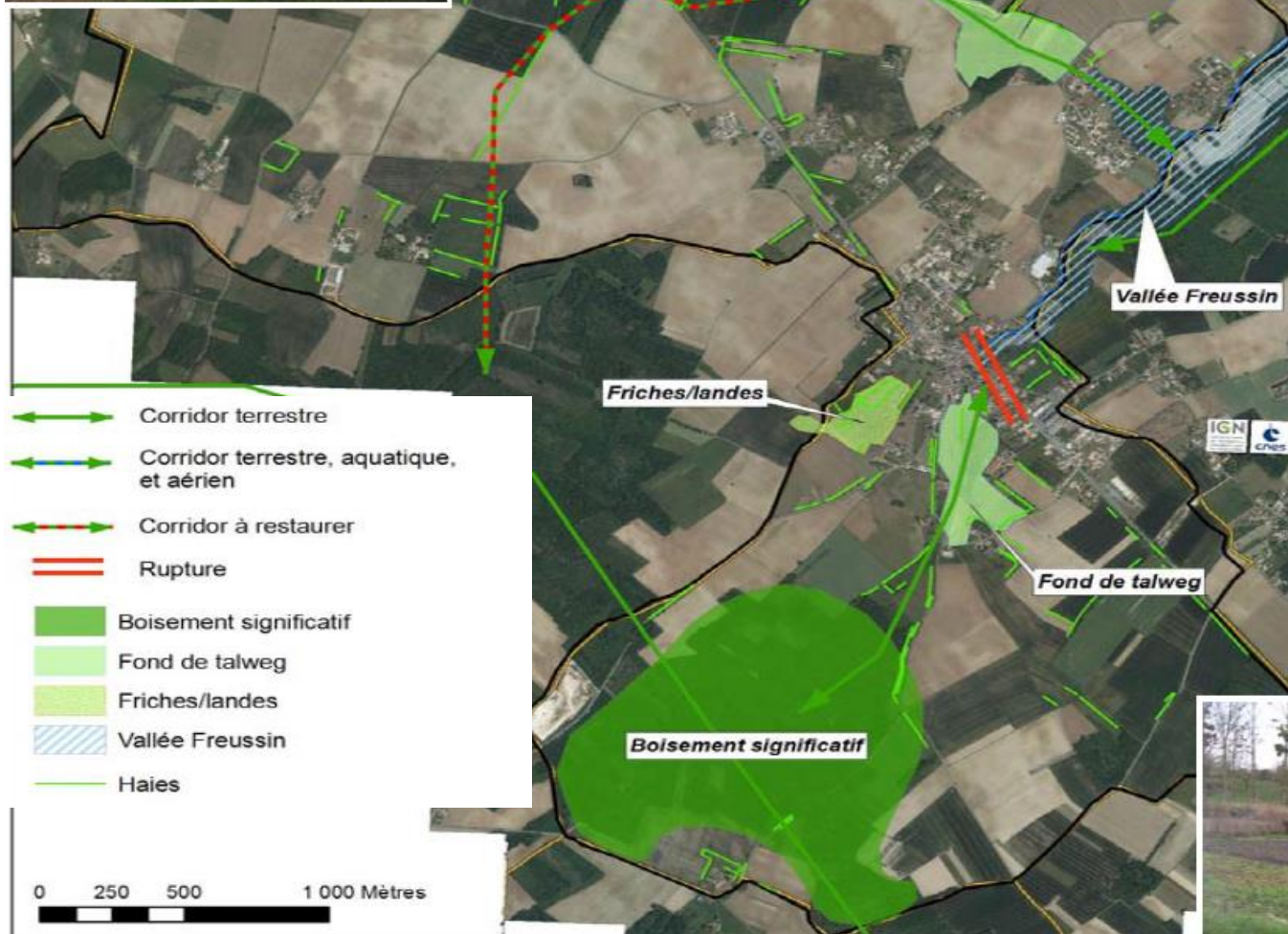
La commune est située à proximité des deux sites Natura 2000 qui concernent la vallée de la Charente :

- 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 commune est concernée par deux ZNIEFF :

- ZNIEFF de type 2 « **ESTUAIRE ET BASSE VALLEE DE LA CHARENTE** » n° 540014607
- ZNIEFF de type 1 « **BOIS DE LA METAIRIE** » n° 540004678

Les corridors écologiques : la trame verte et bleue



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.

LES ENTITES BATIES ; LE BOURG



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.

LES ENTITES BATIES ; LE BOURG



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.



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 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 qui compte un habitat rural de qualité tourné vers la vallée (photo de gauche).

A droite, 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.



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 appropriées (murs en parpaing hauts et parfois non enduits, haies opaques... qui dévalorisent ces hameaux).

ARCHITECTURE LOCALE ET RECOMMANDATIONS

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).

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 XIX^{ème} diffèrent de par leur volume ou leur toiture (toitures à croupes, ardoises, tuiles mécaniques, grandes cheminées, lucarnes).



Alignement de maisons de ville dans la rue principale de Beurlay



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



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

ARCHITECTURE LOCALE ET RECOMMANDATIONS

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.

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.

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.

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.



Maison rurale dans le hameau du Chauroy



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



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

LE PATRIMOINE REMARQUABLE ET RURAL

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.

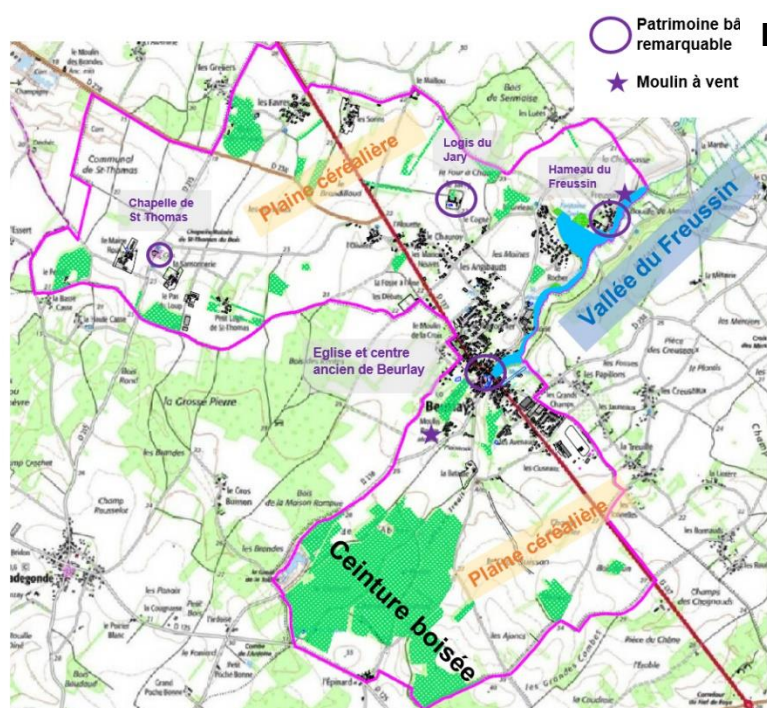


Maison bourgeoise
de l'explorateur René
Caillé dans le bourg
de Beurlay



Source / lavoir du Freussin au
pied de l'église

LE PATRIMOINE REMARQUABLE ET RURAL



Le logis du Jarry



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



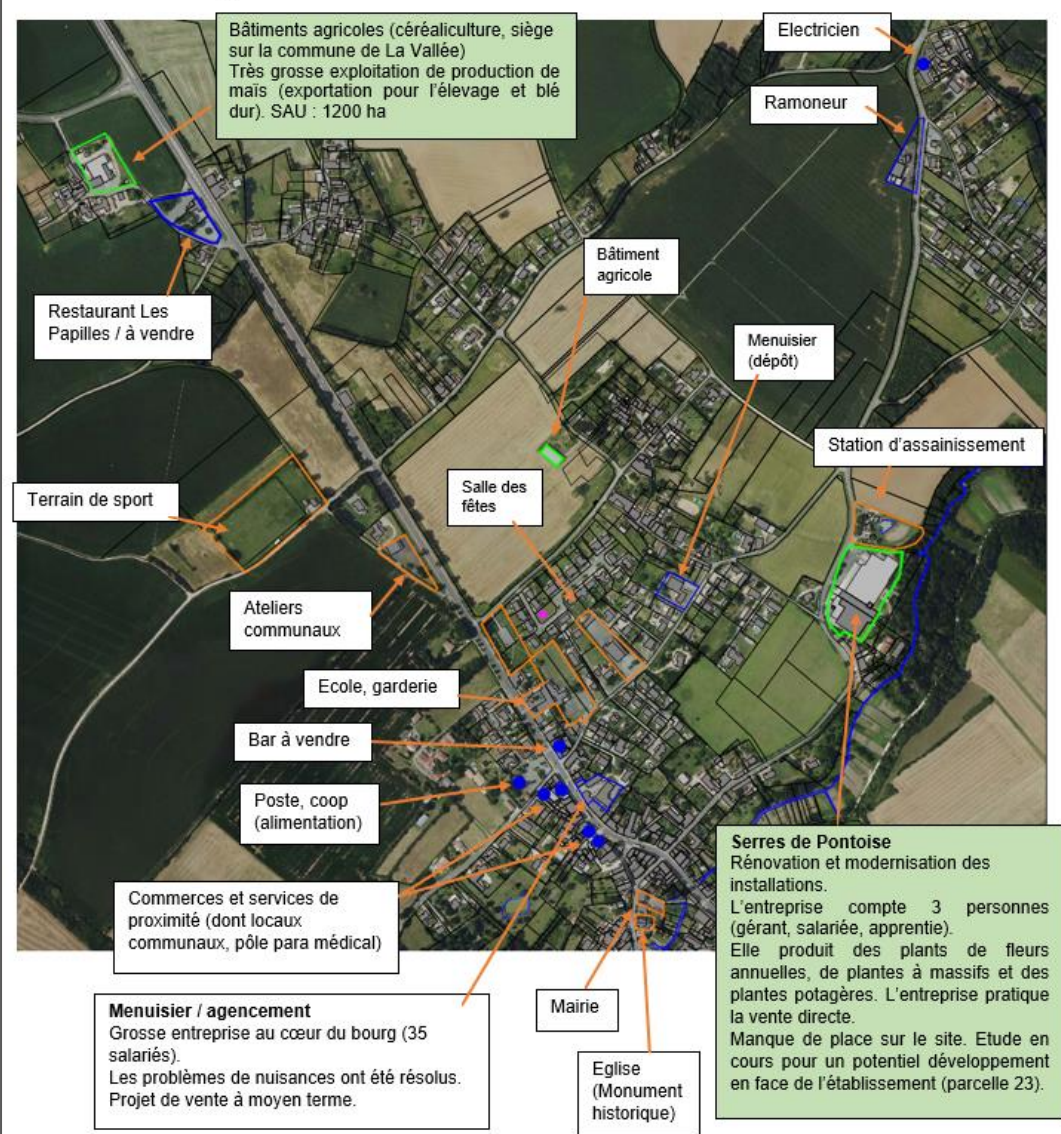
Vestiges du cimetière de la Chapelle de St Thomas du Bois

Moulin Rouge (1817)



LES ACTIVITES ECONOMIQUES DE LA COMMUNE

Partie Nord du bourg :



SECTEUR PUBLIC / EMPLOIS ADMINISTRATIFS :

Mairie, école et garderie

Poste

Projet de MAM (Maison d'assistante maternelle)

COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITÉ :

Coop (magasin alimentaire)

Bar / tabac / restaurant

Coiffeur

Primeur

Fleuriste

Boulangerie

Boucherie

Dessinateur

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

Restaurant Les Papilles / à vendre.

ACTIVITES ARTISANALES :

- Menuisier (bourg)
- Atelier de mécanique auto
- Ramoneur au Rocher
- Electricien 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

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

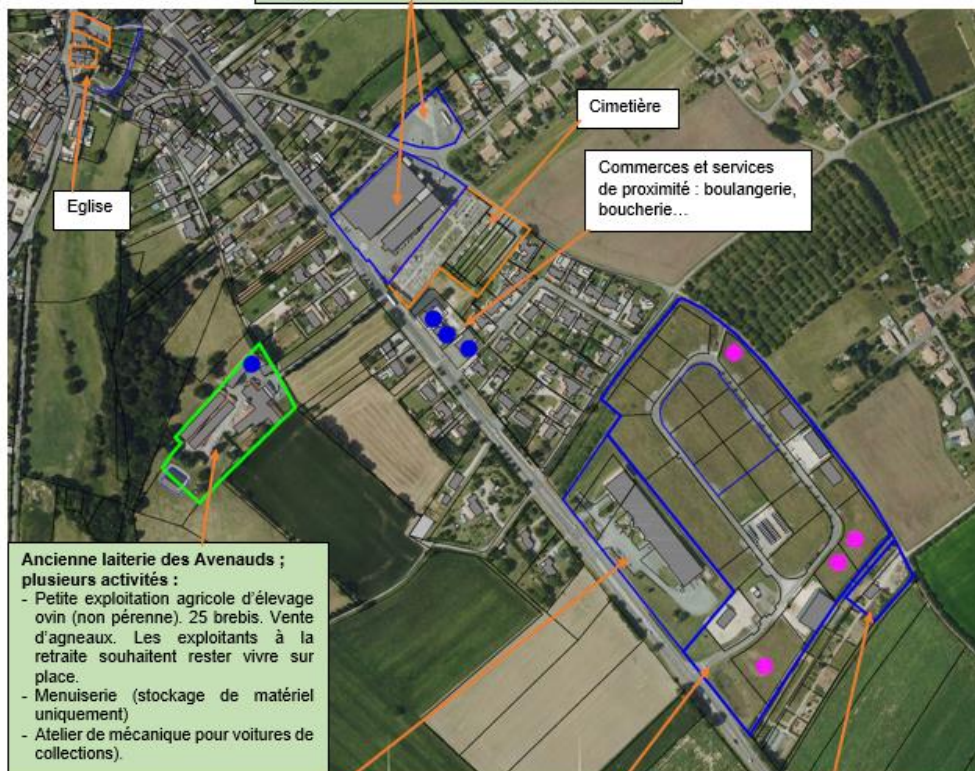
SURFACE AGRICOLE UTILE 2020 : 663 ha

LES ACTIVITES ECONOMIQUES DE LA COMMUNE

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'enduseurs 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 août.

