

## COMMUNE DE NEULLES

### RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

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

Le document « avis et conclusion » fait l'objet d'une présentation séparée



L'article R123-19 du code de l'environnement prescrit qu'à la fin de l'enquête publique, le commissaire enquêteur «établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies» et «consigne dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet». L'objet du présent document concerne la partie relative au rapport qui comporte, toujours prescrit par l'article R123-19 du code de l'environnement, «le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les avis de PPA, de la MRAe ainsi que les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public ».

# 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

Aussi, le présent rapport sera composé de quatre parties :

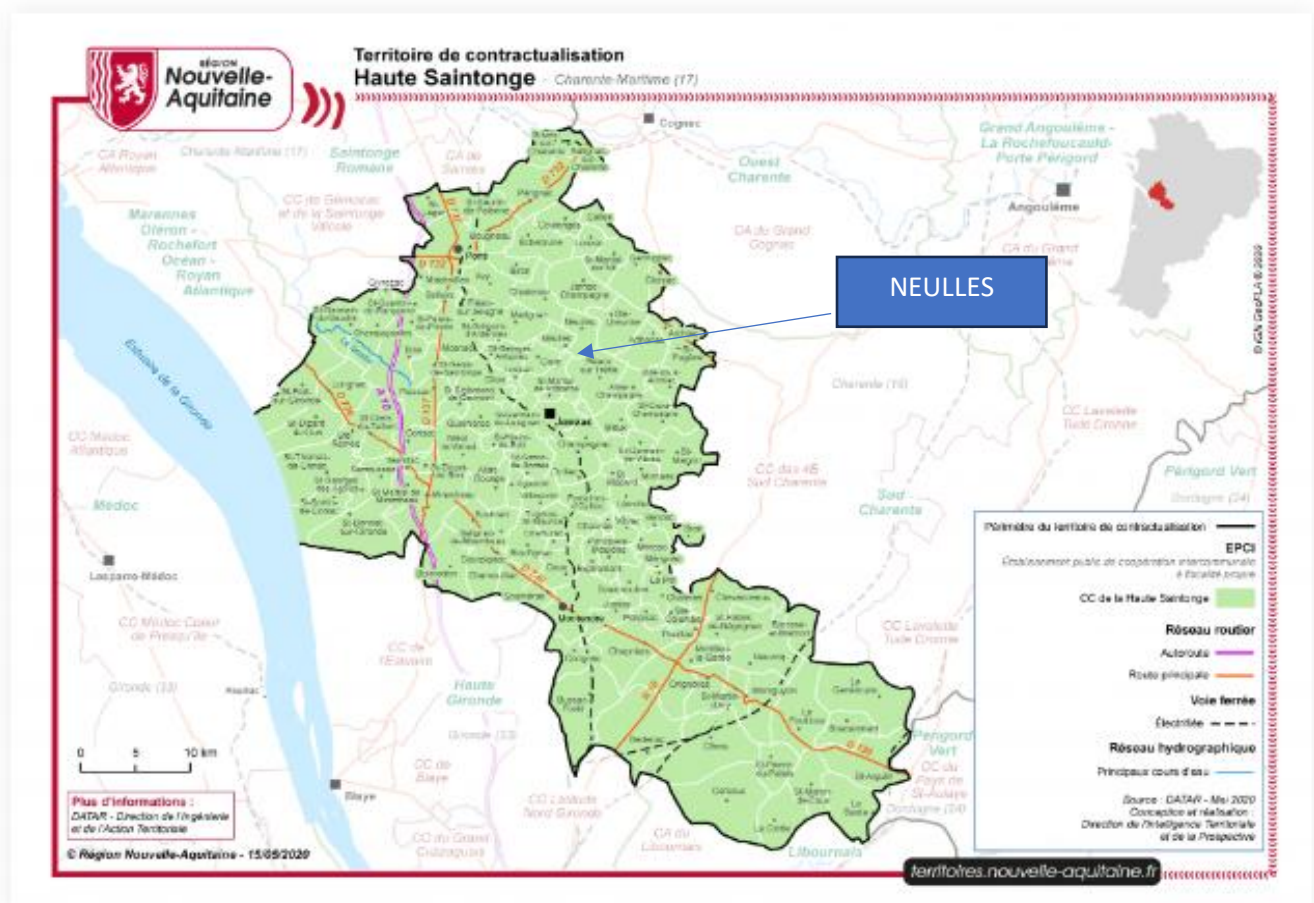
- Une première partie «**présentation de l'enquête**» qui décrit les contextes, l'environnement juridique et administratif, les pièces présentes dans le dossier d'enquête, les modalités d'organisation, le rappel et la synthèse des enjeux du PADD, la justification et la traduction réglementaire du PADD, le résumé des incidences du PLU ;
- Une seconde partie «**déroulement de l'enquête**» qui décrit la chronologie, le dossier présenté et des documents complémentaires, l'information du commissaire enquêteur (visite des lieux et rencontres avec le maître d'ouvrage), la publicité réalisée, le déroulement de l'enquête et des permanences ;
- Une troisième partie concernant «**le choix de la procédure, la conformité du projet** ». Si, effectivement, il n'est pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif et de dire le droit, cela étant et restant du ressort des juridictions administratives compétentes, il lui appartient néanmoins, notamment afin de pouvoir donner en conclusion son avis motivé personnel, de dire, au travers notamment du choix de la procédure et de la composition du dossier, si la réglementation a été respectée (conformité du projet) ;
- Une quatrième partie de «**présentation et d'analyses quantitative et qualitative de la contribution du public**» en intégrant les avis des personnalités publiques associées, le procès-verbal des observations et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

## I. Présentation de l'enquête

### 1.1. Le contexte territorial

#### Éléments de contexte géographique :

La commune de **Neulles** compte 165 habitants au recensement de 2023. La commune se situe au cœur de la campagne de la haute Saintonge, entre l'estuaire de la Gironde et le Cognaçais, dans l'aire d'influence de Jonzac. La commune occupe une surface de 590 hectares.



# 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

Au regard de l'environnement et des paysages, la commune occupe une position de carrefour géographique entre l'arrière pays Cognaçais et la côte Girondine, et entre les terroirs viticoles et la Gironde.

La commune est marquée par son environnement rural et viticole. Comme un certain nombre de communes des environs, Neulles a été transformée par le phénomène de périurbanisation qui voit des citoyens s'installer en périphérie des villes, à la recherche d'une meilleure qualité de vie.

Sur le plan fonctionnel, les RD 50 et RD 249 traversent la commune d'Est en Ouest et du Nord au Sud. Aucune route très fréquentée ne traverse la commune.

## ***Éléments de contexte administratif :***

Sur le plan administratif, Neulles appartient au canton et à l'arrondissement de Jonzac. La commune jouxte cinq communes : Chadenac, Neuillac, saint-Germain-de-Lusignan, Clam, Marignac.

Sur le plan intercommunal, la commune appartient à la communauté de communes de la Haute Saintonge. Cet organisme regroupe 129 communes et agit dans les domaines de l'aménagement de l'espace pour la conduite d'actions communautaires, du développement économique, de la gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations, de l'aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux, de la collecte des déchets ménagers, de l'assainissement des eaux usées, de l'eau, de la protection et de la mise en valeur de l'environnement, de la politique du logement et du cadre de vie, de la politique de développement culturel social et sportif, l'action sociale d'intérêt communautaire, et a la charge de mener la procédure des marchés publics dans le cadre du groupement de commande.

La communauté de communes de la Haute Saintonge est dotée de plusieurs documents cadres s'imposant dans un rapport de compatibilité au PLU.

Il existe ainsi un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 19 février 2020 et entré en vigueur le 21 avril 2020.

Le territoire de Neulles est également couvert par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle Aquitaine, adopté par la Région le 16 décembre 2019 et approuvé par la Préfète de région le 27 mars 2020, dont le PLU devra faire référence.

Le SCoT est jugé « intégrateur » des orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour- Garonne, approuvé le 1er décembre 2015, ainsi que des objectifs de gestion des risques d'inondation, orientations fondamentales et dispositions définies par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Adour-Garonne approuvé le 1er décembre 2015.

Néanmoins, le SCoT a été approuvé antérieurement à certains documents-cadre dont il n'est pas jugé « intégrateur » ; il s'agit notamment du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle Aquitaine, approuvé le 27 mars 2020, et des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Seudre et de la Charente, respectivement approuvés le 13 février 2018 et le 19 novembre 2019.

Il est vraisemblablement prévu une évolution prochaine du SCoT du Pays de Saintonge Romane afin que ce dernier intègre formellement les dispositions de ces documents-cadre. Dans l'attente de cette évolution, le présent PLU se référera au SCoT en vigueur.

Le 19 février 2020, la CDCHS a approuvé son Schéma de Cohérence Territoriale. Son périmètre est celui de la communauté de communes et comprend 129 communes. C'est dans la foulée de ce document que les communes se sont engagées avec le soutien de la CDCHS, dans la procédure de révision ou d'élaboration de leur PLU.

En effet, les élus des communes de la CDCHS, qui ont pris position en faveur de la conservation de la compétence planification (plans locaux d'urbanisme et cartes communales) dans les mains des communes, ont néanmoins fait le

## 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

choix de s'engager simultanément dans l'élaboration ou la révision de PLU, compatibles avec le SCoT entré en vigueur le 21 avril 2020.

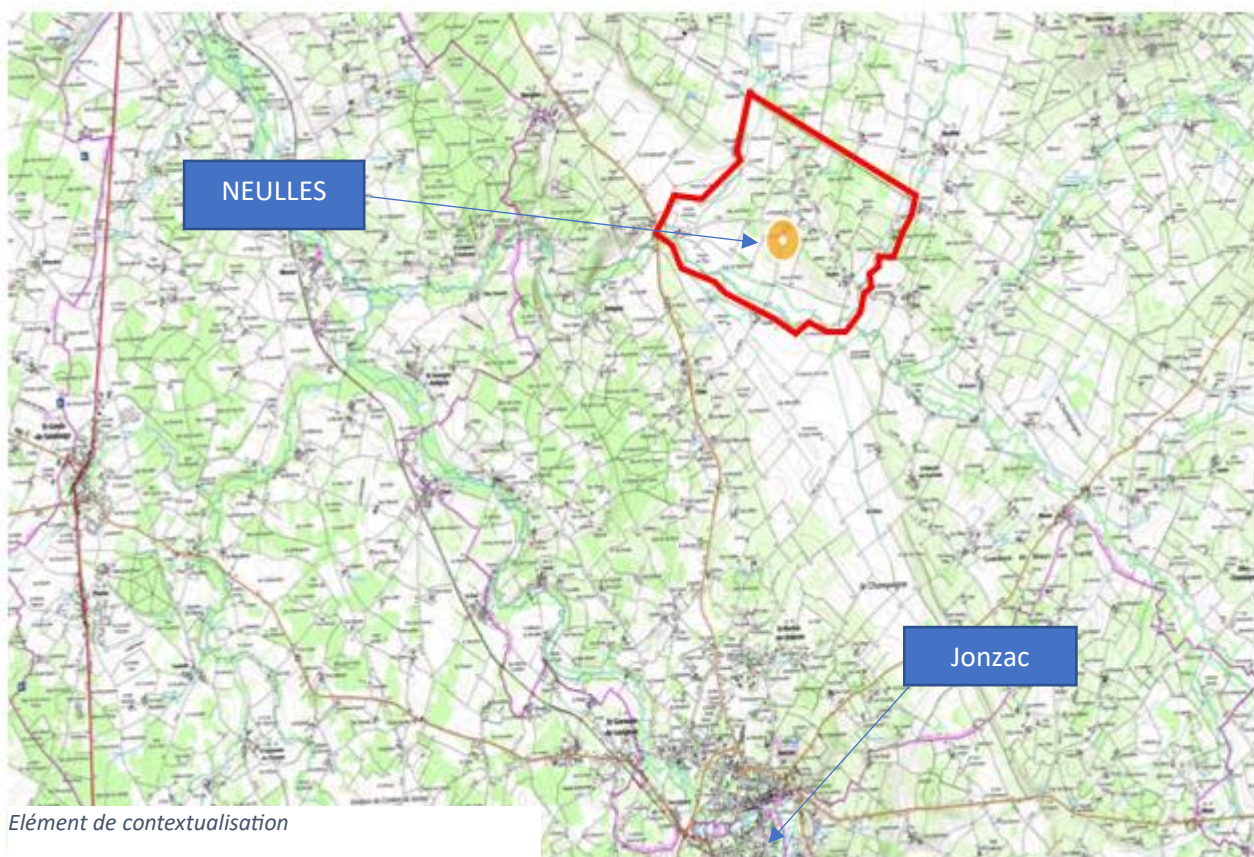
Cette démarche était encouragée par la CDCHS, d'une part, soucieuse que le SCOT qu'elle porte, puisse être mis en application et d'autre part, compétente en matière d'instruction du droit des sols ; il lui importait que les communes se dotent de règlements (écrits et graphiques) cohérents.

Au-delà des exigences légales et réglementaires, le projet a consisté à mutualiser les études, notamment entre les petites communes du territoire, aux moyens techniques et financiers limités. Certaines ont même décidé de travailler ensemble sur la phase de diagnostic et de projets.

Les études ont ainsi été conduites à plusieurs échelles : la CDCHS, l'espace de vie, le groupement de communes (en fonction de leur choix) et la commune.

**Le PLU de Neulles vient se substituer à la carte communale actuelle** approuvée le 3 février 2017. L'élaboration du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal le 8 septembre 2022.

Neuillac et Sainte-Lheurine ont entrepris une démarche commune avec Neulles pour l'élaboration de leur PLU.



## 1.2. Environnement juridique et administratif et définition des pièces présentes dans le dossier

### 1.2.1 Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

#### Une définition générale :

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme réglementaire de droit commun régissant les possibilités de constructions et d'usages des sols sur son territoire de mise en œuvre, en l'occurrence, la commune. Cet outil vise à planifier le développement du territoire auquel il s'applique, conditionnant la mise en œuvre de projets d'urbanisme

# 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

opérationnel au regard de ses dispositions réglementaires. Les PLU sont codifiés aux articles L151-1 à L153-60 (partie législative) et R151-1 à R153-22 (partie réglementaire) du Code de l'Urbanisme.

Le PLU constitue la transcription d'un projet politique pour son territoire de mise en œuvre, dans le cadre des lois relevant des grandes politiques élaborées au niveau national (environnement, logement, développement économique...).

C'est un document à dimension prospective, se devant d'anticiper et d'accompagner des mutations territoriales majeures dans l'objectif d'un développement urbain durable. A cet effet, le PLU s'inscrit dans les termes des articles L101-1 à L101-3 du Code de l'Urbanisme. Ces derniers établissent les fondements et principes de mise en œuvre des documents d'urbanisme en droit français.

L'article L101-1 du Code de l'Urbanisme rappelle que le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

L'article L101-2 du Code de l'Urbanisme stipule que dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

## 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel
- e) Les besoins en matière de mobilité.

## 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

## 4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et sa production à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

# 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

L'article L101-3 du Code de l'Urbanisme rappelle que la réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

## **1.2.2 Le PLU dans la pyramide des normes**

Le PLU est un document d'urbanisme qui doit participer à la poursuite d'objectifs fixés à des échelles supra-communales. Ces derniers s'imposent le plus souvent dans un rapport de compatibilité au PLU.

Sur le territoire de l'espace de vie de Jonzac, le PLU se doit d'être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la CDCHS.

Ce dernier est intégrateur, c'est à dire qu'il intègre tous les documents de planification supérieurs, notamment le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 et le SAGE Charente.

A noter que suite à la loi Climat et Résilience, le SRADDET de Nouvelle Aquitaine doit faire l'objet d'adaptations dans un délai assez bref, puis ce sera au tour du SCOT...

## **1.2.3 Les pièces constitutives du PLU**

Le contenu du PLU est codifié aux articles L151-1 à L153-60 et R151-1 à R153-22 du Code de l'Urbanisme. L'article R151-2 du Code de l'Urbanisme stipule que le Plan Local d'Urbanisme comprend un Rapport de Présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi qu'un règlement. Chacune de ces pièces est accompagnée d'un ou plusieurs documents graphiques.

Le PLU est également assorti d'annexes. La conception de ces différentes pièces doit répondre à une triple exigence de respect du Code de l'Urbanisme, de cohérence avec le territoire de mise en œuvre et de clarté envers le public.

### **Le rapport de présentation**

Selon les articles L151-4 et R151-1 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation propose un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques du territoire, puis précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il analyse, en fonction de la sensibilité du milieu, l'état initial de l'environnement et évalue les incidences des orientations du Plan Local d'Urbanisme sur son évolution et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. Il explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Il expose les motifs de la délimitation des zones cartographiées par les documents graphiques, des règles qui y sont applicables et explique le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les exigences légales les plus récentes stipulent que le PLU doit établir un diagnostic précis en appui aux objectifs de développement démographique de l'autorité responsable du PLU. Le document d'urbanisme doit également expliquer les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et le règlement. Le PLU doit également présenter une analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, et doit justifier les objectifs de consommation d'espace fixés par le PADD. Le cas échéant, le PLU doit se référer au SCOT si existant.

La loi du 24 mars 2014 exige de nouveaux éléments devant figurer dans le rapport de présentation. Il doit notamment analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Enfin le rapport de présentation contient l'évaluation environnementale, une démarche aujourd'hui systématisée dans le cadre de la révision des Plans Locaux d'Urbanisme. Ces exigences portent notamment sur une analyse approfondie de l'état initial de l'environnement ainsi qu'une évaluation des incidences notables probables du plan sur l'environnement. Le rapport de présentation du PLU expose alors les mesures d'évitement, de réduction et de compensation envisagées pour rendre acceptable ces incidences sur le plan environnemental. Il analyse comment le

# 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

PLU intègre les objectifs des documents supra-communaux (SCOT si intégrateur, SCOT + SAGE + autres documents si non). Enfin il contient un résumé non technique qui explique le projet au public.

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue la pièce centrale du PLU, qui détermine le projet sur lequel se fondent les aspects réglementaires écrits et graphiques du document d'urbanisme. Il incarne ainsi un urbanisme « de projet » tel que souhaité par le législateur. Il convient toutefois de préciser que ce document n'est pas directement opposable aux demandes d'autorisation d'occuper le sol.

Le Code de l'Urbanisme précise que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, dans le respect des objectifs et des principes fixés aux articles L101-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini par l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme. Il définit notamment les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Le PADD doit également fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ces objectifs constituent l'engagement du PLU dans le respect des souhaits du législateur.

La loi offre à l'autorité responsable du PLU d'importantes marges de manœuvre pour la formulation de son projet de territoire. Il convient de préciser que ce document est destiné à l'ensemble des citoyens, nécessitant donc un réel effort de pédagogie et de clarté dans sa rédaction. Dans cet esprit, ce document peut être illustré par des éléments graphiques.

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

En référence aux articles L151-6-4 et R151-6 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent à la collectivité de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs présentant un caractère stratégique pour le devenir de la commune.

Avec la loi du 12 juillet 2010, elles obtiennent un caractère obligatoire. Le décret du 28 décembre 2015 offre la possibilité au PLU de substituer les OAP au règlement sur les zones concernées, dans une logique de simplification des règles d'urbanisme.

Les opérations d'aménagement réalisées dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être compatibles avec ces dernières. Elles devront en respecter les principes fondamentaux.

A travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la collectivité peut opérer des choix en matière de desserte de certains secteurs à urbaniser, qui s'imposeront à tout pétitionnaire d'une autorisation d'occuper le sol. Ces choix peuvent également porter sur la création d'espaces collectifs ou la création de certains équipements et réseaux, tels que des équipements de gestion des eaux pluviales.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent également définir certains éléments de programmation, tel que le nombre de logements à prévoir dans la future opération, ainsi que le nombre de logements correspondant à l'offre sociale. Elles peuvent également contenir un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à projet.

Les OAP se déclinent à la fois par secteurs (OAP dites « sectorielles ») et par thèmes (OAP dites « thématiques »), leur champ d'application étant précisé par le PLU. Ce dernier peut également prévoir des OAP dites « patrimoniales »,

# 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

portant sur la conservation ou la requalification d'éléments repérés pour des motifs culturel, historique, architectural ou écologique.

## Le règlement écrit et ses documents graphiques

Le volet réglementaire du PLU est codifié aux articles L151-8, R151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce dernier a été profondément réformé par la décret du 28 décembre 2015, qui opère d'importantes simplifications par rapport au règlement hérité de la loi du 13 décembre 2000.

Conformément à l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3 du Code de l'Urbanisme.

Dans les termes de l'article R151-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées

Les documents graphiques spatialisent les règles d'affectation des sols en délimitant quatre types de zones prévues au Code de l'Urbanisme, à savoir les zones « urbaines » (U), les zones « à urbaniser » (AU), les zones « agricoles » (A) et enfin, les zones « naturelles et forestières » (N) conformément aux articles R151-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces zones peuvent comprendre un ou plusieurs secteurs qui précisent les conditions d'utilisation des sols. En zones A et N, ces secteurs sont dits « de taille et de capacité limitée » dans lesquels peuvent être autorisées des constructions ainsi que certaines installations conformément aux termes de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. Ces secteurs doivent particulièrement être justifiés par le PLU.

Ces différentes zones se voient attribuer des règles écrites d'utilisation des sols. Le Code de l'Urbanisme prévoit un certain nombre d'articles permettant de réglementer différents aspects de l'occupation des sols dans chacune de ces zones. Ces règles sont encadrées par les articles R151-27 à R151-50 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L151-8 et suivants du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques constituant le volet réglementaire du PLU peuvent faire apparaître plusieurs éléments graphiques (périmètres, emplacements, secteurs, éléments ponctuels...) se référant à une série d'outils réglementaires précisant certaines règles d'occupation des sols.

Parmi celles-ci, figurent les espaces boisés classés institués en référence à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les emplacements réservés (article L151-41 du Code de l'Urbanisme), ou encore les éléments inventoriés au titre du patrimoine (articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme).

Sur le plan juridique, le règlement est opposable à tous travaux ou opérations à l'initiative d'une personne publique ou privée, y compris la collectivité assurant l'exécution du Plan Local d'Urbanisme. Ces différentes pièces réglementaires reçoivent des éléments d'explication détaillés de la part du rapport de présentation.

## Les annexes du Plan Local d'Urbanisme

Les annexes au PLU, prévues aux articles L151-43, R151-51 et suivants du Code de l'Urbanisme, regroupent des règles concernant l'occupation du sol sur les territoires couverts par le PLU et qui sont établies et relèvent pour la plupart d'autres législations.

Elles ont un caractère informatif et permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables sur le territoire. Elles sont un complément nécessaire tant au rapport de présentation qu'aux dispositions réglementaires.

Le Code de l'Urbanisme précise le contenu des annexes en prévoyant notamment des annexes informatives et des documents graphiques complémentaires où figurent un certain nombre de zones et périmètres se référant à des aspects juridiques externes au PLU, telles que les servitudes d'utilité publique.

### 1.3. Listes des pièces présentes dans le dossier d'enquête :

- Pièce n°1 : Rapport de présentation partie 2 - justifications du projet et évaluation environnementeale
- Pièce n°2 : PADD
- Pièce n°3 : OAP-Pièce n°4.1 - Zonage
- Pièce n°4.2 : Règlement écrit
- Pièce n°4.3 : Inventaire du Patrimoine
- Pièce n°5.1 : Liste et plan des servitudes d'utilité publique
- Pièce n°5.2 : Annexe sanitaire
- Le dossier concernant l'abrogation de la carte communale
- Les avis des personnes publiques associées, notamment l'avis de l'Autorité Environnementale

### 1.4. Modalités d'organisation

L'élaboration du PADD s'appuie sur les enjeux mis en lumière par le diagnostic commun des communes de Neulles, Neuillac et Sainte-Lheurine.

Sur la commune de Neulles, les enjeux identifiés ont été hiérarchisés (enjeu fort, moyen ou faible). L'objectif a été d'apporter des réponses adaptées à chaque enjeu sous forme d'orientations que la collectivité souhaiterait poursuivre au travers de son PLU.

