

REPUBLIQUE FRANCAISE - DEPARTEMENT de la Charente Maritime

Enquête publique du 30 mars au 4 mai 2026

ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
et l'abrogation de la carte communale de la commune de NEULLES

COMMUNE DE NEULLES



AVIS ET CONCLUSIONS

*ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme "PLU" et
l'abrogation de la carte communale de NEULLES*

Commissaire enquêteur Robert DUMAS-CHAUMETTE

SOMMAIRE

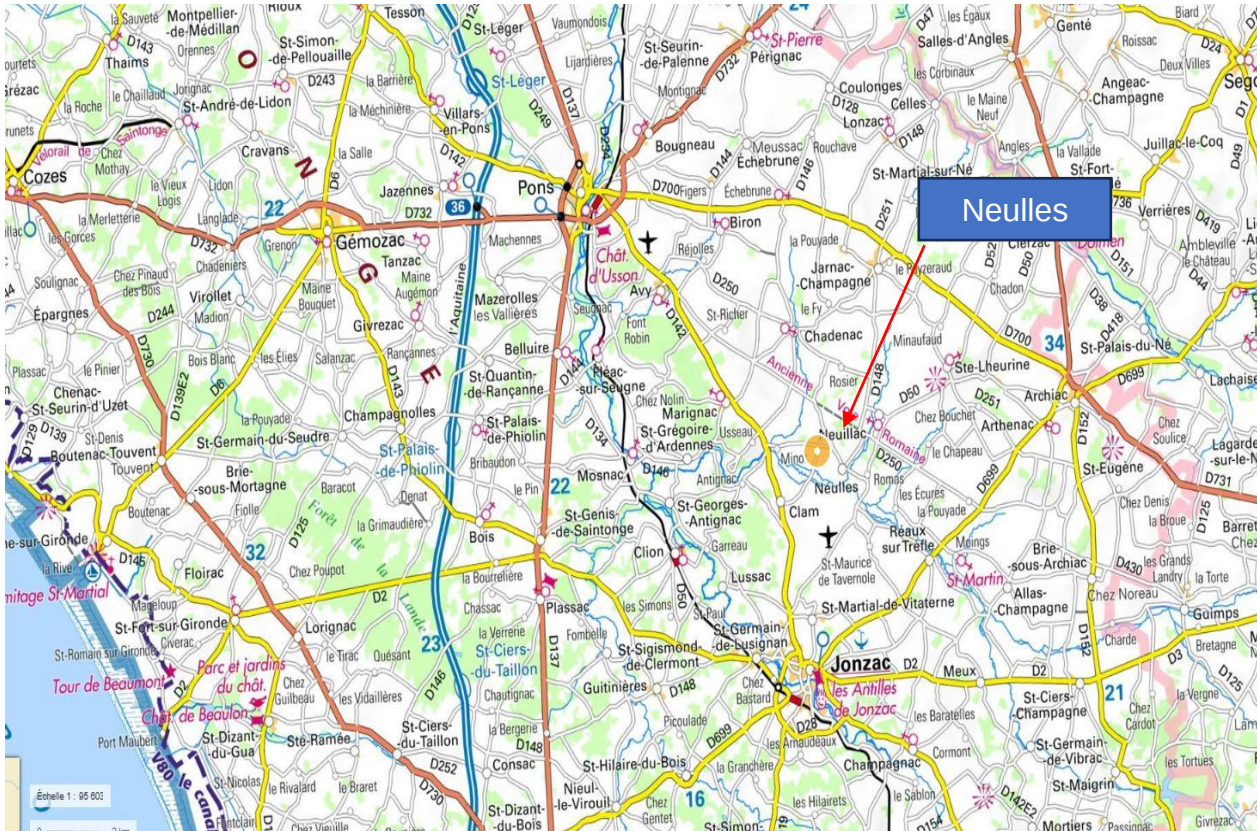
AVANT PROPOS :	3
1. CONSTAT ET FONDEMENT DE L'AVIS	5
1.1 - SUR LA CONFORMITE DE LA PROCEDURE	5
1.2 - CONCERTATION PREALABLE	5
1.3 - L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE)	6
1.4 - L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES COMMUNES	6
1.5 - SUR LE SUIVI DE LA PROCEDURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	6
1.6 - SUR LE DOSSIER	6
1.7 - SUR LES OBSERVATIONS DEPOSEES PAR LE PUBLIC	7
2. PROPOS CONCLUSIFS	8
2.1. CADRE GENERAL	8
2.1 POINTS MAJEURS ABORDES PAR LE PUBLIC AU COURS DE LA PROCEDURE	9
2.2 RELATIFS A L'URBANISME – ZONE « UB »	9
2.3 ZONE « AUH » ET OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « OAP »	9
2.4 RELATIFS A L'ESPACE AGRICOLE – ZONE « A »	10
2.5 RELATIFS A L'ESPACE NATUREL – ZONE « N »	10
2.6 EMPLACEMENTS RESERVES	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
3. AVIS MOTIVE	11
3.1 - MOTIVATIONS DE L'AVIS	11
3.2 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	12