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.

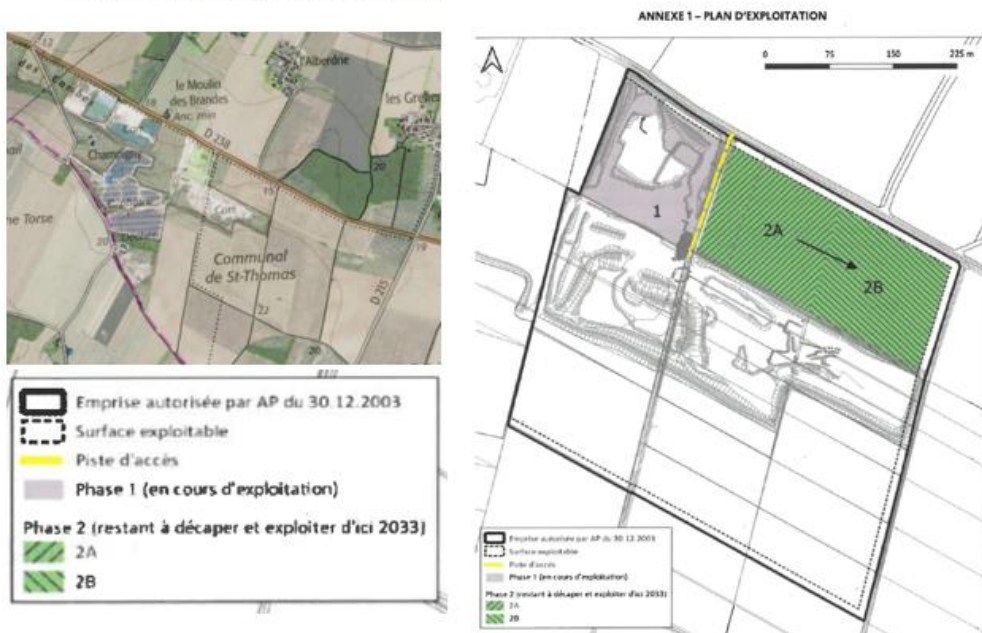
LES ACTIVITES ECONOMIQUES DE LA COMMUNE

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.



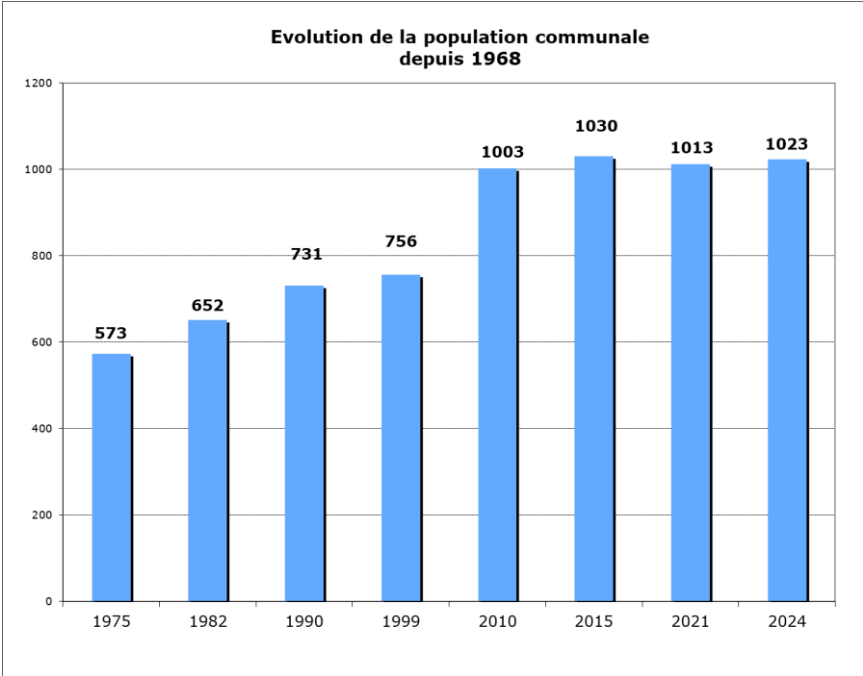
PROJET DE PARC PHOTOVOLTAÏQUE
BEURLAY
Plan de masse

- Légende
- Table de modules PV
 - Plateforme non artificialisée
 - Portail d'accès
 - Ciôture
 - Aire de retournement
 - Poste de livraison (PDL-PTR)
 - Poste HTA/BT existant
 - Végétation maintenue
 - Zone à débroussailler
 - Citerne incendie (120m³)
 - 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

REPERES SUR LA DEMOGRAPHIE



	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 1^{er} 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 connaît 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 ;**

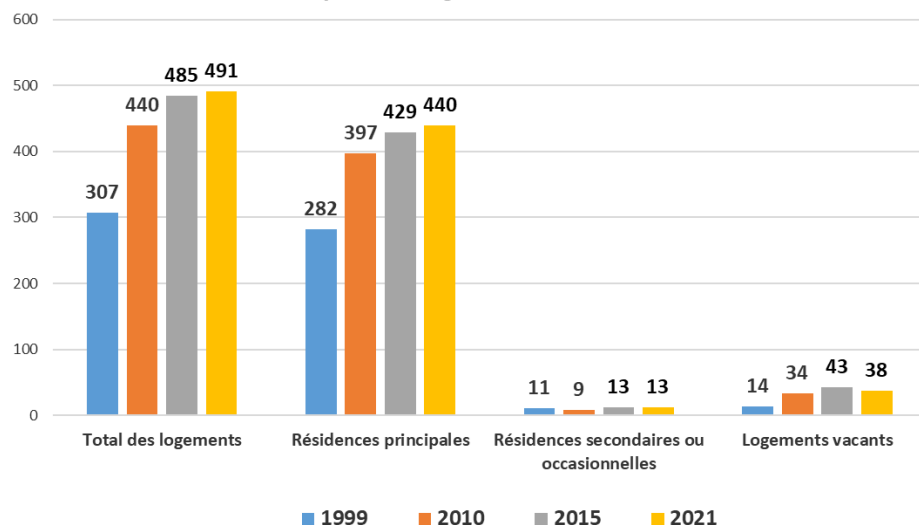
Le solde naturel (naissances – décès) était nul témoignant d'un vieillissement de la population.

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).

REPERES SUR LE PARC DE LOGEMENTS

Evolution du parc de logements entre 1999 et 2021



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.**

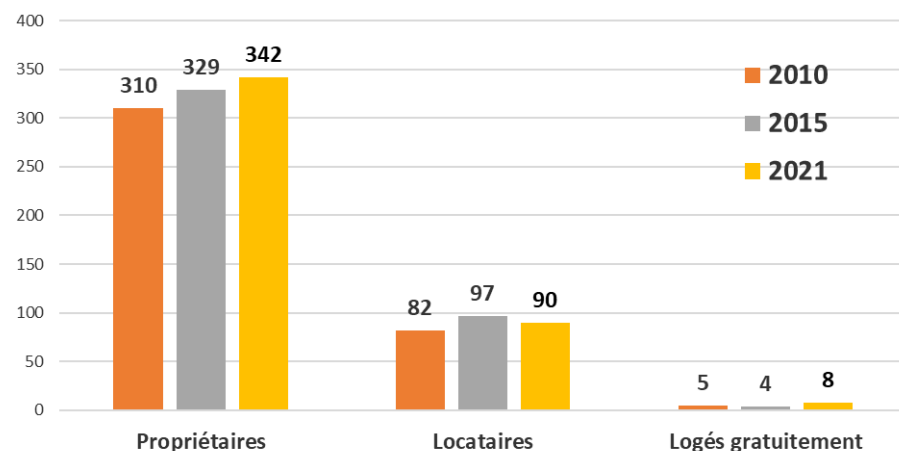
Le nombre de résidences principales a connu une nette progression sur la même période passant de 282 en 1999 à 440 en 2021, soit 158 en 22 ans.

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).

Statut des résidences principales
Evolution entre 2010 et 2021



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

REPERES SUR LA VACANCE DU PARC DE LOGEMENTS

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
---------------------------------	---------------------------------	---



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 coûteux 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.

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
-----------------------------------	-----------------------------------	---



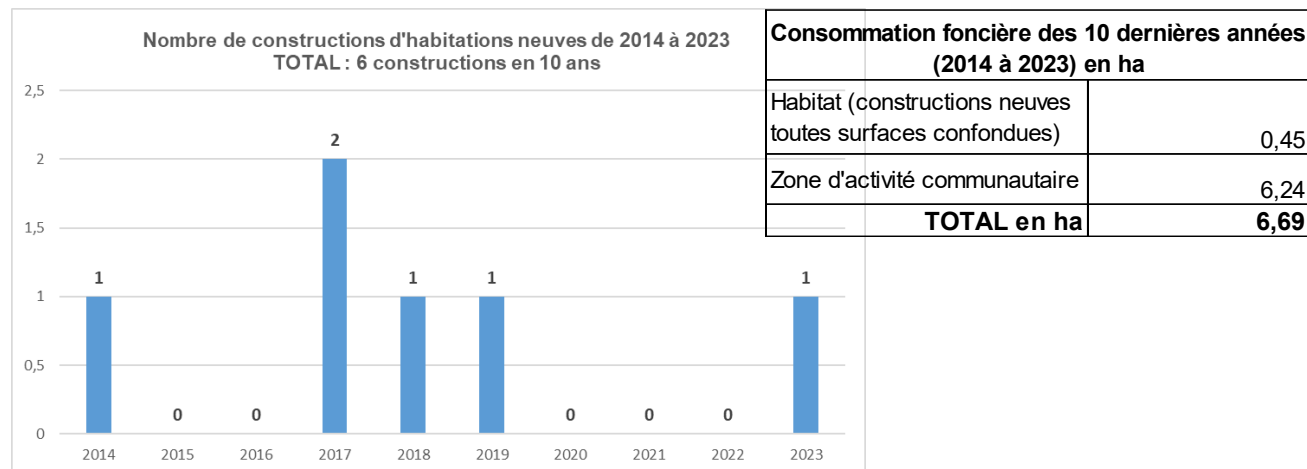
LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

- En tenant compte d'un objectif de croissance démographique autour de 0,5 % (par an) sur les 10 prochaines années (2025-2035), et en considérant que la commune doit « rattraper » un retard de développement, le besoin en logements est estimé à une cinquantaine de logements à créer.
- Ce besoin est à répartir entre :
 - **Constructions neuves (sous forme de lotissement par exemple)**
 - **Réhabilitations de logements vacants/ fort potentiel sur la commune.**
 - **Créations de logements par changement de destination des anciens bâtiments agricoles (granges) / faible potentiel sur la commune.**

Les orientations du SCOT en matière de logements, de densité et de consommation foncière :

- **Les logements supplémentaires situés en « extension urbaine » ne doivent pas dépasser 70 % du potentiel de logements créés (donc 30 % au moins doivent être produits au sein de l'enveloppe urbaine existante).**
- **La densité doit être de minimum 14 logements / ha dans les opérations situées en extension (de type lotissement, opération groupée en zone AU).**

REPERES SUR LA CONSOMMATION FONCIERE



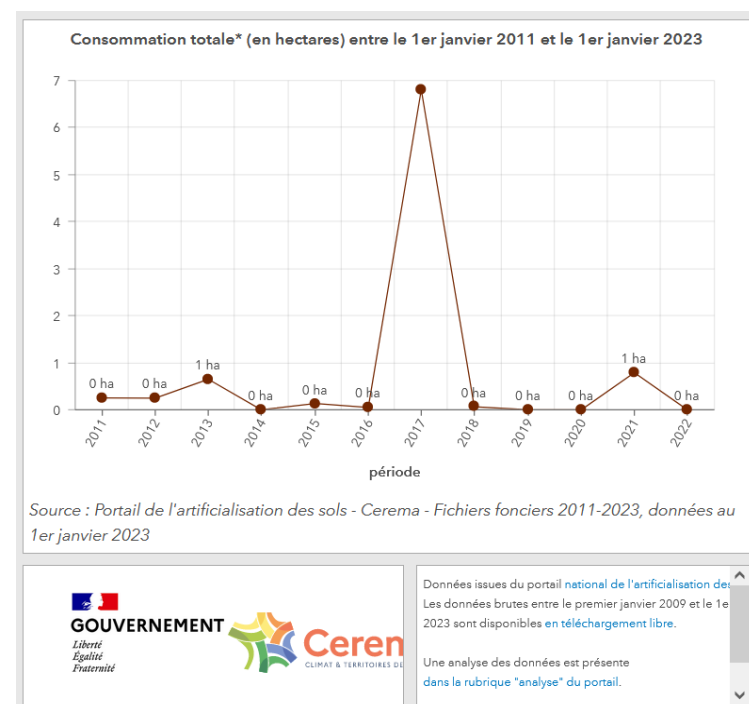
Sur la base des permis de construire déposés pour des habitations neuves, 0,45 ha ont été consommés entre 2014 et 2023 correspondant à 6 habitations soit une très faible consommation foncière.

