

Commune de
Beurlay

Plan Local d'Urbanisme

Révision n°1

Synthèse des réponses apportées aux avis des personnes publiques associées et présentation des modifications prévues dans le cadre du PLU approuvé de Beurlay

Synthèse rédigée le 20 novembre 2025

Les modifications qui seront apportées à la rédaction du dossier arrêté dans le cadre de l'approbation sont mentionnées ci-dessous en jaune.


Abréviations :

RP : Rapport de Présentation

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programations

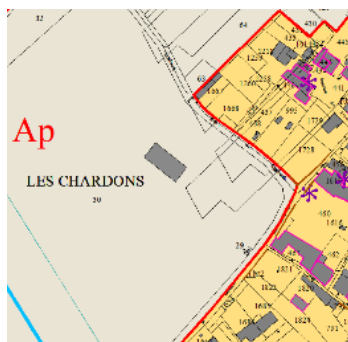
1. Avis de la Sous-Préfecture délivré le 13 octobre 2025 (courrier et synthèse)

Avis favorable avec réserves

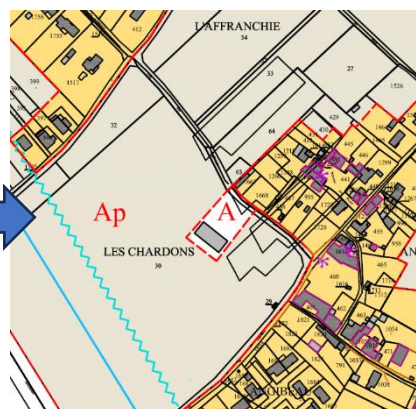
Synthèse ou référence à l'avis portant sur des adaptations ou précisions à apporter :	Réponses apportées et modifications prévues dans le dossier approuvé :
<p>Concernant l'économie, une zone AUx à l'est de la zone communautaire « Le Champ Bouchet » est identifiée. Le site accueillait sur sa partie nord une ancienne pépinière devenue une activité artisanale.</p> <p>Ce site est desservi par un chemin communal situé sur la commune de Romegoux qui n'envisage de travaux de voirie. Le rapport de présentation ne fait pas la démonstration du besoin de ce développement qui n'est pas porté par l'intercommunalité, compétente en la matière. En l'état, le zonage devra se limiter à l'activité existante.</p> <p>La Préfecture demande que le zonage économique se limite à l'activité existante (sans permettre de nouvelles extension).</p> 	<p>La zone AUx a déjà été réduite par rapport au zonage initial. De nombreuses prescriptions réglementaires ont été établies afin de limiter la densité, et de limiter les destinations autorisées afin de ne pas générer de trafic incompatible avec la nature des voiries de dessertes sur la commune de Romegoux.</p> <p>Le classement en zone AUx permet d'élaborer un règlement spécifique à ce secteur et de définir des OAP.</p> <p>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.</p> <p>Ces justifications complémentaires pourront être mentionnées dans le rapport de présentation.</p>

Un hangar agricole ouvert se situe dans le secteur « Les Chardons ». Un zonage A autour du bâtiment semblerait plus adapté même si le règlement autorise son extension dans la limite de 40 % d'emprise au sol. Le zonage A serait ainsi en cohérence avec l'autre secteur "Les Tombeaux" où il existe également un bâtiment.

La Préfecture souhaite que le hangar soit classé en zone A.



Un secteur A sera défini autour du bâtiment agricole.
Le Rapport de présentation sera corrigé en conséquence.



Les espaces naturels et agricoles abritent quelques écarts et habitats diffus non agricoles dont le règlement admet qu'ils puissent faire l'objet d'extensions et d'annexes conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme. Les règles cumulatives sur les extensions (p51) rendent leur application complexe, il est nécessaire d'établir une règle gagnant en clarté. De plus, la limite autorisée d'une extension est fixée à 70 m² de surface plancher, ce qui est conséquent. Une limite à 50 m² serait plus adaptée et favoriserait l'insertion des extensions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone A ou N tel que prévu à l'article L.151-12.