Enquête publique du 30 mars au 4 mai 2026

Ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et l'abrogation de la carte communale de la commune de NEULLES

Situation administrative

Située au cœur de la campagne de la Haute Saintonge, la commune de Neulles appartient au département de la Charente Maritime. Elle est située au sud-est de Pons et à 6 km au nord de Jonzac.



AVANT PROPOS :

Pour répondre à la demande de Monsieur le Maire de Neulles datée du 22 décembre 2025, par décision E25000238/86 du 30 décembre 2025, Monsieur le Président du tribunal administratif de Poitiers désigne M. Robert Dumas-Chaumette en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Jacques Vian en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour conduire l'enquête publique unique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Neulles et l'abrogation de la carte communale.

Les présentes conclusions portent essentiellement sur le PLU de la commune de NEULLES et l'abrogation de la carte communale.

A l'issue de l'enquête, la commissaire enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête unique et produira dans un document séparé ses conclusions motivées sur chacun des objets précédemment cités.

Soumis à une étude environnementale, ce projet, élaboré dès 2022, a pour objectif une approbation en 2026 et pour finalité, l'orientation de l'aménagement du territoire intégrant les

REPUBLIQUE FRANCAISE - DEPARTEMENT de la Charente Maritime
Enquête publique du 30 mars au 4 mai 2026
Ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et l'abrogation de la carte communale de la
commune de NEULLES

projets de construction pour les dix prochaines années. Dans sa globalité, ce projet est présenté à l'enquête publique pour une durée de 36 jours consécutifs, du 30 mars 2026 au 4 mai 2026.

L'enquête publique vise plusieurs objectifs importants :

- Informer les administrés sur le contenu du projet, ses enjeux, ses finalités et ses impacts potentiels ;
- Permettre aux habitants et parties prenantes de s'exprimer, de questionner et de faire part de leurs observations, ce qui favorise une approche participative et démocratique ;
- Prendre en compte les avis et suggestions recueillis pour ajuster le projet en fonction des attentes des administrés tout en respectant la politique définie par la commune;
- Evaluer les impacts environnementaux, sociaux et économiques du PLU.

Ainsi cette procédure doit contribuer à la transparence du processus d'élaboration du plan proposé, tout en permettant aux administrés de suivre son évolution et de comprendre les décisions prises.

Le PLU doit permettre de satisfaire les besoins de la population (habitat, emploi, services etc..) dans une logique de développement durable du territoire. Il s'agit donc de trouver un juste équilibre entre ce développement et les enjeux environnementaux qui caractérisent le territoire de la commune de Neulles.

Renouvellement urbain, mixité (urbaine et sociale) et gestion économe du sol (lutte contre la consommation des espaces naturels et agricoles) doivent être pris en compte dans le cadre de ce projet.

Conformément à la loi du 12 juillet 2010 dite « loi » Grenelle 2 » ce plan se substituera à la carte communale en vigueur sur le territoire.

Ce document expose clairement le projet global d'urbanisme qui résume les intentions générales de la commune quant à son évolution. Il constitue donc un projet d'aménagement du territoire qui doit répondre à des objectifs structurants :

- Protéger et transmettre: le défi patrimonial
- Animer le territoire et valoriser le cadre de vie : le défi humain

Tel a été le sens de la présente enquête publique qui a été conduite à son terme sans difficulté particulière.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront adressés à Monsieur le maire de NEULLES. Simultanément, une copie du rapport et des conclusions sera transmise au tribunal administratif de Poitiers.