Il peut s'agir d'actions concrètes ou de mesures particulières qui vont pouvoir être traduites dans le règlement, le zonage et/ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Il convient de souligner que le projet se doit de répondre aux enjeux du territoire mais également de poursuivre les objectifs fixés par le législateur (cf article L 101-2 du code de l'urbanisme) ou encore ceux des documents stratégiques supra-communaux comme le Schéma de Cohérence Territoriale

#### Les objectifs fixés par le législateur (article L101-2 du Code de l'Urbanisme)

*Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

*a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

# 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

*b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*

*c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*

*e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables*

*8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.*

# 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

## 1.5. Rappel des enjeux et des orientations et justification du PADD

Synthèse des enjeux et pistes d'orientations :

| Thématiques                                         | Constats et enjeux identifiés sur le territoire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Orientations de projet à formuler dans le PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Enjeux |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Milieu physique, risques, pollutions et nuisances   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le relief est accentué sur Sainte-Lheurine et modéré sur Neulles et Neuillac générant un enjeu paysager ainsi qu'un enjeu en matière de gestion des eaux pluviales (écoulement des eaux de pluie).</li> <li>- L'occupation des sols sur les trois communes est marquée par la prédominance des terres agricoles (et surtout viticoles) sur les autres surfaces (plus de 85% sur chaque commune). Force est de constater que l'artificialisation des sols sur le secteur s'opère principalement par consommation de surfaces agricoles.</li> <li>- Les surfaces boisées sont très peu présentes sur le territoire. Elles couvrent respectivement 6.4%, 7.35% et 4.6% des surfaces de Neulles, Neuillac et Sainte-Lheurine.</li> <li>- En matière de risques, les communes sont toutes concernées par les aléas tempête, retrait et gonflement des argiles (sécheresse), et transport de matériaux dangereux. A noter que le Trèfle qui traverse les communes de Neulles et Neuillac donne lieu à une reconnaissance au titre de l'Atlas des zones inondables.</li> <li>- Les communes appartiennent au bassin versant de la Seugne et du Nè. Le Trèfle et trois de ses affluents : le Mortier, le Nobla et le Villier, traversent le territoire.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger les surfaces agricoles et boisées en favorisant une gestion économe de l'espace et en luttant contre l'étalement urbain (densification, réinvestissement...).</li> <li>- Définir et prioriser les zones d'urbanisation nouvelles au regard du fonctionnement physique du territoire et de ses risques et nuisances (inondation tempêtes, nuisances liées aux exploitations agricoles, au trafic routier...).</li> <li>- Intégrer le facteur risque.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                 |        |
| Milieu naturel, fonctionnement écologique           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Trèfle, qui traverse les communes de Neulles (16% du territoire) et Neuillac (3% du territoire), fait l'objet d'une protection au titre du Réseau Natura 2000 et a donné lieu à plusieurs inventaires ZNIEFF.</li> <li>- Il n'existe pas d'inventaire de zones humides sur la commune. La carte de pré-localisation des zones humides alerte néanmoins sur la présence de zones humides à minima à hauteur du Trèfle et de ses affluents.</li> <li>- Au regard de l'OCS, force est de constater qu'il n'existe pas de massif forestier sur les communes étudiées. Il s'agit de bois et boqueteaux constituant des réservoirs de biodiversité un peu déchirés avec des champs fermés... Le tout forme aussi une continuité terrestre, pour partie en pas japonais (ponctuellement interrompue).</li> <li>- Plus de 85% des surfaces de chaque commune sont des espaces agricoles non sans intérêt écologique : les haies, les bosquets forment des corridors secondaires et des niches écologiques de forte valeur.</li> <li>- Selon les données de l'OCS, moins de 6% des surfaces des trois communes sont artificialisées. Force est de constater que l'urbanisation n'engendre pas de rupture ou de risque de fragmentation des continuités écologiques.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer la protection et la restauration des continuités écologiques. Le projet doit garantir l'absence d'incidence sur les milieux sensibles ou à forte valeur écologique de la commune en l'occurrence les vallées, la trame boisée.</li> <li>- Au sein de la matrice agricole, il sera important de porter attention aux bosquets et aux haies en tant que réservoirs relais et corridors secondaires.</li> <li>- Mettre en valeur et renforcer la protection des espaces ZNIEFF et Zones Natura 2000 du groupement.</li> <li>- S'assurer de l'absence de zones humides à hauteurs des sites à projet (aller vers un inventaire des zones humides en vue de les protéger)</li> </ul> |        |
| Patrimoine paysager, architectural et archéologique | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le paysage des communes est caractérisé par de grandes étendues à dominante viticole. Au sein de ces grandes fenêtres paysagères, les espaces végétalisés « tampon » entre les terrains de grandes cultures notamment viticoles et les zones urbanisées résidentielles et économiques ont tout leur intérêt.</li> <li>- Sur les communes, certaines perspectives dégagées sont très identitaires et méritent une protection (perspectives sur les bourg, perspectives depuis le moulin d'Arthus à Sainte-Lheurine...).</li> <li>- Les surfaces boisées caractérisent également le paysage des communes. La dentelle de boisements des communes donnent lieu à quelques ambiances très intimes de champs fermés ou de clairières générant des fenêtres qui participent à caractériser les communes. Aussi, la ripisylve joue le rôle de repart à hauteur des vallées et les haies, les arbres isolés sont également constitutifs du paysage des communes.</li> <li>- Les églises des trois communes sont protégées au titre des monuments historiques sur le territoire. Ce périmètre constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU. Les communes bénéficient toutes d'un patrimoine non-protégé riche et varié : puits, moulins, portails...</li> <li>- La commune de Neuillac souhaiterait profiter de l'élaboration du PLU pour proposer un nouveau périmètre de protection ajusté à la parcelle en partenariat avec les services de l'Architecte des Bâtiments de France.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver l'équilibre des grands paysages actuels de la commune (les vallées fermées, la plaine semi fermée...) En protégeant tout particulièrement la couverture végétale</li> <li>- Soigner les franges urbaines, redéfinir via un bon traitement paysager les limites : espaces urbanisés / espace agricole (espace tampon de transition)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |
| Gestion des ressources naturelles et des énergies   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Selon l'étude prospective d'Eau 17 Equilibre/ressource, la CDCHS appartient au secteur d'approvisionnement des secteurs intérieurs, sur lequel l'équilibre besoins/ressources est assuré, en période estivale et hors période estivale, pour 2035 comme pour 2050.</li> <li>- Les communes ne sont desservies par aucun système d'assainissement collectif.</li> <li>- L'urbanisation, les infrastructures routières et le relief peuvent générer des zones de coupure pour l'écoulement des eaux pluviales.</li> <li>- A ce jour, il n'existe pas de dispositifs de production locale d'énergie renouvelable sur la commune. La commune de Neuillac a toutefois pour projet l'installation de panneaux photovoltaïques sur le parking de l'école.</li> <li>- La distillerie de Fontagard sur Neuillac ainsi que les distilleries Bégouin et la SCEA des Coteaux sur Sainte-Lheurine génèrent des risques incendie et d'explosion. Toutes appartiennent au régime d'autorisation ICPE.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veiller à limiter l'imperméabilisation des sols pour les futurs projets d'aménagement et relayer les principes de gestion des eaux à la parcelle et de gestion alternative</li> <li>- Faciliter le recours aux énergies renouvelables et les projets de production locale</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |        |

# 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

| Thématiques                         | Constats et enjeux identifiés sur le territoire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Orientations de projet à formuler dans le PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Enjeux |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Évolution de la démographie         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Selon l'INSEE en 2021, les communes de Neulles, Neuillac et Sainte-Lheurine affichaient <b>respectivement 158, 302 et 519 habitants</b>. En 2022, ces chiffres ont progressé (160 habitants à Neulles, 316 habitants à Neuillac et 527 habitants à Sainte-Lheurine. Entre 2009 et 2020, les trois communes ont vu leur population augmenter. Sur la dernière période censitaire (2016-2022), le taux de croissance s'élève à +0.9 sur Neulles, +0.7% sur Sainte-Lheurine et +0.3% sur Neuillac. <b>A noter tout de même que l'évolution de la population est fragile et l'accueil de ménages constitue toujours un levier essentiel pour le renouvellement de la population.</b></li> <li>- Force est de constater <b>une tendance au vieillissement de la population sur les trois communes avec pour chacune d'entre elles, une augmentation des 60-74 ans depuis 2009</b>. Ce vieillissement est surtout marqué sur Neulles pour qui les 0-14 ans et les 30-44 ans tendent à diminuer. Neuillac bénéficie d'une population plus équilibrée, avec une bonne représentation de chaque tranche d'âges, même les plus jeunes, témoignant toujours d'une certaine attractivité du territoire pour les jeunes familles. Enfin, sur Sainte-Lheurine, la population est également bien répartie, les parts des 30-44 ans et des 0-14 ans parvenant à se maintenir voire même à progresser entre 2014 et 2020.</li> <li>- <b>Le nombre de personnes par ménage a fortement diminué sur chacune des communes</b>. Ce phénomène associé au vieillissement de la population sur le territoire est donc à bien considérer car il implique un besoin croissant en logements avec un nombre de ménages qui augmente mais aussi une diversification de l'offre, avec des logements à adapter (localisation, taille et fonctionnalité).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantir le renouvellement générationnel via l'accueil de jeunes ménages. Il s'agit d'un objectif d'autant plus important que les communes doivent faire face au vieillissement de la population et que deux des trois communes du groupement sont dotées d'une école dont l'objectif est d'au moins de maintenir l'effectif.</li> <li>- Établir des prévisions de croissance démographique raisonnée et en compatibilité avec le SCOT. L'ambition des communes serait de poursuivre sur la base d'un taux de +0.5% sur Neuillac, +0.6% sur Neulles et +0.35% sur Sainte-Lheurine.</li> <li>- Tendre vers une diversification de l'offre en logements.</li> </ul> |        |
| Évolution de la population active   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les communes sont principalement habitées par des individus actifs (plus de 65% sur chacune des communes)</b>, disposant d'un bon niveau d'emploi et de bons revenus au regard de la situation départementale et de la CDCHS.</li> <li>- Hormis sur Sainte-Lheurine (33%), la part des retraités sur les communes de Neulles et Neuillac reste proche de la moyenne nationale fixée à 26%. Ces deux communes font d'ailleurs parties des territoires ayant enregistré le plus faible taux de retraités de l'espace de vie de Jonzac.</li> <li>- Sur chacune des communes du groupement, la concentration d'emploi est plutôt moyenne (entre 40 et 60 points). Ces données mettent en évidence <b>la dépendance des communes aux pôles d'emplois de la zone de Cognac, principalement aux secteurs de Jonzac, Archiac, Pons, Barbezieux-Saint-Hilaire. Sainte-Lheurine est d'ailleurs davantage tournée vers Archiac et Cognac que Neulles et Neuillac qui fonctionnent avec Jonzac, Pons et même Saintes</b>. Les trajets domicile-travail sont donc importants pour les actifs de la commune et la voiture individuelle reste le premier moyen de locomotion.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Travailler avec la CDCHS au déploiement de nouvelles offres en transport en alternative à la voiture individuelle notamment pour les liaisons du quotidien avec Archiac et Jonzac notamment.</li> <li>- Maintenir l'emploi sur le territoire.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |
| Évolution des activités économiques | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sainte-Lheurine compte quelques services et commerces (MAM, salon de coiffure, restaurant-cabaret) ainsi que quelques artisans et entreprises industrielles (menuisier, scierie, distilleries Bégouin et de la SCEA des Coteaux...). Neuillac accueille quant à elle, la distillerie Fontagard et un maçon-paysagiste. Aucune zone d'activités n'est toutefois présente sur ces deux communes. Sur Neulles, aucun service, commerce ou entreprise n'est implanté. L'offre en services et commerces étant faible sur le groupement, les habitants sont contraints de se déplacer vers les pôles locaux (Jonzac, Archiac...) au quotidien.</li> <li>- Les communes de Neulles, Neuillac, Sainte-Lheurine accueilleraient respectivement encore <b>8, 9 et 24 exploitations agricoles</b>. Les surfaces viticoles sont largement représentées et continuent de progresser. La céréaliculture se maintient. L'élevage tend quant à lui, à disparaître. Certaines de ces exploitations ont misé sur la diversification de leur activité (ventes directes...) afin de mettre en valeur les ressources locales du territoire.</li> <li>- Toutes comptent des sites d'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes) favorisant la découverte du territoire. La commune de Neulles dispose de deux roulettes de location touristique situées en face de la mairie.</li> <li>- A court terme, il est prévu que le site de l'aéropôle de Saint-Exupéry accueille de nouvelles entreprises, générant <b>200 emplois supplémentaires sur le territoire</b>. Ce projet devrait profiter aux communes voisines telles que Neulles, Neuillac dont les bourgs sont situés à moins de 5km du site ou encore à Sainte-Lheurine, à moins de 10km.</li> </ul>                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Faire que le projet de PLU participe au maintien des commerces et services via l'accueil de nouveaux ménages et visiteurs dans le bourg.</li> <li>- Soutenir l'activité agricole : Ne pas consommer de surface agricole, retirer les secteurs de développement résidentiel des sites d'exploitation, traiter les futurs franges urbaines au contact des terrains agricoles...</li> <li>- Promouvoir les initiatives de diversification de l'activité agricole dès lors qu'il s'agit de mettre en valeur les ressources locales et dynamiser la commune.</li> </ul>                                                                                                |        |

# 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

| Thématiques                    | Constats et enjeux identifiés sur le territoire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Orientations de projet à formuler dans le PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Enjeux |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Évolution du parc de logements | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entre 2009 et 2020, les territoires de Neulles et Neuillac ont connu une hausse de leur parc de logements de l'ordre de 2 à 3 log/an. <b>Sainte-Lheurine se démarque avec un gain de 5.8 log/an (pour une croissance de 3 habitants/an).</b></li> <li>- Les communes présentent <b>un parc similaire dans le sens où la part des résidences principales est prépondérante</b> (plus de 80%) et <b>celle des résidences secondaires est moindre</b> en dessous des 10% (taux inférieur à celui de la CDCHS).</li> <li>- <b>Selon l'INSEE, Neulles, Neuillac et Sainte-Lheurine comptent 5, 22, et 23 logements vacants en 2020, soit un taux s'élevant à 6.3%, 14.4% et 8.6%. Pour rappel, le SCOT fixe l'objectif d'atteindre un taux de vacance de 9% à l'horizon 2040.</b> En 2022, ces taux n'ont quasi pas évolué sur les communes de Neulles (6.1%) et Neuillac (14.4%). Il a légèrement progressé sur celle de Sainte-Lheurine qui affiche donc un taux de croissance de 9.7% en 2022 correspondant à 26 logement inoccupés.</li> <li>- En 2022, Neulles, Neuillac et Sainte-Lheurine comptabilisaient respectivement <b>4, 10 et 24 logements vacants inventoriés sur la base LOVAC.</b></li> <li>- Les logements vacants ont donné lieu à un inventaire plus détaillé, réalisé par les communes à partir des données LOVAC et d'un repérage par les élus. Ont été comptabilisés :<br/> <p>Sur Neulles, 4 logements vacants dont 2 relèveraient de la vacance conjoncturelle (en vente ou cours de rénovation). Parmi les deux logements vacants restants, <b>1 seul peut être réinvesti et sera comptabilisé en tant que potentiel de réinvestissement dans le projet PLU.</b></p> <p>Sur Neuillac, 10 logements vacants dont 4 relèveraient de la vacance conjoncturelle (en vente ou cours de rénovation). <b>Parmi les 6 logements restants, 2 d'entre-eux pourraient être réinvestis. Tous deux seront comptabilisés en tant que potentiel de réinvestissement dans le projet PLU.</b></p> <p>Sur Sainte-Lheurine, 22 logements vacants dont 1 seul relèverait de la vacance conjoncturelle (en cours de rénovation). <b>Parmi les 21 logements restants, 13 pourraient être réinvestis. Par conséquent, une dizaine de logements vacants sera comptabilisée en tant que potentiel de réinvestissement dans le projet PLU.</b></p> <p>A noter que, d'un point de vue géographique, la vacance ne se concentre pas dans le bourg mais sur l'ensemble du territoire de chaque commune.</p> </li> <li>- <b>Le parc de logements des communes comprend plus de 95% de maisons individuelles, de grande taille (environ 5 pièces) et est donc très peu adapté aux besoins de plus petits ménages.</b></li> <li>- <b>Sur le groupement, 30 à 40% des résidences principales ont été construites avant 1919</b> (s'agissant de grandes maisons traditionnelles principalement).</li> <li>- La proportion de locataires sur les communes (24.2% sur Sainte-Lheurine, 15.9% sur Neulles et 21.1% sur Neuillac) reste inférieure à celle du département (32.5%) et de la CDCHS (25%) <b>pour-tant chaque commune fait part d'une demande croissante en la matière.</b></li> <li>- Pour chacune des communes, environ 30% des foyers sont installés depuis plus de 30 ans sur la commune, témoignant de la <b>sédentarisation des ménages</b>. Concernant le parc locatif, ce phénomène de sédentarisation se fait moins ressentir puisqu'un locataire reste en moyenne 4 ans sur Neulles et Neuillac et 6 ans sur Sainte-Lheurine. <b>Le «turn over», garanti par le logement locatif, permet d'assurer le renouvellement urbain de la population communale.</b></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre un développement en réponse aux besoins avérés de la population active qui cherche à se loger sur le secteur.</li> <li>- Diversifier l'offre en logement c'est-à-dire produire plus de petits logements adaptés aux personnes âgées ou encore aux jeunes couples en début de parcours résidentiel et surtout continuer d'accroître l'offre en logements locatifs.</li> <li>- Garantir la possibilité de valoriser tous les logements même vacants sur l'intégralité du territoire.</li> <li>- Atteindre ou tendre vers l'objectif de taux de vacance fixé par le SCOT (9%).</li> <li>- Faciliter les projets de rénovation et particulièrement les projets de mises aux normes énergétiques.</li> </ul> |        |

# 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

| Thématiques                                                   | Constats et enjeux identifiés sur le territoire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Orientations de projet à formuler dans le PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Enjeux |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Construction résidentielle et lutte contre l'étalement urbain | <p><b>Analyse de la consommation d'espace entre 2010 et 2020</b></p> <p>Plusieurs données peuvent être croisées pour estimer la consommation réalisée entre 2010 et 2020 : données SCOT, données fichiers fonciers CEREMA (Mon diagnostic artificialisation), données OCS régionale et données communales.</p> <p>Selon les données de l'observatoire du SCoT, la consommation d'espace observée sur le territoire entre 2010 et 2020 s'élevait à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.97 ha sur la commune de Neulles dont notamment 1.28 ha découlent du développement résidentiel, 0.33 ha du développement économique</li> <li>- 1.27 ha sur la commune de Neuillac dont notamment 0.84 ha découlent du développement résidentiel, 0.32 ha du développement économique</li> <li>- 4.06 ha sur la commune de Sainte-Lheurine dont notamment 2.7 ha découlent du développement résidentiel, 0.85 ha du développement économique</li> </ul> <p>Selon les données de Mon diagnostic artificialisation, la consommation d'espace observée sur le territoire entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2020 s'élevait à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0.9 ha sur la commune de Neulles,</li> <li>- 4.5 ha sur la commune de Neuillac,</li> <li>- 4.7 ha sur la commune de Sainte-Lheurine.</li> </ul> <p>Selon les données de l'OCS régionale, la consommation d'espace observée sur le territoire entre 2010 et 2020 s'élève à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.99 ha sur la commune de Neulles dont notamment 0.95 ha découlent du développement résidentiel, 0.21 ha du développement économique (le restant étant associé à de l'activité agricole)</li> <li>- 1.34 ha sur la commune de Neuillac dont notamment 0.91 ha découlent du développement résidentiel, 0.21 ha du développement économique (le restant étant associé à de l'activité agricole)</li> <li>- 4.3 ha sur la commune de Sainte-Lheurine dont notamment 3.49 ha découlent du développement résidentiel, 0.67 ha du développement économique (le restant étant associé à de l'activité agricole)</li> </ul> <p>Selon les données communales, la consommation d'espace observée sur le territoire entre 2010 et 2020 s'élève à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.17 ha sur Neulles, dont 0.83 ha découle du développement résidentiel et 0.34 ha du développement touristique (aménagement de deux rouloottes de location)</li> <li>- 1.63 ha sur Neuillac, dont 1.1 ha découle du développement résidentiel et 0.53 du développement industriel (extension de la distillerie de Fontagard)</li> <li>- 4.34 ha sur Sainte-Lheurine, dont 3.64 ha découle du développement résidentiel et 0.7 ha découle du développement industriel (création du site industriel viti-vicole de la SCEA des Coteaux)</li> </ul> <p><b>Analyse rétrospective de la consommation d'espace entre 2015 et 2025</b></p> <p>Selon les données communales, entre 2015 et 2025, la consommation d'espace s'élève à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0.53 ha sur Neulles résultant de la construction de deux logements</li> <li>- 1.86 ha sur Neuillac, dont 0.38 ha résultant de la construction de 4 logements et 1.48 ha de l'extension de la distillerie de Fontagard.</li> <li>- 3.49 ha sur Sainte-Lheurine, dont 3.8 ha résultant de la construction de 22 logements et 0.7 ha de la création du site industriel viti-vicole de la SCEA des Coteaux.</li> </ul> <p>Selon les données communales, entre 2021 et 2025, la consommation d'espace s'élève à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0 ha sur Neulles, car aucune construction à usage résidentiel ou économique n'a été réalisée.</li> <li>- 1.03 ha sur Neuillac dont 0.08 ha résulte de la construction d'une habitation et 0.95 ha de l'extension de la distillerie de Fontagard</li> <li>- 1.07 ha sur Sainte-Lheurine, résultant de l'activité résidentielle.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre un rythme raisonné de la construction</li> <li>- Parvenir à économiser de l'espace via plus de densification.</li> <li>- S'inscrire dans la poursuite des orientations du SCoT et du législateur dans le sens d'une modération de la consommation d'espace, en misant notamment sur le réinvestissement et la densification (comblement des dents creuses + taux de densité plus élevé)</li> </ul> |        |

# 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

| Thématiques                              | Constats et enjeux identifiés sur le territoire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Orientations de projet à formuler dans le PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Enjeux |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Gestion des formes urbaines              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'empreinte du bâti sur le territoire témoigne comme sur l'ensemble de l'espace de vie de Jonzac d'une <b>trame urbaine historiquement diffuse</b> et composée de <b>nombreux écarts à l'origine agricole</b>. Mais encore récemment cette dilution s'est accentuée au fur et à mesure d'<b>opérations individuelles conduites au coup par coup dans les hameaux</b>.</li> <li>- Le bourg de Neulles est peu polarisant. Ce dernier peut être qualifié de <b>«bourg grappe» dans la mesure où la mairie et l'église sont distants et que le tout forme de très petits îlots</b>. Cette morphologie génère des enjeux en matière de déplacements, constructibilité.</li> <li>- <b>Le bourg de Neuillac prend les traits d'un «bourg carrefour» dans la mesure où il s'est développé au croisement de deux voies historiques (aujourd'hui RD50 et RD250)</b>, son bâti ancien et ses corps de ferme témoignent d'un bourg rural/agricole, typique des communes du secteur de la Haute-Saintonge.</li> <li>- Le village de Sainte-Lheurine se caractérise quant à lui par sa linéarité.</li> <li>- Les bourgs des trois communes n'ont fait l'objet que de peu de développement, <b>uniquement quelques opérations au coup par coup, aux extrémités des villages</b>.</li> <li>- Les bourgs et hameaux historiques des communes sont composés d'un <b>habitat ancien</b>, dont l'implantation sur des parcelles en front de voirie, irrégulières et très morcelées <b>viennent diminuer le potentiel de mutation et de réinvestissement urbain</b>. A ce bâti ancien s'ajoute aujourd'hui le <b>bâti récent</b> en cœur de parcelle, répondant à des logiques fonctionnalistes (place de la voiture...). Caractérisé par une standardisation des constructions (formes, matériaux, aspect...), <b>ce type de bâti est associé à un potentiel de réinvestissement urbain fort</b>.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Passer d'un urbanisme d'opportunité à un urbanisme raisonné</li> <li>- Parvenir à hiérarchiser le développement de l'urbanisation et mettre fin à la dilution de l'urbanisation en vue d'économiser (économie d'espace, de réseaux, de déplacements...)</li> <li>- Privilégier le développement résidentiel des bourgs constitués pour préserver sa fonction et sa vitalité</li> <li>- Pour les communes aux bourgs peu polarisants, privilégier les constructions dans les hameaux plus constitués ou à proximité des équipements.</li> <li>- Encourager le réinvestissement du bâti ancien dont la valeur patrimoniale et architecturale est avérée,</li> <li>- Travailler sur la composition des futurs quartiers en y privilégiant les opérations groupées (plus simples à encadrer),</li> <li>- Faciliter le déploiement de nouvelles formes urbaines en alternative au modèle pavillonnaire dominant très consommateur d'espace, d'énergie et banalisant les paysages...</li> </ul> |        |
| Déplacements, équipements et centralités | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur Sainte-Lheurine, la RD700 constitue l'un des principaux axes de desserte du territoire puisqu'il relie Archiac à Pons.</li> <li>- Sur chaque commune, le réseau viaire est très dense et le bourg est bien desservi par un axe structurant : la RD251 sur Sainte-Lheurine, la RD50 sur Neulles et Neuillac.</li> <li>- Force est de constater que les trois communes appartiennent à l'aire d'attraction de Jonzac et d'Archiac (situés à moins de 10 kilomètres). Sainte-Lheurine est toutefois située à plus longue distance de Jonzac et est, par conséquent, plus dépendante du pôle d'Archiac en matière d'accès aux équipements, services et commerces de proximité. <b>La commune est même davantage tournée vers Cognac que Neulles et Neuillac qui fonctionnent avec Jonzac, Pons et même Saintes</b>.</li> <li>- <b>Les bourgs des communes ne sont finalement que peu adaptés aux déplacements doux</b> (exiguïté des trottoirs, absence de zone 30, de passages piétons). Par conséquent, l'utilisation de la voiture est indispensable pour accéder aux différents équipements communaux.</li> <li>- L'espace de vie de Jonzac auquel appartient la commune présente <b>une offre ne transports intermédiaires et collectifs intéressantes</b> (gare à Jonzac, TAD...) à toutefois optimiser.</li> <li>- Les communes disposent de quelques <b>équipements</b> avec la présence d'une école sur les communes de Neuillac et Sainte-Lheurine. A noter que sur la commune de Neuillac, l'école se situe à l'écart du bourg, au sein du hameau Chez Bertrand. Neulles met également à disposition deux roulotte de location touristique. <b>Au global, l'offre en équipements reste faible et les communes sont, par conséquent, dépendantes des pôles locaux</b>.</li> </ul>                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Engager une réflexion poussée sur les déplacements doux en milieu rural</li> <li>- Soutenir l'amélioration de l'offre en transports locale en partenariat avec la CDCHS</li> <li>- Assurer la pérennité des équipements et services (école notamment) des communes en accueillant de nouveaux ménages notamment des jeunes avec enfants.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |