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.

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 août 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 :

- 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**.
- 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**.



LE PROJET D'AMENAGEMENT DURABLE ET SA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

LES DIFFERENTES ZONES DU PLAN DE ZONAGE

Les différentes zones du Règlement graphique

1. Zones urbaines (U)

- Ua Bourg ancien
- Ub Quartiers résidentiels récents et gros hameaux
- Uc Secteur de maintien d'une activité commerciale ou de service
- Ue Equipements d'intérêt collectif
- Ux Secteur d'activités économiques
- Uxa Secteur de la coopérative agricole

2. Zones à urbaniser (AU)

- AU Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
- AUx Zone à urbaniser à vocation d'activité économique de faible densité

3. Zones agricoles (A)

- A Zone agricole
- Ac Secteur de carrière en cours d'exploitation
- Ap Secteur où les nouveaux bâtiments agricoles ne sont pas autorisés
- Ax Secteur de confortement d'une activité économique isolée

4. Zones naturelles et forestières (N)

- N Zone naturelle
- Ne Secteur à vocation de parc public naturel
- Npv Secteur affecté à un projet de parc solaire

LES OUTILS REGLEMENTAIRES

Les outils réglementaires du Règlement graphique



Terrains soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation



Secteur soumis à un risque d'inondation



Marge de recul à respecter liée à la RD 137 (75 m hors partie urbanisée)



Fuseau de nuisances sonores lié à la RD 137 (100 m et 30 m dans l'agglomération)



Bâti à protéger en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme



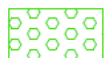
Mur ou muret en pierre à protéger en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme



Ancien moulin à vent à protéger en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme



Puits à protéger en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme



Elément boisé (haie, boisement humide) ou parc paysager à protéger en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme



Espace Boisé Classé (article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)



Site archéologique (indicatif)



Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement destination (article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme)



Emplacements réservés pour voie, ouvrage et espace public :

Orientation 1 :

Permettre un renouvellement et un accueil de population en confortant en priorité les parties urbanisées du bourg

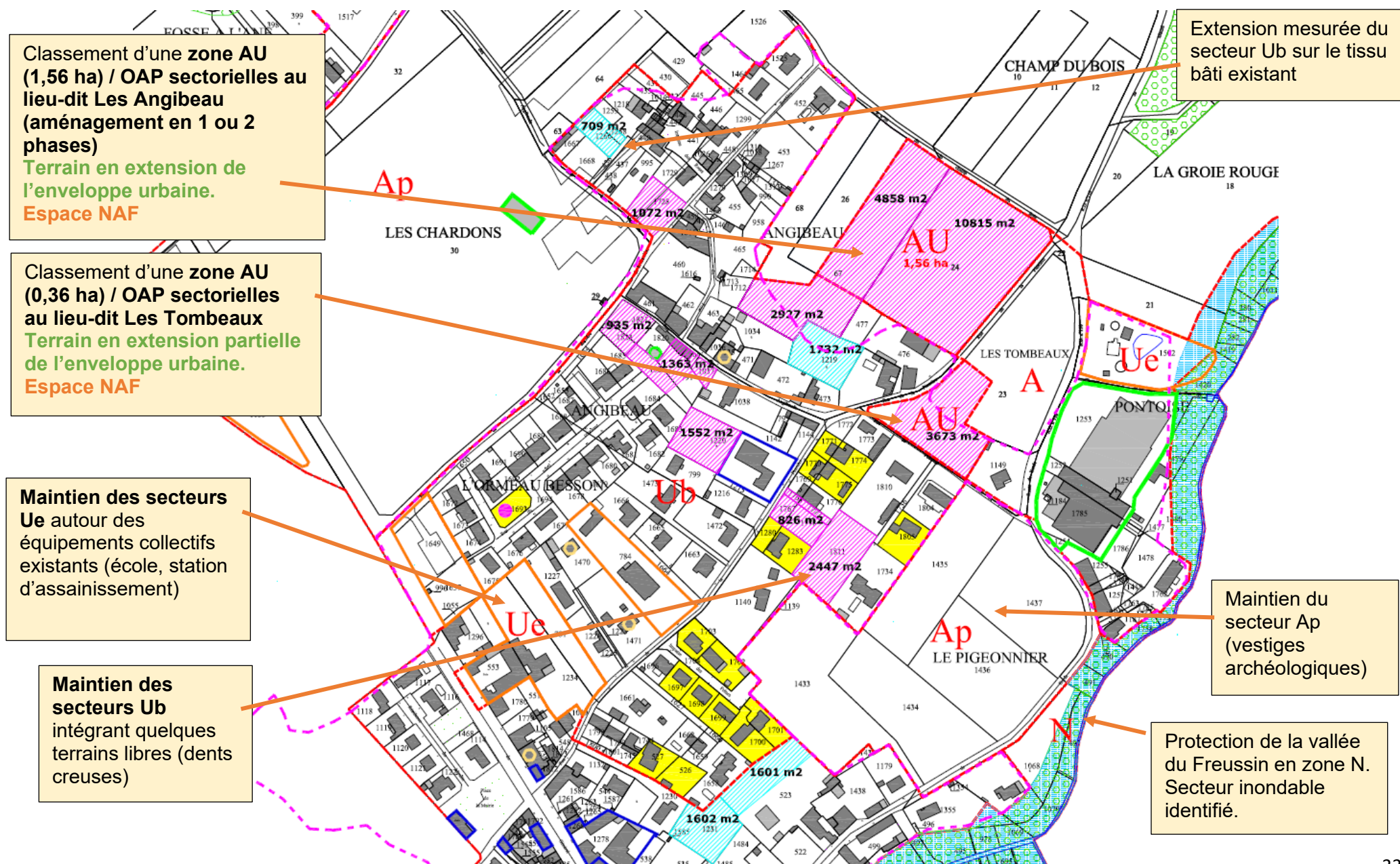
1. Soutenir la démographie de la commune afin de conforter les équipements et commerces de la commune
2. Favoriser la réhabilitation du parc de logements vacants et les changements de destination des anciens bâtiments agricoles non utilisés
3. Conforter en priorité les parties urbanisées du bourg notamment par des opérations d'aménagement d'ensemble maîtrisées
4. Conforter de façon mineure les gros hameaux, et maintenir des capacités de renouvellement du bâti
5. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Orientation 2 :

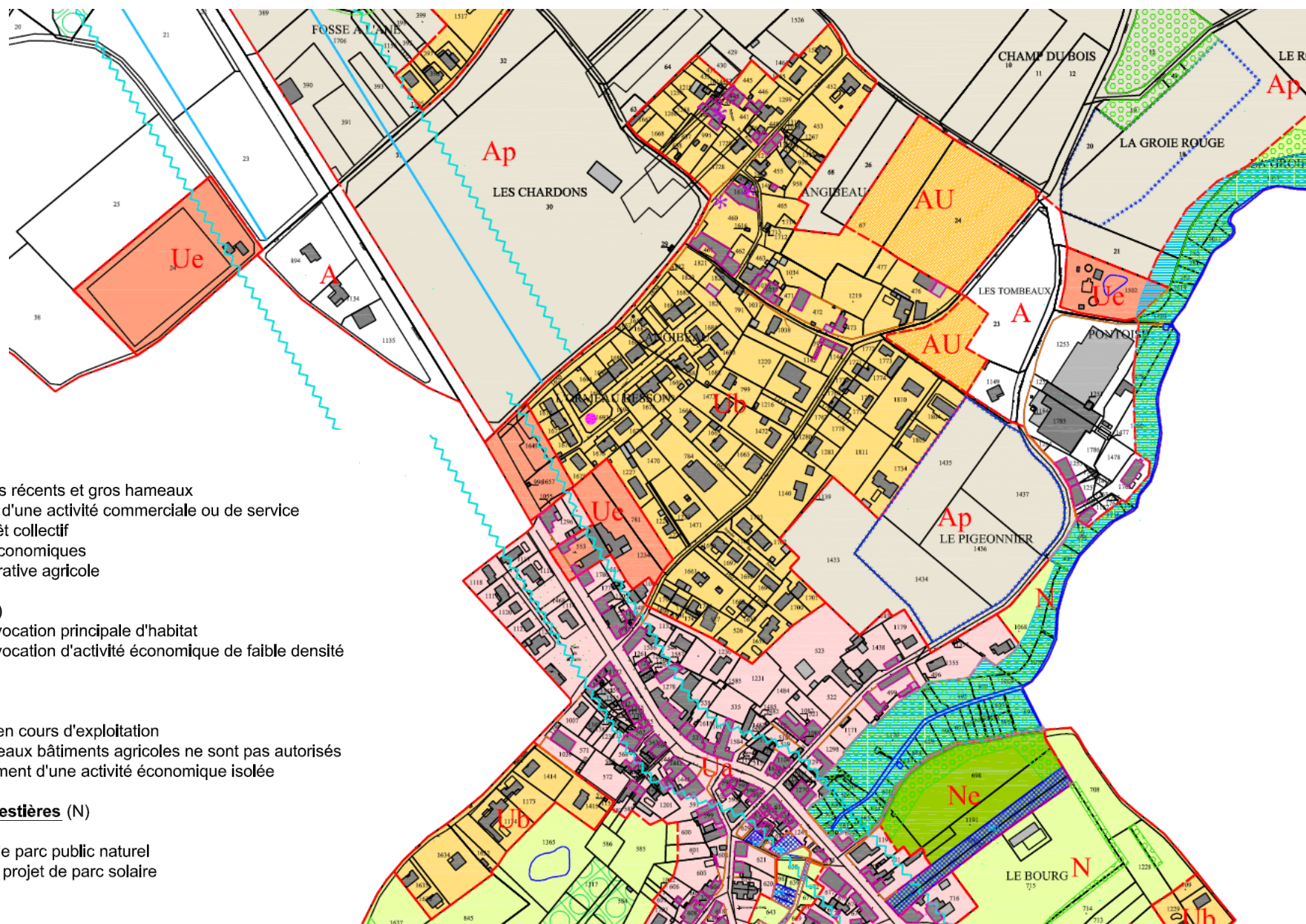
Conforter les équipements publics et collectifs de la commune

1. Maintenir les équipements publics et collectifs de la commune
2. Développer les communications numériques
3. Poursuivre la politique en matière de transports collectifs et de déplacements doux

La traduction réglementaire du PADD autour du bourg / partie Nord :