La Préfecture demande de réduire les extensions des habitations en zones A de 70 à 50 m².

La CDPENAF dans son avis, recommande 60 m² maximum.

La surface maximale d'extension sera réduite à 60 m²

Page 52 le règlement de la zone A sera modifié comme suit :

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

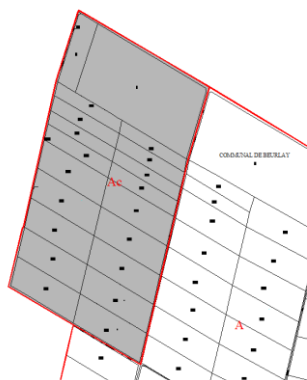
- de ne pas compromettre une activité agricole ainsi que la qualité paysagère du site,
- que l'extension du bâtiment d'origine (à compter de la date d'approbation du PLU) ne dépasse pas :

- 40 % de son emprise au sol,
- et 40 % de sa surface de plancher,
- et dans la limite de 70 m² 60 m² de surface de plancher.

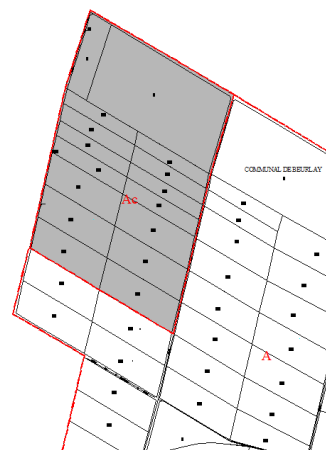
- de ne pas avoir un caractère précaire.

La carrière en exploitation au lieu-dit « Communal de Saint-Thomas » est identifiée en zone Ac. Les parcelles 456 à 458 de la carrière **devront être retirées** du secteur Ac pour respecter l'arrêté préfectoral (extrait ci-après) du 30 décembre 2003 portant autorisation d'exploitation.

La Préfecture demande de déclasser (en zone A) les parcelles 456 à 458

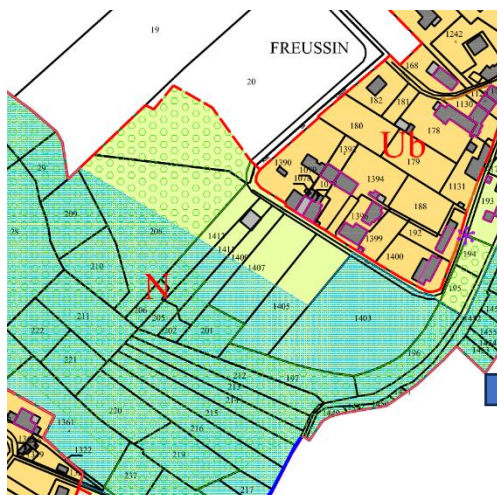


Le zonage sera bien mis en conformité avec l'arrêté Préfectoral du 30.12.2003 :



Observations sur les plans de zonage :

- la légende et sa représentation graphique seront mises en cohérence (couleur)
Pour exemple, la superposition de plusieurs couches entre zone N et zone inondable, rend la zone inondable difficilement lisible et est susceptible de confusion. Il conviendra d'améliorer la représentation graphique.



La hachure de la zone inondable sera figurée en noir (et non en bleu) avec une trame moins resserrée afin d'améliorer la lisibilité du plan



Annexes :

- S'il y a lieu, les annexes seront complétées par les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent le droit de préemption urbain, les clôtures soumises à déclaration préalable, l'institution du permis démolir, etc. conformément aux articles R.151-52 et R.151-53 du Code de l'urbanisme. Ces périmètres sont institués par délibération du conseil municipal, elles peuvent être prises lors de la même séance que celle qui approuvera le PLU. Si elles existent déjà, il est nécessaire de vérifier leur adéquation avec le nouveau document d'urbanisme.

La délibération d'institution du droit de préemption urbaine (DPU) sera prise en même temps que l'approbation.

Le DPU s'appliquera à l'ensemble des zones U et AU.

Les délibérations d'institution du Permis de Démolir et du régime déclaratif des clôtures figureront également en annexe.