1. CONSTAT ET FONDEMENT DE L'AVIS

L'avis motivé qui se dégage à l'issue de la procédure s'appuie notamment sur les points principaux :

- la conformité de l'enquête avec l'arrêté de la Commune de NEULLES,
- la valeur du dossier présenté à l'enquête,
- les avis des PPA
- les observations déposées par le public

Ces points participent à étayer et à éclairer l'avis que le commissaire enquêteur va rendre.

1.1 - SUR LA CONFORMITE DE LA PROCEDURE

L'arrêté de la mairie de Neulles précise bien les conditions d'organisation de cette enquête publique. Il fait mention de la désignation par le Tribunal Administratif de Poitiers d'un commissaire enquêteur titulaire et d'un commissaire enquêteur suppléant tous deux inscrits sur la liste des commissaires enquêteurs du département de Charente Maritime, et de la Charente. Il respecte la forme et la composition prévue par la réglementation.

En conséquence cette procédure est bien conforme aux textes qui la régissent.

1.2 - CONCERTATION PREALABLE

La concertation préalable à l'adoption d'un projet est une démarche d'échanges contradictoires entre les différentes parties concernées (la Commune de NEULLES, les élus, l'institution, les associations, les riverains et le public en général), de manière à les associer utilement à son élaboration et tendre, pour finir, à un projet partagé.

La démarche relative à ce projet de plan local d'urbanisme (PLU) a suivi un long processus administratif et de concertation avant d'aboutir au dossier présenté à l'enquête.

Selon les informations recueillies, tous les moyens mis en œuvre par le maître d'ouvrage pour communiquer et informer la population sur les démarches et études effectuées tout au long de la construction de ce projet sont dans le rapport.

La concertation ne relève pas de l'enquête publique, elle la précède.

À partir des éléments recueillis dans le dossier d'enquête, la commission considère que les moyens mis en place pour informer la population ont pu apparaître suffisants pour échanger et recueillir les observations de toute personne souhaitant émettre son avis, ses propositions ou obtenir des informations sur les questions individuelles.

Le registre de recueil des observations pendant l'étape de la concertation ne fait état d'aucune requêtes mail ou courrier

1.3 - L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE)

L'avis de l'autorité environnementale est un avis simple rendu par une autorité administrative de l'État qui vise à éclairer le public sur la manière dont le porteur de projet a pris en compte les enjeux environnementaux. L'analyse et les recommandations qui en découlent sont de nature à inciter le pétitionnaire à amender son projet sur des points méritant d'être modifiés, approfondis ou complétés.

Cet avis a été émis par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle Aquitaine le 13 mars 2026. Il comporte un certain nombre de remarques et de recommandations substantielles.

Le porteur de projet est tenu de répondre aux observations formulées par l'autorité environnementale dans un mémoire mis en ligne dès le début de l'enquête publique, afin de renforcer la transparence du processus. Cette obligation a été remplie pendant la durée de l'enquête.

Il est utile de rappeler que l'Autorité Environnementale n'est pas une Personne Publique Associée (PPA). Son avis émis doit être dissocié de celui des autres organismes consultés.

1.4 - L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES COMMUNES

Les avis émis lors de la consultation par les PPA sont également joints au dossier d'enquête.

Les remarques formulées par les personnes consultées contribuent à améliorer l'approche technique, facilitant ainsi l'identification d'éventuelles erreurs ou insuffisances dans le dossier.

Toutes les contributions et avis émis par ces organismes doivent permettre à la Communauté de Communes de faire évoluer le dossier dans de nombreux domaines, tels que la compatibilité du PLU avec le SCOT, les servitudes, les EBC, le logement, les enjeux environnementaux, la mobilité, et autres aspects réglementaires.

Dans son mémoire en réponse, la Commune de NEULLES a fourni des réponses pertinentes et montre la volonté de corriger certaines erreurs ou omissions.



1.5 - SUR LE SUIVI DE LA PROCÉDURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée dans le respect de l'arrêté de la mairie de NEULLES. Le commissaire enquêteur n'a relevé aucun dysfonctionnement dans la mise en œuvre des opérations réglementaires relevant de la procédure d'information ou d'expression du public.