# 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

| Thématiques                            | Constats et enjeux identifiés sur le territoire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Orientations de projet à formuler dans le PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Enjeux |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Analyse des capacités de densification | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le contexte environnemental des communes est complexe et contraint, certains lieux-dits sont ainsi concernés (souvent ponctuellement) par : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Le réseau NATURA 2000 visant à protéger strictement la vallée de la Seugne et ses affluents</b></li> <li>• <b>La zone inondable</b></li> <li>• <b>Les boisements</b></li> </ul> </li> <li>- Les communes se caractérisent aussi par une activité agricole très présente. <b>De nombreux écarts accueillent encore des sites d'exploitations</b></li> <li>- Certains hameaux sont très <b>peu constitués</b> dans le sens où ils regroupent moins d'une vingtaine d'habitations ou sont isolés ou en limite de commune et <b>ne participent au fonctionnement du territoire</b>.</li> <li>- <b>Dans l'enveloppe urbaine, ont été retenus les secteurs suivants :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur Neuillac, le bourg et les hameaux Rosier, Genebrière, Chez Romas et Chez Bertrand</li> <li>• Sur Neulles, le bourg et les hameaux Chez Chapron et Au Village / Chez Genet</li> <li>• Sur Sainte-Lheurine, le bourg et les hameaux Les Maines, Le Pastour, Chez Boutrit et Chez Bouchet</li> </ul> </li> <li>- <b>Les capacités de densification qui doivent être mobilisées</b> en priorité pour économiser de l'espace, comme le prévoit le législateur sont estimées à <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>13 logements sur Neuillac,</b></li> <li>• <b>4 logements sur Neulles</b></li> <li>• <b>17 logements sur Sainte-Lheurine</b></li> </ul> </li> <li>- Pour rappel, l'objectif du SCOT consiste à produire 45% des futurs logements dans l'enveloppe urbaine.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre le renforcement des bourgs polarisants et hameaux constitués (+ de 10 constructions) afin d'assurer aux habitants un cadre de vie de qualité (vie de quartier, réduisant la dépendance à la voiture au profit des vélos et piétons, notamment pour les déplacements de courtes distances...).</li> <li>- Mobiliser les capacités de densification/réinvestissement du bâti existant sur les trois communes.</li> </ul> |        |

## 1.6 Justification du Projet d'Aménagement de Développement Durable

Le PADD constitue le « cœur » du PLU. Il s'agit de la pièce stratégique du dossier qui définit le projet de territoire avec lequel toutes les autres pièces doivent être cohérentes. Le PADD est ainsi souvent qualifié de « clef de voûte » du PLU.

Concrètement, il dresse les grands objectifs de développement du territoire dans divers domaines fixés par le code de l'urbanisme dans le respect du concept de développement durable, c'est à dire en se préoccupant dès aujourd'hui des impacts du projet dans le temps : environnement, cadre de vie, patrimoine, logement, économie, déplacements, offre commerciale, communications numériques...

L'analyse de l'état initial de l'environnement ainsi que le diagnostic de la population, de l'économie, du logement ont permis d'identifier une série d'enjeux stratégiques pour le devenir du territoire. C'est au regard de ces derniers que la municipalité est venue définir les grandes orientations suivantes :

1. Protéger et transmettre : le défi patrimonial

2. Animer le territoire et valoriser le cadre de vie : le défi humain

Ces deux orientations majeures structurent l'organisation interne du PADD et visent à répondre aux attendus du législateur ainsi que du Schéma de Cohérence Territoriale tout en exprimant le projet d'urbanisme porté par la municipalité.

## **Protéger et transmettre**

### Sauvegarder les ressources naturelles et la biodiversité

L'urbanisation telle qu'elle s'est opérée ces dernières décennies sur le territoire a participé à un allongement des déplacements au quotidien, a abouti à une hausse des émissions de gaz à effet de serre, à la régression et un mitage des espaces naturels et agricoles et à l'irréversibilité quasi systématique de l'imperméabilisation des sols. Il est donc aujourd'hui demandé aux collectivités de produire un effort au travers de projets plus ambitieux engageant un véritable combat contre l'étalement urbain et pour la préservation des ressources naturelles et du patrimoine naturel comme paysager...

Par conséquent, le PLU affiche dans un premier temps l'ambition de **proscrire tout développement urbain susceptible d'impacter les habitats et espèces associées à la vallée du Trèfle**. En effet, le Trèfle, ainsi que deux de ses affluents,

# 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

le Mortier et le Nobla, marquent les limites communales. Ils forment les principales continuités écologiques de la commune et s'inscrivent comme des réservoirs de biodiversité riches et exceptionnels.

Dans la même logique, une attention particulière doit être accordée au milieux humides qui composent le territoire communal et qui constituent des habitats essentiels pour la faune et la flore. En cohérence avec les objectifs fixés dans les documents supra-communaux (SAGE Charente, PCAET et du SCOT de la CDCHS...), le projet communal prévoit donc de **préserver de l'urbanisation les zones humides**. A travers cet objectif, la commune s'engage, à l'appui d'expertises techniques, à n'impacter aucune zone humide dans son PLU.

La commune de Neulles est également ponctuée de bois et boqueteaux, qui dessinent sa trame verte locale. Ces surfaces isolées et morcelées demeurent plus fragiles que les massifs. A ce titre, la volonté de **protéger la dentelle de boisement du territoire** est une priorité portée par le projet communal.

Dans le prolongement de la préservation de ces grandes continuités, le PLU entend également **inventorier et protéger les éléments naturels relais au sein de la trame verte et bleue, que sont les haies, les ripisylves, les arbres isolés, les mares...** Ces corridors secondaires et micro-habitats pourtant essentiels au maintien de la petite faune, ont largement diminués ces dernières décennies. C'est la raison pour laquelle la commune entend protéger l'existant et imposer de nouvelles plantations, en particulier sur les terrains directement en contact avec l'espace agricole.

Concernant les espaces urbanisés, la **promotion de la « nature en ville » et de « la biodiversité »** tient une place essentielle dans le projet. Le PLU est l'occasion de rappeler que le végétal ne devra pas être négligé. Les espaces verts devront participer à apporter une réelle plus-value écologique aux futurs quartiers : îlot de fraîcheur, ombre, espace nourricier... ce qui implique de planter. Evidemment il s'agira de planter des essences locales et non invasives. En outre, le projet prendra soin de protéger les haies situées dans ou à proximité des parties urbanisées de la commune.

Parallèlement, le PLU souhaite **imposer une gestion des eaux usées de qualité**. La commune n'étant pas desservie par le réseau d'assainissement collectif, il s'agira d'autoriser l'aménagement de dispositifs individuels tout en veillant à l'adapter à la qualité et aux caractéristiques du terrain.

Quant à la gestion des eaux pluviales, il convient d'insister sur la **réflexion des futurs aménagement et opérations dans le respect du cycle naturel et de l'eau et sur la lutte contre l'imperméabilisation au sein du PLU**. Pour rappel, la gestion des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier dans les projets (pour les réhabilitations comme les constructions neuves).

## Participer à la lutte contre le changement climatique

Il s'agit là d'un impératif qui se traduit dans le présent projet par plusieurs orientations.

La première consiste à **encourager le réinvestissement du bâti existant**. La commune entend **faciliter la résorption de la vacance**. Le PLU a été l'occasion d'inventorier ces constructions, en vue de bien appréhender leur potentiel de réinvestissement. Il en résulte que le réinvestissement du bâti traditionnel ne constitue pas un levier pour la commune puisque les élus estiment que seul 1 logement vacant pourrait être réinvesti d'ici les dix prochaines années, les autres étant trop vétustes ou intégrés à un contexte agricole trop contraignant. Il convient de souligner qu'aucun changement de destination n'a été identifié sur la commune.

Hormis le potentiel de réinvestissement, le projet entend également miser sur la construction neuve tout en limitant son impact sur les terres agricoles et naturelles. Pour ce faire le projet a nécessité de **hiérarchiser l'enveloppe urbaine, dans l'objectif de mettre fin à l'urbanisation diffuse**. En effet, au regard du SCOT, seuls les bourgs et les principaux hameaux des communes ont vocation à être renforcés tandis que les micro hameaux ou encore les hameaux agricoles ne sont plus destinés à accueillir de nouveaux logements au profit de la valorisation de l'existant. A ce titre, la commune de Neulles a retenu dans son enveloppe urbaine, le bourg ainsi que les hameaux Chez Genet, Le Village et Chez Chapron.

A travers ce travail de hiérarchisation de l'enveloppe urbaine, l'objectif consiste à **densifier les parties actuellement urbanisées**. Autrement dit, il s'agit de privilégier la construction en « dents creuses », c'est à dire sur les terrains libres (ou potentiellement libres suite à un découpage parcellaire...) déjà correctement desservis et dont l'aménagement ne générera pas d'étalement urbain. Dans le présent projet, les constructions nouvelles pourraient être produites à minima en densification de l'enveloppe urbaine. Le potentiel en densification est limité compte tenu du tissu urbain

# 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

très morcelé et du contexte agricole dans lequel s'insère la commune. L'objectif est donc de **couvrir un maximum de besoins de logements en intensification**.

S'agissant des projets d'extension, il s'agira de **privilégier les opérations d'ensemble et d'y imposer un taux de densité minimum**, toujours dans une logique d'économie des sols. Il s'agira de s'inscrire en compatibilité avec les objectifs du SCOT qui fixe un taux de densité de 10 logements/ha pour les communes rurales.

Au final, le projet affiche clairement pour objectif de **contenir la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de s'engager dans la lutte contre l'artificialisation**. En effet, la commune qui n'a pas beaucoup consommé d'espace entre 2011 et 2021 (environ un hectare), prévoit de mobiliser 1 ha d'ENAF entre 2021 et 2031, dans le respect du cadre législatif (garantie rurale de 1 ha).

Dans un objectif de lutte contre le changement climatique, le PADD relaye l'ambition communale de relever le défi énergétique. Il rappelle que les futurs projets doivent tous penser **sobriété et efficacité énergétique**. En cela, l'écriture du PLU ne doit pas faire obstacle aux projets bioclimatiques impliquant de ne pas fixer des normes trop strictes (implantations, aspect...) au profit de normes qualitatives. De même, le projet prendra soin de **ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables tant pour les constructions nouvelles que pour les restaurations**, la seule limite consistant à insérer au mieux les dispositifs (panneaux ou autres...).

La commune entend même **soutenir le développement des réseaux d'énergies locales** dès lors qu'ils s'insèrent correctement du point de vue paysager et environnemental et n'altèrent pas le fonctionnement du territoire.

Il s'agit aussi de **mettre en œuvre les principes de l'économie circulaire** à l'occasion de tout nouveau projet d'aménagement, notamment en matière du choix des matériaux (naturels, recyclés...), de l'adoption de modes alternatifs de construction et/ou d'aménagement, ou encore par la réaffectation des constructions et espaces existants à de nouveaux usages.

La commune de Neulles affiche également l'ambition de **promouvoir les déplacements doux** afin de réduire l'usage individuel de l'automobile, en particulier pour accéder aux services et aux équipements communaux.

## Intégrer le facteur risques et les nuisances

Le projet communal intègre aussi les risques et les nuisances, en l'occurrence le **risque inondation par débordement du Trèfle et de ses affluents**. D'ailleurs, il convient de souligner que le Trèfle fait l'objet d'une reconnaissance au titre de l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Il a été pris soin de retirer les terrains exposés à ce risque du développement résidentiel en vue de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.

**Le projet prévoit également de proscrire le développement des zones résidentielles à la frontière sud de Neulles, compte tenu de la proximité de l'aérodrome Jonzac-Neulles**. Bien qu'il ne fasse pas l'objet d'un PEB, cette infrastructure est source de nuisance pour les habitants situés dans les hameaux proches.

Quant aux exploitations agricoles, il a été pris soin de **les maintenir en retrait des zones de développement résidentiel et de traiter les franges urbaines**. Concrètement, le PLU a opté pour la protection/la création d'espaces de jardins et d'espaces à planter en guise d'espace tampon.

Enfin, la nécessité de **continuer à étoffer le réseau de défense contre l'incendie** est rappelée.

## Conserver l'identité rurale du territoire

Le PLU se veut également le garant des paysages emblématiques du territoire **à travers la préservation des ambiances paysagères de la commune, à savoir les paysages de plaines viticoles** (ambiances ouvertes), la dentelle de boisements et les vallons (ambiances fermées, plus intimes).

Outre ces grandes ambiances paysagères, **la protection de la trame de haies ainsi que de l'ensemble des éléments de patrimoine naturel (mares...) s'impose aussi comme une orientation phare du PADD, dans la mesure où ils jouent le rôle de repère paysager**. Au-delà de leur sauvegarde, il convient de les renforcer à travers de nouvelles plantations.

D'ailleurs, il peut être souligné que la protection de ces éléments naturels et les nouvelles plantations ont pour intérêt **d'assurer l'insertion des constructions à leur environnement**, ce qui est vivement encouragé à travers l'outil PLU.

## 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

De surcroît, le projet vise à **prendre garde à l'étalement linéaire de l'urbanisation aux entrées du bourg et des hameaux**. Il s'agit d'éviter de banaliser les paysages avec une juxtaposition de pavillons sans cohérence avec leur environnement. Construire en densification doit participer à préserver les entrées.

Le projet est aussi l'occasion de conserver et de valoriser le patrimoine bâti. Il est affiché l'ambition de **préserver la qualité du bâti traditionnel dans les bourgs, comme dans les écarts et de permettre son évolution dans le sens d'une valorisation**. Le PLU au travers de son règlement et de ses orientations d'aménagement, est l'opportunité de guider et sensibiliser sur le respect des codes architecturaux locaux.

De même, du point de vue de la forme urbaine, le projet dans un souci d'économie des sols, des énergies... mise sur **un développement urbain plus compact, privilégiant des formes d'habitat plus denses et plus cohérentes au regard de l'esprit architectural du tissu ancien, notamment du bourg**.

Par ailleurs, la commune de Neulles compte également plusieurs éléments de patrimoine (puits, moulins, porches...) qui ne bénéficient d'aucune protection. Le PLU entend donc **inventorier et protéger les constructions emblématiques et le petit patrimoine** via la mise en place d'un dispositif de « permis de démolir ».

Enfin, il est rappelé que la **promotion de la randonnée** est une action concrète pour découvrir le territoire communal et apprécier le patrimoine local, tant naturel que bâti.

## Animer le territoire et valoriser le cadre de vie

Neulles est une petite commune rurale située dans l'aire d'attraction de Jonzac avec pour principal atout son cadre de vie que les élus tiennent à garantir. Le projet consiste à assurer la vitalité de la commune pour que les habitants soient acteurs de leur territoire et ainsi éviter de revêtir le profil de commune « dortoir ».

### Opter pour un projet de croissance raisonnée compatible avec les objectifs supra-communaux

Pour ce faire, la commune entend **maintenir une croissance positive pour atteindre les 170 habitants en 2035**, correspondant à un gain de 1 habitant par an, soit à un taux de croissance de + 0.56 %. Il s'agit d'un objectif rationnel, prenant appui sur le taux sur les projections démographiques du SCOT.

Dans l'idée d'accueillir de nouveaux habitants, le projet communal prévoit de produire 14 logements au total. La hausse du parc de logements doit permettre d'accueillir les nouveaux ménages qui seront issus du développement économique de l'aéroport de Saint-Exupéry, implanté à moins de 5 km de la commune.

S'agissant du potentiel en intensification, ce dernier demeure limité sur la commune de Neulles. Il a été identifié que 1 logement vacant pourrait être réinvesti et que 4 logements pourraient être produits en densification. Aucun changement de destination n'a été identifié.

La commune affiche donc un besoin de construire de nouveaux logements en extension de l'enveloppe urbaine. **En comptabilité avec le SCOT, la commune veille dans son PLU à privilégier le développement résidentiel au profit des hameaux Chez Genet et Chez Chapron**. En effet, le projet communal exclut le développement résidentiel du bourg compte tenu de certaines contraintes (présence de vignes et de sites d'exploitation aux extrémités du bourg). Par conséquent, les lieux-dits Chez Genet et Chez Chapron seront privilégiés pour réaliser un projet d'extension au vu de leur localisation (proximité avec le bourg), de leur armature urbaine (principaux hameaux de la commune), de leur desserte en équipements (accès, défenses incendie existantes ou en projet, réseaux...).

Qu'il s'agisse des projets de construction nouvelle ou de réinvestissement, les élus souhaitent se donner les moyens de **diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de tous et objectifs de mixité sociale définis par le SCOT**. Cette orientation cible aussi bien les jeunes ménages qui débutent dans leur parcours résidentiels que les seniors pour lesquels l'offre en logements, très homogène sur le territoire (Grands logements de 4 à 5 pièces, peu de locatifs) n'est pas toujours adaptée.

### Préserver le profil rural et le cadre de vie de la commune

L'aménagement de deux zones résidentielles devrait permettre **d'assurer les besoins et le maintien du RPI auquel appartient Neulles**.

## 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

De manière générale, la commune entend **assurer les besoins des associations et des habitants en équipements** (mairie, salle municipale, aires de pique-nique...).

La commune affiche également sa volonté de **poursuivre la valorisation des aires de loisirs et de la place de l'Eglise**, par le biais de l'entretien des équipements existants, de l'installation de nouveaux aménagements ou de nouvelles plantations par exemple.

L'amélioration du cadre de vie implique aussi de sécuriser les déplacements et plus particulièrement de **sécuriser le carrefour de l'Eglise**. Situé dans un virage, il génère un manque de visibilité sur la traverse de bourg.

Afin de réduire l'usage de l'automobile dans les déplacements quotidiens, les élus mettent en avant leur volonté de **soutenir les alternatives au « tout automobile »** et d'encourager le déploiement des transports partagés ou collectifs à l'échelle de l'espace de vie.

### Pérenniser les activités sur la commune

L'agriculture constitue la première activité de l'économie locale. Il convient par conséquent d'**assurer la pérennité des exploitations agricoles**, en évitant tout risque de conflits de voisinage avec de futurs résidents.

Le projet s'inscrit aussi dans la poursuite de la **lutte contre l'artificialisation des surfaces agricoles** en contenant le développement urbain au maximum sans empiéter sur les terrains cultivés.

La commune souhaite aussi apporter une attention particulière au **traitement des franges agricoles** pour qu'elles soient valorisées et permette d'éviter les conflits dans une logique de zone de non traitement. Concrètement, la commune entend imposer en guise de clôtures des haies pour jouer le rôle de pare-vent pour toutes les habitations au contact de terrains non bâtis de la zone agricole ou naturelle.

Enfin, les élus entendent **soutenir les projets de diversification**. Plusieurs exploitations se sont d'ores et déjà lancées dans des activités « annexes », comme la vente à la ferme, qui peuvent profiter au développement touristique. Il est entendu que le règlement du PLU tolérera notamment les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ainsi que les projets de tourisme à la ferme. Les élus envisagent notamment **d'encourager la mise en place et le développement de « circuits courts »**.

Enfin, le projet vise aussi à **soutenir les activités en lien avec le tourisme et les loisirs**, dans la mesure où les projets ont vocation à investir le bâti existant en vue d'économiser l'espace et de valoriser l'existant ! Il est rappelé que la **promotion de la randonnée** sur le territoire est un support pour capter les visiteurs.

### Rappel des projections chiffrées :

Le projet communal a pour ambition de garantir le renouvellement des générations mais aussi au-delà l'accueil de jeunes ménages, la commune ayant besoin de renouvellement pour conserver ses équipements.

Il s'agit donc de poursuivre un taux de croissance de l'ordre de + 0.56 %, en cohérence avec les objectifs démographiques du SCOT de la Communauté de communes de la Haute-Saintonge.

Au total, sur les 10 prochaines années, le PLU affiche pour ambition de produire 14 logements soit environ 1 à 2 logements par an lui permettant d'atteindre 170 habitants (+ 10 habitants).

A noter qu'il est prévu qu'1 logement vacant soit résorbé et que 4 logements soient construits en densification de l'enveloppe urbaine.