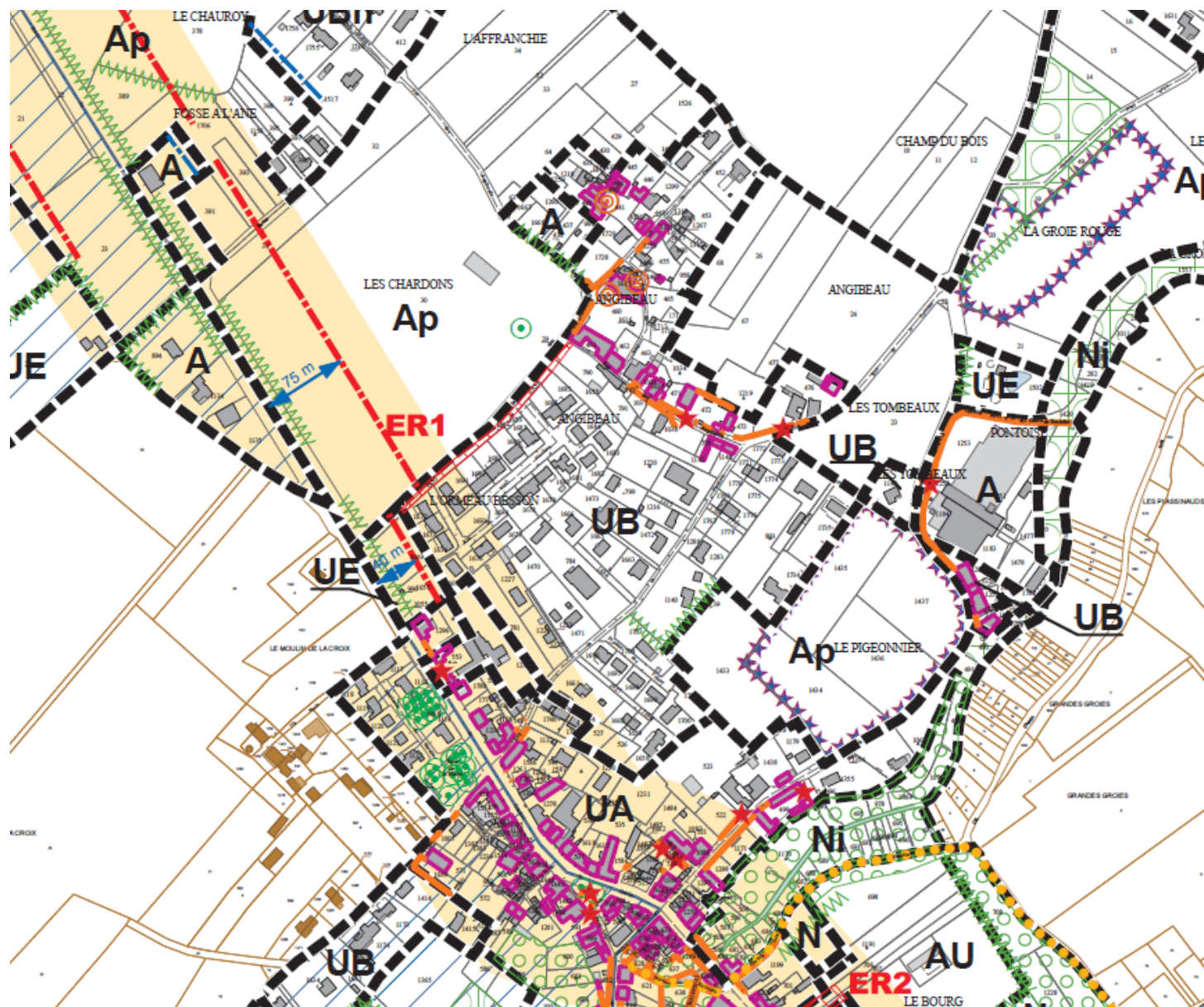


Extrait du zonage du PLU autour du bourg / partie Nord :

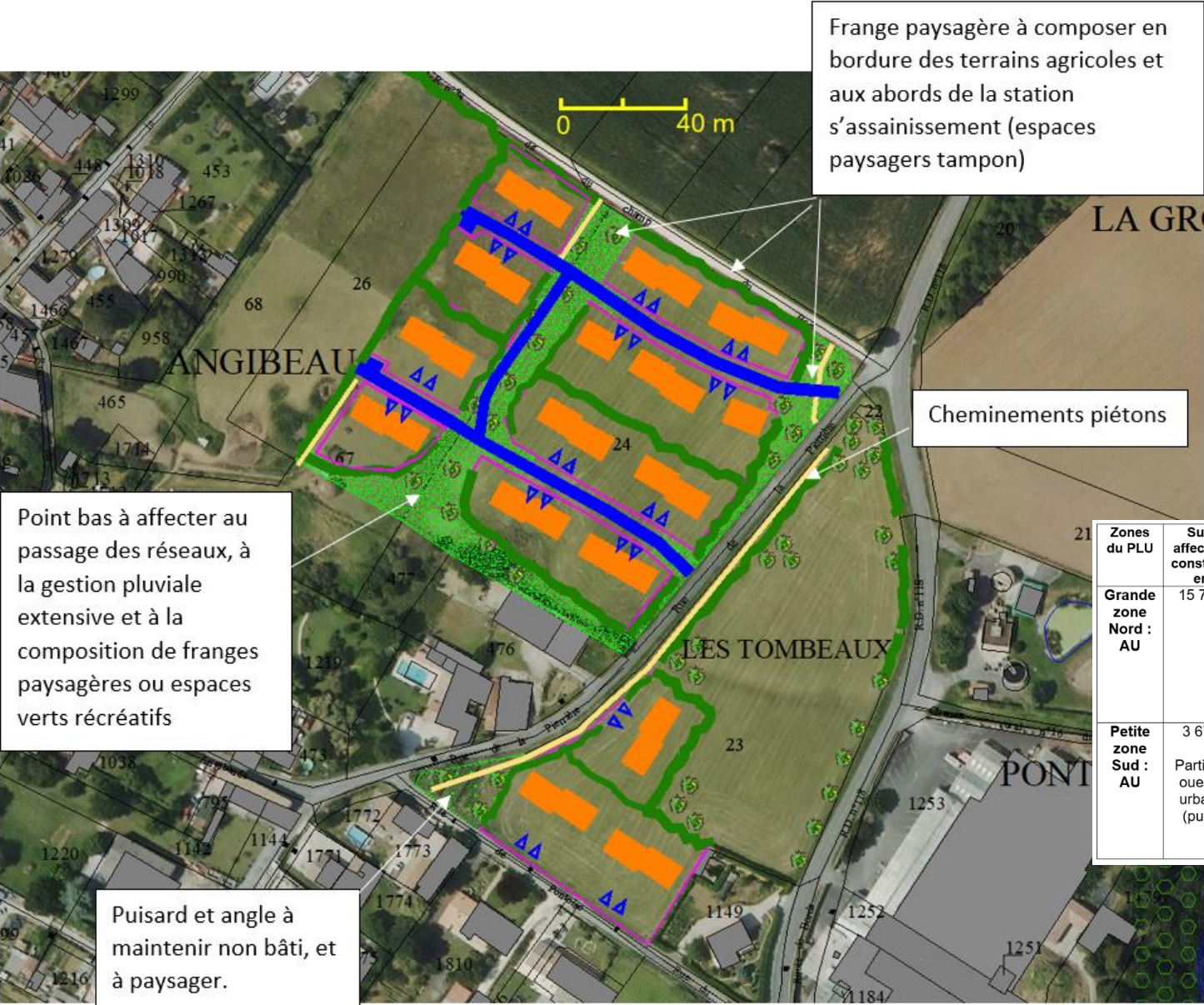


Evolution par rapport à la précédente version du PLU (extrait du PLU initial) :

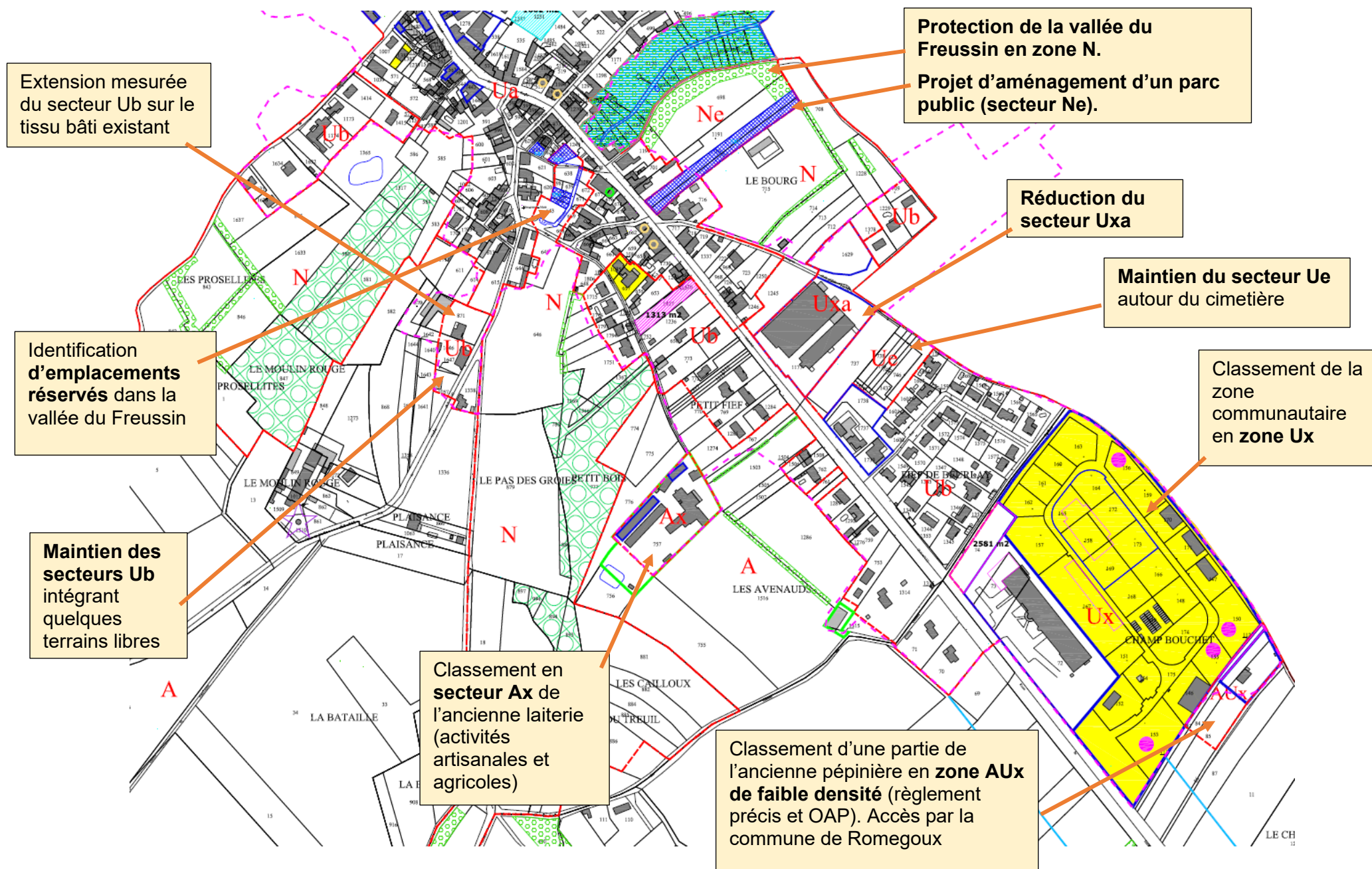
- Création des deux secteurs AU dans la partie Nord du bourg sur une ancienne zone A.
- Maintien du secteur Ua et des protections sur le bâti ancien.
- Maintien des secteurs UE (école et STEP)
- Extensions mesurées des secteurs Ub sur le tissu bâti existant.



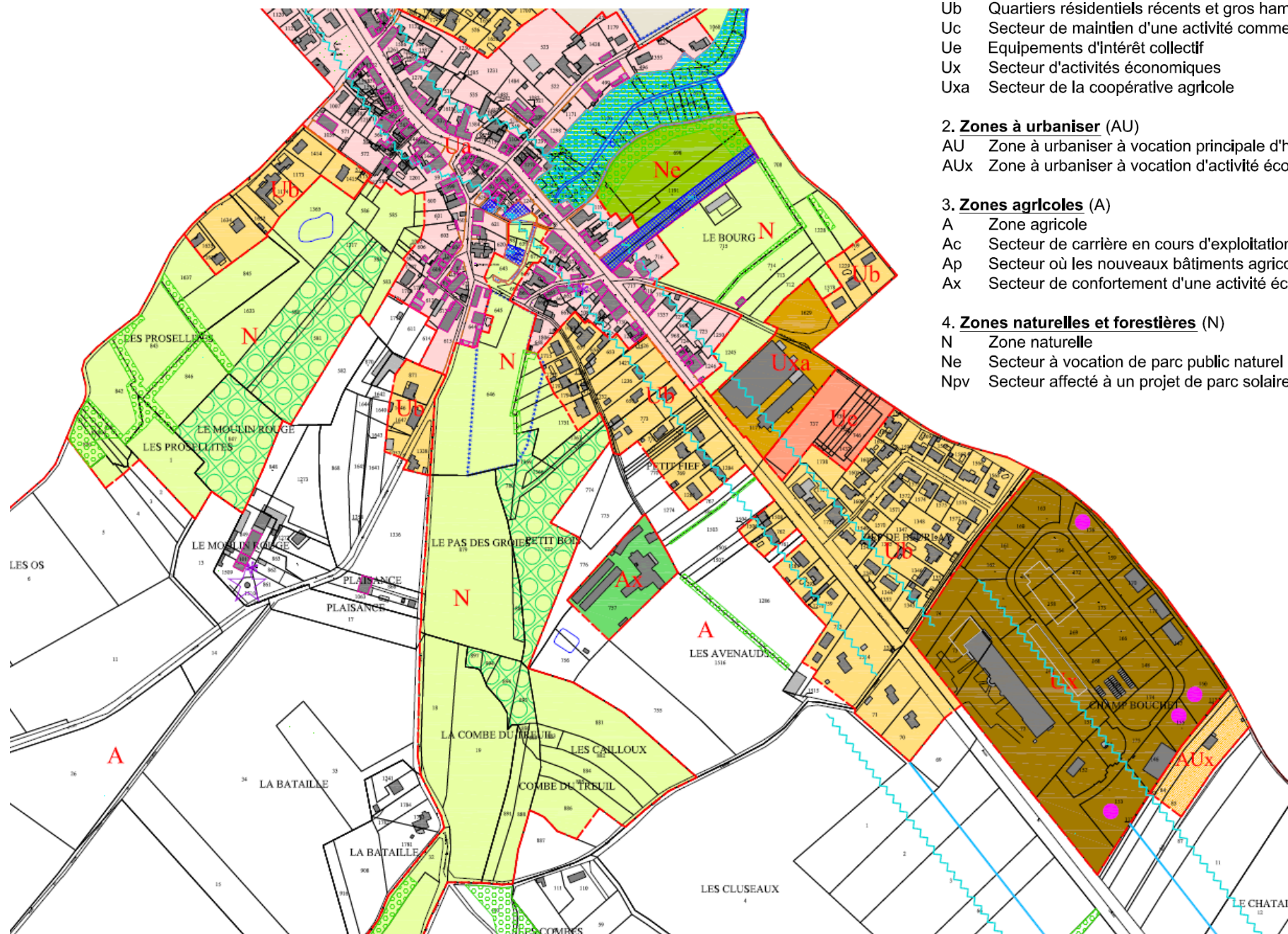
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les zones AU :