2. Avis de la CDPENAF délivré le 2 octobre 2025 (commission du 11 septembre 2025)

Avis simples favorables et favorables avec prescriptions

Auto saisie de la CDPENAF.

Avis de la CDPENAF :

Les membres de la commission émettent sur la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Beurlay.

- Un avis simple favorable au titre de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime (auto-saisine du PLU)
- Un avis simple favorable au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme (annexes et extensions des bâtiments d'habitation en zones A et N)
Remarque : Il serait préférable d'indiquer dans le règlement des extensions en zone A une limite maximale à leur superficie de 60 m², conformément aux valeurs guides préconisées par la CDPENAF
- Un avis simple favorable au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (délimitation des secteurs de taille et de capacité limitées) sur les STECAL.

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

3. Avis de la Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine (MRAE) délivré le 17 octobre 2025

Absence d'avis émis par la MRAe dans le délai de 3 mois prévu à l'article R104-25 du Code de l'urbanisme
Absence d'avis du 17 octobre 2025 / PP-2025-18327

2025ANA140

Révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Beurlay (17)

Absence d'avis émis par la MRAe dans le délai de 3 mois prévu à l'article R104-25 du Code de l'urbanisme

Absence d'avis du 17 octobre 2025 / PP-2025-18327

2025ANA140

4. Avis technique de Pays de Saintonge Romane transmis par mail 06 octobre 2025

Transmission d'un avis technique non validé en séance pour une raison de délais.

Avis favorable avec quelques remarques.

Bonne prise en compte générale des orientations et objectifs du SCOT

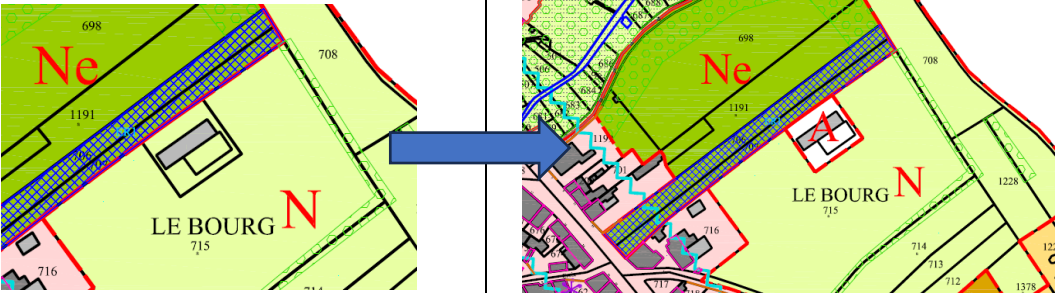
La correction suggérée page 67 sera prise en compte.

- Page 67 il est écrit que « Le SCOT étant en révision, les objectifs chiffrés ne sont plus d'actualité. » C'est inexact. Tant que le SCOT révisé n'est pas entré en vigueur, le SCOT actuellement approuvé reste exécutoire. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SCOT en vigueur et les objectifs chiffrés qu'il fixe restent d'actualité.

5. Avis de la Chambre d'Agriculture du 30 septembre 2025

Avis favorable avec les remarques suivantes :

Synthèse ou référence à l'avis portant sur des adaptations ou précisions à apporter :	Réponses apportées et modifications prévues dans le dossier approuvé :
<p>La zone A est divisée en sous-secteur dont un secteur Ap, agricole protégé, où les constructions à destination agricole et forestière sont interdites.</p> <p>Nous précisons que ce sous-secteur, au sens de l'article R 112-1-4 du CRPMA est un outil permettant de protéger durablement la vocation agricole de certains espaces, présentant un intérêt général en raison de la qualité de leur production, de leur situation géographique et de leur qualité agronomique. Dans le cadre d'une Zone agricole protégée « ZAP » le rapport de représentation doit faire état d'une analyse détaillée des caractéristiques agricoles et de la situation de la zone dans son environnement précisant les motifs et l'objectif de sa protection et de sa mise en valeur. Ces éléments ne semblent pas suffisamment présentés dans le rapport de présentation. Or certaines parcelles dans le zonage AP, et plus particulièrement sur le secteur « Angibeau » semblent plus identifier pour accueillir le développement de la zone résidentielle, plutôt que pour préserver durablement un espace agricole.</p>	<p>Les secteur Ap du PLU de Beurlay <u>ne font pas référence à des Zones Agricoles Protégées (ZAP) au sens du Code rural.</u></p> <p>Aucune mention spécifique à tel classement n'a été porté à la connaissance de la mairie par les services de l'Etat ou la Chambre d'Agriculture.</p>