La production des autres logements sera rendue possible via l'ouverture de deux zones A Urbaniser

# 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

## 1.7. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et sa traduction réglementaire

| THÈMES                                           | ORIENTATIONS                                                  | ACTIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | TRADUCTION REGLEMENTAIRE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Protéger et transmettre : Le défi patrimonial | 1.1. Sauvegarder les ressources naturelles et la biodiversité | 1.1.1. Participer à la protection et à la remise en état des continuités écologiques <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proscrire tout développement urbain susceptible d'impacter les habitats et espèces associés à la vallée du Trèfle</li> <li>• Protéger la dentelle de boisement du territoire</li> <li>• Préserver de l'urbanisation des zones humides</li> <li>• Inventorier et protéger les éléments naturels relais au sein de la trame verte et bleue, que sont les haies, les ripisylves, les arbres isolés, les mares...</li> <li>• Promouvoir la « nature en ville » et la « biodiversité »</li> </ul> | <p><b>Zonage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Classer en Np le Trèfle et ses affluents qui traversent le territoire, à savoir le Mortier et le Nobla</li> <li>- Classer en zone N/Np les zones humides associées aux Trèfle, au Villier, au Mortier et aux vallons connexes</li> <li>- Classer en zone N, les boisements du territoire et intégrer les champs fermés (zonage dans une logique de continuité écologique)</li> <li>- Protéger les boisements, bosquets, boqueteaux via des espaces boisés classés (EBC)</li> <li>- Protéger les haies et les arbres au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme</li> <li>- Contenir les limites de la zone U aux parties actuellement urbanisées à hauteur du bourg et des hameaux Chez Genet, Le Village et Chez Chapron</li> <li>- Classer en zone A et N, les écarts au sein de l'espace agricole</li> </ul> <p><b>Règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Encadrer la construction d'annexes et d'extensions en zone A et N et interdire la construction nouvelle d'habitations principales</li> <li>- Interdire le dessouchage des haies et ripisylves sauf situation exceptionnelle</li> <li>- Imposer un minimum d'espaces verts dans les futures opérations d'ensemble</li> <li>- Imposer le maintien du caractère végétal et non imperméabilisé des parcs et jardins inventoriés en y interdisant les nouvelles constructions d'habitation et en y encadrant les extensions et les annexes</li> </ul> <p><b>Orientation d'Aménagement et de Programmation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Végétaliser les opérations (OAP de secteur)</li> <li>- Traiter la frange avec l'espace agricole dans les opérations (OAP de secteur)</li> <li>- Guider les aménageurs et habitants sur le rôle et le choix des plantations (OAP thématique)</li> </ul> |
|                                                  |                                                               | 1.1.2. Garantir une bonne qualité et gestion des eaux <ul style="list-style-type: none"> <li>• Imposer une gestion des eaux usées de qualité</li> <li>• Penser les futurs aménagements et opérations dans le respect du cycle naturel de l'eau et lutter contre l'imperméabilisation des sols</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>Règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rappeler l'obligation de traitement des eaux à la parcelle</li> <li>- Exiger un minimum d'espace non imperméable à l'échelle de l'unité foncière des opérations de construction</li> </ul> <p><b>Orientation d'Aménagement et de Programmation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opter pour une gestion durable des eaux pluviales en associant les aménagements aux espaces verts (OAP de secteur)</li> <li>- Imposer une gestion des eaux pluviales de qualité tant sur le plan technique qu'urbain dans toutes les futures opérations (OAP thématique)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

# 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

| THÈMES                                           | ORIENTATIONS                                               | ACTIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | TRADUCTION REGLEMENTAIRE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Protéger et transmettre : Le défi patrimonial | 1.2. Participer à la lutte contre le changement climatique | 1.2.1 Économiser l'espace <ul style="list-style-type: none"> <li>Encourager le réinvestissement du bâti existant</li> <li>Hiérarchiser l'enveloppe urbaine et mettre fin à l'urbanisation diffuse</li> <li>Densifier les parties actuellement urbanisées</li> <li>Couvrir un maximum de besoins de logements en intensification</li> <li>Privilégier les opérations d'ensemble pour les extensions et y imposer un taux de densité minimum</li> <li>Contenir la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et s'engager dans la lutte contre l'artificialisation des sols</li> </ul> | <p><b>Zonage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Contenir les limites de la zone U et ses secteurs, au droit des dernières constructions. Il s'agit de contenir le potentiel de construction en extension de l'urbanisation au profit du réinvestissement et de la densification</li> <li>Classer en zone U les principales parties urbanisées de la commune, à savoir le Bourg, Chez Genet, Le Village et Chez Chapron. Ces secteurs peuvent donc donner lieu à de nouvelles opérations en densification en mobilisant le foncier libre existant</li> <li>Classer en zone A ou N, en fonction de leur environnement, les écarts</li> <li>Prévoir les opérations d'ensemble au sein des principales parties urbanisées de la commune, à savoir Chez Chapron et Chez Genet</li> </ul> <p><b>Règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre la densification en levant toutes les dispositions réglementaires restrictives (limite d'emprise au sol, retraits obligatoires...) dans la zone U comme dans la zone AU</li> <li>Autoriser les rénovations, les réhabilitations des constructions à usage d'habitation existantes en zones N et A</li> </ul> <p><b>Orientations d'aménagement et de programmation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Imposer des objectifs de densité sur les secteurs de développement (OAP de secteur)</li> <li>Penser l'implantation dans un souci d'optimisation d'espace (OAP thématique)</li> </ul> |
|                                                  |                                                            | 1.2.2. Relever le défi énergétique <ul style="list-style-type: none"> <li>Penser sobriété et efficacité énergétique</li> <li>Ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles autant que pour les restaurations</li> <li>Soutenir le développement des réseaux d'énergies locaux</li> <li>Mettre en œuvre des principes de l'économie circulaire à l'occasion de tout nouveau projet d'aménagement</li> <li>Promouvoir les modes doux de déplacements</li> </ul>                                                                                             | <p><b>Règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Alléger les règles d'implantation pour permettre de mieux prendre en compte les apports solaires...</li> <li>Ne pas interdire le recours aux équipements et dispositifs d'énergies renouvelables (capteurs solaires...) mais imposer qu'ils s'insèrent harmonieusement sans altérer la qualité du bâti ancien et des paysages</li> <li>Autoriser expressément les créations architecturales et bioclimatiques</li> <li>Rappeler aux futurs aménageurs (dans le cadre d'opération d'ensemble) de prévoir l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques</li> </ul> <p><b>Orientations d'aménagement et de programmation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Imposer un aménagement (implantations des constructions, tracé de la voirie...) le plus optimum du point de vue des apports solaires (OAP thématique)</li> <li>Inciter aux implantations en continuité pour un habitat plus économe du point de vue énergétique (OAP thématique)</li> <li>Imposer la mise en place de nouvelles liaisons douces dans les futures opérations d'ensemble (OAP de secteur) et privilégier le recours aux modes doux plutôt que la voiture pour les courtes distances... (OAP thématique)</li> </ul>                                                                                                                                                                                       |

# 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

| THÈMES                                           | ORIENTATIONS                                      | ACTIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | TRADUCTION REGLEMENTAIRE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Protéger et transmettre : Le défi patrimonial | 1.3. Intégrer le facteur risques et les nuisances | <ul style="list-style-type: none"> <li>Proscrire le développement de zones résidentielles à la frontière sud de Neulles, compte tenu de la proximité de l'aérodrome Jonzac-Neulles</li> <li>Prendre en compte le risque d'inondation par débordement du Trèfle et de ses affluents</li> <li>Maintenir les exploitations agricoles en retrait des zones de développement résidentiel et traiter les franges urbaines</li> <li>Continuer à étoffer le réseau de défense contre l'incendie</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><b>Zonage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir en zone inconstructible (Np), la frontière sud de la commune</li> <li>Classer en A et N, les micro-hameaux ou les écarts comptant encore des sites d'exploitations agricoles</li> <li>Classer en A et N, les sites d'exploitation agricole.</li> <li>Intégrer l'Atlas des zones inondables (AZI) au plan de zonage.</li> </ul> <p><b>Règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Interdire en zones A et N, les constructions nouvelles d'habitation principales</li> <li>Rappeler que tout projet d'aménagement doit répondre au Règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie (RDDECI) en vigueur</li> <li>Limiter la constructibilité dans les secteurs situés au sein du périmètre de l'AZI. Interdire en outre les constructions neuves à usage d'habitation</li> </ul> <p><b>Orientation d'Aménagement et de Programmation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pour chaque opération, limiter la desserte à un accès groupé (OAP de secteur)</li> <li>Réaliser un projet d'ensemble en profondeur et non dans une logique d'étalement linéaire (OAP de secteur)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                  | 1.4. Conserver l'identité rurale du territoire    | <p>1.4.1. Sauvegarder les paysages emblématiques</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver les ambiances paysagères, à savoir les paysages de plaine viticole, la dentelle de boisements et les vallons</li> <li>Assurer l'insertion des constructions à leur environnement</li> <li>Protéger la trame de haies ainsi que l'ensemble des éléments de patrimoine naturel jouant le rôle de repères paysagers</li> <li>Prendre garde à l'étalement urbain et notamment au développement linéaire de l'urbanisation aux entrées de bourg et des hameaux</li> <li>Préserver les chemins de randonnées permettant de découvrir et d'apprécier le patrimoine local</li> </ul> <p>1.4.2 Conserver et valoriser le patrimoine bâti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver la qualité du bâti traditionnel dans le bourg comme dans les écarts et permettre son évolution dans le sens d'une valorisation</li> <li>Inciter à un développement urbain plus compact, privilégiant des formes d'habitat plus denses et plus cohérentes au regard de l'esprit architectural du tissu ancien notamment du bourg</li> <li>Inventorier et protéger les constructions emblématiques et les éléments de petit patrimoine...</li> </ul> | <p><b>Zonage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Classer en Np, le Trèfle, le Nobla et le Mortier, qui forment les ambiances paysagères intimes de la commune</li> <li>Classer les micro-hameaux et écarts en zone A ou N où toute nouvelle construction d'habitation est interdite</li> <li>Protéger les surfaces boisées via les espaces boisés classés</li> <li>Protéger les haies et les arbres remarquables, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme</li> <li>Protéger les éléments de patrimoine (bâti, petit patrimoine) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme</li> <li>Faciliter l'insertion paysagère des nouvelles constructions de la zone 1AUh et de la zone en extension au sein du hameau Chez Genet (zone Ub), en y imposant des espaces vert le long des emprises publiques et en frange avec l'espace agricole (OAP et zonage)</li> </ul> <p><b>Règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Imposer la règle de l'inconstructibilité en zone Np, y proscrire l'installation de parcs photovoltaïque au sol dont l'agrivoltaïsme et les parcs éoliens</li> <li>Contraindre la construction en zone N et A</li> <li>Autoriser le réinvestissement du bâti existant, en zones U, A et N (rénovation de logements...).</li> <li>Encadrer la hauteur des constructions, dans le respect de l'existant et du tissu traditionnel sur les parties résidentielles, et dans un souci d'insertion pour les autres secteurs</li> <li>Respecter les grandes caractéristiques de l'architecture saintongeaise tout en tolérant le contemporain</li> </ul> <p><b>Orientation d'Aménagement et de Programmation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Prévoir des espaces verts dans les futures opérations, le long des emprises publiques et en frange avec l'espace agricole (OAP de secteur)</li> <li>Imposer des aménagements de qualité en travaillant sur la forme urbaine et sur les espaces verts (OAP thématique)</li> <li>Préconiser des mesures de conservation lors de travaux sur le bâti traditionnel (OAP thématique)</li> </ul> |

# 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

| THÈMES                                             | ORIENTATIONS                                                                                   | ACTIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | TRADUCTION REGLEMENTAIRE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. Conserver un territoire vivant : Le défi humain | 2.1 Opter pour un projet de croissance raisonnée compatible avec les objectifs supra-communaux | <ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir une croissance démographique positive pour atteindre les 170 habitants d'ici 2035</li> <li>Poursuivre la diversification de l'offre en logements pour répondre aux besoins de tous et aux objectifs de mixité sociale définis par le SCOT</li> <li>Hierarchiser le développement résidentiel au profit des hameaux Chez Genet et Chez Chapron.</li> </ul>                       | <p><b>Zonage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Privilégier les principaux secteurs urbanisés de la commune et déjà desservis par les équipements (réseaux et DECI) pour réaliser une opération d'ensemble. Exclure le développement du bourg au regard des contraintes existantes (présence de vignes et de sites d'exploitation aux extrémités du bourg).</li> <li>Privilégier les extensions sous forme d'opérations groupées pour optimiser l'espace</li> </ul> <p><b>Règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre la densification des parties actuellement urbanisées de la zone U en levant les éventuels obstacles (limite d'emprise, retraits...)</li> <li>Prévoir une zone Ub sur les terrains communaux pour permettre à la commune d'aménager des logements sociaux</li> </ul> <p><b>Orientations d'aménagement et de programmation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Imposer un travail sur la forme urbaine et la taille des lots dans une logique de diversification pour élargir l'offre dans chaque future opération (OAP de secteur et thématique)</li> </ul> |
|                                                    | 2.2 Préserver le profil rural et le cadre de vie agréable de la commune                        | <p>2.2.1. Maintenir l'offre en équipements et développer l'offre en services et commerces</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer les besoins et le maintien du RPI</li> <li>Assurer les besoins des habitants en équipements</li> </ul>                                                                                                                                                                              | <p><b>Zonage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Donner la possibilité à la commune d'accueillir de nouveaux habitants et notamment ceux issus du développement économique de l'aéropole de Saint-Exupéry, à travers deux opérations (l'une au hameau Chez Chapron/zone 1AUh et l'autre au hameau Chez Genet/zone Ub)</li> <li>Classer le coeur de bourg en Ua, secteur mixte compatible avec les activités résidentielles, d'équipements et économiques</li> <li>Prévoir un zonage Ne sur le cimetière et sur l'aire de loisir aux abords du Trèfle</li> <li>Classer les autres équipements en zone Ub</li> </ul> <p><b>Règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Autoriser les équipements dans la zone Ub</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                    |                                                                                                | <p>2.2.2. Poursuivre la valorisation des espaces publics tant sur le plan paysager que fonctionnel</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Valoriser les aires de loisirs de Neulles</li> <li>Sécuriser le carrefour de l'Eglise</li> <li>Poursuivre la valorisation de la place de l'Eglise</li> <li>Promouvoir les déplacements doux</li> <li>Soutenir l'ensemble des alternatives à la « voiture individuelle »</li> </ul> | <p><b>Zonage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Prévoir un zonage Ne sur l'aire de loisir aux abords du Trèfle</li> <li>Classer les autres emprises communales en zone Ub</li> </ul> <p><b>Règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Autoriser les équipements dans la zone Ub et Ne</li> <li>Intégrer les réflexions sur le stationnement vélo dans les opérations.</li> </ul> <p><b>Orientations d'aménagement et de programmation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Imposer la création de liaisons douces dans les futures opérations (OAP de secteur et thématique)</li> <li>Préconiser des mesures pour développer des alternatives au tout automobile (OAP thématique)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

# 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

| THÈMES                                             | ORIENTATIONS                                            | ACTIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | TRADUCTION REGLEMENTAIRE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. Conserver un territoire vivant : Le défi humain | 2.3 Pérenniser les activités économiques sur la commune | 2.3.1 Soutenir l'activité agricole et les entreprises s'inscrivant dans le prolongement de l'agriculture locale <ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer la pérennité des exploitations agricoles</li> <li>Lutter contre l'artificialisation des surfaces agricoles</li> <li>Traiter les franges au contact des espaces cultivés</li> <li>Soutenir les projets de diversification de l'activité agricole</li> </ul> | <p>Zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Contenir les zones U et AU pour réduire la consommation de terres agricoles</li> <li>- Pour les opérations d'ensemble, privilégier des terrains qui ne sont pas cultivés</li> <li>- Classer en zone A ou N les terres exploitées et les bois</li> <li>- Classer en zone A toutes les exploitations agricoles</li> <li>- Classer en zone A les écarts comprenant encore des exploitations agricoles</li> </ul> <p>Règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Autoriser en zone A, les constructions nouvelles et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</li> <li>- Autoriser en zone A, les activités de diversification dans le prolongement de l'activité agricole, à l'image de l'accueil touristique à la ferme.</li> </ul> |
|                                                    |                                                         | 2.3.3 S'appuyer sur les ressources et le patrimoine (naturel, paysager...) de la commune pour animer l'économie locale <ul style="list-style-type: none"> <li>Encourager la mise en place et le développement des « circuits courts »</li> <li>Soutenir les activités en lien avec le tourisme et les loisirs</li> <li>Promouvoir la randonnée</li> </ul>                                                                 | <p>Zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Afficher les chemins de randonnée à préserver et promouvoir</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## 1.8. Résumé des évaluations des incidence du PLU

Lorsque l'évaluation environnementale du projet de PLU a établi une présomption d'incidence de ce dernier sur l'environnement, ont été proposées des mesures visant, dans un ordre chronologique :

- A Eviter les effets engendrant l'incidence sur l'environnement (ex : suppression d'une zone à urbaniser pressentie pour l'accueil d'activités à la source d'une pollution identifiée, classement en zone N...) ;
- A Réduire les effets engendrant l'incidence si leur suppression est impossible (ex : réduction de la surface de zones à urbaniser, éloignement des zones à urbaniser, protection des haies...) ;
- A Compenser les effets sur l'environnement afin de garantir la compatibilité du projet avec la préservation de l'environnement (ex : restauration de milieux naturels lorsqu'une zone à urbaniser prévoit l'artificialisation d'un habitat naturel, plantations nouvelles...).

# 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

| Thématiques                                                                                         | Nature des effets du PLU identifiés par l'évaluation des incidences                                            | Caractéristiques de mesure d'évitement, de réduction et de compensation adoptées par le projet de PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Enjeux d'ordre physique</b><br>- Topographie<br>- Hydrographie<br>- Hydrogéologie                | - Effet fonctionnel lié à un surcroît d'écoulement des eaux pluviales généré par l'imperméabilisation des sols | - <b>E</b> : préserver les espaces naturels jouant un rôle de régulation des eaux pluviales en les classant en zone N « naturelle et forestière »<br>- <b>R</b> : protéger les haies qui drainent les eaux, via l'inventaire au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme<br>- <b>E</b> : réduire les surfaces de voirie imperméables et prévoir des emprises suffisantes pour la collecte des eaux pluviales dans toutes les futures opérations en compatibilité avec les OAP<br>- <b>E</b> : imposer dans le règlement le maintien d'un minimum de surfaces non imperméables plus précisément des espaces de pleine terre, à l'échelle de chaque opération de construction nouvelle pour traiter les eaux (15% dans les lotissements + 25% au sein du Ub)                                                                                          |
| <b>Enjeux écologiques</b><br>- Milieux patrimoniaux<br>- Milieux ordinaires<br>- Enjeux écologiques | - Effet d'emprise sur certains milieux favorables à la biodiversité ou de gêne sur certaines espèces protégées | - <b>E</b> : classer en zone N/Np tous les éléments de la trame verte et bleue locale : le Trèfle, le Mortier, le Villier, et les nombreux boisements<br>- <b>R</b> : protéger les arbres isolés et les haies via l'inventaire au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme ( <b>le PLU recense ainsi plus de 16.2 km de haies</b> ) ainsi que l'intégrité des boisements via leur classement en Espace Boisé Classé<br>- <b>C</b> : imposer au travers des OAP et du règlement la réalisation d'espaces verts à vocation d'agrément, de « nature » en ville avec des essences adaptées au climat et substrat local (OAP thématique relative aux plantations) et prévoir des espaces de gestion hydraulique au sein de chaque opération d'aménagement afin de compenser l'artificialisation des sols (OAP thématique relative à la gestion des eaux) |

| Thématiques                                                                                                             | Nature des effets du PLU identifiés par l'évaluation des incidences                                                                                                                                                                                                                        | Caractéristiques de mesure d'évitement, de réduction et de compensation adoptées par le projet de PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Enjeux paysagers</b><br>- Valeurs paysagères<br>- Patrimoine urbain                                                  | - Effet structurel, incidence visuelle sur l'appréhension des paysages de la commune<br>- Effet structurel sur la perception du bourg (coeur et entrée de bourg)                                                                                                                           | - <b>E</b> : Ceinturer en zone U les constructions<br>- <b>R</b> : protéger les arbres isolés et les haies via l'inventaire au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme ainsi que l'intégrité des boisements via leur classement en Espace Boisé Classé<br>- <b>R</b> : protéger le patrimoine bâti via l'inventaire au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme<br>- <b>R</b> : par le biais du règlement et des OAP, assurer l'insertion paysagère des futures constructions et la cohérence des aménagements<br>- <b>R</b> : limiter la taille des constructions pour ne pas perturber les perspectives lointaines sur le bourg et les hameaux<br>- <b>R</b> : constituer de nouvelles trames végétales en frange et à l'intérieur des sites de projet en vue de favoriser leur bonne intégration aux paysages de la commune |
| <b>Ressources et énergies</b><br>- Sols<br>- Assainissement<br>- Eaux pluviales<br>- Énergies                           | - Effet d'emprise des futures constructions engendrant de la consommation d'espace NAF<br>- Effet fonctionnel lié à l'accroissement des besoins en matière d'assainissement des eaux usées<br>- Effet fonctionnel de consommation énergétique accrue et d'émission de gaz à effet de serre | - <b>E</b> : Miser également sur la densification et le réinvestissement (zonage des hameaux en A ou N en vue de leur valorisation mais pas de leur extension)<br>- <b>E</b> : Privilégier les opérations de la commune dans les parties urbanisées les plus constituées et qui sont desservies par les réseaux<br>- <b>E</b> : garantir l'absence d'écoulements pluviaux en aval des projets d'aménagement par l'intermédiaire des dispositions du règlement du PLU et des OAP<br>- <b>R</b> : favoriser l'aménagement d'un habitat économe en énergie par le biais du règlement et des OAP (densité, mitoyenneté...)                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Gestion des risques, pollutions et nuisances</b><br>- Risques<br>- Pollutions et nuisances                           | - Effet induit sur le risque de pollutions des eaux                                                                                                                                                                                                                                        | - <b>E</b> : retirer les zones de développement résidentiel (U et AU) des terrains à proximité du Trèfle, qui fait l'objet d'une reconnaissance au titre de l'AZI.<br>- <b>E</b> : Maintenir dans des zones dédiées et isolées, les sites d'activités qui peuvent générer des nuisances (distillerie professionnelle).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Enjeux socio-économiques et urbains</b><br>- Activités économiques<br>- Fonctions urbaines<br>- Transports, mobilité | - Effet sur les activités agricoles, se traduisant par la disparition de surfaces cultivées au profit de l'urbanisation<br>- Effet induit sur l'accroissement des déplacements domicile-travail                                                                                            | - <b>R</b> : Miser en partie sur la production de logements en intensification dans l'enveloppe urbaine<br>- <b>R</b> : améliorer et développer les circulations douces à l'occasion de tout nouveau projet d'aménagement et d'opération d'habitat groupé dans le cadre des OAP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

# 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

## Bilan Chiffré

| TABLEAU DES SURFACES DU PLU    |                                                                      | ANCIENNE CARTE COMMUNALE |       | NOUVEAU PLU |       |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------|-------------|-------|
| Destination des zones/secteurs |                                                                      | Ha                       | %     | Ha          | %     |
| Ub                             | Secteur urbanisé à dominante résidentielle                           |                          |       | 10.3        | /     |
| TOTAL                          | ZONE U                                                               | 9.9                      | 1.7   | 10.3        | 1.8%  |
| 1AUh                           | Secteur à urbaniser dédié au développement résidentiel à court terme | /                        | /     | 1.2         | /     |
| TOTAL                          | ZONE AU                                                              | /                        | /     | 1.2         | 0.2%  |
| A                              | Zone agricole                                                        | 574.3                    | 98.3% | 382.7       | /     |
| TOTAL                          | ZONE A                                                               |                          |       | 382.7       | 65.5% |
| N                              | Zone naturelle                                                       |                          |       | 46.7        | /     |
| Ne                             | Secteur naturel dédié aux équipements publics et d'intérêt collectif |                          |       | 2.1         |       |
| Np                             | Secteur naturel protégé                                              |                          |       | 141.2       |       |
| TOTAL                          | ZONE N                                                               |                          |       | 190         | 32.5% |
| TOTAL                          |                                                                      | 584.2                    | 100   | 584.2       | 100   |

## CONCLUSION

L'évaluation menée à l'occasion du PLU permet de conclure que le projet communal ne risque pas de porter atteinte de manière significative aux habitats et espèces d'intérêt communautaire présents sur le territoire. Plus largement, les secteurs retenus en parties Urbanisées dans la commune n'auront pas d'incidence significative sur l'ensemble des sites à enjeux (ZNIEFF, NATURA 2000 et ZICO).

Les prospections écologiques menées sur les sites à projet n'ont par ailleurs relevé aucun enjeu fort ou forte sensibilité. En outre, le PLU comprend de nombreuses mesures positives telles que la protection stricte de la végétation en présence (haies et bois), de nouvelles plantations (notamment en frange), le maintien de surfaces de pleine terre (25 % pour chaque projet individuel), la protection des mares, des parcs... ou encore la densification du tissu et, dans une moindre mesure, le réinvestissement du parc de logements qui devraient permettre de couvrir une grande partie des besoins en logements et ainsi d'économiser l'espace...

Le projet raisonné et raisonnable est un pas vers un développement de la commune plus réfléchi et durable.

## 2. Déroulement de l'enquête

### Désignation du commissaire enquêteur et de son suppléant :

Par décision du Tribunal Administratif de Poitiers du 30 décembre 2025, M. Robert Dumas-Chaumette est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et M. Jacques VIAN commissaire enquêteur suppléant.

En application des dispositions de l'article L.123-5 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur ainsi désigné a déclaré sur l'honneur le 3 janvier 2026 ne pas être intéressé au projet à titre personnel ou en raison de ses fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à l'enquête.

# 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

## Arrêté d'ouverture de l'enquête publique :

La commune de NEULLES, autorité organisatrice, définit dans l'arrêté n° 2- 2026 en date du 5 mars 2026 de M. Jean REYNAL, Maire de la commune de Neulles (Annexe n° 1 jointe au présent rapport), l'ensemble des modalités d'organisation de l'enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et l'abrogation de la carte communale de la commune de Neulles. Cet arrêté a été pris en prenant en considération les conseils de M. Robert Dumas-Chaumette, en sa qualité de commissaire enquêteur, suite à la réunion du 25 janvier 2026 en mairie, à laquelle assistaient M. le Maire et Mme Sandra BIROLLEAU, Secrétaire de Mairie.