Ainsi, le commissaire enquêteur estime que la procédure est conforme aux dispositions de l'arrêté d'organisation de l'enquête du 5 mars 2026 pris par la maire de NEULLES.

1.6 - SUR LE DOSSIER

Avant l'ouverture de la consultation du public, la commission d'enquête a examiné en détail le dossier soumis à l'enquête. Son contenu et sa forme permettent d'apprécier la nature et la consistance du projet. Il respecte les dispositions exigées par le code de l'urbanisme, qui définit la composition des pièces à fournir et les études à réaliser, notamment en ce qui concerne l'évaluation environnementale.

La lecture des différentes pièces du dossier s'avère facile. Les orientations thématiques sont très bien présentées et illustrées,

Le résumé non technique, regroupant les éléments essentiels, a permis de faciliter la compréhension pour un public non familiarisé avec ce type de procédure.

Ainsi, l'ensemble du dossier présenté à l'enquête publique est conforme à la réglementation. La quantité d'informations qu'il contient pourrait être perçue comme un obstacle pour les personnes non initiées à ce type de procédure.

Le dossier papier déposé dans la mairie n'a pas été consulté.

Quelques erreurs ont été constatées dans le dossier et indiquées au procès-verbal de synthèse. Ces erreurs devront être corrigées dans le dossier final.

1.7 - SUR LES OBSERVATIONS DEPOSEES PAR LE PUBLIC

Le public a disposé de divers moyens d'expression pour donner son point de vue ou formuler des remarques.

Un registre d'enquête a été mis en place dans la mairie, permettant aux participants de déposer des contributions manuscrites ou d'y joindre un courrier. Ils ont également pu s'adresser au commissaire enquêteur par courriel, ou par courrier postal, adressé au siège de l'enquête ou déposé directement en mairie pour être joint au registre.

Le public a également eu l'opportunité de s'entretenir individuellement avec le commissaire enquêteur lors des trois permanences organisées tout au long de l'enquête, salle municipale de Neulles.

La fréquentation des trois permanences a été très peu soutenue. Le commissaire enquêteur a veillé à accueillir toutes les personnes venues à sa rencontre (sept personnes au total).

Le porteur de projet a pu suivre le contenu des observations déposées par le public. Il convient de noter que le plus souvent, le public s'est rapproché du commissaire enquêteur à l'occasion des permanences, avant de déposer sa ou ses contributions.

La collecte des interventions du public donne les résultats suivants :

Inscription sur les registres :	3 observations
Courrier annexe au registre :	0 observation
Observation transmise par mail :	0 observation

Soit un total de 3 observations déposées par le public.

Aucune observation, courrier, ou mail n'a été émis concernant l'abrogation de la carte communale

Toutes les observations enregistrées durant cette procédure figurent également au Procès-Verbal intégré au rapport d'enquête.

Le nombre des observations enregistrées durant l'enquête publique est faible.

M. le maire a indiqué que certains de ses administrés avaient des doléances dont l'essentiel portait sur le parcellaire individuel.

Le commissaire enquêteur regrette que les administrés ne se soient pas plus exprimés dans la mesure où la présente enquête est la dernière étape au cours de laquelle le public peut le faire.

L'enquête publique est une tribune qui permet de régler les erreurs qui subsistent, enregistrer les doléances des personnes qui n'ont pas obtenu satisfaction et, bien sûr, recueillir les observations portant sur la politique générale suivie par la commune.



2. PROPOS CONCLUSIFS

2.1. CADRE GENERAL

Compétente en matière de documents d'urbanisme, la Commune de NEULLES a mis en œuvre l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de son territoire.

La loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) et la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) fixent des modalités favorisant l'accès au logement, tandis que la loi Climat et Résilience établit de nouvelles règles destinées à rationaliser l'utilisation de l'espace afin de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles. Ces lois ont des objectifs distincts mais complémentaires en matière d'urbanisme et de développement durable.

Les principaux enjeux de la commune de Neulles résultant du PADD sont :

➤ Protéger et transmettre : le défi patrimonial

- Sauvegarder les ressources naturelles et la biodiversité,
- Participer à la lutte contre le changement climatique,
- Intégrer le facteur risques et nuisances,
- Conserver l'identité rurale du territoire

Le PLU participe à la protection et à la remise en état des continuités écologiques et vise à garantir une bonne qualité de gestion des eaux.