La traduction réglementaire du PADD autour du bourg / partie Sud :



Extrait du zonage du PLU autour du bourg / partie Sud :



1. Zones urbaines (U)

- Ua Bourg ancien
- Ub Quartiers résidentiels récents et gros hameaux
- Uc Secteur de maintien d'une activité commerciale ou de service
- Ue Equipements d'intérêt collectif
- Ux Secteur d'activités économiques
- Uxa Secteur de la coopérative agricole

2. Zones à urbaniser (AU)

- AU Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
- AUx Zone à urbaniser à vocation d'activité économique de faible densité

3. Zones agricoles (A)

- A Zone agricole
- Ac Secteur de carrière en cours d'exploitation
- Ap Secteur où les nouveaux bâtiments agricoles ne sont pas autorisés
- Ax Secteur de confortement d'une activité économique isolée

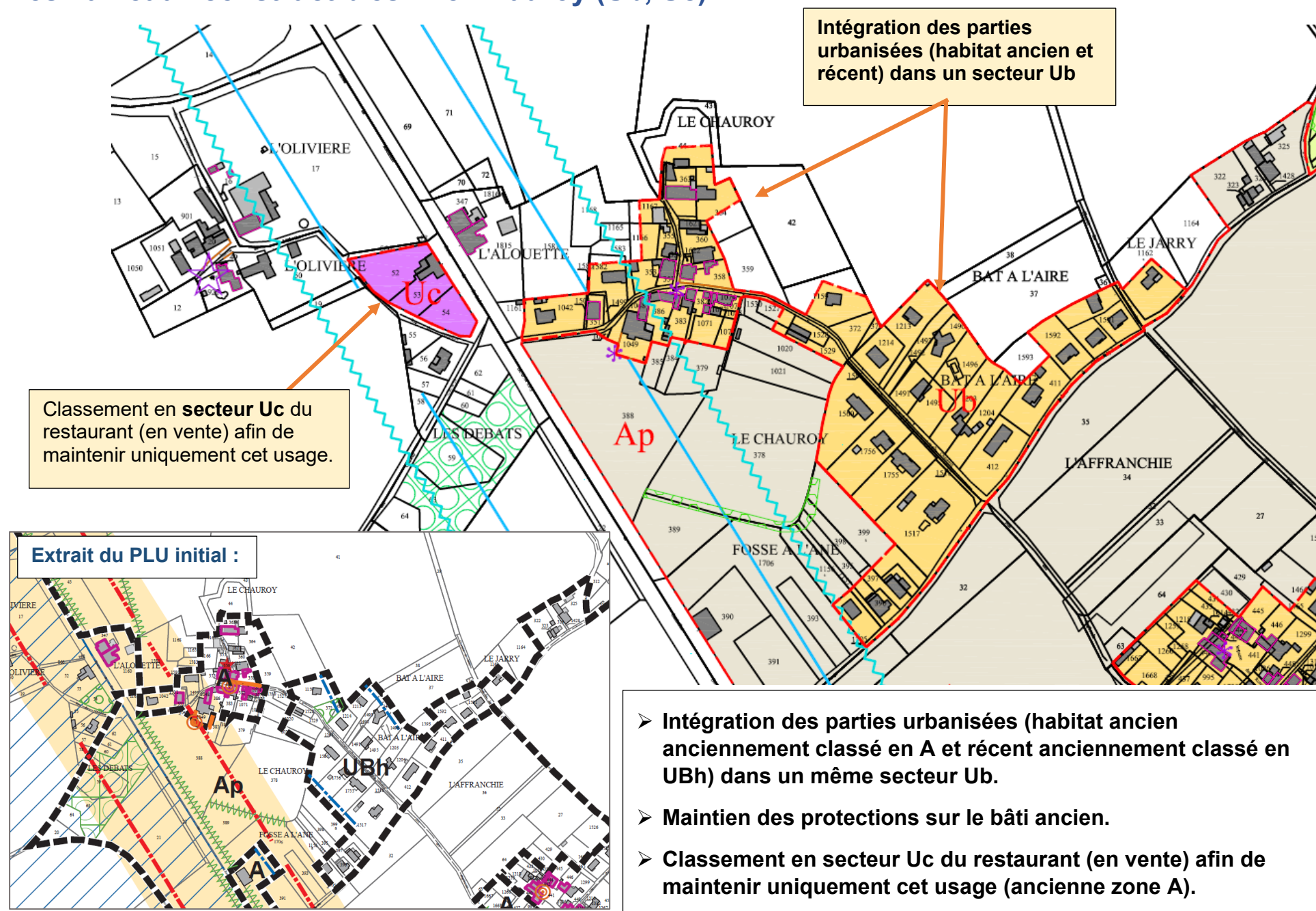
4. Zones naturelles et forestières (N)

- N Zone naturelle
- Ne Secteur à vocation de parc public naturel
- Npv Secteur affecté à un projet de parc solaire

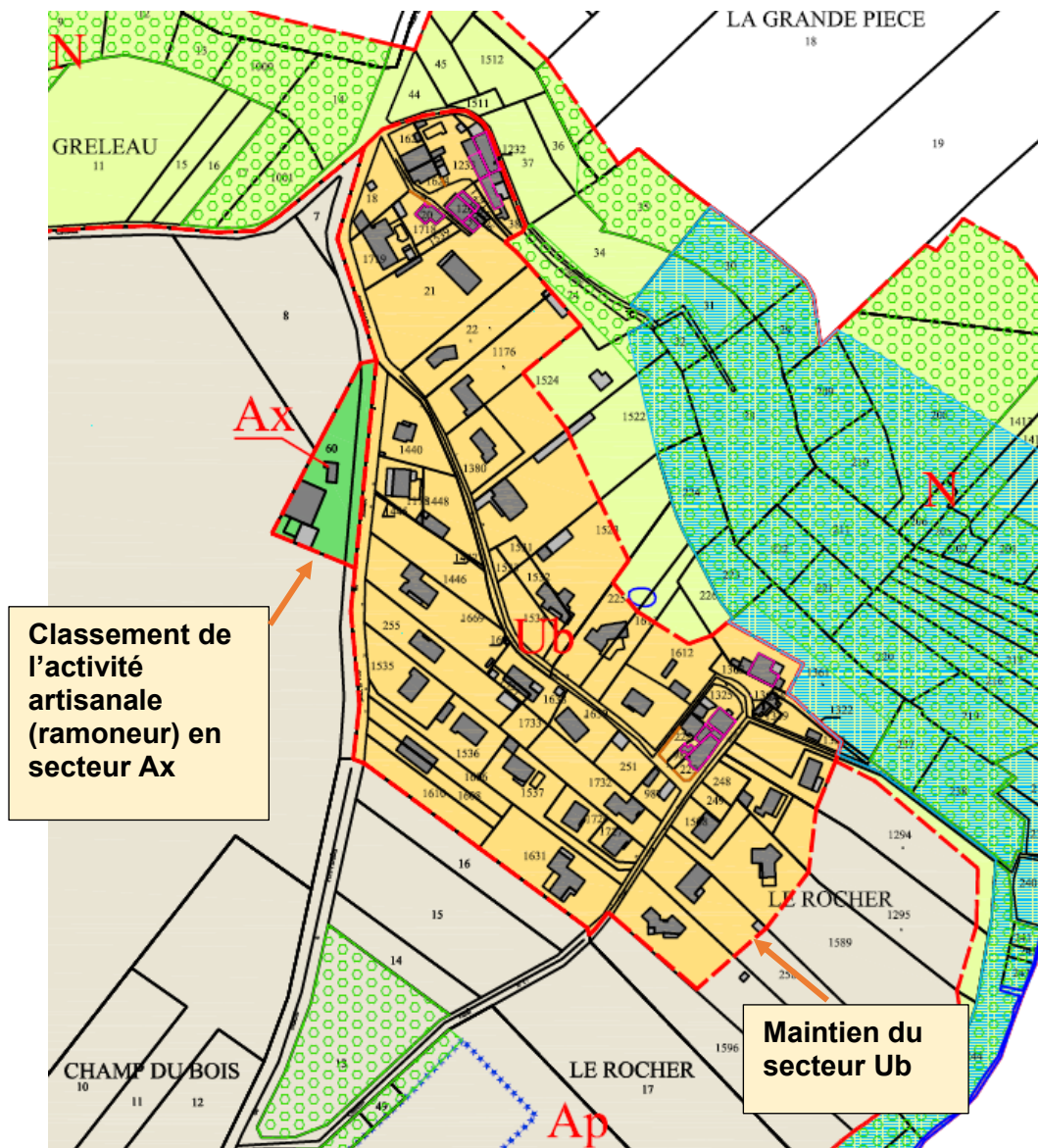
- **Déclassement de la zone AU située à proximité de la vallée du Freussin et reconversion en zone naturelle (secteurs Ne et N) pour maintien en espace vert public et protection des abords de la vallée.**
- **Maintien du secteur Ua et des protections sur le bâti ancien.**
- **Extensions mesurées des 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).**



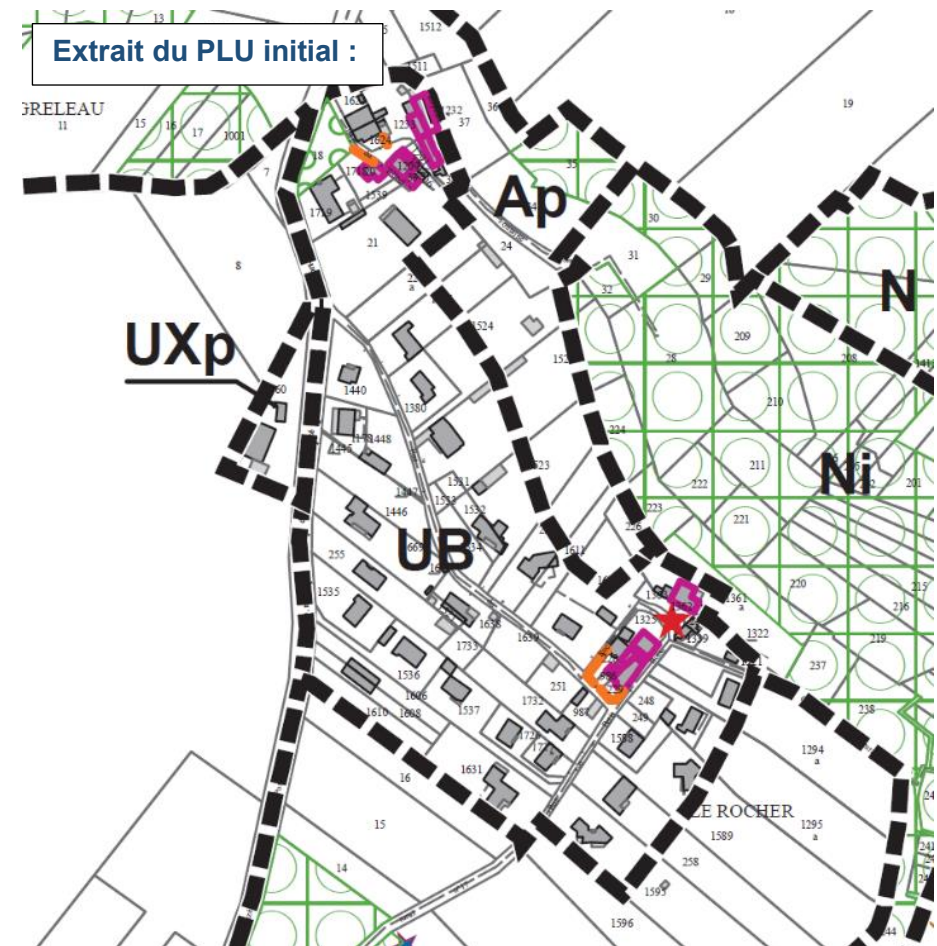
Les hameaux constructibles : Le Chauroy (Ub, Uc)