- Le présent arrêté sera affiché par la commune de Neulles, via l'avis d'enquête publique au moins 15 jours avant le début de l'enquête et durant toute la durée de l'enquête sur le panneau d'information de la Mairie, dans plusieurs lieux fréquentés par le public, sur le site internet de la Communauté de Communes de Haute Saintonge,
  - Cet avis sera, en outre inséré en caractères apparents dans deux journaux : SUD OUEST, HAUTE SAINTONGE, 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête,  
Ces formalités seront justifiées d'une part, par un certificat d'affichage du Maire dûment daté et signé , d'autre part, par un exemplaire des journaux contenant cette insertion qui sera annexé au dossier
  - Un exemplaire du dossier d'élaboration du Plan Local d'urbanisme et d'abrogation de la carte communales sera déposé en mairie de Neulles, 7 Route des Vignes 17500 Neulles pendant toute la durée d'enquête ,soit du lundi 30 mars 2026 à 8 h 00 jusqu'au lundi 4 mai 2026 jusqu'à 17 h 00, où toute personne intéressée pourra en prendre connaissance pendant les jours et heures d'ouverture au public ;
  - Les permanences auront lieu en Mairie aux jours habituels d'ouverture au public, soit le lundi de 8 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 00 à 17 h 00 et le jeudi de 13 h 00 à 17 h 00.
  - Les pièces de l'enquête seront également accessibles via le site internet de la Communauté de Communes de Haute Saintonge à l'adresse suivante : <https://www.haute-saintonge.org>;
  - Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Neulles dès la publication du présent arrêté ;
- Chacun pourra pendant toute la durée de l'enquête :
- Prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête prévu à cet effet, les transmettre par mail à [mairie@neulles17.fr](mailto:mairie@neulles17.fr) , ou les adresser par écrit à l'attention du commissaire enquêteur, 7 Route des Vignes 17 500 NEULLES.
  - Ces observations seront ensuite imprimées et insérées chaque jour par la municipalité dans le registre déposé à la mairie de Neulles afin d'être mis à la disposition du public ;
  - Les observations « papier » du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la Salle Municipale :

- Le lundi 30 mars 2026 de 8 h 30 à 12 h 00 ;
- Le jeudi 16 avril 2026 de 13 h 00 à 17 h 00 ;
- Le lundi 4 mai 2026 de 13 h 00 à 17 h 00 ;

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos par le commissaire enquêteur.

# 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

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, sous huitaine, M. le Maire de Neulles et lui communiquera les observations et propositions déposées par le public, consignées dans un procès-verbal de synthèse. M. le Maire disposera d'un délai de 15 jours pour produire un mémoire en réponse reprenant ses observations éventuelles.

Dans un délai de 30 jours suivant la date de clôture d'enquête, le commissaire enquêteur transmettra à M. le Maire de Neulles le dossier d'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Simultanément, le commissaire enquêteur adressera une copie de son rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif. Le rapport relatera le déroulement de l'enquête publique et examinera les observations, propositions déposées par le public.

## Chronologie :

Par délibération du 8 septembre 2022, le conseil municipal de Neulles a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Le 30 septembre 2022, le Conseil Communautaire a débattu sur la constitution d'un groupement de commande pour l'élaboration des PLU de 6 communes dont Neulles, Neuillac, et Sainte-Lheurine.

Le 23 février 2023, le conseil municipal a décidé de mutualiser ses études de PLU avec les communes de Neuillac et de Sainte-Lheurine.

Le 22 septembre 2024, le conseil municipal a débattu sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable PADD.

Le 13 novembre 2025, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation.

Par délibération du 13 novembre 2025, le conseil municipal a arrêté le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et d'abrogation de la carte communale.

Par sa décision du 30 décembre 2025, le président du tribunal administratif de Poitiers m'a désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique « *Elaboration du plan local d'urbanisme et abrogation de la carte communale de la commune de Neulles* ».

M. le Maire de la commune de NEULLES a pris l'arrêté 2-2026 du 5 mars 2026 qui organise l'enquête publique pour une durée de 36 jours consécutifs, du 30 mars 2026 au 4 mai 2026. Le dossier pouvait être consulté par le public pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouverture de la mairie, sous forme papier ou sur un poste informatique. Le public pouvait consigner ses observations par écrit sur le registre d'enquête, par email, ou les adresser par courrier.

## Avant le début de l'enquête :

17 décembre 2025 : contact téléphonique avec le tribunal administratif de Poitiers ;

2 janvier 2026 : reçu désignation du Tribunal Administratif n°E25000238/86 datée du 30 décembre 2025, du commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet l'élaboration du plan local d'urbanisme et de l'abrogation de la carte communale de la commune de Neulles.

3 janvier 2026 : retour au TA de la déclaration sur l'honneur.

La commune m'a adressé le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et d'abrogation de la carte communale de Neulles arrêté le 13 novembre 2025 par mail. La commune m'a ensuite transmis les avis des personnes publiques associées et consultées dans le cadre de cette enquête. J'ai pris contact avec la mairie le 19 et le 26 janvier 2026 pour

## 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

échanger notamment sur les enjeux locaux du projet d'élaboration du PLU et préciser les modalités pratiques de déroulement de l'enquête publique.

26 janvier 2026 : réunion avec M.REYNAL, Maire de Neulles et Mmes FOSSIER-DURANT et BIROLLEAU

5 mars 2026 : Arrêté 2-2026 portant organisation de l'enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et de l'abrogation de la carte communale pris par M. le Maire de Neulles

6 mars 2026 : première parution de l'avis dans « HAUTE SAINTONGE »

6 mars 2026 : lecture et vérification de l'arrêté portant ouverture de l'enquête

10 mars 2026 : première parution de l'avis dans « SUD OUEST »

30 mars 2026 : première permanence, vérification et validation de l'affichage en mairie et sur site

2 avril 2026: deuxième parution de l'avis dans « SUD OUEST »

3 avril 2026 : deuxième parution de l'avis dans « HAUTE SAINTONGE »

16 avril 2026 : deuxième permanence

4 mai 2026 : troisième permanence et clôture de l'enquête

11 mai 2026 : remise du rapport de synthèse à M. le maire de Neulles.

18 mai 2026 : remise du mémoire en réponse par mail

1 juin 2026 : remise du rapport, de mes conclusions ainsi que des pièces jointes à M. le maire de NEULLES qui, en échange, m'a remis un récépissé attestant avoir reçu les documents repris ci-avant.

### **Objet de la réunion du 26 janvier 2026** (article R123-9 du code de l'environnement)

- Présentation des interlocuteurs ;
- Calage précis des dates de l'enquête publique ;
- Fixation du nombre et des dates de permanences les plus favorables à la présence du public ;
- Retour des avis des personnes publiques associées ;
- Désignation de l'interlocuteur mairie qui accompagnera le commissaire enquêteur tout au long de l'enquête ;
- Définition des modalités pratiques de l'enquête publique ;
- Présentation du projet ;
- Reconnaissance générale de la commune.

### **Publicité :**

- Site Internet de la Communauté de Communes :

|                                                                                                           |                        |                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|
|  AVIS PPA              | Dossier de fichiers    | 16/03/2026 16:56                        |
|  PIECE N°5.1 - ANNEXES | Dossier de fichiers    | 16/03/2026 16:56                        |
|  PROCEDURES            | Dossier de fichiers    | 16/03/2026 16:56                        |
|  Arrêté n°2 - 2026     | Document Adobe Acrobat | 607 Ko Non 687 Ko 12 % 16/03/2026 16:51 |

# 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

## Dans la presse :

- Parution dans la presse 1<sup>ère</sup> parution « Haute Saintonge » 6 mars 2026 :

### AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

En exécution de l'arrêté n°2-2026, de Monsieur le Maire de Neulles en date du 4 mars 2026, une enquête publique unique portant sur le **projet d'élaboration du Plan local d'Urbanisme**, aura lieu le :

- 30 mars 2026 de 8h30 à 12h00
- 16 avril 2026 de 13h00 à 17h00
- 4 mai 2026 de 13h00 à 17h00

Afin de conduire cette enquête, le président du Tribunal Administratif de Poitiers, par décision du 30 décembre 2025, a désigné M. Robert DUMAS-CHAUMETTE en qualité de commissaire-enquêteur.

Prescrite par délibération du conseil municipal du 8 septembre 2022, la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neulles fait l'objet d'une évaluation environnementale.

L'élaboration du PLU s'accompagne de l'abrogation de la carte communale, approuvée le 3 février 2017.

L'ensemble des pièces du **dossier d'enquête publique** sera consultable :

- en version papier à la salle municipale de NEULLES, 2 route des Vignes, aux jours et heures suivants : le 30 mars 2026 de 8h30 à 12h00, le 16 avril 2026 de 13h00 à 17h00, le 4 mai 2026 de 13h00 à 17h00.

- sur le site internet de la CDCHS.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations et propositions :

- sur le **registre papier d'enquête publique** mis à sa disposition à la salle municipale de NEULLES ;

- **par voie postale** en adressant un courrier à l'attention de Monsieur le commissaire-enquêteur au siège de l'enquête, Mairie de Neulles, 7 route des Vignes, 17500 Neulles, à faire parvenir avant la fin de l'enquête publique ;

- **par courrier électronique** à l'adresse suivante : [mairie@neulles17.fr](mailto:mairie@neulles17.fr)

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public dans les locaux de salle municipale de NEULLES, 2 route des Vignes, pour recevoir leurs observations, lors des **permanences** suivantes : aux jours et heures suivants : le 30 mars 2026 de 8h30 à 12h00, le 16 avril 2026 de 13h00 à 17h00, le 4 mai 2026 de 13h00 à 17h00.

conclusions motivées remis par le commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Neulles pendant un an.

A l'issue de la procédure d'enquête publique, le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur - sous réserve que l'économie générale du plan local d'urbanisme ne soit pas remise en cause - sera soumis pour approbation à la majorité des suffrages exprimés au Conseil Municipal de Neulles. En parallèle, la carte communale sera abrogée.

# 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

- Parution dans la presse 1<sup>ère</sup> parution « Sud-Ouest » le 10 mars 2026 :

## Commune de Neulles

### AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

#### Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

En exécution de l'arrêté n°2-2026 de Monsieur le Maire de Neulles en date du 4 mars 2026, une enquête publique unique portant sur le projet d'élaboration du Plan local d'Urbanisme, aura lieu le :

- **30 mars 2026 de 8h30 à 12h00**

- **16 avril 2026 de 13h00 à 17h00**

- **4 mai 2026 de 13h00 à 17h00**

Afin de conduire cette enquête, le président du Tribunal Administratif de Poitiers, par décision du 30 décembre 2025, a désigné **M. Robert DUMAS-CHAUMETTE** en qualité de commissaire enquêteur.

Prescrite par délibération du conseil municipal du 8 septembre 2022, la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neulles fait l'objet d'une évaluation environnementale.

L'élaboration du PLU s'accompagne de l'abrogation de la carte communale, approuvée le 3 février 2017.

L'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique sera consultable :

- en version papier à la salle municipale de NEULLES, 2 route des Vignes, aux jours et heures suivants : le 30 mars 2026 de 8 h 30 à 12 h 00, le 16 avril 2026 de 13 h 00 à 17 h 00, le 4 mai 2026 de 13 h 00 à 17 h 00.

- sur le site internet de la CDCHS.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations et propositions :

- sur le registre papier d'enquête publique mis à sa disposition à la salle municipale de NEULLES;

- par voie postale en adressant un courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur au siège de l'enquête, Mairie de Neulles, 7 route des Vignes, 17500 Neulles, à faire parvenir avant la fin de l'enquête publique ;

- par courrier électronique à l'adresse suivante : [mairie@neulles17.fr](mailto:mairie@neulles17.fr)

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public dans les locaux de salle municipale de NEULLES, 2 route des Vignes, pour recevoir leurs observations, lors des permanences suivantes : aux jours et heures suivants : **le 30 mars 2026 de 8 h 30 à 12 h 00, le 16 avril 2026 de 13 h 00 à 17 h 00, le 4 mai 2026 de 13 h 00 à 17 h 00.**

Au terme de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées remis par le commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Neulles pendant un an.

A l'issue de la procédure d'enquête publique, le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur - sous réserve que l'économie

# 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

- Parution dans la presse 2<sup>ème</sup> parution « Haute Saintonge » le 3 avril 2026 :

## COMMUNE DE NEULLES AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

### Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Abrogation de la carte communale

En exécution de l'arrêté n° 2-2026, de Monsieur le Maire de Neulles en date du 4 mars 2026, une enquête publique unique portant sur le projet d'élaboration du Plan local d'Urbanisme et d'abrogation de la carte communale, aura lieu du 30 mars, 8h30 au 4 mai 2026 à 17h00.

Afin de conduire cette enquête, le président du Tribunal Administratif de Poitiers, par décision du 30 décembre 2025, a désigné M. Robert DUMAS-CHAUMETTE en qualité de commissaire-enquêteur titulaire et M. Jacques VIAN en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

Prescrite par délibération du conseil municipal du 8 septembre 2022, la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neulles fait l'objet d'une évaluation environnementale.

L'élaboration du PLU s'accompagne de l'abrogation de la carte communale, approuvée le 3 février 2017.

L'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique sera consultable :

- en version papier à la mairie de NEULLES, 7 route des Vignes, les lundis et mercredis après-midi.
- sur le site internet de la Communauté Des Communes de la Haute-Saintonge : <https://www.haute-saintonge.org/cadre-de-vie/consultations-publiques>

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations et propositions :

- sur le registre papier d'enquête publique mis à disposition en mairie de NEULLES pendant les horaires d'ouverture ;
- par voie postale en adressant un courrier à l'attention de Monsieur le commissaire-enquêteur au siège de l'enquête, Mairie de Neulles, 7 route des Vignes, 17500 Neulles, à faire parvenir avant la fin de l'enquête publique ;
- par courrier électronique à l'adresse suivante : [mairie@neulles17.fr](mailto:mairie@neulles17.fr)

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public dans les locaux de la salle municipale de NEULLES, 2 route des Vignes, pour recevoir leurs observations, lors

des permanences aux jours et heures suivants :  
le 30 mars 2026 de 8h30 à 12h00, le 16 avril 2026 de 13h00 à 17h00, le 4 mai 2026 de 13h00 à 17h00.

Au terme de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées remis par le commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Neulles et sur le site Internet de la Communauté Des Communes de la Haute-Saintonge pendant un an.

A l'issue de la procédure d'enquête publique, le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur - sous réserve que l'économie générale du plan local d'urbanisme ne soit pas remise en cause - sera soumis pour approbation à la majorité des suffrages exprimés au Conseil Municipal de Neulles. En parallèle, la carte communale sera abrogée.

# 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

- Parution dans la presse 2<sup>ème</sup> parution « sud-ouest » le 2 avril 2026 :

**Commune de Neulles**

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme-  
Abrogation de la carte communale**

En exécution de l'arrêté n° 2-2026, de Monsieur le Maire de Neulles en date du 4 mars 2026, une enquête publique unique portant sur le projet d'élaboration du Plan local d'Urbanisme et d'abrogation de la carte communale, aura lieu **du 30 mars, 8h30 au 4 mai 2026 à 17 h 00.**

Afin de conduire cette enquête, le président du Tribunal Administratif de Poitiers, par décision du 30 décembre 2025, a désigné **M. Robert DUMAS-CHAUMETTE** en qualité de commissaire enquêteur titulaire et **M. Jacques VIAN** en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Prescrite par délibération du conseil municipal du 8 septembre 2022, la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neulles fait l'objet d'une évaluation environnementale.

L'élaboration du PLU s'accompagne de l'abrogation de la carte communale, approuvée le 3 février 2017.

L'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique sera consultable :

- en version papier à la mairie de Neulles, 7 route des Vignes, les lundis et mercredis après-midi.
- sur le site internet de la Communauté Des Communes de la Haute-Saintonge : <https://www.haute-saintonge.org/cadre-de-vie/consultations-publiques> Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations et propositions :
- sur le registre papier d'enquête publique mis à disposition en mairie de Neulles pendant les horaires d'ouverture ;
- par voie postale en adressant un courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur au siège de l'enquête, Mairie de Neulles, 7 route des Vignes, 17500 Neulles, à faire parvenir avant la fin de l'enquête publique ;
- par courrier électronique à l'adresse suivante : [mairie@neulles17.fr](mailto:mairie@neulles17.fr)

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public dans les locaux de la salle municipale de Neulles, 2 route des Vignes, pour recevoir leurs observations, lors des permanences aux jours et heures suivants : **le 30 mars 2026 de 8 h 30 à 12 h 00, le 16 avril 2026 de 13 h 00 à 17h00, le 4 mai 2026 de 13 h 00 à 17 h 00.**

Au terme de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées remis par le commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Neulles et sur le site Internet de la Communauté Des Communes de la Haute-Saintonge pendant un an.

A l'issue de la procédure d'enquête publique, le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur - sous réserve que l'économie générale du plan local d'urbanisme ne soit pas remise en cause - sera soumis pour approbation à la majorité des suffrages exprimés au Conseil Municipal de Neulles. En parallèle, la carte communale sera abrogée.

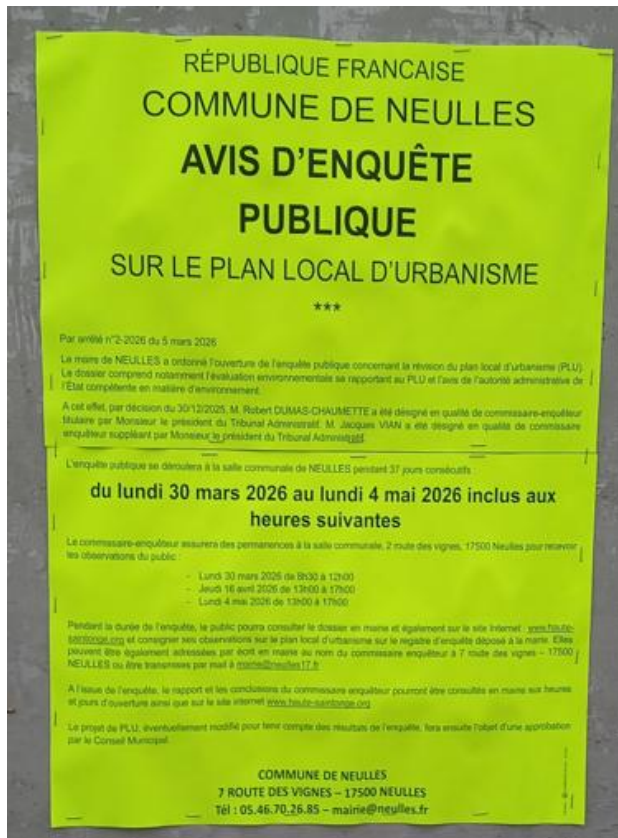
# REPUBLIQUE FRANCAISE - DEPARTEMENT de la Charente Maritime

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

## • Dans différents lieux

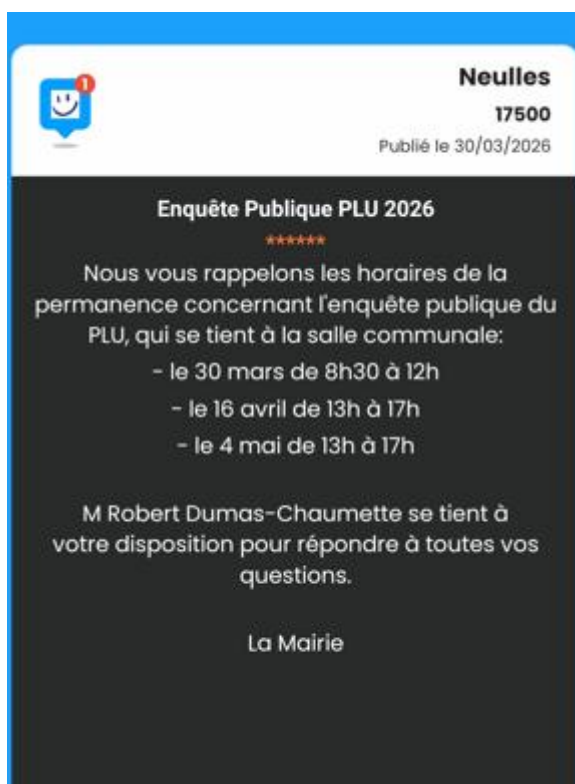
Affichage à la mairie :



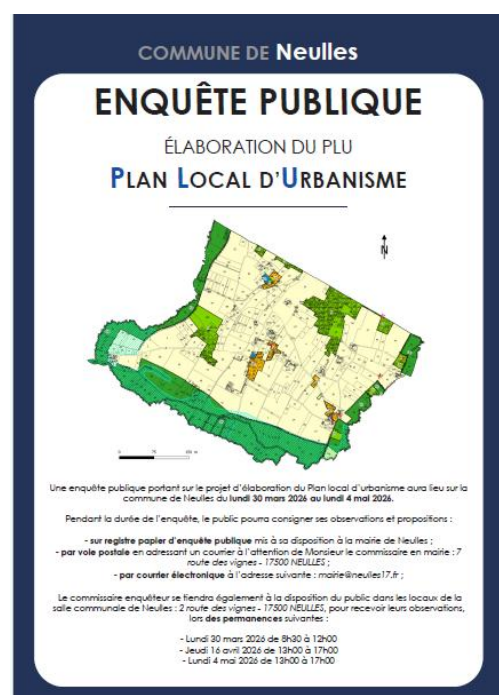
Affichage à la salle des fêtes :



Affichage Panneau Pocket:



Flyers distribués dans les boites aux lettres:



# 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

Le commissaire enquêteur a remarqué et averti la commune le 23 mars 2026 que le premier avis paru le 6 mars dans « Haute-Saintonges » et le 10 mars dans « Sud-Ouest » n'était pas parfaitement conforme à la réglementation. En effet, si l'avis fait référence aux dates de permanence, il ne mentionne pas les dates et la durée de l'enquête et le nom du commissaire enquêteur suppléant.

Il est à noter que la mairie a élargie la publicité en plus des modes de publicité réglementaire. Ainsi, un flyer indiquant les modalités de l'enquête a été distribué dans chaque boîte aux lettres, et l'information a été étendue sur « Panneau Pocket » (Toutes les informations et les alertes de la commune).

Les mesures et le contenu de la publicité sur le terrain, en mairie, sur le site internet de la Communauté de Communes et dans le second l'avis de parution dans les journaux sont satisfaisants.

- Certificat d'affichage de M. le Maire :



MAIRIE de NEULLES  
17500

## ATTESTATION

Je soussigné Monsieur Jean REYNAL, Maire de la commune de Neulles

**ATTESTE** qu'un affichage a été réalisé afin d'informer la population de l'ouverture de l'enquête publique portant sur l'abrogation de la carte communale ainsi que sur le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

**CERTIFIE** que cet affichage a été effectué quinze jours avant le début de l'enquête publique et maintenu jusqu'à ce jour, dans les lieux suivants :

- à la porte de la mairie,
- à la salle municipale,
- sur le panneau d'affichage situé derrière l'église,
- au carrefour de chez Genet.

Des flyers informatifs ont également été distribués dans les boîtes aux lettres des administrés.

Attestation délivrée pour servir et valoir ce que de droit

Fait à Neulles, le 5 mai 2026,

Le maire, Jean REYNAL



# 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

## Pendant l'enquête :

### **Permanence du lundi 30 mars 2026 :**

Arrivée à 8 h 30 - J'ai ouvert et complété le registre d'enquête puis j'ai vérifié les pièces du dossier. Les avis des Personnes Publiques Associées et les réponses du maître d'ouvrage manquaient. Les pièces manquantes ont rapidement complété le dossier.

2 personnes reçues , deux observations sur le registre d'enquête.

M. LEPAINGARD Patrick, demeurant 4 route de la Voie Romaine, de 10 h 00 à 10 h 45 pour des renseignements concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

M. LAFARGE Bernard, demeurant 1, route de la Voie Romaine, de 10 h 45 à 11 h 15, pour une question concernant le défrichement d'un bois et pour le classement d'un arbre remarquable.

Départ à 12 h 00

### **Permanence du jeudi 16 avril 2026 :**

Arrivée à 13 h 00.

Aucune visite.

Départ à 17 h 00.

### **• Permanence du lundi 4 mai 2026 :**

Arrivée à 13 h 00.

3 personnes reçues.