	<p>Le rapport de présentation de la version précédente du PLU stipulait que les secteurs Ap étaient identifiés en raison de l'intérêt patrimonial et paysager.</p> <p>un secteur Ap, secteur agricole inconstructible en raison de sa valeur paysagère ou de son rôle d'interface ou « bande tampon » entre le tissu bâti et les terres agricoles constructibles</p> <p>Cette disposition est reconduite dans le PLU révisé.</p> <p>Le « p » fait donc référence au paysage et au patrimoine et à vocation à éviter la construction de grands bâtiments agricoles aux abords des espaces habités et équipés.</p>
<p>Enfin nous avons identifié un bâtiment agricole en zone N au lieu-dit « le bourg ». Ce bâtiment s'il porte bien une activité agricole, devrait être, le cas échéant maintenu en A afin de permettre à cette exploitation de se développer.</p> 	<p>Un secteur A sera défini autour du bâtiment agricole.</p> <p>Le Rapport de présentation sera corrigé en conséquence.</p>
<p><u>Sur le règlement écrit des zones A et N :</u></p> <p>Au sein des Stecals,(Ax) seules sont autorisées les extensions et les constructions de nouveaux bâtiments d'activités liés aux activités « déjà implantées » dans la limite de 500 m² d'emprise au sol ce qui nous paraît suffisant pour répondre aux besoins d'évolution de ces activités.</p> <p>La formulation « activités déjà implantées » mériterait cependant d'être revue afin d'explicitier plus clairement les destinations et sous destinations autorisées ou non dans cette zone.</p>	<p>Les secteurs Ax identifient des activités diverses de type artisanales, de service et agricole, relevant de 3 sous destinations différentes.</p> <p>Il peut donc être précisé la mention suivante page 53 au chapitre concernant les secteurs Ax (1.5) :</p> <p>« Les changements de destination des bâtiments sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre une exploitation agricole, et de rester compatible avec les activités existantes ainsi qu'avec la proximité d'espaces résidentiels.</p> <p>Les changements de destinations entreront dans les destinations ou sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Exploitation agricole et forestière - Artisanat et commerce de détail - Entrepôt »
<p>Concernant les 3 changements de destination (aux lieux-dits : « le Maillou », « la Sonsonnerie » et le « hameau de l'épinard ») sur du bâti présentant un intérêt architectural ou patrimonial et ayant perdu un usage et une vocation agricole, la charte Agriculture urbanisme et territoires fait référence à des changements de destination vers un usage exclusif d'habitation de tiers.</p> <p>Or les dispositions du règlement écrit de la zone A relatives aux changements de destination autorisent en plus de l'habitation, des activités de services et de bureau.</p> <p>Par conséquent, ces dispositions ne nous semblent pas suffisamment restrictives.</p>	<p>Les activités de service et de bureau sont compatibles avec la vocation résidentielle des hameaux.</p> <p>Il arrive qu'en milieu rural, des activités aient nécessité à aménager des espaces de bureaux pour leurs activités. Dans ce cas, la mobilisation d'une ancienne grange peut être utile.</p>