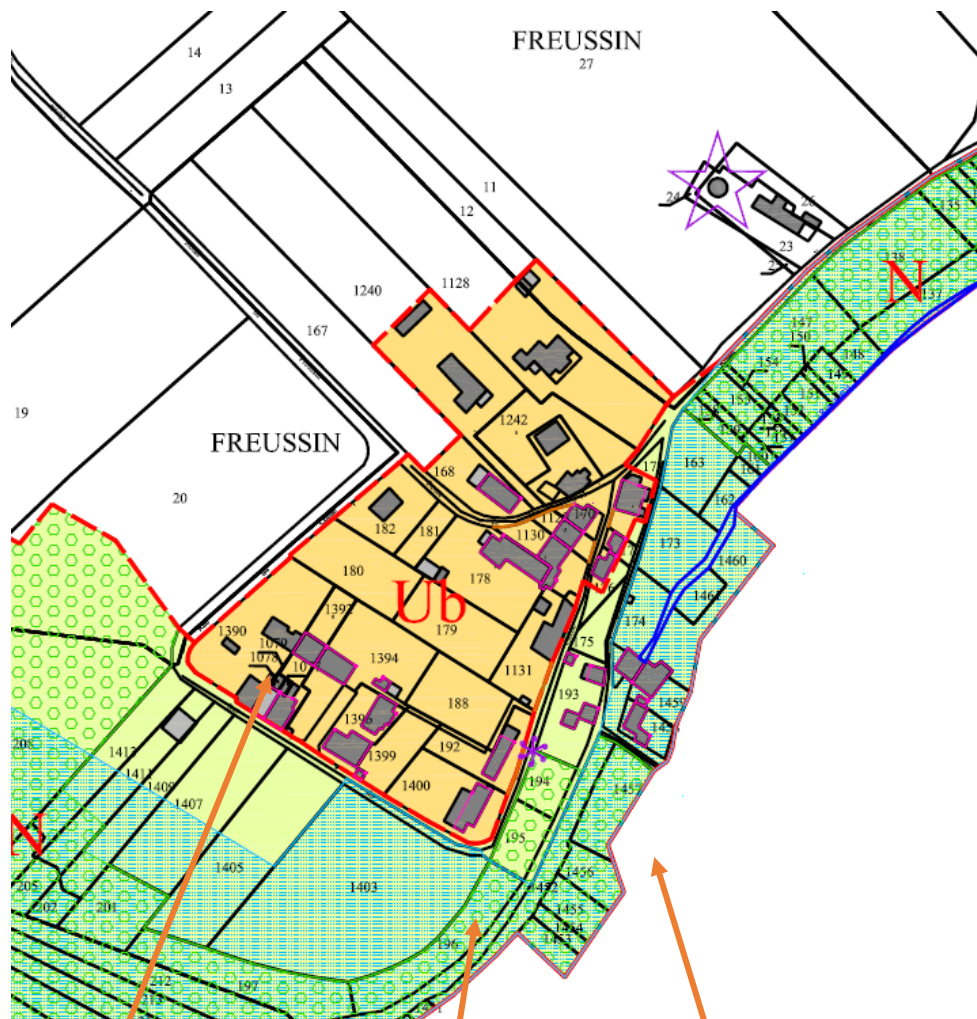
Les hameaux constructibles : Le Rocher (Ub)



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



Les hameaux constructibles : Le Freussin (Ub)

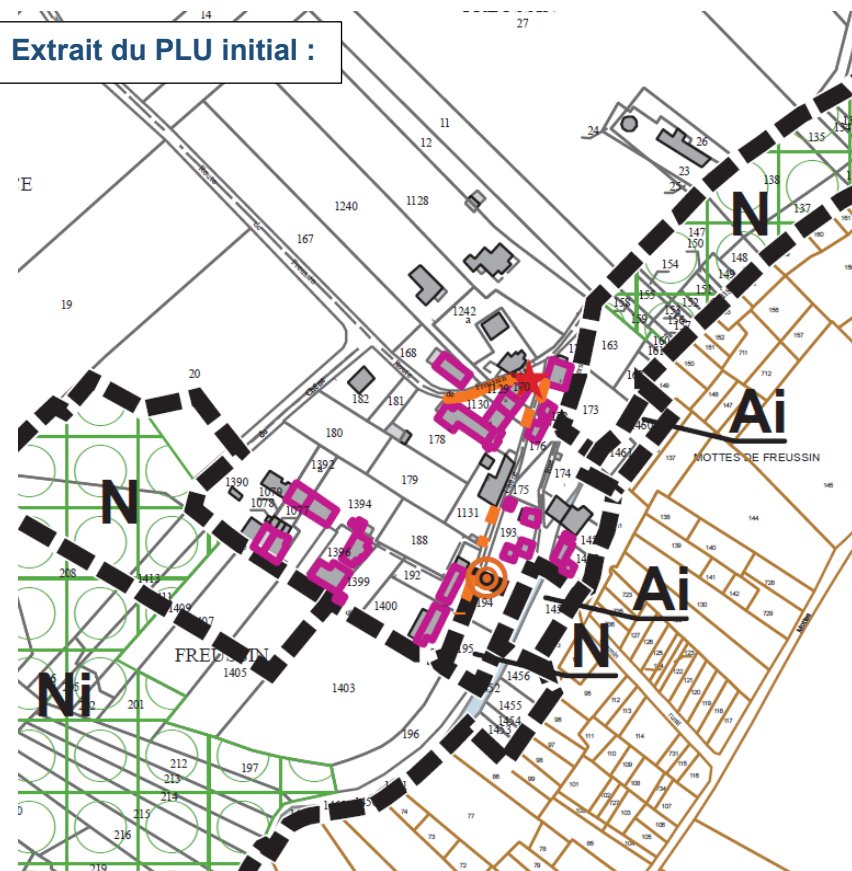


Classement d'un secteur Ub sur la partie haute du hameau intégrant une « dent creuse » (terrain libre dans l'enveloppe urbaine)

Identification du risque inondation par un hachuré bleu

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

Extrait du PLU initial :



- **Classement d'un secteur Ub (hameau groupé anciennement classé en zone A).**
- **Maintien des protections sur le bâti ancien.**
- **Classement de la partie basse inondable en zone naturelle N.**
- **Identification du risque inondation par un hachuré bleu.**

Les possibilités d'évolution des habitations en zone agricole A :

Extrait du
Règlement
écrit
(article A 1)

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 70 m² de surface de plancher.
- de ne pas avoir un caractère précaire.

Dispositions concernant les annexes au bâtiment d'origine :

Les nouvelles constructions 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.

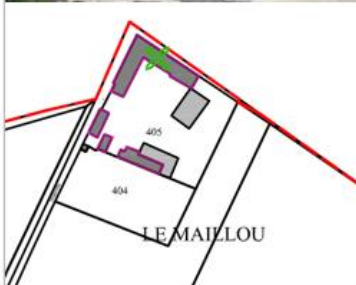
Les possibilités de changements de destinations des anciens bâtiments agricoles

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.

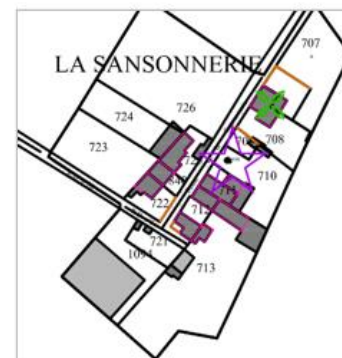
Ces bâtiments présentent un intérêt patrimonial (ancienne grange ou chais en moellon) et sont situés dans des secteurs équipés. Afin d'éviter leur abandon et leur dégradation, le PLU autorise leur changement de destination permettant leur réhabilitation. Certains bâtiments vacants sont identifiés par 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).

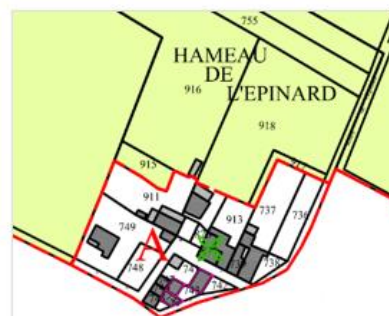
Pour rappel, les changements de destination des bâtiments (en général) sont autorisés dans les zones U du PLU (sous réserve que la destination souhaitée soit autorisée par le règlement du PLU).



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



Petite grange en moellon dans le hameau de La Sansonnerie



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



Bilan des surfaces et des capacités de mutation des zones à vocation d'habitat (U et AU) :

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

➤ 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...).

➤ 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).

➤ Selon la même dynamique, on estime qu'en théorie 2 logements pourraient être créés par changement de destination d'ancien bâtiment agricole 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.


➤ 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.

Bilan des capacités de mutation en équivalent logements :

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 CREEES EN DENSIFICATION (1+2+3) :	28	54%
4. POTENTIEL DE LOGEMENTS CREEES EN DEVELOPPEMENT (base projet PLU)	24	46%
TOTAL DE LOGEMENTS POUVANT ETRE CREEES SUR LES 10 PROCHAINES ANNEES (1+2+3+4):	52	100%

Orientation 3 :

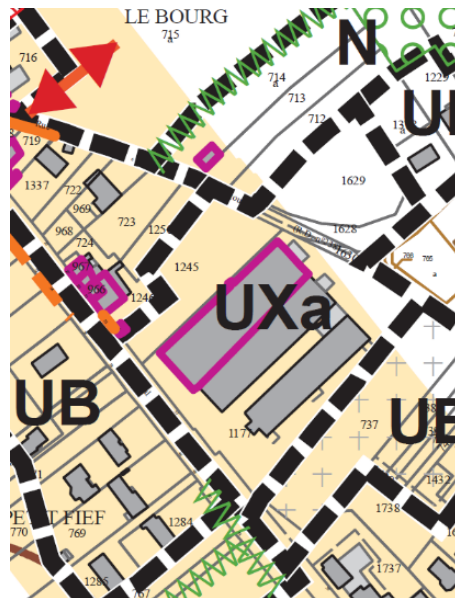
Maintenir les activités économiques de la commune

- 
- 1. Préserver l'activité agricole**
 - 2. Maintenir le tissu artisanal et commercial de la commune**
 - 3. Conforter le secteur économique de Champ Bouchet en sortie Sud du bourg**
 - 4. Préserver les abords du silo de la coopérative (Coop agricole de Beurley) implantée au cœur du bourg**
 - 5. Maintenir l'activité d'extraction du sous-sol sur les secteurs exploités**

Les secteurs à vocation économiques (Ux, Uxa, AUx, Ax)

Le secteur Uxa (Coopérative / silo)

Photo aérienne, zonage avant / après et principales évolutions :



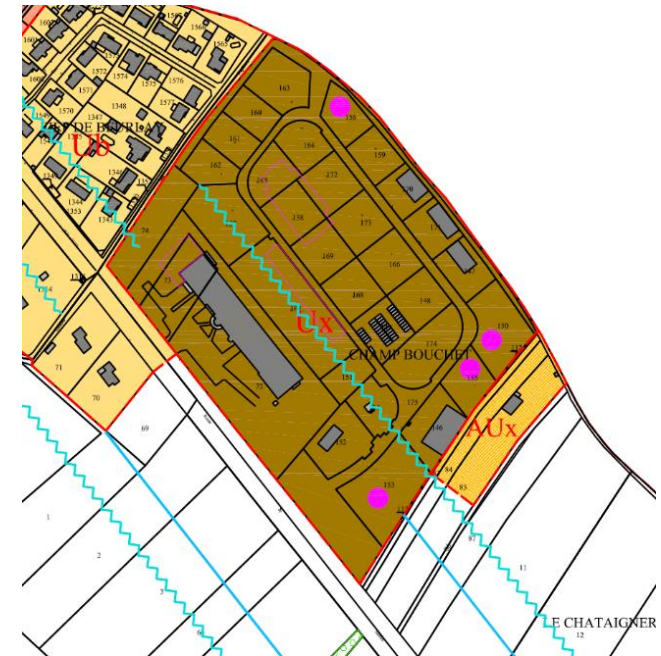
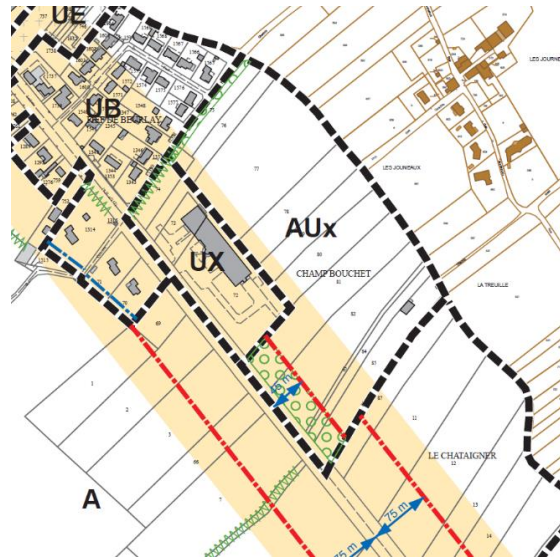
Objectif du PADD : Préserver les abords du silo de la coopérative (Coop agricole de Beurlay) implantée au cœur du bourg

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 sur les terrains libres qui bordent l'entreprise.