Mme PERRAUD Fabienne , demeurant 1 rue de la Bigoterie 17 500 Neulles, pour des renseignements sur la zone A et sur un projet de transformation d'une ancienne habitation en gîte.

Mme ROBIERE Magali, demeurant 6 rue de Chez Chaperon 17 500 NEULLES, pour le système d'assainissement autonome de sa propriété qui est situé sur une parcelle qui ne lui appartient pas. La régularisation pourrait être effectuée par l'acquisition de l'emprise du terrain où est situé l'assainissement ou par la création d'une servitude. Il est à noter que l'assainissement a été réalisé il y a plus de 30 ans ; la particularité de cette situation n'a jamais été régularisée lors des ventes successives

Mme MERIEUX, demeurant 2 rue du Village 17 500 NEULLES, pour des renseignements d'urbanisme sur un terrain mitoyen à sa propriété cadastré ZD 116 et classé en partie en terrain constructible.

J'ai clos le registre à 17 h 00

Rendez-vous après la permanence chez Mme ROBIERE pour prendre des photos du bâtiment qui serait transformé en gîte.

Départ de Neulles à 17 h. 30

## 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

Les conditions d'accueil du commissaire enquêteur à la salle municipale de Neulles ainsi que les moyens octroyés ont été satisfaisants (salle de permanence très convenable, accès facile), le personnel a été très compétent et bienveillant. En conséquence, je constate que les formalités prescrites par l'arrêté municipal 2-2026 en date du 5 mars 2026 par M. le Maire de Neulles, portant ouverture d'une enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et l'abrogation de la carte communale de la commune de Neulles ont été remplies. Les formalités ont permis à chacun d'être informé de l'existence de l'enquête publique et de développer ses observations et propositions sur le projet. Le déroulement de l'enquête s'est accompli normalement en intégrant les prescriptions réglementaires relatives à l'enquête publique.

### 3. Choix de la procédure et conformité du projet

Le registre mis à disposition du public a été clos par le commissaire enquêteur le lundi 4 mai 2026 à 17 h 00, comme prévu réglementairement.

#### Examen de la procédure d'enquête :

Au regard des différents paragraphes cités ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté municipal 2-2026 du 5 mars 2026, de M. le Maire de la commune de Neulles fixant les modalités concernant :

- Les formalités de publicité relatives à l'enquête, au travers des avis publiés dans la presse, des avis affichés à la mairie, des informations disposées sur le territoire de la commune de Neulles,
- Les contrôles d'affichage réalisés par le commissaire enquêteur et le personnel communal,
- Le certificat d'affichage établi le 5 mai 2026 par M. le Maire de Neulles,
- La tenue des permanences du commissaire enquêteur,
- Les observations et propositions du public attestées par le registre mis à disposition du public,

il semble que la procédure ait été bien respectée, ainsi qu'en attestent les différents documents produits dans ce rapport.

Le 11 mai 2026, remise du procès-verbal de synthèse à M. le Maire de Neulles.

Le 18 mai 2026, réception du rapport en réponse du maître d'ouvrage.

Conformément à cet arrêté, j'ai remis ce rapport le 1 juin 2026, accompagné des pièces évoquées en préambule, le mémoire en réponse et les conclusions motivées au représentant de l'organisateur de l'enquête, à savoir la mairie de Neulles.

Un exemplaire du rapport complet et des conclusions motivées du commissaire enquêteur a été remis ce même jour à M. le Président du Tribunal Administratif de Poitiers.

#### Bordereau des pièces composant l'ensemble de la procédure d'enquête publique

Arrêté n°2-2026 en date du 5 mars 2026, de M. le maire de la commune de NEULLES ;

Avis d'enquête ;

Décision n°E25000238/86 du 30 décembre 2025 de M. Antoine JARRIGE, président du Tribunal Administratif de Poitiers, désignant en qualité de commissaire enquêteur, M. Robert DUMAS-CHAUMETTE et en qualité de commissaire enquêteur suppléant, M. Jacques VIAN ;

Affichages légaux et publications dans la presse ;

Certificat d'affichage de l'enquête publique signé ;

Registre des observations du public ainsi que les pièces jointes ;

#### 4. Présentation et analyse quantitative et qualitative de la contribution du public en intégrant les avis des personnalités publiques associées, le procès-verbal des observations et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage

##### Rappel : le bilan de la concertation

Pendant l'élaboration du PLU, la concertation du public a été effectuée avec pour objectif d'une part, d'informer le public du travail réalisé tout au long de la constitution du projet de PLU et d'autre part, d'offrir au public la faculté de donner son avis, faire part de remarques ou de demandes particulières. Elle n'a pas abouti à remettre en cause les orientations du projet communal, portant principalement sur des requêtes de particuliers. Elles concernent des demandes de passage de terrain non constructible en terrain constructible.

##### **Le registre de concertation ne contient aucune observation.**

Lors de la concertation, plusieurs panneaux ont été affichés en mairie. Le premier portait sur la procédure d'élaboration explicitant les étapes de l'élaboration et le contenu du PLU. Le deuxième avait pour objectif de présenter les principaux enjeux du PLU de Neulles au regard du diagnostic et le troisième portait sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD final de la commune.

Il convient d'ajouter que deux réunions publiques se sont déroulées le 6 novembre 2024 et le 12 novembre 2025 à la salle communale de Neulles.

Tout au long de la procédure, les élus communaux ont également reçu des courriers/emails et accueilli les administrés qui souhaitaient leur faire part directement de leurs projets ou demandes. Les élus ont ainsi pu expliquer les choix opérés et la procédure du PLU.

Par ailleurs, les personnes publiques associées telles que définies à l'article L 132-7 du code de l'urbanisme ont été associées tout au long de la procédure et notamment lors de deux réunions le 4 juillet 2024 et le 6 novembre 2025 à la salle communale de Neulles.

##### **Le registre de recueil des observations pendant l'étape de la concertation ne fait état d'aucune requête, mail, ou courrier.**

##### Le bilan des permanences

Au cours de cette enquête, à l'occasion des 3 permanences définies dans l'arrêté organisant l'enquête publique, j'ai reçu 5 visites.

Au cours des permanences, aucun courrier n'a été réceptionné, aucun e-mails et seulement 3 observations recueillies sur le registre mis à disposition du public

Les observations ont été recueillies essentiellement sur le registre d'enquête

1 observation fait état d'un **défrichement**

1 observation fait **état d'une demande de classement en élément de patrimoine naturel (article L151-23 du code de l'urbanisme)**.

1 observation fait **état d'un projet de construction d'un gîte.**

## REPUBLIQUE FRANCAISE - DEPARTEMENT de la Charente Maritime

Enquête publique du 30 mars au 4 mai 2026

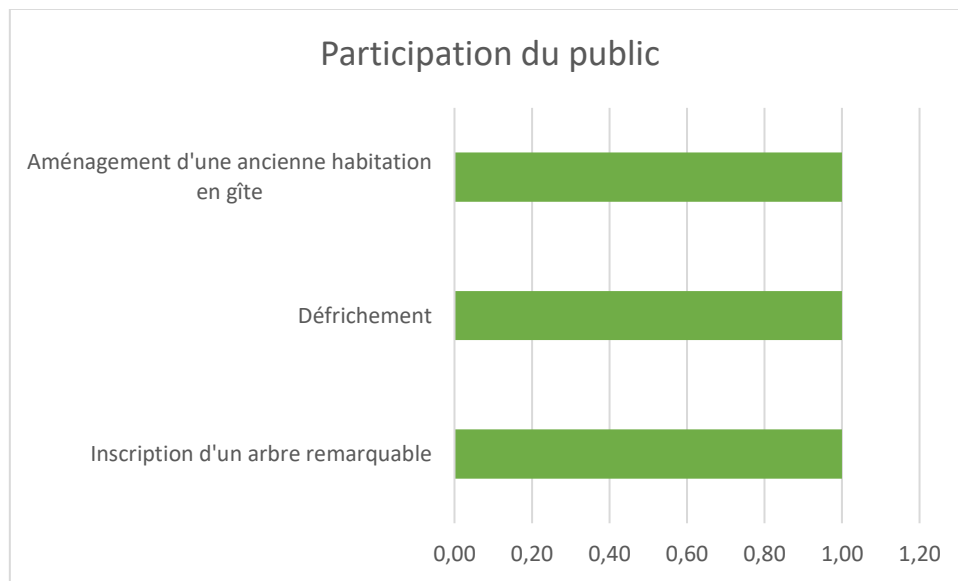
ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme  
et l'abrogation de la carte communale de la commune de NEULLES

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

Le nombre de demandes exprimées est légèrement supérieur à celui de la concertation, mais reste néanmoins faible. Pourtant, la mairie a porté très correctement les mesures de publicité prises. Je tenais à remercier l'ensemble des acteurs ayant contribué au bon déroulement de cette enquête, le personnel de la commune de Neulles, notamment Mme LAFARGE et Mme BIROLLEAU , qui m'ont particulièrement bien accueilli à l'occasion des permanences, et qui m'ont permis d'exercer ma mission dans de bonnes conditions matérielles. Remerciements également pour la qualité du dialogue des représentants de la commune de Neulles, qui ont su avoir une écoute attentive à mes préoccupations.

J'ai essayé d'être le plus pédagogue possible en prenant le temps d'écoute et d'explication.

| DATE       | Nombre de personnes reçues | Observations écrites portées sur le registre lors des permanences |
|------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 30/03/2026 | 2                          | 2                                                                 |
| 16/04/2026 | 0                          | 0                                                                 |
| 4/05/2026  | 5                          | 1                                                                 |
| TOTAL      | 7                          | 3                                                                 |



## REPUBLIQUE FRANCAISE - DEPARTEMENT de la Charente Maritime

Enquête publique du 30 mars au 4 mai 2026

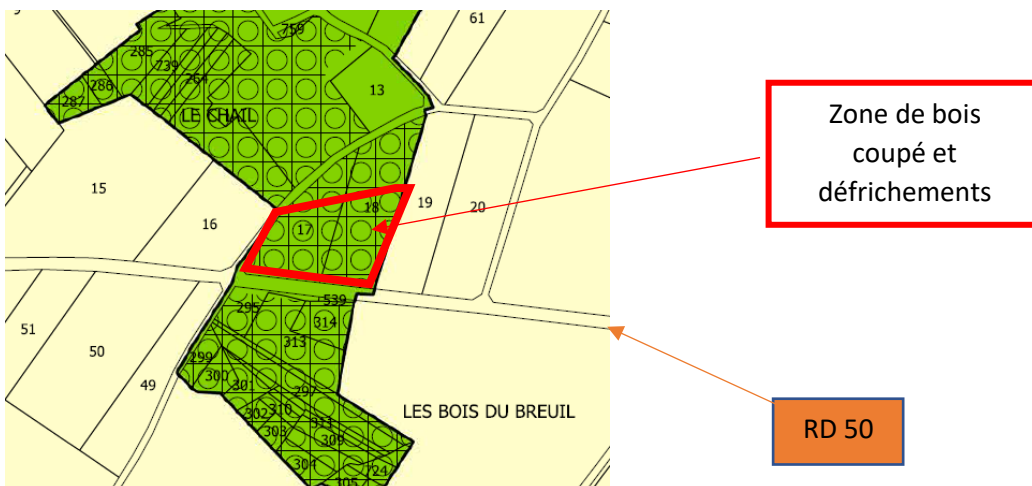
ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme  
et l'abrogation de la carte communale de la commune de NEULLES

### Observations du public :

Ci-après, la liste de l'ensemble des observations numérotées du N° 1 au N° 3.

#### **Observation n°1 : observation n°1 sur le registre d'enquête**

**M LAFARGE Bernard, demeurant 1 route de la Voie Romaine à NEULLES, fait part de son indignation concernant la coupe rase d'une partie du bois de CHAIN.**



#### Analyse du CE :

Cette observation ne relève pas de l'enquête publique. La superficie du massif boisé est supérieure à 1 ha. Le pétitionnaire doit être en possession d'une autorisation avant tout défrichement (article L342-1 du code Forestier). A noter que ce défrichement a été réalisé dans la trame verte

#### Avis de la commune :

Dans le PLU, le bois fait l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé. L'EBC protège le bois des défrichements mais pas des coupes (même rases). En effet, les coupes sont autorisées dans le cadre de l'exploitation de la ressource forestière et le PLU ne peut s'y opposer.

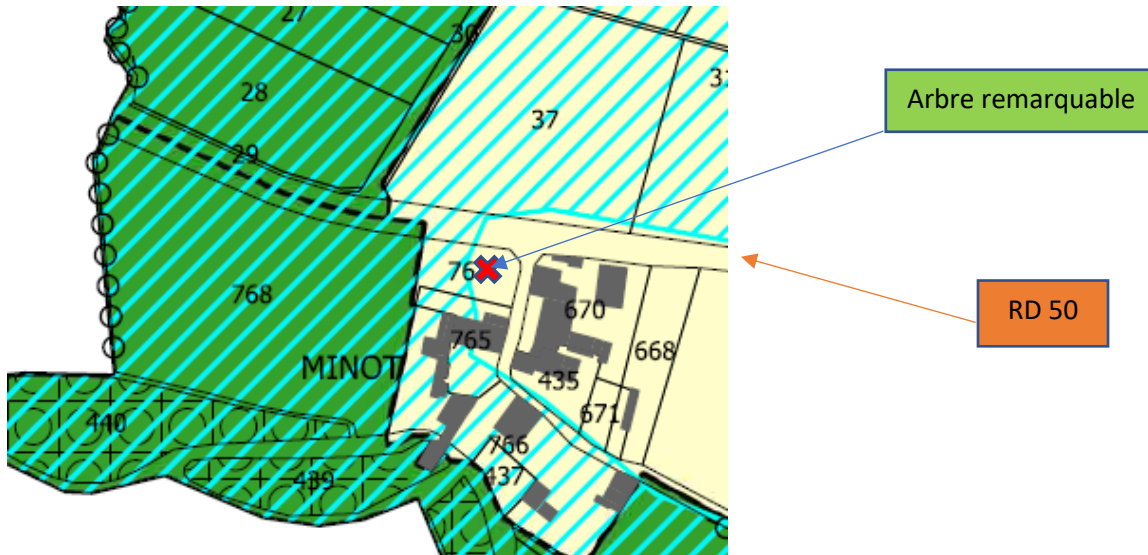
## REPUBLIQUE FRANCAISE - DEPARTEMENT de la Charente Maritime

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

### Observation n° 2 : observation n°2 sur le registre d'enquête

M. LAFARGE Bernard, demeurant 1 route de la Voie Romaine à NEULLES, signale la présence d'un arbre remarquable situé sur la parcelle cadastrée 767 Chez Minot. Cet arbre, un chêne de 400 ans, serait à protéger et à entretenir pour éviter le risque de chute de branches sur la chaussée.



Analyse du CE : avis favorable. L'arbre pourrait être protégé comme élément de patrimoine naturel en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Avis commune : La commune émet également un avis favorable. Cet arbre sera protégé au titre des éléments de patrimoine naturels, article L151-23 du code de l'urbanisme.

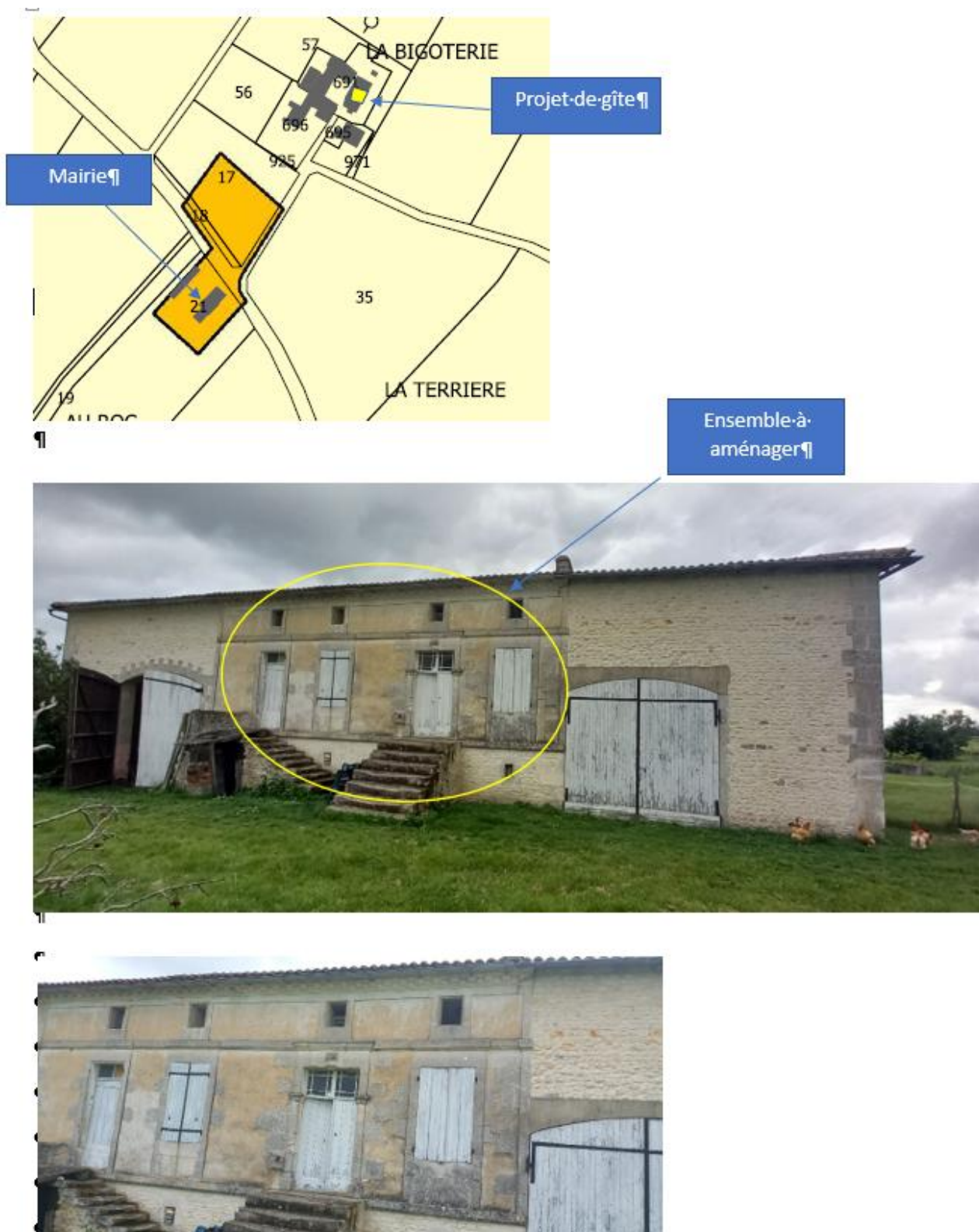
# REPUBLIQUE FRANCAISE - DEPARTEMENT de la Charente Maritime

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

## Observation n°3 : observation n°3 sur le registre d'enquête

Demande de Mme PERRAUD Fabienne, demeurant 1 rue de la Bigoterie 17 500 NEULLES, pour un projet de transformation d'une ancienne habitation en gîte.



## 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



Vue-intérieure-1



1Vue-intérieure-2



Analyse du CE : avis favorable. Il ne s'agit pas d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11. Il s'agit d'une ancienne habitation datée de 1851. On peut considérer, comme cela est indiqué dans le règlement de la zone A, qu'il s'agit d'une activité dans le prolongement de l'activité agricole, à l'image de l'accueil touristique à la ferme.

Avis commune : Le projet de transformation d'une ancienne habitation en gîte est possible avec le règlement écrit de la zone A du PLU.

En effet sont autorisées dans la zone A et N du PLU, "les rénovations, les réhabilitations et les extensions de constructions à usage d'habitation existantes régulièrement édifiées et leurs annexes, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et respectent les dispositions de l'article 2". Pour rappel, la destination "Habitation" et la sous-destination "Logement" sont autorisées en zones A et N.

La sous-destination "Logement" est définie dans les annexes du règlement écrit. Il est notamment précisé que cette sous-destination recouvre : « les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes » ; « les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts »

# 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

## Avis des personnes publiques associées

| Personnes<br>publiques<br>associées et<br>date de l'avis                                    | Avis<br><br>Remarques/ Recommandations des PPA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Réponses apportées par la collectivité                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CDPENAF<br>27 janvier 2026                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Emet un avis simple favorable au titre de l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime avec les remarques suivantes :</b><br/>-Il conviendrait d'organiser l'ouverture à l'urbanisation selon un phasage défini, en conditionnant l'urbanisation des zones suivantes à celle de la première<br/>-La délimitation des zones à urbaniser pourrait être ajustée au plus près de ce qui est réellement constructible.<br/>-Il pourrait être envisagé d'augmenter la densité des zones à urbaniser</li> <li>• <b>Emet un avis simple favorable au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme</b> (Annexes et extensions des bâtiments d'habitation en zones A et N)</li> </ul> | <p>Le secteur 1AUh de Chez Chapron sera réduit pour maintenir une distance avec les cultures viticoles. La consommation des sols prévue par le projet sera ainsi réduite sur la commune de Neulles.</p> <p>Neulles est une commune rurale d'environ 160 habitants. Pour rappel, le SCOT de la Haute-Saintonge fixe un taux de densité de 10logements/ha pour les communes rurales. Ce taux semble cohérent puisqu'il permettra de concilier les enjeux liés à l'économie de sols et les attentes des futurs ménages, à la recherche d'un cadre de vie de qualité à la campagne.</p> <p>. Dont acte</p> |
| Communauté<br>des<br>Communes de<br>la Haute<br>Saintonge<br>Courrier du 18<br>février 2026 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Emet un avis favorable avec l'observation suivante :</b><br/>Il est important de souligner la spécificité de votre commune, qui ne dispose pas d'un centre-bourg structurant.</li> </ul> <p>S'agissant de la parcelle située en face de la mairie, actuellement occupée par une installation de camping, il sera nécessaire d'adopter une réglementation adaptée. En effet, le secteur Ub dans lequel s'inscrit cette activité, interdit « les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances ainsi que les habitations légères de loisirs ».</p>                                                                                                                        | <p>Dont acte.</p> <p>Un nouveau secteur Ub indicé sera intégré aux règlements graphique et écrit du PLU, au niveau des roulottes et de la mairie (à la place du Ub simple prévu dans le PLU arrêté). Ce nouveau secteur sera compatible avec l'activité existante (roulottes) mais sera élargi à d'autres destinations (logements) pour permettre l'évolution du site.</p>                                                                                                                                                                                                                             |