<p>Concernant les dispositions relatives aux réfections et extensions des habitations existantes en zone A, le règlement mentionne les plafonds de 40 % d'emprise au sol, et 40 % de sa surface de plancher, et dans la limite de 70 m² de surface de plancher.</p> <p>Ces dispositions vont au-delà des prescriptions usuelles en zone A ou les extensions sont possibles plutôt dans la limite de 50 voire 60 m².</p>	<p>Même réponse que pour la DDTM et la CDPENAF, la limite sera réduite à 60 m² au lieu de 70 m².</p>
<p>Enfin dans la zone A, le règlement écrit limite la hauteur des constructions neuves à destination agricole à 9 m à l'égout du toit : les préconisations usuelles de hauteur pour les bâtiments agricoles sont définies à 11 mètres.</p>	<p>Page 53 du règlement, la rédaction de l'article 2.1.2 sera remplacée par :</p> <p>- La hauteur des constructions neuves à destination agricole (bâtiments agricoles autres que les habitations) ne peut excéder 9 m à l'égout du toit, 11 mètres, excepté pour les appendices techniques (silos...). Une hauteur supérieure pourra être acceptée au cas par cas en fonction des contraintes techniques agricoles du bâtiment.</p>

5. Avis de EAU17 du 22 septembre 2025

Avis favorable sous réserve de prendre en compte les observations transmises.

- Pièce 1.1 - 3.3.7 Assainissement des eaux usées (page 61) :

Le débit nominal de la STEP est de 140 m³/jour et pas de 140 m³/s.

La correction sera effectuée.

Cette mention sera insérée aux annexes sanitaires.

Afin de protéger ces canalisations, Eau 17 préconise les prescriptions d'usage suivantes qui pourraient figurer dans les annexes sanitaires :

- interdiction de construire toute surface bétonnée à moins de 1,50 m de part et d'autre de la conduite ;
- interdiction de planter des arbres ou des arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre de la canalisation ;
- autorisation de laisser libre accès aux agents d'Eau 17 et à son exploitant pour la surveillance et l'entretien de cette canalisation, y compris par des moyens mécaniques (grue et pelleuse).

6. Avis de la CCI du 24 juillet 2025

Pas de remarque particulière.

7. Avis du Centre National de la Propriété Forestière du 24 juillet 2025

Avis défavorable.

Sur la forme, quelques erreurs se retrouvent dans les noms latins des espèces p. 32 du rapport de présentation (fautes de frappes, accents, majuscules,...). Les cartes et schémas joints n'ont pas toujours d'échelle, de sources ou de localisation générale.

Les noms latins pourront être supprimés afin d'éviter les fautes.

Concernant le fond, vous avez pratiquement classé tous les boisements en Espace Boisé Classé (EBC). Le boisement situé au Sud de votre commune a été classé en « boisement significatif ». Cependant les « boisements significatifs » se retrouvent dans le SCOT et sur les communes du littoral (en référence les articles : Article L121-27 du CU, Article L321-2 du CE et du décret n° 2024-531 du 10 juin 2024). Les conséquences d'un classement en EBC entraîne pour votre collectivité une surcharge de déclaration à traiter, alors que les boisements sont déjà protégés au titre du code forestier et par l'arrêté préfectoral pour des coupes supérieures à 1 ha (AP du 18-11-2004).

Le classement en EBC est le seul outil efficace de préservation des boisements, notamment afin d'éviter les défrichements. Les coupes inférieures à 1 ha ne sont pas soumises à déclaration.

Entre le PLU d'origine et la présente révision, il a été constaté la disparition de nombreuses haies ou parcelles boisées qui pourtant étaient classées en EBC. Cet outil, bien que contraignant, n'est pas toujours appliqué.

Le déclassement d'un EBC étant très complexe (possible par révision du PLU), il a été proposé d'identifier les haies en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Dans votre rapport de présentation p 32, vous suggérez de gérer des propriétés privées en « îlots de vieillissement ». Cependant, le PLU n'a pas vocation à définir la gestion des propriétés privées.

Cette prescription est mentionnée à titre de conseil.

8. Avis de l'INAO du 15 octobre 2025

Aucune objection.

Le recensement des exploitations agricoles semble ne pas avoir été réalisé, ni leur localisation.

L'activité agricoles est décrite aux pages 49 à 52 du Rapport de présentation. Les bâtiments agricoles y sont bien repérés.

9. Avis de la commune de St Sulpice d'Arnoult du 16 juin 2025

Avis favorable.