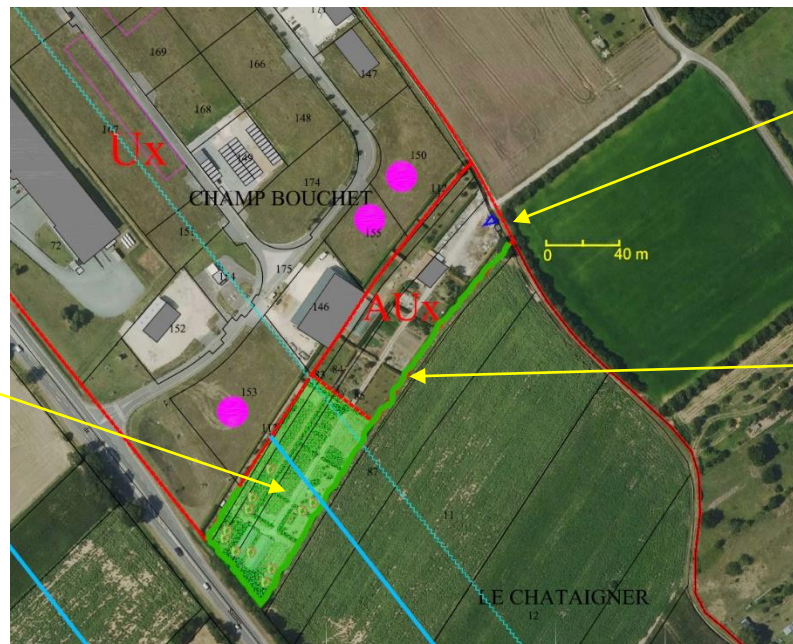
La zone Ux (zone existante) et la zone AUx (zone à vocation d'activité économique de faible densité)

Zonage avant / après et principales évolutions :



Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Maintien de la partie non constructible (retrait de 75 m et zone A) en espace vert ou cultivé (maraichage, pépinière). Dépôts de matériaux, de gravats ou de véhicules interdits. Parkings ou voirie proéminentes interdits.

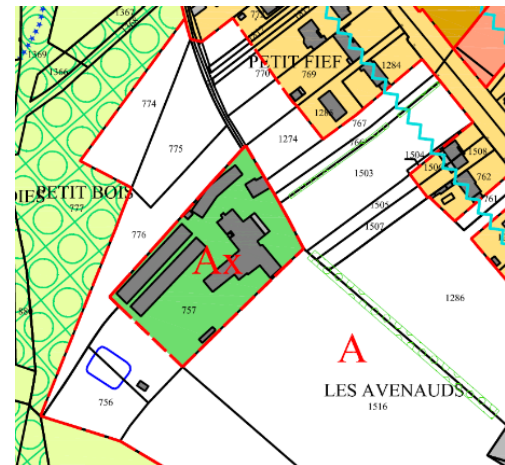
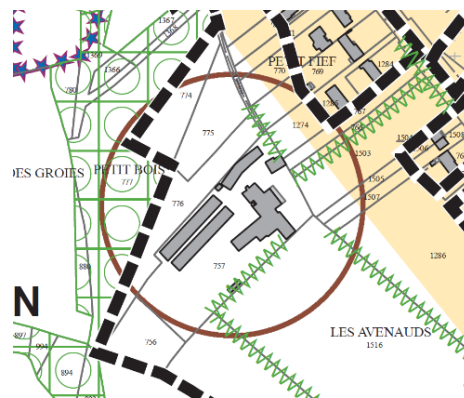


Accès unique de la zone AUx par la partie Nord depuis la commune de Romegoux sous réserve que les activités soient compatibles avec les capacités d'usage de la voie.

Frange paysagère à composer en limite des parties agricoles (remplacement de la haie de laurier par une haie de type bocagère composée d'essences locales). Les constructions ne doivent pas porter atteinte à la frange paysagère (recul nécessaire des constructions). Clôtures discrètes. Murs maçonnés interdits.

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

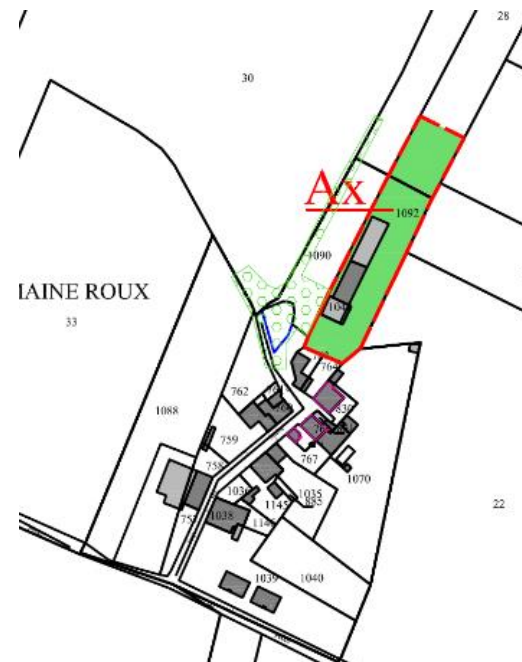
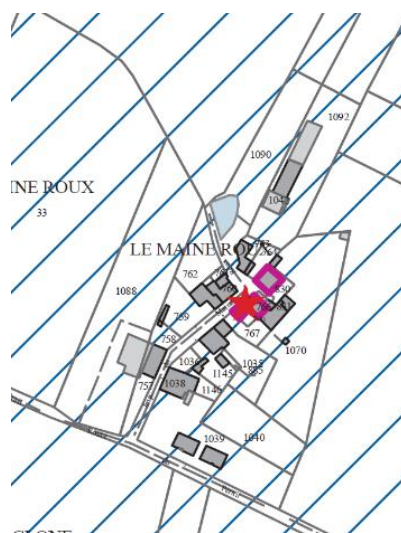
Photo aérienne, zonage avant / après et principales évolutions :



- Classement d'un secteur Ax afin de tenir compte de la présence d'activités artisanales (activité agricole non pérenne).
- Règlement écrit : limitation des possibilités d'extension de l'activité

Secteur Ax du Maine Roux (menuiserie, maçonnerie)

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. Terrain déjà artificialisé.

Le secteur de carrière au lieu-dit « Communal de Beurlay (secteur Ac)



Objectif du PADD : Maintenir l'activité d'extraction du sous-sol sur les secteurs exploités

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.

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

Orientation 4 :

Favoriser les projets d'énergies renouvelables tout en protégeant le cadre de vie de 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. Le PLU entend autoriser ce projet dans les conditions fixées par les études environnementales qui visent à éviter les milieux écologiques les plus sensibles.

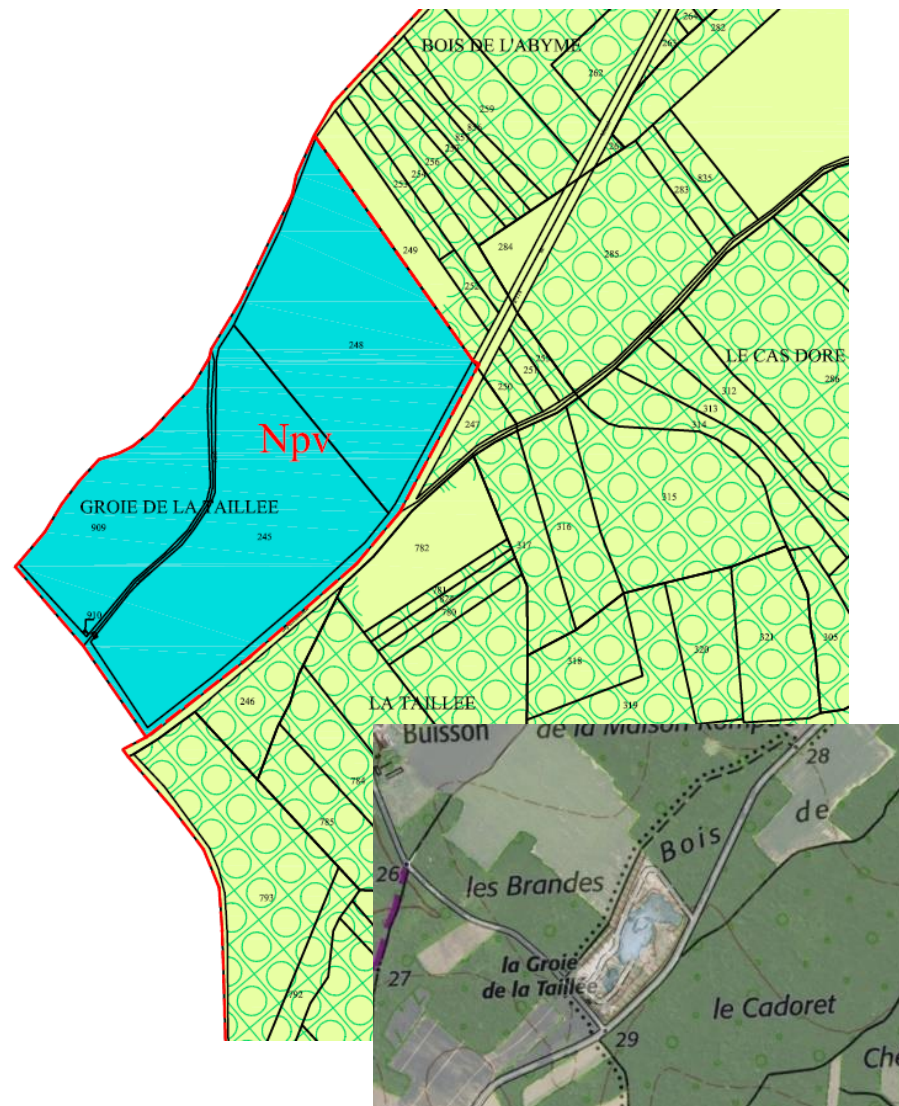
Le PLU entend autoriser la reconversion des anciennes carrières en centrales solaires après exploitation des sites.

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.

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 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.



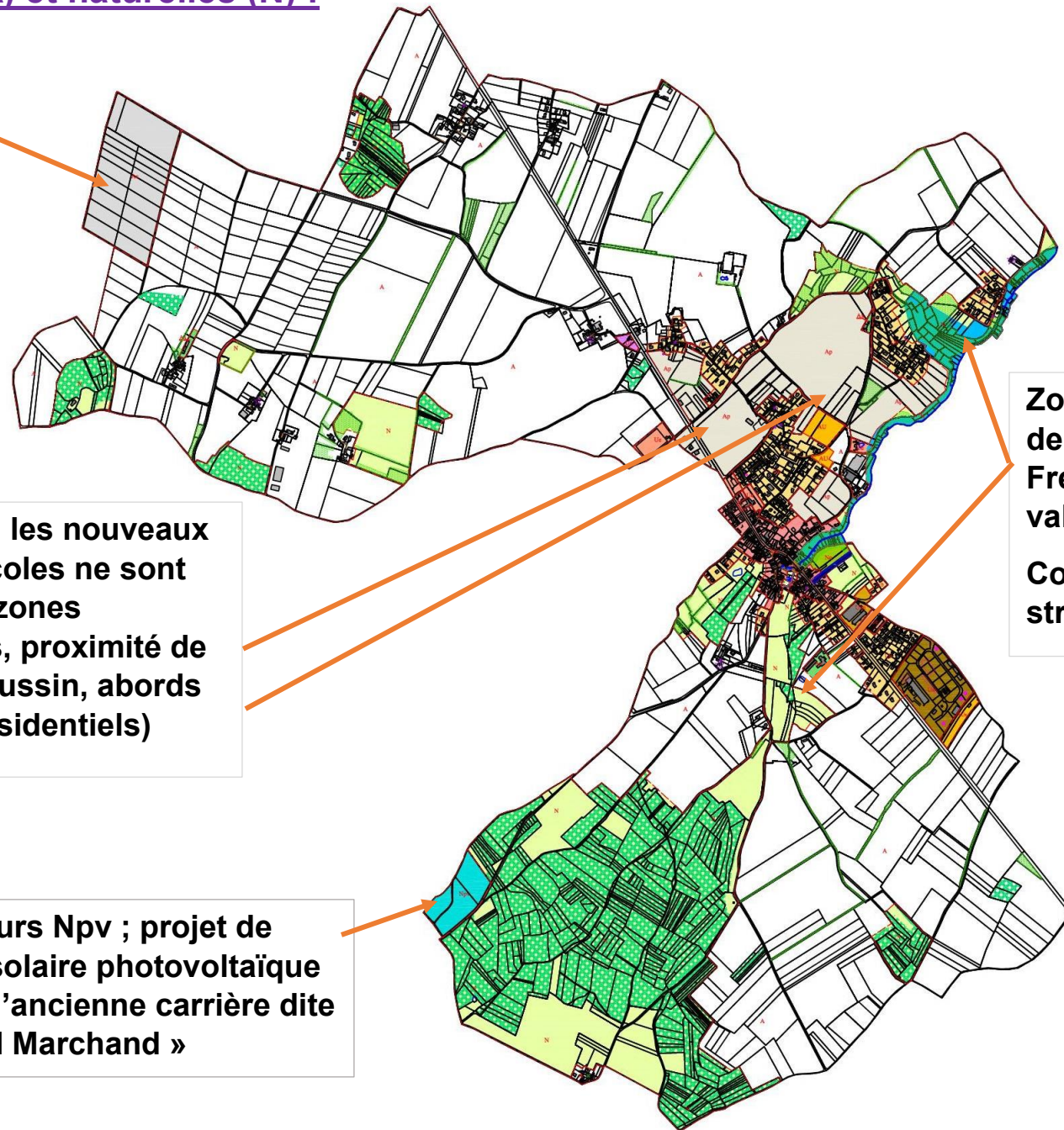
Les zones agricoles (A) et naturelles (N) :

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

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

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

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



Orientation 5 :

Valoriser le cadre de vie et préserver le patrimoine bâti et naturel de la commune

PATRIMOINE BATI ET ARCHITECTURAL

5.1. Eviter la banalisation des constructions neuves et favoriser une bonne intégration paysagère

Sans être trop contraignant et restrictif, le PLU entend **gérer les opérations de constructions neuves** en agissant de manière prioritaire **sur les éléments ayant un impact visible** comme, par exemple, les couleurs d'enduit, le traitement des abords des constructions et la clôture ...