# 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

|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Chambre<br/>d'agriculture<br/>Courrier du 4<br/>février 2026</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Avis favorable</b><br/><u>Sur le volet agricole</u> : la chambre souligne la bonne prise en compte des exploitations agricoles présentes sur la commune</li> <li>-<u>Sur le projet communal</u> De manière générale, l'étude de densification permet d'explicitier clairement les efforts de réinvestissement urbain et d'intensification (mobilisation de la vacance, changement de destination et mobilisation des dents creuses) avant de justifier d'un nombre de logements en extension de l'urbanisation.</li> <li>• -<u>Sur le règlement graphique</u> : La zone Ub intègre une parcelle (ZE 0017), en face de la Mairie, portant une activité d'accueil touristique, avec deux roulottes. Le classement en zone Ub de cette activité nous questionne, d'autant plus qu'un potentiel de densification serait nécessairement à comptabiliser</li> </ul> <p>La zone agricole (A) reste quant à elle prépondérante sur la commune avec 65.5 % du territoire pour 382.7 ha. La zone N totalise 190 ha dont 141.20 ha en secteur Naturel protégé (Np). Nous notons à ce titre que plusieurs parcelles de terres ou de vignes, avec un usage agricole se situent en zone N, (au lieu-dit « aux brandes » ou « Bois Sabouraux » par exemple) Nous préconisons, au regard du potentiel agronomique, biologique ou économique de ces parcelles de les laisser en zone Agricole.</p> <p>-<u>Sur le règlement écrit des zones A et N</u> : Concernant les dispositions relatives aux extensions des habitations existantes, les dispositions sont conformes aux prescriptions usuelles. Concernant les dispositions relatives à la hauteur pour les constructions à usage agricole, le règlement fixe une hauteur à 11 mètres ce qui reste conforme aux dispositions usuelles pour ce type de construction.</p> <p>-<u>Sur la consommation foncière et la loi Zéro artificialisation nette (ZAN)</u><br/>Au regard de la loi climat et résilience, sur le territoire de Neulles, 0.9 ha a été consommé entre 2011 et 2020 selon les données du Portail National de l'artificialisation, et 0.3 ha a été consommé depuis 2021. Le projet de PLU qui porte sur 1 ha de consommation d'ENAF d'ici 2035 ne s'inscrit donc pas dans la trajectoire de réduction de 50 0/0 de la consommation foncière au titre de la</p> | <p>Dont acte.</p> <p>Un nouveau secteur Ub indicé sera intégré aux règlements graphique et écrit du PLU, au niveau des roulottes et de la mairie (à la place du Ub simple prévu dans le PLU arrêté). Ce nouveau secteur sera compatible avec l'activité existante (roulottes) mais sera élargi à d'autres destinations (logements) pour permettre l'évolution du site.</p> <p>Les terrains situés au lieux-dits « Aux Brandes » et « Chez Sabouraux » seront classés en zone Agricole au lieu de la zone Naturelle.</p> <p>Dont acte</p> |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# 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

|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Chambre<br/>d'agriculture<br/>Courrier du 4<br/>février 2026</b></p> | <p>loi ZAN. Il se positionne cependant dans le cadre de la garantie communale prévue par l'article 4 de la loi Climat et résilience.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Dont acte.</p>                                                             |
| <p><b>EAU 17<br/>Courrier du 29<br/>janvier 2026</b></p>                   | <p><b>Emet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des dispositions listées ci-dessous et de l'intégration du présent avis dans le dossier technique d'enquête publique</b></p> <p><b>Rapport de présentation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.7.1 — Gestion de la ressource en eau (page 102) :<br/>La carte illustrant les ressources en eau à l'échelle de la CdC de Haute-Saintonge ne présente pas de légende.</li> <li>• 2.7.1 — Gestion de la ressource en eau — L'alimentation en eau potable (page 108) :<br/>En ce qui concerne le réseau d'eau potable, le dernier paragraphe évoque un indice linéaire de perte de 1,37 m 3 perdus/jour/km par habitant en Charente-Maritime. Eau 17 ne valide pas cette information.</li> </ul> <p>La commune de Neulles fait partie de l'entité hydraulique de « La Dune ». L'ILP (Indice Linéaire de Perte) de cette entité est de 1,03 m 3/jour/km en 2024. Le niveau de pertes est modéré selon le référentiel de l'INRAE.</p> <p>- 2.7.1 — Gestion de la ressource en eau — L'alimentation en eau potable (page 109) :<br/>L'interprétation des données relatives à l'alimentation en eau potable par commune est erronée. Il y a confusion entre les litres et mètres cubes. Eau 17 se tient votre disposition pour corriger ces données si nécessaire.</p> <p>- 2.7.1 — Gestion de la ressource en eau — L'assainissement des eaux usées (page 110)</p> | <p>Les erreurs relevées dans le rapport de présentation seront modifiées.</p> |

## 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

|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>EAU 17</b><br/><b>Courrier du 29</b><br/><b>janvier 2026</b></p> | <p>Il convient de corriger le paragraphe relatif à la compétence assainissement. Sur la commune de Saint-Georges-d'Antignac, la compétence assainissement collectif est exercée par Eau 17 de cette commune relève de la CdC de Haute-Saintonge. <b>Les</b> annexes sanitaires du PLU devront être corrigées en conséquence.</p> <p><b>OAP</b></p> <p>OAP « Chez Genet » :<br/>Ce secteur devra être équipé d'installations d'assainissement individuel. La densité envisagée semble être adaptée : 10 logements par hectare maximum afin d'assurer la mise en œuvre d'installations d'assainissement non collectif. Le paragraphe 2.3 relatif au « parti d'aménagement » devra mentionner la nécessité de réaliser une étude de faisabilité de l'assainissement non collectif avant tout projet d'aménagement du secteur.</p> <p>OAP « Chez Chapron » :<br/>Ce secteur devra être équipé d'installations d'assainissement individuel. La densité envisagée semble être adaptée : 10 logements par hectare maximum afin d'assurer la mise en œuvre d'installations d'assainissement non collectif. Le paragraphe 3.3 relatif au « parti d'aménagement » devra mentionner la nécessité de réaliser une étude de faisabilité de l'assainissement non collectif avant tout projet</p> <p><b>REGLEMENT ECRIT :</b><br/>Article 2 — Volumétrie et implantation des constructions (page 18) :<br/>Dans « les implantations différentes pouvant être tolérées ou imposées » Eau 17 suggère que soit ajouté : « Pour les installations d'assainissement individuel qui ne peuvent pas être implantées en fond de parcelle en raison de contraintes d'accès ou de topographie défavorable ».<br/>Cette rédaction peut être reprise aux paragraphes « implantation par rapport aux voies » du Règlement de chaque zone du PLU.</p> | <p>Cette mention sera rajoutée dans les OAP de secteur</p> <p>Cette mention sera rajoutée dans les OAP de secteur</p> <p>Cette mention sera rajoutée dans le règlement écrit.</p> |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

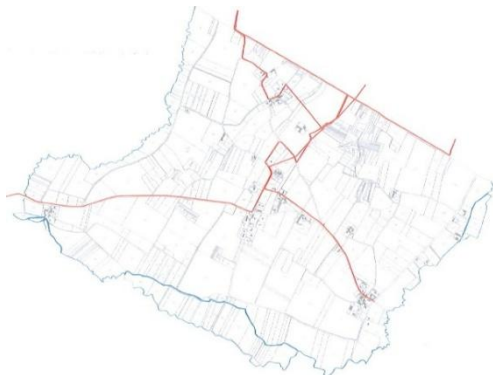
## REPUBLIQUE FRANCAISE - DEPARTEMENT de la Charente Maritime

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

**EAU 17**  
**Courrier du 29**  
**janvier 2026**

**SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE** :Nous attirons votre attention sur le fait qu'Eau 17 possède des conduites de distribution principales d'alimentation en eau sur la commune de Neulles, en amiante-ciment, PVC et fonte de diamètre 100 à 150 mm.



Afin de protéger ces canalisations, Eau 17 préconise les prescriptions d'usage suivantes à faire 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 pour la surveillance et l'entretien de cette canalisation, y compris par des moyens mécaniques (grue et pelleuse).:

Ces dispositions seront intégrées à l'annexe sanitaire

# 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

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       |                |                                                                                                                                    |                |                                    |                                          |                                    |                         |          |     |     |                |                                                                                                                                    |                |         |                                          |  |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|----------|-----|-----|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------|------------------------------------------|--|
| <div>EAU 17</div> <div>Courrier du 29 janvier 2026</div> | <div>Servitude enregistrée sur la commune de NEULLES au profit d'Eau 17 :¶</div> <table><tr><td>Communes</td><td>Sections</td><td>¶</td><td>Lieudits</td><td>Nature de l'ouvrage¶</td><td>Constitué-le¶</td><td>Service de la¶ Publicité Foncière¶</td><td>Mention de publication¶</td></tr><tr><td>NEULLES¶</td><td>ZD¶</td><td>22¶</td><td>"Bertauville"¶</td><td>RENOUVELLEMENT¶ T-DE-LA¶ CANALISATION¶ D'EAU-POTABLE¶ 150 entre "la-STEP-de-NEUILLAC-et-le-Réservoir-de-BERTAUVILLE"¶ SUR-NEULLES¶</td><td>23-août¶ 2007¶</td><td>JONZAC¶</td><td>31-août¶ 2007¶ Volume¶ 2007-P-n-°¶ 2553¶</td></tr></table> | Communes              | Sections       | ¶                                                                                                                                  | Lieudits       | Nature de l'ouvrage¶               | Constitué-le¶                            | Service de la¶ Publicité Foncière¶ | Mention de publication¶ | NEULLES¶ | ZD¶ | 22¶ | "Bertauville"¶ | RENOUVELLEMENT¶ T-DE-LA¶ CANALISATION¶ D'EAU-POTABLE¶ 150 entre "la-STEP-de-NEUILLAC-et-le-Réservoir-de-BERTAUVILLE"¶ SUR-NEULLES¶ | 23-août¶ 2007¶ | JONZAC¶ | 31-août¶ 2007¶ Volume¶ 2007-P-n-°¶ 2553¶ |  |
| Communes                                                 | Sections                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ¶                     | Lieudits       | Nature de l'ouvrage¶                                                                                                               | Constitué-le¶  | Service de la¶ Publicité Foncière¶ | Mention de publication¶                  |                                    |                         |          |     |     |                |                                                                                                                                    |                |         |                                          |  |
| NEULLES¶                                                 | ZD¶                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 22¶                   | "Bertauville"¶ | RENOUVELLEMENT¶ T-DE-LA¶ CANALISATION¶ D'EAU-POTABLE¶ 150 entre "la-STEP-de-NEUILLAC-et-le-Réservoir-de-BERTAUVILLE"¶ SUR-NEULLES¶ | 23-août¶ 2007¶ | JONZAC¶                            | 31-août¶ 2007¶ Volume¶ 2007-P-n-°¶ 2553¶ |                                    |                         |          |     |     |                |                                                                                                                                    |                |         |                                          |  |
| <div>CCI</div> <div>Courrier du 16 Février 2026</div>    | <div><ul style="list-style-type: none"><li>Pas de remarques particulières</li></ul></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <div>Dont acte.</div> |                |                                                                                                                                    |                |                                    |                                          |                                    |                         |          |     |     |                |                                                                                                                                    |                |         |                                          |  |

# 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

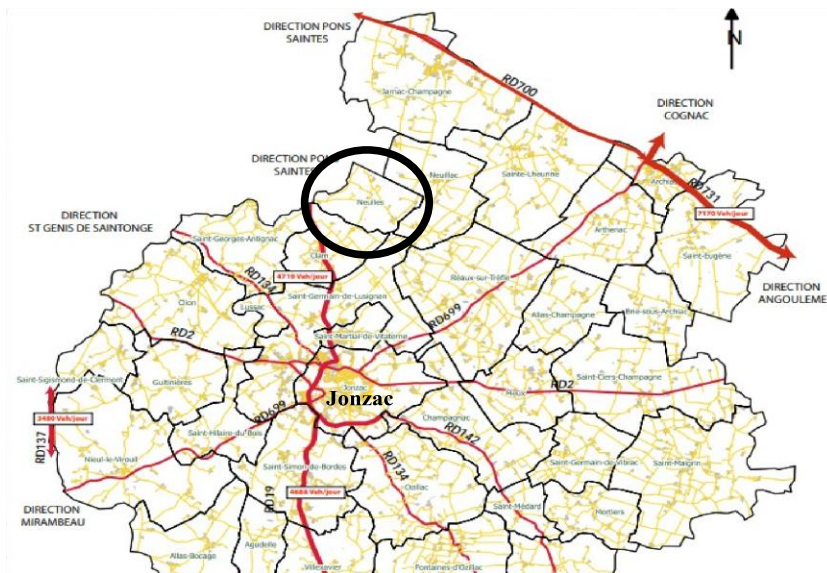
|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |   |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|                                                      | <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>AVIS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE</b></li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | . |
| <b>MRAE</b><br><b>Avis du 13</b><br><b>mars 2026</b> | <p><b>I. Contexte et objectifs généraux du projet</b></p> <p>Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Neulles, située dans le département de la Charente Maritime (17).</p> <p>L'élaboration du PLU de Neulles est soumise à évaluation environnementale au titre de l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme.</p> <p>La commune dispose actuellement d'une carte communale approuvée le 4 octobre 2017<sup>1</sup>.</p> <p>L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au pétitionnaire, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.</p> <p>La démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser (ERC) les incidences négatives.</p> <p><b>A. Localisation et contexte des documents en vigueur</b></p> <p>La commune de Neulles compte 160 habitants (INSEE 2022) répartis sur un territoire de 5,9 km<sup>2</sup>. Elle appartient à la communauté de communes de la Haute-Saintonge, qui regroupe 68 842 habitants en 2022 selon l'INSEE, au sein de 129 communes membres. L'intercommunalité se situe au sud de la Charente Maritime, à l'interface avec trois autres départements (la Charente, la Dordogne et la Gironde).</p> |   |

## 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

**MRAE**  
**Avis du 13**  
**mars 2026**



La commune de Neulles est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Haute-Saintonge qui a fait l'objet d'un avis de la MRAe le 16 octobre 2019<sup>2</sup> et a été approuvé le 19 février 2020. Le plan climat air énergie territorial (PCAET) de la Haute-Saintonge a fait l'objet d'un avis<sup>3</sup> de la MRAe en date du 1<sup>er</sup> juillet 2020 et a été approuvé le 31 mars 2021. Neulles appartient au bassin de vie de Jonzac, considéré comme une centralité principale dans l'armature territoriale du SCoT.

- 1 L'élaboration de la carte communale a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 15 avril 2016 : [https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/avisAE\\_cc\\_neulles\\_15-04-16.pdf](https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/avisAE_cc_neulles_15-04-16.pdf)
- 2 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2019-8747\\_sco\\_t\\_haute-saintonge\\_mrae\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2019-8747_sco_t_haute-saintonge_mrae_signe.pdf)
- 3 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2020\\_9712\\_pcaet\\_haute\\_saintonge\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2020_9712_pcaet_haute_saintonge_signe.pdf)

La Haute-Saintonge est un territoire à dominante rurale, dont les communes les plus peuplées sont Jonzac, ville-centre (3 576 habitants en 2022), Pons (4 308 habitants) et Montendre (3 226 habitants). Le SCoT fait état d'un territoire de transit, traversé

## 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

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>MRAE</b><br/><b>Avis du 13</b><br/><b>mars 2026</b></p> | <p>par deux infrastructures routières structurantes (l'autoroute A 10 vers Saintes et Bordeaux et la nationale N 10 vers Angoulême et Bordeaux). La forte dépendance à l'agglomération bordelaise et aux villes de Cognac et de Saintes entraîne des déplacements pendulaires importants, dont 80 % sont effectués en voiture.</p> <p>La Haute-Saintonge est majoritairement composée de collines calcaires (secteurs viticoles de l'appellation Cognac) et de sols argilo-calcaires appelés doucins accueillant des secteurs de landes et de boisements, le massif forestier de la Double Saintongeaise s'étendant sur la partie sud de l'intercommunalité. Le territoire abrite de nombreux milieux humides, tels que les marais en bordure de l'estuaire de la Gironde, et ceux des vallées de la Seugne, du Lary ou du Palais.</p> <p>L'élaboration de ce PLU a été initiée par la communauté de communes de la Haute-Saintonge dans le cadre de l'animation d'un groupement de commandes pour l'élaboration, sous la responsabilité des communes, de 85 PLU communaux parmi les 129 communes de l'intercommunalité. Cet engagement de la communauté de communes de la Haute-Saintonge a pour objectif de traduire au mieux localement les orientations stratégiques du SCoT. Ce groupement de commandes a permis de mutualiser les études par bassin de vie (territoire de plusieurs communes) ayant des caractéristiques et des enjeux similaires. Pour autant, les saisines de la MRAe et les enquêtes publiques auront lieu à l'échelle des PLU communaux. Par ailleurs, plusieurs plans locaux d'urbanisme sont également en cours d'élaboration sur d'autres communes de l'intercommunalité en dehors de ce groupement de commandes.</p> <p><b>L'élaboration de PLU à une ou plusieurs échelles intercommunales aurait pu favoriser l'aménagement du territoire à une échelle moins fragmentée ainsi que la traduction du SCoT sur le territoire. En l'absence de PLU intercommunaux, la MRAe recommande d'expliquer dans le dossier, la cohérence du projet de PLU avec les différents PLU initiés au sein du bassin de vie.</b></p> <p>Dans le cadre de la mise en œuvre de ce groupement de commandes, une réunion de cadrage préalable a eu lieu le 25 avril 2023 à l'initiative de la communauté de communes de la Haute-Saintonge, dans le cadre de l'article R.122-19 du Code de l'environnement, en présence du service d'appui de la MRAe afin de présenter les attendus en matière d'évaluation environnementale.</p> <p>De plus, une plaquette<sup>4</sup> d'information, relative à l'évaluation environnementale comme outil au service de la planification territoriale, a été adressée à l'ensemble des</p> | <p>Des éléments pourront être ajoutés dans le rapport de présentation. Mais, il peut déjà être mentionné que le rapport de présentation/partie 2 : justifications, comprend une note permettant d'appréhender la consommation d'espace prévue dans les projets PLU du bassin de vie de Jonzac</p> |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# 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

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><b>MRAE</b><br/><b>Avis du 13</b><br/><b>mars 2026</b></p> | <p>collectivités en janvier 2025 afin de cibler les points de vigilance de la MRAe dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme. Les points de vigilance sont issus de son retour d'expériences et portent prioritairement sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), sur la qualité de l'environnement comme atout du cadre de vie, sur la préservation de la ressource en eau et la prise en compte du changement climatique et des risques.</p> <p><b>B. Principaux enjeux relevés par la MRAe</b></p> <p>La Haute-Saintonge, et en particulier le territoire de Neulles, se caractérisent par les principaux enjeux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• la protection des milieux naturels ainsi que l'activité agricole et viticole ;</li><li>• la préservation du paysage et du cadre de vie ;</li><li>• la gestion de la ressource en eau dans un contexte de masses d'eau superficielles et souterraines subissant des pressions liées aux nitrates et aux prélèvements d'origine agricole, ce qui justifie le classement du territoire en zone de répartition des eaux (ZRE) ;</li><li>• la gestion des franges urbaines et des nuisances potentielles à l'interface entre secteurs bâtis et cultivés ;</li><li>• le risque d'inondation par débordement du Trèfle et de ses affluents, au sud du territoire communal.</li></ul> <p><b>C. Description du projet d'élaboration du PLU</b></p> <p>Selon le dossier, le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• une hausse de la population de +0,56 % en moyenne par an, soit l'accueil de dix habitants supplémentaires en dix ans, pour atteindre 170 habitants en 2035 ;</li><li>• la construction de 14 logements, et la mobilisation d'un logement vacant ;</li></ul> <p>4 La plaquette d'information relative à l'évaluation environnementale, outil au service de la planification territoriale, est disponible sur le site de la</p> |  |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

# 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

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><b>MRAE</b><br/><b>Avis du 13</b><br/><b>mars 2026</b></p> | <p>MRAe Nouvelle-Aquitaine : <a href="https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/l-evaluation-environnementale-un-outil-au-service-a1405.html">https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/l-evaluation-environnementale-un-outil-au-service-a1405.html</a></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• la construction de quatre logements au sein de l'enveloppe urbaine, et de dix logements en extension à la lecture des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;</li><li>• une consommation d'espace d'un hectare, correspondant à l'ouverture de deux zones à urbaniser à court terme 1AUh à vocation d'habitat, situées aux lieux-dits « Chez Chapron », d'une superficie de 0,69 hectare, et « Chez Genet », d'une superficie de 0,31 hectare ;</li><li>• la création de deux OAP sectorielles visant à encadrer le développement des zones susmentionnées ainsi que huit OAP thématiques relatives aux continuités écologiques, à la gestion des eaux pluviales en zone à urbaniser, aux déplacements et aux mobilités, à la densité et aux formes urbaines, au bâti traditionnel, au défi énergétique, aux clôtures ainsi qu'aux plantations.</li></ul> <p><b>D. Articulation avec les documents de rang supérieur</b></p> <p>Le dossier recense les plans, schémas, programmes avec lesquels le PLU doit être compatible : le PCAET de la communauté de communes de la Haute-Saintonge et le SCoT de la Haute-Saintonge.</p> <p>Le SCoT de la Haute-Saintonge est fondé sur une croissance démographique de +0,9 % à +1,0 % par an, correspondant à l'accueil d'environ 15 500 habitants, ce qui nécessite d'après le dossier la création de 9 499 logements de 2020 à 2040, dont 50 % en densification.</p> <p>Le SCoT précise la répartition de l'augmentation attendue entre les six espaces de vie définis sur son territoire : Jonzac (+2 500 habitants), Pons (+1 100 habitants), Montendre (+3 500 habitants), Mirambeau et Saint-Genis de Saintonge (+4 000 habitants), Montlieu-la-Garde et Montguyon (+4 700 habitants), Saint-Aigulin (+700 habitants). La création de 2 562 logements est prévue sur le bassin de vie de Jonzac. Neulles est considérée comme une commune rurale ne faisant pas partie des centralités définies dans le SCoT.</p> <p>Dans son avis sur le SCoT, la MRAe a demandé de ré-évaluer les possibilités de reconquête du parc vacant et de densification du tissu urbain existant. Elle a enfin relevé que le SCoT ne démontrait pas le respect de la trajectoire de réduction de la</p> |  |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

## 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

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p><b>MRAE</b><br/><b>Avis du 13</b><br/><b>mars 2026</b></p> | <p>consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) prévue par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine.</p> <p>La MRAe signale que le SRADDET Nouvelle-Aquitaine a été modifié le 18 novembre 2024. Il affiche un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) de 51 % entre 2021 et 2031 par rapport à 2011-2021, puis de 30 % sur 2031-2041 par rapport à 2021-2031 pour les communes de la Haute-Saintonge.</p> <p>Le dossier met en avant la cohérence du projet de PLU avec le SCoT, notamment pour ce qui concerne l'objectif de favoriser la densification (dents creuses, division parcellaire), et de prioriser le développement de l'offre commerciale dans le centre-bourg.</p> <p>Le PCAET vise une baisse des consommations énergétiques de 19 % en 2050, en considérant que l'augmentation de la population et l'évolution du trafic routier ne permettront pas d'atteindre l'objectif de réduction de 50 % prévue par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine.</p> <p>La stratégie de la collectivité repose sur la diminution globale des consommations énergétiques et l'évolution du mix énergétique. Pour ce qui concerne l'industrie et l'agriculture, la stratégie de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) repose respectivement sur la recherche de sources d'énergies moins polluantes (notamment les combustibles solides de récupération) et sur l'optimisation des traitements des effluents agricoles.</p> <p>Les objectifs du PCAET portent sur l'atteinte de 52 % d'énergie renouvelable dans les consommations en 2030, et 103 % à horizon 2050 (hors trafic autoroutier), en développant principalement le photovoltaïque, la géothermie et le biogaz. La priorité à la mobilisation de terrains déjà artificialisés est mise en avant.</p> <p>La MRAe a signalé la territorialisation insuffisante des objectifs du PCAET, qui ne permet pas d'apprécier leurs incidences sur le territoire, notamment en ce qui concerne le développement des énergies renouvelables.</p> | <p>Dont acte.</p> |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|

## 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

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                   |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <p><b>MRAE</b><br/><b>Avis du 13</b><br/><b>mars 2026</b></p> | <p><b>II. Attendus de la MRAe vis-à-vis de la qualité de l'évaluation environnementale et de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU</b></p> <p><b>A. Remarques générales</b></p> <p>L'évaluation environnementale a été menée à l'échelle de trois communes rurales du bassin de vie de Jonzac : Neulles, Neullac et Sainte-Leurine. Le rapport environnemental présente donc cette évaluation commune, en proposant dans chaque sous-partie un focus à l'échelle des communes.</p> <p>Sur la forme, le dossier répond aux attendus des dispositions des articles R.151-1 à R.151-5 du Code de l'urbanisme relatives au contenu du rapport de présentation et plus particulièrement aux éléments requis au titre de l'évaluation environnementale (article R.151-3).</p> <p>Sur le fond, les éléments attendus au titre de l'article R.104-18 du Code de l'urbanisme relatif au contenu de l'évaluation environnementale sont suffisamment développés.</p> <p>Toutefois, il convient d'harmoniser la localisation réglementaire du secteur de développement au hameau « Chez Genet » en zone 1AUh et non en zone urbaine Ub, comme mentionné à plusieurs reprises dans le dossier. De même, le nombre de logements à construire au sein des deux futures zones 1AUh, de neuf <sup>5</sup> ou de dix doit être mis en cohérence pour une meilleure compréhension du projet de PLU par le public.</p> <p><b>B. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de PLU</b></p> <p>Neulles est une commune rurale à dominante agricole, composée d'un bourg et d'un ensemble bâti constitué de hameaux.</p> <p>À la lecture du dossier, la population connaît une baisse de la population entre 1968 et 1999 suivie d'une légère augmentation continue depuis. La commune a accueilli un habitant par an sur la période 2009-2020. La taille des ménages est en baisse pour atteindre 2,25 personnes par ménage en 2022. Elle est projetée à 2,2 personnes par ménage d'ici 2035.</p> | <p>Le dossier sera harmonisé.</p> |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|