Il participe à la lutte contre le changement climatique, avec l'économie des espaces ouverts à l'urbanisation.

Il permet de relever le défi énergétique en n'entravant pas le recours aux énergies renouvelables, pour les constructions nouvelles autant que pour les restaurations.

Il prend en considération le facteur risques et nuisances. Ainsi, il proscriit le développement de l'urbanisation à proximité de l'aérodrome, et dans le bassin inondable du cours d'eau « le Trèfle » et de ses affluents.

La sauvegarde des paysages emblématiques est assurée ainsi que la préservation des chemins ruraux par l'interdiction d'effet de mitage, l'insertion des constructions dans leur environnement, la conservation et la préservation du patrimoine bâti et naturel remarquable

➤ Animer le territoire et valoriser le cadre de vie : le défi humain

- Opter pour un projet de croissance raisonnée compatible avec les documents supra communaux
- Préserver le profil rural et le cadre de vie agréable de la commune
- Pérenniser les activités économiques de la commune

Le PLU permettrait d'accueillir 10 nouveaux habitants en 10 ans, représentant une croissance annuelle moyenne de 0,6 % avec la production de 14 nouveaux logements en renouvellement, et de 4 en densification de l'enveloppe urbaine, et un soutien à l'accueil de population et une réponse au desserrement des ménages. Pour la réalisation de ces objectifs, étant donné que le développement est contraint dans le bourg, la commune de NEULLES s'appuie sur la consolidation de l'armature des hameaux de « Chez Genet » et de « Chez Chapron ». Ces opérations seront l'occasion de diversifier l'offre de logements.

L'activité économique de la commune est essentiellement agricole(d'où l'absence de zone UX réservée aux activités économiques artisanales ou industrielles). Le zonage et le règlement permettent d'assurer la pérennité des exploitations agricoles, de soutenir les projets de diversification et de traiter les franges urbaines au contact des espaces cultivés. Il existe des activités en lien avec le tourisme et les loisirs qui peuvent également être soutenues.

2.1 POINTS MAJEURS ABORDES PAR LE PUBLIC AU COURS DE LA PROCEDURE

Le classement d'un arbre au titre du patrimoine naturel, un problème de défrichement, la transformation d'une ancienne bâtisse en gîte sont les seuls points ayant fait l'objet d'une observation sur le registre d'enquête.

D'autres sujets concernant des renseignements d'urbanisme, un problème de servitude «cachée », ont fait l'objet d'échanges avec le commissaire enquêteur lors des permanences.

2.2 RELATIFS A L'URBANISME – ZONE « UB »

La ZONE UB de Neulles est réservée aux zones urbanisées à dominante résidentielle.

La délimitation des zones à urbaniser pourrait être ajustée au plus près de ce qui est réellement constructible.

2.3 ZONE « AUH » ET OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « OAP »

La communauté de Neulles a déterminé au projet PLU deux zones à urbaniser incluant des orientations d'aménagement et de programmation.

Les deux projets d'urbanisation qui participent au développement communal en renouvellement urbain et en extension doivent s'assurer d'une bonne insertion des constructions en cohérence avec le tissu urbain existant, et prendre en considération les caractéristiques physiques, environnementales et fonctionnelles du site dans lesquels ils s'inscrivent.

Dans la zone 1 AUh située au lieu-dit « Chez Chapron », les granges sont en très mauvais état, voire en ruine, et n'ont donc fait l'objet d'aucun classement.

2.4 RELATIFS A L'ESPACE AGRICOLE – ZONE « A »

La commune de Neulles renvoie une identité rurale forte, en lien avec des espaces agricoles qui couvrent plus de 66 % de la surface du territoire et une activité agricole marquée par une forte présence des activités viticoles et une augmentation des cultures permanentes.

Cette zone comprend des parcelles sources de richesse biologique, agronomique, économique et paysagère dans lesquelles les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole.

La loi Climat et Résilience de 2021 impose la réduction de la consommation d'ENAF et par conséquent, exige de retirer des zones constructibles des terrains pour un classement en zone A ou zone N.

A noter l'absence de changement de destination de constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme

2.5 RELATIFS A L'ESPACE NATUREL – ZONE « N »

D'une manière générale, les zones N sont un sujet de crispations du fait des difficultés économiques de la profession agricole et des injonctions de préservation et de reconquête de la biodiversité.