La gestion attentive de la clôture est un enjeu primordial car c'est elle qui borde l'espace public. Bien traitée, elle contribue à une bonne intégration des constructions. Mal traitée, elle peut entraîner une banalisation du paysage et des références identitaires de la commune.

5.2. Préserver et gérer le patrimoine bâti 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 maître 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.

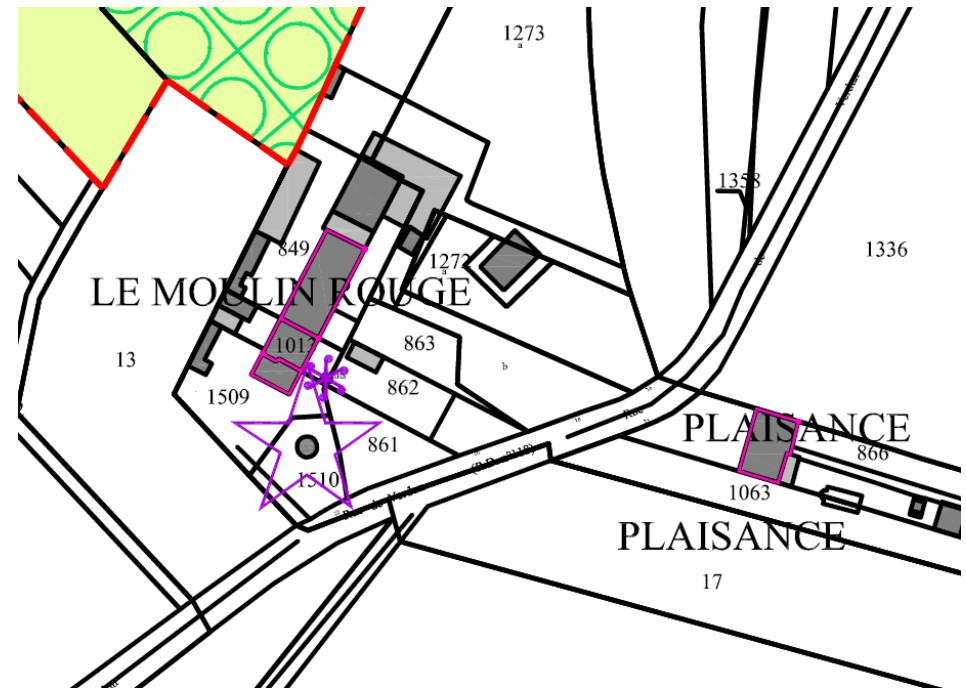
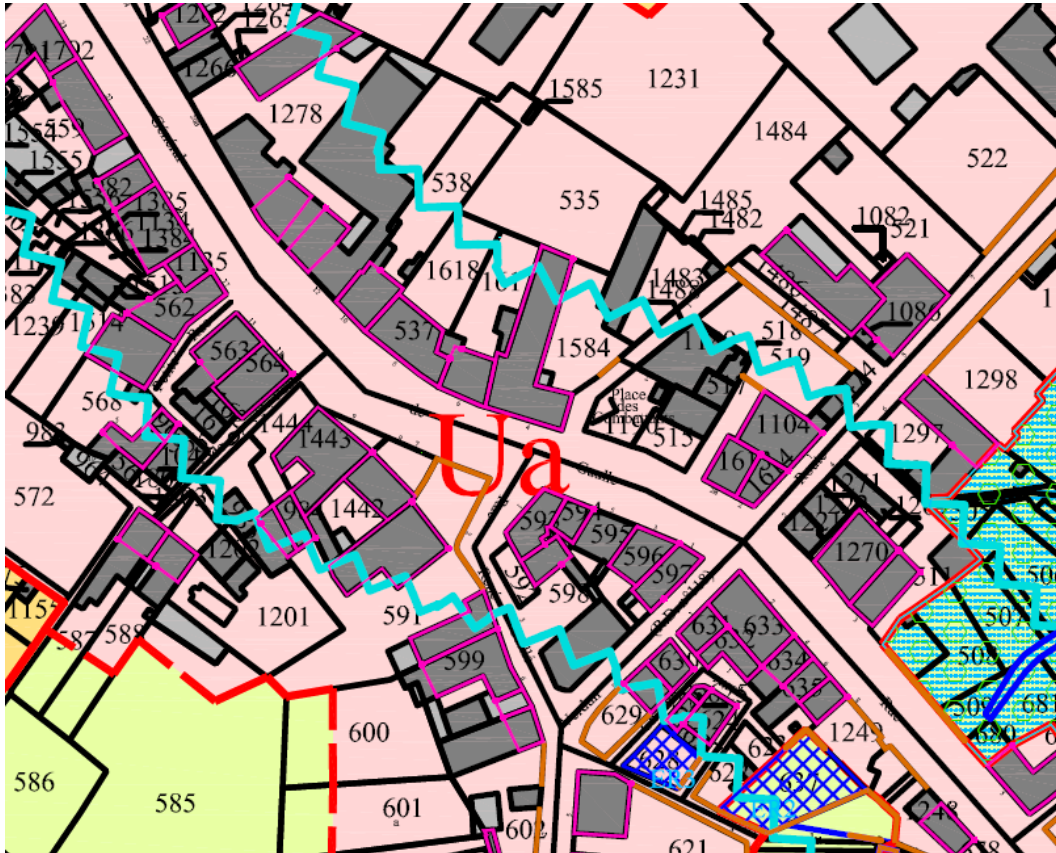
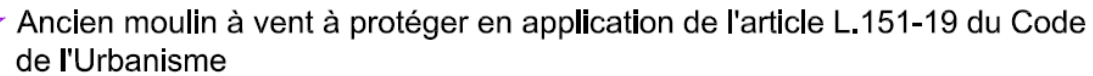
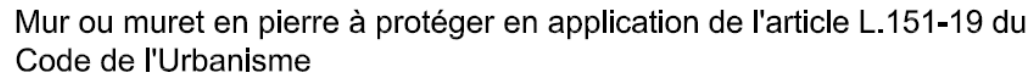
Le PLU contribue à cette préservation à travers l'élaboration de **règles spécifiques** permettant la gestion de ce patrimoine.

Le **patrimoine bâti ancien dans son ensemble ainsi que les murets en pierre de pays** sont repérés par le règlement graphique du PLU, en complément de la servitude de protection de l'église.

5.3. Identifier et préserver le patrimoine bâti remarquable de la commune

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).

Les outils de préservation du patrimoine bâti :



Les orientations d'aménagement sur les clôtures :

5.2. Dispositions portant sur les clôtures

Les règles opposables sont définies aux articles 3.3 des différentes zones dans le règlement écrit (pièce n°5)

La préservation des murs en pierre :



Murets en moellons à préserver



Portails remarquables ouvragés avec ferronneries. Murs en pierres de tailles ou murs bahuts surmontés de ferronneries à préserver



Mur de clos à préserver

Voir également prescriptions au chapitre 3.6 concernant les murs et murets en pierres sèches :

3.6. Prescriptions de nature à protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et paysager repérés sur les documents graphiques du Règlement au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les clôtures sur rue, emprises publiques et espaces communs (types espaces verts, voies privées)

Exemples de recommandations :



Haie basse taillée et grillage discret



Murets enduits bas et portails bois discrets.



Muret en pierre comme traitement de clôture sur une maison neuve



Exemple de muret bas surmonté d'une ferronnerie ajourée et discrète.



Barrière en bois toute simple doublée d'une haie dense assurant l'intimité du jardin

Orientation 5 :

Valoriser le cadre de vie et préserver le patrimoine bâti et naturel de la commune

PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER / BOISEMENTS / CORRIDORS ECOLOGIQUES

5.4. Valoriser et préserver la vallée du Freussin et prendre en compte le risque inondation

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.

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.

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.

Les terrains visés pour l'aménagement d'un parc public naturel font également l'objet d'un classement spécifique et d'emplacements réservés pour en garantir l'accès.

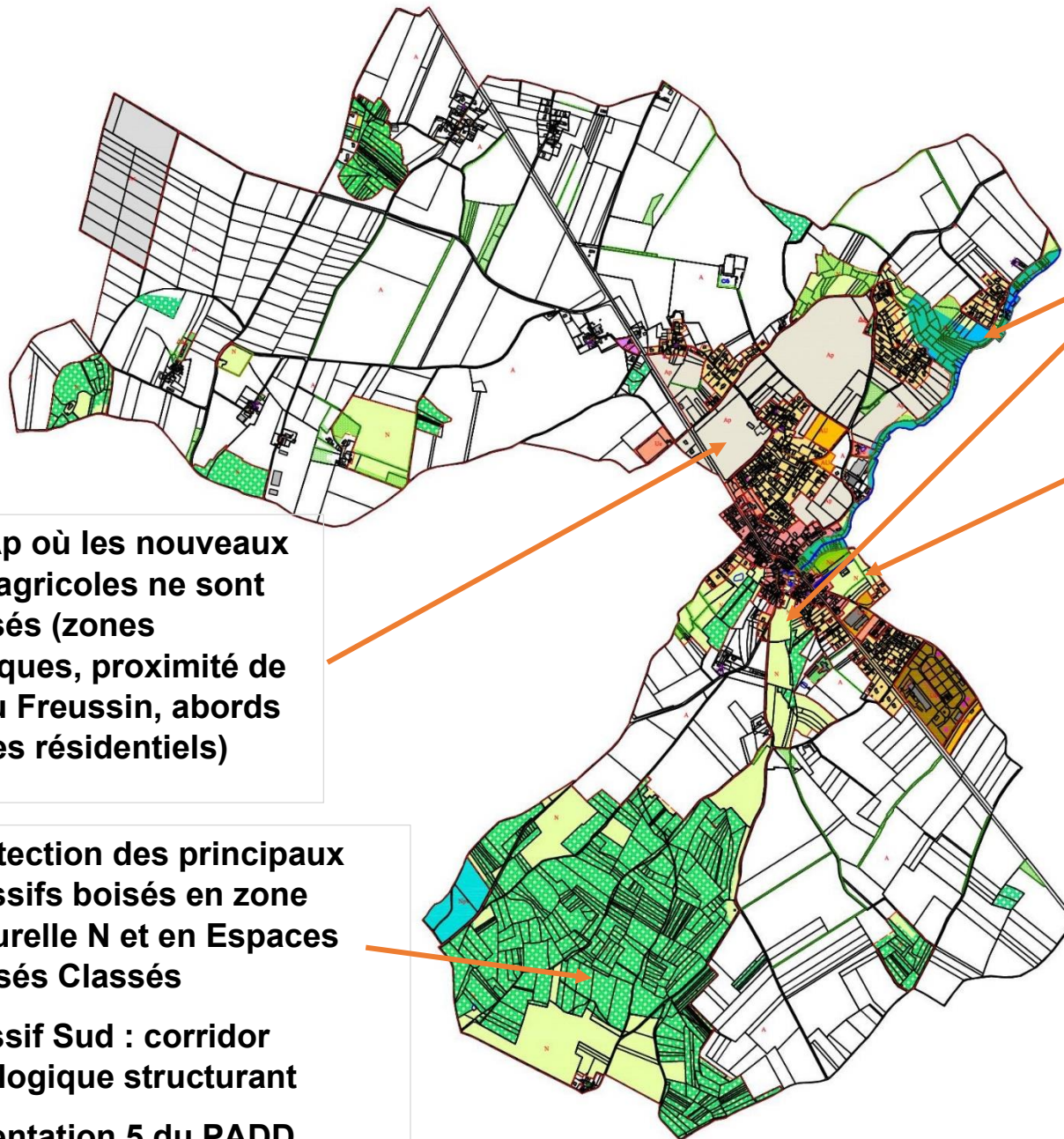
Le ruisseau du Freussin fait l'objet de l'identification d'une zone à risque d'inondation qui est repérée sur les documents graphiques du règlement du PLU. Quelques habitations sont concernées par ce risque notamment dans le hameau du Freussin.

5.5. Préserver les boisements de la commune

La commune compte une **ceinture boisée** située au Sud de son territoire (Bois de l'Abîme) qui appartient à **un vaste corridor écologique boisé** situé entre Sainte Radegonde et Beurlay. La commune abrite également des petits boisements plus épars et de beaux linéaires de haies, qui tendent à disparaître. Ces ensembles boisés constituent des corridors écologiques importants à préserver et des ensembles paysagers de grande qualité.

La commune souhaite maintenir la protection des massifs boisés et éléments boisés isolés (haies, arbres isolés) par des **mesures réglementaires appropriées** (Espaces Boisés Classés à protéger au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, identification par le PLU en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme).

Les zones agricoles protégées (Ap), les zones naturelles (N) et les Espaces Boisés Classés :



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

**Corridor écologique
structurant**

**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)**

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

**Massif Sud : corridor
écologique structurant
Orientation 5 du PADD**