# 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

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>MRAE</b><br/><b>Avis du 13</b><br/><b>mars 2026</b></p> | <p>Le nombre de logements vacants identifiés en 2022 sur la commune est de cinq selon les données de l'INSEE (6,1 % du parc de logements) et de quatre selon les données de LOVAC<sup>6</sup>. La vacance est répartie dans plusieurs hameaux.</p> <p><b>1. Prise en compte des incidences sur les milieux naturels</b></p> <p>Le dossier est uniquement constitué d'une présentation bibliographique de l'occupation des sols à l'échelle communale et du recensement des sites protégés. Le territoire de Neulles est concerné par le site Natura 2000 <i>Haute vallée de la Seugne en amont de Pons et affluents</i>, classé au titre de la Directive « Habitats » et la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) <i>Haute vallée de la Seugne</i>, de type 2 qui se juxtapose au site Nature 2000.</p> <p>Le site Natura 2000 et la ZNIEFF sont classés en zone naturelle protégée (Np), inconstructible. Le dossier ne relève pas d'incidence du projet d'élaboration de PLU sur ces périmètres de protection naturelle et d'inventaire.</p> <p>Les deux secteurs de développement de l'urbanisation envisagés en zone 1AUh ont fait l'objet d'inventaires naturalistes, portant sur les habitats, la faune, la flore, et de recherche réglementaire de zones humides menés en juin et octobre 2024 ainsi qu'en avril 2025 (quatre passages au total). Ils ont conclu à des secteurs présentant des enjeux faibles.</p> <p>Les OAP sectorielles prévoient la plantation de haie bocagère en tant qu'espace naturel tampon avec les terrains agricoles en interface.</p> <p>Deux granges abandonnées, classées en ruine, utilisées pour le stockage, situées sur la future zone 1AUh, au lieu-dit « Chez Chapron » semblent être concernées par des enjeux non négligeables pour la nidification d'espèces selon les conclusions des inventaires. L'OAP sectorielle ne mentionne pas ces bâtis existants dans le programme d'aménagement de la future zone. Le dossier n'indique pas si une procédure de déclassement de ces bâtiments agricoles a été menée.</p> <p><b>La MRAE recommande de préciser le devenir dans le projet de PLU des anciennes granges évoquées lors des inventaires présentant des enjeux pour des espèces.</b></p> <p><b>2. Prise en compte des incidences sur la ressource en eau</b></p> <p>Le dossier indique que le territoire communal est traversé par les cours d'eau du Trèfle, du Nobla et du Mortier, classés masses d'eau superficielles par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne. Les</p> | <p>Les granges ont été intégrées à la zone 1AUh du lieu-dit Chez Chapron. A noter qu'elles ne font l'objet d'aucun classement. En effet, il s'agit de « petites granges » en très mauvais état, voire en ruine (cf. photo).</p>  <p>Grange Secteur 1AUh Chez Chapron (google street view)</p> <p>Par ailleurs, selon les résultats des investigations de l'ingénieur écologue sur ce terrain, les bâtiments ne présentent pas de potentialité particulière pour les chiroptères. Une nidification d'oiseaux anthropophiles reste possible. Toutefois, il n'est pas préconisé de les protéger.</p> <p>Les masses d'eau à l'échelle communale seront présentées dans le rapport de présentation.</p> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# 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

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>MRAE</b><br/><b>Avis du 13</b><br/><b>mars 2026</b></p> | <p>masses d'eau souterraines sont uniquement présentées sur le bassin de vie de Jonzac. Il conviendrait de les décliner à l'échelle du territoire communal. Neulles appartient à l'aire d'alimentation du captage d'Avy/Marignac, caractérisée par des imports depuis les captages de Sainte Lheurine, Champagnac et Léoville.</p> <p>5 Rapport de présentation – partie 2, tableau, page 154<br/>6 LOVAC est une base de données annuelle sur les logements vacants produite par le Cerema</p> <p>La commune est classée en zone de répartition des eaux (ZRE), caractérisée par une insuffisance des ressources par rapport aux besoins. L'annexe sanitaire du rapport de présentation confronte les volumes maximums de prélèvement en eau potable autorisés sur le territoire avec les consommations des dernières années. En s'appuyant sur une étude prospective menée par le gestionnaire du réseau d'approvisionnement en eau potable (Eau 17) tenant compte des pics estivaux et des pressions supplémentaires sur la ressource liées au changement climatique, le dossier conclut que la capacité à alimenter la population actuelle et future en eau potable est assurée.</p> <p>L'ensemble du territoire communal est classé en zonage d'assainissement individuel. Le dossier indique que 60 installations d'assainissement individuel contrôlées en 2023 sont conformes. Il convient d'indiquer le nombre de dispositifs existants sur le territoire communal. La carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif montre des sols favorables et peu favorables au niveau du bourg et en divers endroits, et défavorables en limite nord-est du territoire communal.</p> <p><b>La MRAe invite la collectivité à introduire dans le règlement du PLU des dispositions conditionnant tout accord sur une demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination...) à une mise aux normes ou un redimensionnement préalable d'une installation d'assainissement autonome qui serait non conforme.</b></p> <p>Le règlement écrit impose des coefficients de pleine terre de 25 % en zone urbaine, agricole A et naturelle N ainsi que de 15 % en zone 1AUh, selon la superficie de l'unité foncière pour limiter l'imperméabilisation des sols. Le coefficient en pleine terre plus faible en zone à urbaniser mérite d'être justifié.</p> <p><b>3. Consommation d'espaces et densité</b></p> <p>Le dossier présente <u>trois scénarios de développement</u> à l'horizon 2035 :</p> | <p>Intégrer cette mention au règlement ne semble pas nécessaire dans la mesure où, le pétitionnaire doit obligatoirement fournir un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif lors du dépôt de sa demande d'urbanisme, au titre de l'article R441-10.</p> <p>La justification sera apportée au rapport de présentation</p> |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# 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

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>MRAE</b><br/><b>Avis du 13</b><br/><b>mars 2026</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• une croissance faible de cinq habitants supplémentaires (soit un taux de croissance annuel moyen de +0,28 %) ;</li> <li>• une croissance modérée de dix habitants (+0,56 %), correspondant à l'hypothèse du SCoT ;</li> <li>• une croissance soutenue de vingt habitants (+1,09 %) ;</li> </ul> <p>La commune fait le choix d'un projet de territoire basé sur une croissance démographique annuelle de +0,56 % correspondant au scénario de croissance modérée, pour garantir le cadre de vie, renouveler les générations et conserver les équipements.</p> <p>En réponse au projet démographique retenu, le dossier évalue sur la période 2025-2035 un besoin de 14 logements. Il prévoit cinq logements en intensification urbaine dont un logement vacant réinvesti et quatre logements en densification, ainsi que dix logements estimés en extension au sein de deux futures zones 1AUh (0,69 hectare, sept logements au hameau « Chez Chapron » et 0,31 hectare, trois logements au hameau « Chez Genet »). Il n'identifie pas de changement de destination. Les objectifs du SCoT prévoit de répartir la production de logements de 45 % en densification et de 55 % en extension, pour les communes rurales. Il convient de préciser parmi les 14 logements à construire à l'horizon 2035 le nombre de logements prévus pour maintenir la population et ceux prévus pour accueillir de nouveaux habitants.</p> <p>La consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF), calculée à partir du référentiel régional d'occupation des sols (OCS) est de 1,97 hectare (1,28 hectare pour l'habitat, 0,33 hectare pour l'économie et 0,36 pour des constructions agricoles) sur la période 2011-2021. La consommation d'espaces sur les dix dernières années (2015-2025) est de 0,53 hectare. Aucune superficie d'espace NAF pour l'habitat et pour l'économie n'a déjà été consommée depuis 2021.</p> <p>Selon le SRADDET Nouvelle-Aquitaine, l'objectif de réduction de la consommation d'espaces NAF sur la commune de Neulles est de 51 % sur la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021 (soit une consommation maximale de 0,96 hectare). De plus, la loi du 20 juillet 2023 a instauré la possibilité aux communes de consommer un hectare de surface NAF.</p> <p>Selon le dossier, le projet de PLU prévoit une consommation d'espace NAF d'un hectare représentant la superficie totale des deux zones 1AUh d'ici 2035. Pour cela,</p> | <p>Les tableaux présentant le projet démographique intégrés au rapport de présentation, partie 2 : justifications, page 17, mentionnent le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population (point mort).</p> |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><b>MRAE</b><br/><b>Avis du 13</b><br/><b>mars 2026</b></p> | <p>il retient la garantie rurale sur la période 20212031, correspondant à la consommation d'un hectare.</p> <p><b>4. Prise en compte des enjeux d'adaptation et d'atténuation au changement climatique</b></p> <p>Le PADD affiche l'ambition (axe 1) d'inscrire la commune dans une trajectoire résiliente qui permet de s'adapter au changement climatique, en favorisant la préservation des espaces naturels, la protection de la ressource en eau, le développement des énergies renouvelables et la prise en compte des aléas.</p> <p>La collectivité précise qu'elle a pré-identifié des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAEEnR), en application de la loi du 10 mars 2023. Toutefois, dans l'attente de la validation des ZAEEnR identifiées, elle n'a pas souhaité les faire apparaître dans le projet de PLU. À cet égard, la MRAE rappelle que d'après cette loi, les ZAEEnR « <i>sont définies dans l'objectif de prévenir et de maîtriser les dangers ou les inconvénients qui résulteraient de l'implantation d'installations de production d'énergies</i> », particulièrement pour ce qui concerne la préservation des milieux humides.</p> <p>Les OAP relatives à la densité et aux formes urbaines, au défi énergétique ainsi qu'aux mobilités et aux déplacements visent à prendre en compte les enjeux du changement climatique notamment pour économiser l'énergie, végétaliser et développer les mobilités douces sur les secteurs de développement envisagés.</p> <p><b>III. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale</b></p> <p>La procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Neulles repose sur une hypothèse de croissance démographique de +0,56 % en moyenne par an pour atteindre 170 habitants, sur la construction de 14 logements, et la consommation d'espaces NAF d'un hectare entre 2025 et 2035.</p> <p>Il convient d'expliquer la cohérence du PLU de Neulles avec les autres PLU initiés sur son bassin de vie. Le dossier privilégie l'urbanisation dans les enveloppes urbaines et sur des secteurs de développement présentant de faibles enjeux environnementaux. Toutefois, la démarche d'évitement-réduction doit se poursuivre sur le secteur « Chez</p> |  |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

## 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

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>Chapron » en raison d'enjeux identifiés pour les espèces par la présence d'anciens bâtis existants.</p> <p>La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.</p> |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

# 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

| <p>Liste des institutions<br/>ayant reçu le courrier<br/>de notification pour<br/>information et date<br/>de l'avis –(Les<br/>communes limitrophes<br/>Les EPCI voisins,<br/>Le Centre régional de la<br/>propriété forestière,<br/>Le SDIS,)</p> | <p>Avis/Remarques/ Recommandations</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Réponses apportées par la collectivité</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Avis Centre National de la<br/>Propriété Forestière<br/>Avis du 6 janvier 2026</p>                                                                                                                                                             | <p>Nous n'avons qu'une remarque sur le fond.</p> <p>Nous vous rappelons que le classement en EBC de tous les boisements et particulièrement les boisements de plus d'1 ha n'est pas pertinent. D'une part l'arrêté préfectoral du 18/11/2004 fixe le seuil de défrichement à 1 ha par l'article L342-1 du Code Forestier. D'autre part, le classement implique une charge pour la commune pour traiter les demandes des propriétaires. Enfin, le classement perd du sens quand toutes les surfaces sont soumises à sur-réglementation.</p> <p>Compte tenu de ces éléments, nous émettons un avis <b>défavorable</b> à votre PLU.</p> | <p>L'EBC est l'outil du code de l'urbanisme adapté à la préservation des surfaces boisées notamment pour leur intérêt paysager.</p> <p>L'une des orientations du PADD vise à protéger la dentelle de boisement du territoire et notamment d'éviter tout effet de grignotage compte tenu de son rôle paysager et dans la trame verte et bleue locale</p> |

## 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

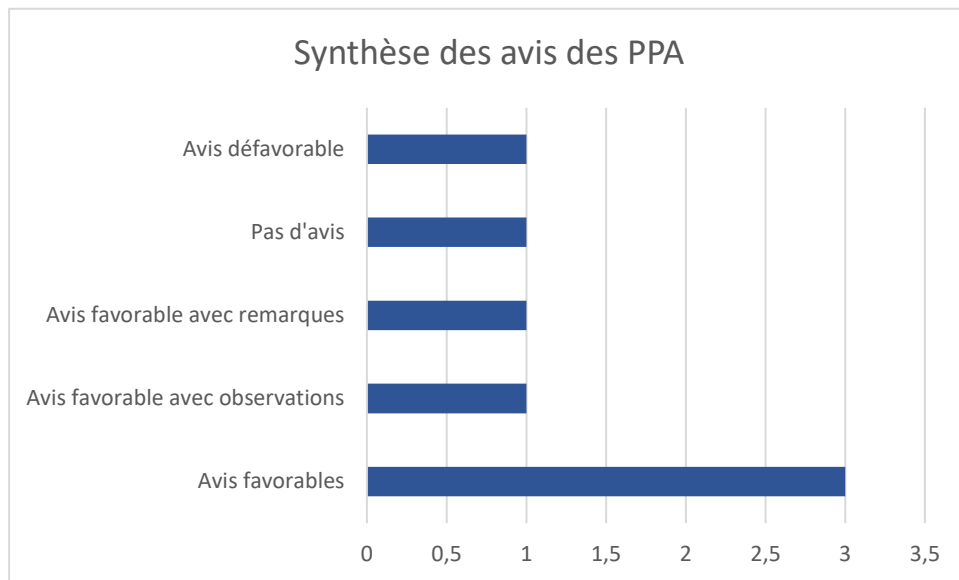
|                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Avis du Bureau National<br/>Interprofessionnel du<br/>Cognac<br/>Avis du 19 janvier 2026</b></p> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Le BNIC demande à ce que l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), reste supportable pour l'activité de la filière Cognac, afin de permettre la réalisation de nouveaux développements, notamment la construction de chais de stockage</li><li>- Le BNIC demande à ce que la protection des trames bleues, vertes, et brunes soit conciliée avec les usages viticoles des exploitations environnantes.</li><li>- Le BNIC rappelle que les zones tampons et les distances de sécurité avec les exploitations viticoles ou les installations ICPE constituent des mesures indéniables.</li><li>- Le BNIC remarque qu'au sein des OAP sectorielles, des haies assurent l'espace tampon entre les vignes et la future zone résidentielle</li><li>- Le BNIC souligne que l'encadrement du développement des infrastructures viticole doit par ailleurs demeurer suffisamment souple pour accompagner l'évolution de la filière.</li></ul> <p>Le BNIC souligne que l'implantation des énergies renouvelables sur le territoire ne doit pas porter atteinte aux paysages ni à l'image du terroir.</p> | <p>Toutes les exploitations agricoles de la commune intègrent la zone A. Il s'agit d'une zone dédiée à l'activité agricole, qui autorise les constructions nouvelles et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. La zone A correspond à la zone la plus représentée au sein du PLU</p> <p>Il convient de rappeler que les distances de sécurité relèvent du code de l'environnement et non du code de l'urbanisme.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Compte tenu de leur caractère d'intérêt général, le PLU ne peut s'opposer à l'implantation d'installations d'énergie renouvelable sur l'ensemble du territoire.</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Les communes voisines qui ont été tenues informées en début de procédure du fait de l'élaboration du PLU sur NEULLES  
n'ont pas demandé à être consultées par la suite.**

## 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



### REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

➤ **Concernant les projets photovoltaïques et les zones d'accélération d'énergie renouvelable :**

Le PLU autorise les projets relevant de l'agrivoltaïsme définis par le décret du 8 avril 2024 et les projets photovoltaïques compatibles avec l'exercice d'une activité agricole définis dans le document cadre. Est-ce que le document cadre est finalisé ?

Si oui, je pense qu'il est nécessaire de l'annexer au PLU. Cela permettra d'informer le public sur la méthodologie qui a permis l'identification des surfaces cadastrales répondant aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestier.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le document-cadre photovoltaïque de la Charente-Maritime a été arrêté le 24/04/2026.

Les éléments du document-cadre pourront être intégrés au rapport de présentation afin de justifier qu'aucun secteur dédié au photovoltaïque n'a été défini sur le plan de zonage du PLU de la commune de Neulles.

➤ **Concernant le règlement écrit :**

Service instructeur : le service instructeur a-t-il pris connaissance du règlement ? Y a-t-il des sujets qui pourraient prêter à interprétation lors de l'instruction des dossiers ?

Page 12 Article 4 : « *Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune conformément à la délibération du XXX du conseil municipal* ». Je pense qu'il y a une erreur : le conseil municipal ne délibère pas sur les avis des déclarations préalables.

Zone AU : Serait-il possible d'inviter la commune à exiger du porteur de projet d'intégrer un architecte paysager dans l'équipe de maîtrise d'œuvre, et d'associer le CAUE lors de l'élaboration du projet ?

## 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

### Réponse du maître d'ouvrage :

Il n'est pas possible, par le biais du PLU, d'exiger du porteur de projet d'intégrer un architecte paysager dans l'équipe, mais conformément à l'article L.441-4 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi n° 2016-925 du 07/07/2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, un permis d'aménager pour la réalisation d'un lotissement ne peut être obtenu que s'il a été fait appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental. Le décret n°2017-252 du 27 février 2017 vient compléter ces dispositions (nouvel article R.441-4-2 du Code de l'Urbanisme), imposant à compter du 1er mai 2017, l'obligation de recourir à un architecte pour toutes les demandes de permis d'aménager portant sur un lotissement dont la **surface de terrain à aménager est équivalente ou supérieure à 2500 m²**.

Par ailleurs, il n'est pas possible d'exiger du porteur de projet d'associer le CAUE. Il peut être conseillé à la commune de se rapprocher du CAUE lorsque les projets émergeront.

### ➤ Concernant le règlement graphique :

OAP « Chez Chapron » : il y a une petite erreur l'arbre figurant à l'inventaire des éléments naturels porte le n° 8 au lieu de n° 1 (A moins que ce soit la référence de la parcelle cadastrée ZD n°8 qui soit superposée.)

### Réponse du maître d'ouvrage :

Il y a bien une erreur dans la superposition des étiquettes sur le plan de zonage. Le chiffre 1 associé à l'étoile verte n'apparaît pas et le chiffre 8 correspond bien au numéro de la parcelle. Cette erreur d'affichage sera corrigée sur le plan de zonage du PLU approuvé.

### ➤ Concernant LES ORIENTATIONS THEMATIQUES

Les fiches thématiques suivantes : « *La gestion des Eaux Pluviales et la préservations des milieux aquatiques* », « *Les Plantations* », « *Mobilité et déplacements* », « *Densité et formes urbaines* » « *Le bâti traditionnel* », « *Le défi énergétique* », « *Les clôtures* » sont très intéressantes, faciles à lire, et mériteraient d'être portées à la connaissance du public avec une large diffusion, au moins avant chaque projet, et lors des demandes de certificat d'urbanisme. Elles pourraient également faire partie d'un des sujets d'un prochain bulletin municipal, ou être affichées pour l'information du public en mairie.

Il en est bien question article 3 de « *se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux défis énergétiques, pièce 3 du présent PLU* » mais est-ce suffisant ?

### Réponse du maître d'ouvrage :

Les OAP visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qui peuvent porter sur un secteur ou un quartier donné (OAP dites "sectorielles") ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques").

Le premier chapeau de l'article 3 du règlement écrit QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE, fait référence à l'OAP sur le défi énergétique car il évoque notamment les dispositifs recourant aux énergies renouvelables pour les projets.

Dans tous les cas, le porteur de projet est tenu de consulter et respecter l'ensemble des OAP qui constitue une pièce à part entière du PLU, opposable aux tiers dans un rapport de compatibilité.

### Bilan de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 30 mars 2026 au 4 mai 2026. Au cours de cette enquête, 3 permanences ont été définies dans l'arrêté organisant l'enquête publique. J'ai enregistré 3 observations écrites. L'une d'entre elles a abouti à une évolution du document. Le projet a aussi fait l'objet d'ajustements au regard des avis des personnes publiques associées et de mes observations, en vue de sécuriser le dossier de PLU.

En conclusion à ce rapport, je souligne que l'enquête s'est déroulée sereinement, conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal. La mise à disposition du public des dossiers d'enquête n'a soulevé aucune difficulté particulière et aucun incident n'a été constaté.

Je tenais à remercier l'ensemble des acteurs ayant contribué au bon déroulement de cette enquête, notamment le personnel de la commune de Neulles qui m'a particulièrement bien accueilli à l'occasion des permanences et m'a permis d'exercer ma mission dans de bonnes conditions matérielles. Remerciements également pour la qualité du dialogue des représentants de la commune de Neulles.

A Aytré, le 24 mai 2026



R. DUMAS-CHAUMETE

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

## Annexe 1



MAIRIE de NEULLES  
17500

### ARRETE N° 2-2026

Arrêté portant organisation de l'enquête publique sur le projet d'élaboration du plan local  
d'urbanisme (PLU), et de l'abrogation de la carte communale,

- - - - -

Le maire,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-19, L.153-31 à 33 et R.153-8,

VU le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants,

VU la délibération du conseil municipal de Neulles en date du 8 septembre 2022 prescrivant  
l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables  
(PADD) au conseil municipal de Neulles en date du 12 septembre 2024 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 13 novembre 2025 présentant le bilan de la  
concertation publique ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 13 novembre 2025 arrêtant le projet de PLU ;

VU les pièces des dossiers soumis à l'enquête publique,

VU les avis des personnes publiques associées recueillis sur le projet d'élaboration du PLU arrêté ;

VU la décision en date du 30 décembre 2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de  
Poitiers désignant M. Robert DUMAS-CHAUMETTE en qualité de commissaire-enquêteur titulaire et  
M. Jacques VIAN en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

A R R E T E

- - - - -

### ARTICLE 1

Le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme, et d'abrogation de la carte communale de la  
commune de Neulles sera soumis à une enquête publique pour une durée de 37 jours à compter du  
30 mars 2026, soit du 30 mars 2026 au 4 mai 2026.

# 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

## ARTICLE 2

M. Robert DUMAS – CHAUMETTE a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur titulaire par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers et M. Jacques VIAN en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

## ARTICLE 3

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur, seront déposés à la mairie de Neulles pendant 37 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit en mairie à l'attention du commissaire-enquêteur, lequel les annexera au registre.

Le public pourra également communiquer ses observations par voie électronique via le courriel : [mairie@neulles17.fr](mailto:mairie@neulles17.fr)

## ARTICLE 4

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites ou orales lors des permanences qu'il tiendra à la Salle Municipale de Neulles

- Le 30 mars 2026 de 8h30 à 12h00
- Le 16 avril 2026 de 13h00 à 17h00
- Le 4 mai 2026 de 13h00 à 17h00

## ARTICLE 5

L'évaluation environnementale du projet de PLU, qui figure dans le rapport de présentation, son résumé non technique et l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement seront joints au dossier d'enquête publique.

## ARTICLE 6

Les informations relatives à l'enquête pourront être obtenues auprès de la commune de Neulles à l'adresse suivante 7 route des Vignes, 17500 Neulles, ainsi que sur le site internet de la Communauté de communes de la Haute-Saintonge à l'adresse suivante : [www.haute-saintonge.org](http://www.haute-saintonge.org)

## ARTICLE 7

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la commune.

## ARTICLE 8

Un avis au public au public faisant connaître le contenu de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché au tableau d'affichage extérieur de la mairie au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

L'avis d'enquête publique sera également publié sur le site internet de la Communauté de communes de la Haute-Saintonge.

# 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

## ARTICLE 9

A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Dès réception des registres et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera dans la huitaine le Maire de la commune de NEULLES et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire de la commune de NEULLES disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

## ARTICLE 10

Dans un délai de 30 jours à compter de la date de la clôture de l'enquête, le commissaire transmettra au maire de la commune de NEULLES le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Poitiers.

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L. 123-15 et R. 123-19 du code de l'environnement, relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera déposée en mairie de NEULLES et sur le Internet : [www.haute-saintonge.org](http://www.haute-saintonge.org) pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture d'enquête.

## ARTICLE 11

Au terme de l'enquête publique et selon les résultats de l'enquête, le plan local d'urbanisme et l'abrogation de la carte communale pourront faire l'objet d'une approbation par délibération du conseil municipal.

## ARTICLE 12

Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet, du département de la Charente Maritime
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif
- Monsieur le Commissaire-enquêteur titulaire

Fait à Neulles, le 5 mars 2026

Le Maire, Jean REYNAL