Schématiquement, la profession agricole revendique un classement le plus étendu possible en A pour faciliter la réalisation des équipements nécessaires, limiter l'implantation de tiers pour ne pas les exposer à des nuisances (bruit, odeurs...) et pour éviter un amoindrissement du champ d'intervention des SAFER en cas de cession de terrains à vocation agricole classés en N.

Pour des raisons beaucoup plus symboliques, le classement en N d'espaces occupés par l'agriculture est vécu comme une négation de l'existence de cette activité.

A contrario, les associations de protection de la nature (inaudibles dans ce dossier) et les services de l'État en charge des sites paysagers demandent le plus souvent un classement en N pour mettre en avant la dimension patrimoniale de l'espace considéré, même si son existence et sa préservation dépendent entièrement de l'activité agricole.

Dans ce projet de PLU, peu de questions sont apparues relatives à cette zone de la part des particuliers. Les observations, remarques et demandes relèvent des avis des PPA et notamment la DDT sur les enjeux de préservation de l'environnement classés forts à modérés, et la MRAe concernant la trame verte et bleue, les zones humides, les mesures Eviter-Réduire-Compenser.

2.6 –EMPLACEMENTS RESERVES

La commune n'a pas d'emplacement à réserver au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme.

3. AVIS MOTIVE

3.1 - MOTIVATIONS DE L'AVIS

Le commissaire enquêteur énonce ci-dessous les raisons et motifs sur lesquels il a fondé son avis.

Du point de vue de la procédure :

- La procédure d'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du PLU s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté d'organisation de l'enquête de la mairie de NEULLES. Un dossier contenant les pièces requises a bien été tenu à la disposition du public durant l'enquête, dans la mairie, ainsi qu'en ligne sur le site de la Communauté de Communes de HAUTE SAINTONGE.
- Le public a pu s'exprimer en toute liberté sur les registres papier joints au dossier d'enquête, par courrier ou par courriel ou bien à l'occasion des permanences.
- Enfin, aucun incident majeur ou manquement de nature à entacher l'enquête publique n'a été relevé durant cette procédure.

Du point de vue du dossier en général :

- Consultation - les réponses aux avis émis par les organismes consultés ont été donnés en amont de la procédure ce qui est un gage de transparence.
- Le maître d'ouvrage a répondu de manière complète aux avis des Personnes Publiques Associées et de l'autorité environnementale (MRAe) .
- Le PADD constitue le cœur du PLU. Il établit les orientations en matière d'urbanisme et d'aménagement choisies par la commune de Neulles. Ce document reflète un projet politique visant à la réalisation des objectifs actuels tout en préservant les ressources pour les générations futures.

REPUBLIQUE FRANCAISE - DEPARTEMENT de la Charente Maritime

Enquête publique du 30 mars au 4 mai 2026

Ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et l'abrogation de la carte communale de la commune de NEULLES

- La commune de Neulles a intégré les degrés de polarités en lien avec SCOT d'une croissance modérée de 0,56 %, pour définir les enjeux et justifier les choix pour la définition des besoins en matière d'habitat, d'activité économique, densité. Ces objectifs sont cohérents avec ceux du SRADDET avec une consommation d'espace d'ici 2035 à 1 ha
- La constitution du dossier a été établie dans le respect de la réglementation, avec le souhait de préserver les spécificités liées au territoire de la commune de Neulles.

Du point de vue des observations émises par le public :

- L'essentiel des observations déposées concerne : le classement d'un arbre au titre du patrimoine naturel, un problème de défrichement, la transformation d'une ancienne bâtisse en gîte, une demande de modification du zonage de parcelles individuelles.
- Aucune association ou organisation environnementale n'a remis en cause la politique générale définie dans le projet de PLU porté par la communes de Neulles.
- La commune de Neulles a fourni des réponses globales aux différentes thématiques abordées et une réponse précise aux observations du public.

3.2 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En conséquence, et compte tenu des motivations précédentes, le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet relatif au Plan Local d'Urbanisme de la commune de NEULLES et à l'abrogation de la carte communale.

Fait à AYTRE

Le 24 mai 2026

Robert DUMAS-CHAUMETTE

